

Conditions de vente immobilière aux enchères

suite à une poursuite en réalisation de gage

Débitrice: Waltech AG, Bahnhofplatz 5, 2502 Bienne

Tiers propriétaire: -----

Créancier requérant la vente: Wir Bank Genossenschaft, Auberg 1, 4054 Basel

Lieu, date et heure des enchères: Salle de conférence de l'Office des poursuites et des faillites
du Jura bernois, Rue Centrale 33, 2740 Moutier
jeudi 13 juin 2024 à 14h00

Dépôt des conditions de vente: du **15.04.2024** au **25.04.2024**

Conditions modifiées suite à la décision sur recours du

Conditions déposées à nouveau le



Description de l'immeuble

Ban de Sonvilier – Feuillet no 79

Bâtiment(s), 228 m2; Habitation/commerce, 194 m2, Rue Fritz-Marchand 12, 2615 Sonvilier;

Bûcher, 34 m2, Rue Fritz-Marchand 12a, 2615 Sonvilier, surface total 34 m2 (sur plusieurs immeubles);

Jardin 1'584 m2, Surface totale 1'812 m2.

Valeur officielle : CHF 385'940.00

Valeur vénale : **CHF 425'000.00** (estimation de l'expert du 13 décembre 2023)

[Pour la description¹ / pour une description complète² de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges³.]

¹ Si aucune description n'est fournie.

² Si la description fournie est partielle.

³ Form. ORFI 13a P

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant et dernier enchérisseur

Les frais d'administration et de réalisation, y compris, le cas échéant, l'impôt sur les gains immobiliers, ne sont pas pris en considération dans le calcul du prix d'adjudication minimal au sens de l'article 126 LP, mais sont liquidés en application du chiffre 11, lettre b ci-après.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF **5'000.00**.
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, LP).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'inaptitude qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.
5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.
7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.
8. Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.
9. Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les **accessoires** soient mis à prix **d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble**. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non avenues.
10. L'acquisition d'immeubles par des **personnes à l'étranger** est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE (voir le ch. 19).

B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :
 - a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
 - b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
 - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
 - d) le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.
 - e) Si le prix d'adjudication n'est pas suffisant pour couvrir les frais, le créancier qui a requis la réquisition de vente doit payer les frais non couverts conformément aux lettres b et c ci-dessus.
12. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :
 - a) les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) ; ainsi que les frais de la procédure de demande d'exonération fiscale a posteriori et de sursis au paiement de l'impôt selon les art. 11a, 11b, 17, 17a et 17b, conformément à la loi du 18 mars 1992 concernant les impôts sur les mutations.

- b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges (assujettissement au 31.12. de l'année courante. Les impôts sont dus par le propriétaire foncier au 31 décembre; art. 259, al. 1 LI BE), ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
- c) **l'impôt sur les mutations**, lequel s'élève à 1,8 % du prix de vente, au cas où le registre foncier compétent n'accepte pas d'accorder le sursis sur les premiers 800'000.00 francs dans le sens de l'art. 11a de la LIMu au vu d'une exonération a posteriori. Si le sursis est accordé, l'impôt sur les mutations n'est payable au comptant le jour des enchères que sur le montant dépassant CHF 800'000.00. Charge à l'acquéreur de remettre tous les justificatifs au registre foncier compétent dans le délai de sursis afin de prouver que les conditions pour une exonération selon l'art. 11b LIMu ont été remplies ou le seront lors de l'échéance du délai. Si le registre foncier décide que les conditions pour une exonération ne sont pas remplies, il rejette la demande et par conséquent le sursis devient caduc. Dès que la décision de rejet est entrée en force ou que le sursis est devenu caduc suite à l'échéance du délai, le registre foncier encaisse l'impôt dû, intérêts compris au jour de l'adjudication (art. 17b LIMu). Pour cet impôt, le registre foncier bénéficie d'un droit de gage légal selon l'art. 11a, al. 5 LIMu, en relation avec l'art. 22, al. 2 LIMu et l'art. 109, lettre d de la LiCCS. Le jour des enchères, l'adjudicataire doit déclarer s'il fait valoir le sursis selon l'art. 11a LIMu. Si le sursis est accordé pour l'impôt sur les mutations au sens de l'art.-11a LIMu, le montant qui fait l'objet du sursis est remboursé à l'acquéreur.
13. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :
- les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;
14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêts de **CHF 93'000.00** (CHF 85'000.00 à titre d'acompte sur le prix de vente conformément au ch. 11 et CHF 8'000.00 comme frais supplémentaires au prix d'adjudication conformément au ch. 12) en procédant de la manière suivante :
- a) en présentant une **garantie irrévocable en faveur** de l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois, Département poursuites, 2740 Moutier, d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ;
- b) jusqu'au maximum CHF 100'000.00 en espèces ou si l'acompte est plus élevé que CHF 100'000.00 jusqu'au maximum CHF 100'000.00 en espèces, sinon conformément à la let. a ci-dessus, respectivement à la let. c ci-dessous (voir l'art. 136, al. 2, LP), ou
- c) par un chèque bancaire émis par une banque suisse. Les chèques personnels ne sont pas acceptés.

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois, Département poursuites (**IBAN CH97 0900 0000 2500 0047 7- Référence ORFI 223000030**) en espèces jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00. Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non avenue s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces s'il n'a pas été versé dans ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjugé.

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde du prix de vente doit être versé à l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois, Département poursuites, 2740 Moutier, **dans les 30 jours, c'est-à-dire jusqu'au 13 juillet 2024.**

L'adjudicataire devra les intérêts à cinq pour cent pour cette période, respectivement jusqu'au jour du paiement.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des **sûretés** (cautionnement ou dépôt de titres) **en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé.** Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et

de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

17. La prise de possession des biens adjugés aura lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 LP).

C. Garantie

18. L'office ne reprend aucune garantie pour l'immeuble, ainsi que pour les accessoires. Cela s'applique également à la conformité avec la loi sur les constructions, notamment en ce qui concerne les utilisations existantes. Cette remarque vaut en particulier pour les bien-fonds pollués par des sites contaminés. Le concept de site contaminé englobe tous les sites dont on a prouvé, ou dont on peut admettre qu'ils présentent un danger pour l'environnement, en raison des polluants qu'ils contiennent. Un terrain pollué par des sites contaminés doit, en vertu de l'article 32c, 1^{er} alinéa LPE (loi sur la protection de l'environnement) être assaini. Si le bien-fonds réalisé n'est pas assaini, l'obligation d'assainir est déléguée à l'adjudicataire, qui doit en supporter les frais. L'Office de la protection des eaux et de la gestion des déchets du canton de Berne, Section protection des eaux souterraines, décharges et extraction de matériaux, Reiterstrasse 11, 3011 Berne fournit des renseignements à ce propos. Il convient par ailleurs de se rapporter au rapport d'estimation ci-joint.

D. Remarques importantes

19. Acquisition par des personnes à l'étranger

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art. 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

- a. les ressortissants suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse :
 1. les ressortissants des États membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange,
 2. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord auxquels s'applique l'art. 22, ch.2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes ;
- a^{bis} les ressortissants des autres États étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse ;
- b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger ;
- c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante ;
- d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, abis et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

- a. si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;
- b. si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;
- c. s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

- a. demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise ;
- b. constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 % devant être versé tant que subsiste cette garantie ;
- c. constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art.

19, al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

20. Assurances contre les dommages

L'immeuble est assuré de la manière suivante:

- a) Assurance immobilière obligatoire du canton de Berne (AIB). Prime annuelle: **CHF 447.85**. Cette assurance est payée jusqu'au 31.12.2024. Elle est déléguée à l'adjudicataire.
- b) Autres assurances au sens de la LCA:

Assurance choses bâtiment, police no G-0752-2136 (pour le détail de la couverture, voir police d'assurance)

Mobilière Suisse Société d'assurance, Agence générale Bienne, Alexandra Müller-Stucki, Dufourstrasse 28, 2502 Bienne. Prime annuelle : **CHF 909.50**.

Cette assurance est payée jusqu'au 31.12.2024. Elle est déléguée à l'adjudicataire.

Si l'objet du contrat d'assurance change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours qui suivent le changement de propriétaire (art. 54 LCA).

L'office des poursuites n'a pas connaissance d'autres assurances.

21. Impôts

Depuis le 1^{er} janvier 2001, l'aliénation d'un immeuble par vente aux enchères forcée est également soumise à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers (art. 126ss LI BE; RSB 661.11). Il n'y a par contre pas d'hypothèque légale au sens de l'article 241, alinéa 1 LI BE pour l'impôt sur le gain immobilier dû sur les immeubles aliénés par vente aux enchères forcée. L'adjudicataire renonce donc à la garantie de l'impôt sur le gain immobilier présumé. Une fois la taxation définitive connue, l'impôt sera payé par l'office des poursuites et des faillites qui en prélèvera le montant sur le produit brut de la vente au titre de frais de réalisation (art 157, al. 1 LP).

22. Règlement de la communauté des propriétaires par étages

Néant.

23. Contributions des propriétaires par étages

Néant.

24. Décompte prorata

Sur la base des factures suivantes, il est établi un décompte prorata au **30.06.2024**:

Créancier/Créance	Payé du / au:	Montant total	A charge de l'adjudicataire:
Assurance immobilière Berne	01.01.2024 au 31.12.2024	CHF 447.85	CHF 223.90
Mobilière Suisse Assurance	01.01.2024 au 31.12.2024	CHF 909.50	CHF 454.75
Total		CHF 1'357.35	CHF 678.65

L'adjudicataire doit payer l'entier de cette somme sans imputation sur le prix de vente.

25. Baux et fermages

Baux en vigueur:
Néant.

26. **Double mise à prix en cas de baux à loyer ou à ferme; résiliation des baux à loyer ou à ferme en vigueur**
Néant.

27. **Administration**

Actuellement, l'immeuble est administré par l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois, Département poursuites.

28. **Utilisation de l'immeuble par le débiteur**

Actuellement, L'immeuble n'étant pas loué mais occupé par la société débitrice, et son droit d'utiliser l'immeuble s'éteindra une fois celui-ci adjuger dans le cadre de la vente aux enchères (art. 19 ORFI).
De par l'adjudication, la propriété de l'objet passe directement à l'adjudicataire.

Conformément à la décision du 27 février 2024 rendue par l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois, Département poursuites, Rue Centrale 33, 2740 Moutier, **la société débitrice doit être libéré, au plus tard le 30 juin 2024 à 14:00 h.** L'adjudicataire doit convenir de la remise de l'objet directement avec la société débitrice. Un éventuel autre accord conclu avec le nouveau propriétaire est réservé. Il appartiendra à l'adjudicataire d'ordonner, le cas échéant, les mesures nécessaires à l'expulsion de la société débitrice, conformément à l'art. 641 CC.

29. **Biens de la société débitrice se trouvant dans le bâtiment**

Si sans le délai imparti au 30 avril 2024 à la société débitrice pour débarrasser les biens (matériel de rénovation) lui appartenant dans l'immeuble en question, cette dernière n'aurait pas donné suite, **il appartiendra à l'adjudicataire d'en disposer ou de les débarrasser, à ses frais, à ses risques et périls.**

30. **Clés**

L'office ne dispose d'aucune clé de l'objet. Il appartiendra à l'adjudicataire de se faire remettre les clés par la société débitrice, ou encore par l'administrateur de l'immeuble, voire de les exiger, et/ou de changer le cylindre. D'éventuels frais ou autres prétentions sont à charge de l'adjudicataire.

31. **Installations électriques à basse tension**

Conformément à l'ordonnance du 7 novembre 2001 sur les installations électriques à basse tension (OIBT), le propriétaire est tenu de veiller à ce que les installations électriques répondent aux exigences de sécurité. Sur demande, il doit présenter un rapport de sécurité. Les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées par une personne du métier au sens de l'article 7 OIBT après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de cinq ans. Les frais de ce contrôle et ceux qui découlent, le cas échéant, des mesures nécessaires pour que les installations électriques répondent aux exigences légales sont à la charge exclusive des adjudicataires.

32. **Défauts/directives d'une autorité /remarques sur le rapport d'expertise**

L'office des poursuites n'a pas connaissance de défauts/directives d'une autorité, excepté d'éventuels défauts, respectivement directives d'une autorité relevés dans le rapport d'estimation.

Se référer aux rapports de l'expert.

33. **Dispositions spécifiques**

Néant

34. **Plainte**

a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de la Cour suprême du canton de Berne, autorité de surveillance en matière de poursuite et de faillite, Hochschulstrasse 17, Case postale, 3001 Berne.

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de la Cour suprême du canton de Berne, autorité de surveillance en matière de poursuite et de faillite, Hochschulstrasse 17, Case postale, 3001 Berne.

La plainte doit être déposée en double exemplaires et doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

35. Dépôts publics

Les avis selon les art. 139LP, 30/31 ORFI qui comprenaient une copie de la publication officielle ont été envoyés le **27 février 2024** à la société débitrice, aux créanciers gagistes ainsi qu'à tous les autres intéressés.

État des charges, conditions de vente, expertises, extrait cadastral, déposé du **15 avril 2024 au 25 avril 2024**.

Moutier, le 12 avril 2024

**Office des poursuites et des faillites
du Jura bernois**

Département poursuites

Le Chef :

F. Ramseyer



