



Directive : Gestion des immeubles

Rubrique	Information
Numéro	DIR_09-01_V040
Domaine	Faillite
Direction	générale
Responsable	Directeur-trice
Approbateur	Crispin Olivier
Niveau de confidentialité	Public
Entrée en vigueur	01.12.2008
Dernière mise à jour	03.03.2026

Modifications, contrôles, approbation

Version	Date	Description, remarques	Nom

Définitions, acronymes et abréviations

Mot / Abréviation	Signification

Références, mots clés

Catégorie	Titre, source
Mots clés	
Bases légales	
Jurisprudence	
Doctrine	
Procédure	
Annexe	

Sommaire

1.	Introduction	3
1.1.	Domaine d'application	3
1.2.	Bases légales	3
1.3.	Préambule	3
2.	Gérance légale	4
2.1.	Gestion par l'OCF ou par un tiers et révocation des mandats	4
2.1.1.	Administration	4

2.1.2.	Attribution d'un mandat à un tiers.....	4
2.2.	Avis aux locataires.....	7
2.3.	Couverture d'assurance.....	7
2.4.	Contrôle des décomptes immobiliers.....	8
2.5.	Étendue (mesures ordinaires et exceptionnelles).....	8
2.5.1.	Mesures ordinaires.....	8
2.5.2.	Mesures exceptionnelles.....	9
2.6.	Occupation du logement par le failli.....	9
3.	Inventaire	10
3.1.	Extraits du registre foncier et du cadastre	10
3.2.	Contenu des extraits.....	10
3.3.	Désignation à l'inventaire.....	10
3.4.	Estimation.....	11
3.5.	Partie intégrantes et accessoires.....	12
3.5.1.	Définitions	12
3.5.2.	Contestations	12
4.	Droits de gage immobiliers.....	12
4.1.	Notion	12
4.2.	Espèces.....	12
4.3.	Constitution.....	13
4.4.	Etendue des droits du créancier sur l'objet.....	13
4.5.	Etendue de la garantie offerte par le droit de gage.....	14
5.	Etat des charges	14
5.1.	Préambule	14
5.2.	Contenu	14
5.2.1.	Etat descriptif et estimation de l'immeuble et des accessoires.....	15
5.2.2.	La partie "A" : Créances garanties par gage immobilier.....	15
5.2.3.	Exemples	15
5.2.4.	La partie "B" : Autres charges	16
5.3.	Communication et contestation	16
6.	Actes préparatoires à la réalisation	17
6.1.	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).....	17
6.2.	Détermination de la date de vente (rétro-planning)	17
6.3.	Avis de vente (placard de vente)	18
6.4.	Publication de l'avis de vente et publicité	18
6.5.	Conditions de vente.....	20
6.6.	Dossier public.....	20
7.	Enchères et adjudication	20
7.1.	Déroulement.....	20
7.2.	Double mise à prix.....	20
7.3.	Offre : forme	21
7.4.	Droits d'enregistrement.....	22
7.5.	Acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (LFAIE)	22
7.6.	Procès-verbal de vente.....	23
7.7.	Communications.....	24
7.8.	Hypothèque des artisans et des entrepreneurs (art. 841 CCS).....	25
8.	Transfert de propriété.....	25
8.1.	Réquisition au registre foncier	25
8.2.	Radiation et modification	26
8.3.	Communications.....	27
9.	Décomptes et distribution.....	27
9.1.	TVA	27
9.2.	Bordereaux de vente	27
9.3.	Tableau de distribution	28
9.4.	Intérêts	28

10. Cas particulier	29
10.1. Vente de gré à gré.....	29
10.2. Réalisation d'une part de copropriété/propriété commune	30
10.3. Commission rogatoire	30
10.4. Immeuble en zone agricole	31
10.5. Immeuble situé à l'étranger	31
10.5.1. Succession : Immeuble situé dans l'Union européenne.....	31
10.5.2. Immeuble situé aux France.....	32
10.5.3. Immeuble situé aux USA	35

1. Introduction

La présente directive définit le processus à suivre en cas d'actifs immobiliers.

1.1. Domaine d'application

Sont considérés comme immeubles (art. 655 al. 2 CCS) :

- les biens-fonds, soit portion de la surface terrestre avec ce qui y est étroitement lié, comme une construction (villa, locatif, etc.);
- les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
- les mines;
- les parts de copropriété d'un immeuble (appartement, villa en PPE, etc.).

Exceptions :

Les parts de communauté portant sur un immeuble sont réalisées conformément à l'art. 16 de l'ordonnance du Tribunal fédéral concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC) du 17 janvier 1923. Dans ce cas, la réalisation porte sur un droit, assimilé à un actif mobilier.

1.2. Bases légales

Les dispositions légales consacrées à la réalisation forcée d'un immeuble sont en particulier :

- l'ordonnance du Tribunal fédéral sur l'administration des offices de faillite (OAOF) du 13 juillet 1911
- l'ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) du 23 avril 1920

1.3. Préambule

L'OCF est informé de l'existence d'un immeuble situé à Genève et appartenant au failli par :

- communication du registre foncier du canton de Genève qui reçoit directement une copie du jugement de faillite de la part du tribunal et qui en fait mention sur le feuillet;
- le failli lors de son interrogatoire;
- le courrier séquestré (factures eau/SI)

Si l'immeuble se trouve sur le territoire d'un autre canton, l'on ne reçoit pas de communication directement du registre foncier du lieu de situation de l'immeuble dans la mesure où le jugement de faillite ne lui est pas communiqué (le jugement est communiqué uniquement au registre foncier du canton de Genève). Cela dit, le failli est tenu de donner l'information lors de son interrogatoire. De plus, le séquestre postal peut donner des indices sur l'existence d'un immeuble, notamment en cas de réception d'un

avis de taxation relatif à un impôt immobilier notifié par les autorités fiscales d'un autre canton.

Dès connaissance de l'existence d'un immeuble, le groupe doit **immédiatement** :

- saisir les données disponibles sur le tableau des immeubles disponibles sur le répertoire I:\Faillites\Tousfaillites\Immo>Listeimmeubles; le tableau sera ensuite complété au fur et à mesure des nouveaux éléments (lorsque c'est l'OCF qui gère l'immeuble, il sera indiqué "OF" sous la colonne Agence immobilière);
- en cas d'immeuble pour lequel un loyer doit être perçu :
 - instaurer une gérance légale et examiner la possibilité de déléguer la gestion à un agent immobilier (voir 2.1);
 - envoyer les avis aux locataires (voir 2.2) que la gérance soit exercée par un tiers ou par l'OCF;
- prendre les mesures si la valeur de l'immeuble dépasse le seuil prévu au contrat (voir 2.3);
- consulter les extraits du registre foncier et du cadastre (voir 3.1) qui permettront ensuite de demander une expertise (voir 3.4).

Ces premières mesures effectuées, le groupe doit porter l'immeuble à l'inventaire (voir 3.3).

Une fois l'état des charges déposé et devenu définitif (voir 5), la procédure de vente pourra être entreprise (voir 6, 7, 8 et 9).

Les aspects relatifs à la vente de gré à gré, la réalisation d'une part de copropriété, la commission rogatoire et l'immeuble en zone agricole sont traités sommairement (voir 10).

En cas d'appel contre un jugement de faillite, la couverture des émoluments du registre foncier doit être couverte par le failli selon la procédure décrite sous [directive OF-01-01](#).

2. Gérance légale

2.1. Gestion par l'OCF ou par un tiers et révocation des mandats

2.1.1. Administration

Dès le prononcé de la faillite, l'OCF pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble. Il est indispensable de se rendre sur place afin de connaître l'état de l'immeuble et savoir si l'immeuble fait l'objet de baux à loyers ou à ferme et, le cas échéant, si un agent immobilier (régie) est chargé de la gestion. Il est rappelé que le failli est tenu d'assister l'OCF dans ses investigations. La production des baux peut s'avérer utile.

La gérance peut être exercée par l'OCF ou un tiers, sous la responsabilité de l'OCF.

Si le mandat de gérance est confié à un professionnel, il est important de lui donner des instructions claires et précises. Les directives et instructions - disponibles sous **Formulaire 14_19** - sont systématiquement jointes au mandat.

2.1.2. Attribution d'un mandat à un tiers

Les mandats de gérance légale sont attribués selon un tournus à des agents immobiliers et des gérants [membres de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève](#) (ci-après : USPI).

Trois cas de figure peuvent se présenter :

➤ **Aucun agent immobilier n'est en place**

1. Sélectionner un agent immobilier membre de l'USPI. Pour assurer le tournus de manière équitable, le nom de l'agent immobilier sera donné par le secrétariat de direction qui tient à jour un tableau. Le mandat sera attribué en suivant l'ordre du tableau. Les données seront ainsi inscrites sur le tableau.
2. Il y a lieu d'adresser à l'agent immobilier sélectionné la **lettre ORFEE 2035** qui lui confirme le mandat de gérance légale, et qui lui impartit un délai de 15 jours pour faire parvenir différents documents (l'état locatif des immeubles; les instructions et directive; le formulaire relatif aux assurances; un document attestant que l'agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance).
3. Si l'agent immobilier sélectionné refuse le mandat, il perd son tour et le mandat sera attribué au suivant; le refus sera mentionné dans le tableau.
4. Si l'agent immobilier sélectionné accepte le mandat, il est important de vérifier les points suivants :
 - dans un délai de 15 jours, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - l'état locatif des immeubles;
 - les instructions et directive;
 - le formulaire relatif aux assurances ;
 - un document attestant que l'agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance. En cas de conflit d'intérêt, cf. procédure dans "*Agent immobilier en place ou sélectionné se trouve en conflit d'intérêt avec la gestion de l'immeuble*".

A défaut de remettre les documents précités, un rappel sera notifié à l'agent immobilier lui impartissant un délai de 5 jours sous peine de révocation du mandat.

- dans un délai de deux mois dès l'octroi du mandat, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - une garantie bancaire de durée illimitée correspondant au montant des loyers nets encaissés sur trois mois. Un modèle de garantie (**Formulaire 14_09**) peut être proposé à l'agent immobilier qui le demande. Le dépôt en espèces est accepté en remplacement de la garantie bancaire. Dans ce cas, le montant sera consigné via ORFEE en liant le montant consigné à l'immeuble; cette note permettra d'identifier le montant au moyen d'un sous compte de consignation (et déterminer les intérêts de consignation à distribuer à l'agent en plus du capital versé initialement). La déconsignation aura lieu au moyen des **lettres ORFEE 8001 et 8002**.

➤ **L'immeuble est géré par un agent immobilier déjà en place**

1. Par principe, la gestion de l'immeuble est attribuée à l'agent immobilier en charge de l'immeuble.
2. Il y a lieu d'adresser à l'agent immobilier en place la **lettre ORFEE 2036** qui lui confirme le mandat de gérance légale et qui lui impartit un délai de 15 jours pour faire parvenir différents documents (l'état locatif des immeubles; les instructions et directive; le formulaire relatif aux assurances; un document attestant que l'agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance).
3. Si l'agent immobilier sélectionné accepte le mandat, il est important de vérifier les points suivants :
 - dans un délai de 15 jours, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - l'état locatif des immeubles;
 - les instructions et directive;
 - le formulaire relatif aux assurances ;

- un document attestant que l'agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance. En cas de conflit d'intérêt, cf. procédure dans "*Agent immobilier en place ou sélectionné se trouve en conflit d'intérêt avec la gestion de l'immeuble*".

A défaut de remettre les documents précités, un rappel sera notifié à l'agent immobilier lui impartissant un délai de 5 jours sous peine de révocation du mandat.

- dans un délai de deux mois dès l'octroi du mandat, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - une garantie bancaire de durée illimitée correspondant au montant mensuel des loyers nets encaissés sur trois mois. Un modèle de garantie (**Formulaire 14_09**) peut être proposé à l'agent immobilier qui le demande. Le dépôt en espèces est accepté en remplacement de la garantie bancaire. Dans ce cas, le montant sera consigné via ORFEE en liant le montant consigné à l'immeuble; cette note permettra d'identifier le montant au moyen d'un sous compte de consignation (et déterminer les intérêts de consignation à distribuer à l'agent en plus du capital versé initialement). La déconsignation aura lieu au moyen des **lettres ORFEE 8001 et 8002**

➤ **Agent immobilier en place ou sélectionné se trouve en conflit d'intérêt avec la gestion de l'immeuble**

1. L'OCF lui fait parvenir une révocation de mandat au moyen de la **lettre ORFEE 2038** (avec copie de la **lettre ORFEE 2037 ci-après**). Puis, il y a lieu de suivre la procédure suivante :
 - Sélectionner un agent immobilier membre de l'USPI. Pour assurer le tournus de manière équitable, le nom de l'agent immobilier sera donné par le secrétariat de direction qui tient à jour un tableau. Le mandat sera attribué en suivant l'ordre du tableau. Les données seront ainsi inscrites sur le tableau.
 - Il y a lieu d'adresser à l'agent immobilier sélectionné la **lettre ORFEE 2037** (avec copie de la **lettre ORFEE 2038**) qui lui confirme le mandat de gérance légale, et qui lui impartit un délai de 15 jours pour faire parvenir différents documents (l'état locatif des immeubles; les instructions et directive; le formulaire relatif aux assurances; un document attestant que votre agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance).
 - Si l'agent immobilier sélectionné refuse le mandat, il perd son tour et le mandat sera attribué au suivant; le refus sera mentionné dans le tableau.
 - Si l'agent immobilier sélectionné accepte le mandat, il est important de vérifier les points suivants :
 - dans un délai de 15 jours, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - l'état locatif des immeubles;
 - les instructions et directive;
 - le formulaire relatif aux assurances ;
 - un document attestant que l'agence n'a aucun intérêt financier, direct ou indirect, dans le cadre de la faillite, si ce n'est la perception de ses futurs honoraires de gérance. En cas de conflit d'intérêt, reprendre la procédure dans "*Agent immobilier en place ou sélectionné se trouve en conflit d'intérêt avec la gestion de l'immeuble*".

A défaut de remettre les documents précités, un rappel sera notifié à l'agent immobilier lui impartissant un délai de 5 jours sous peine de révocation du mandat.

- dans un délai de deux mois dès l'octroi du mandat, l'agent doit retourner à l'OCF :
 - une garantie bancaire de durée illimitée correspondant au montant mensuel des loyers nets encaissés. Un modèle de garantie (**Formulaire 14_09**) peut être proposé à l'agent immobilier qui le demande. Le dépôt en espèces est accepté en remplacement de la garantie bancaire. Dans ce cas, le montant sera consigné via ORFEE en liant le montant consigné à l'immeuble; cette note permettra d'identifier le montant au moyen d'un sous compte de consignation (et déterminer les intérêts de consignation à distribuer à l'agent en plus du capital versé initialement). La déconsignation aura lieu au moyen des **lettres ORFEE 8001 et 8002**

2.2. Avis aux locataires

Dès connaissance des contrats de baux à loyers ou à ferme, l'OCF doit :

- aviser les locataires et fermiers au moyen de la **lettre ORFEE 2039**.

Sous peine de devoir payer deux fois, ils doivent désormais se conformer aux instructions reçues de l'OCF.

2.3. Couverture d'assurance

L'article 55 al. 1 LCA stipule que :


"En cas de faillite du preneur d'assurance, le contrat prend fin à la date d'ouverture de la faillite."

L'OCF a conclu un contrat d'assurance auprès de Allianz assurances. Les risques suivants (entre autres) sont couverts pour les immeubles situés en Suisse :

- [Police](#) n°T810056059 :
 - risques : incendie, dégâts d'eau, RC, dommages naturels spéciaux
 - limite : Fr 10'000'000 d'estimation
 - lieu : immeuble en Suisse
 - ouverture de faillite : Genève

Si la valeur d'un immeuble dépasse F 10'000'000.00, le cas doit être annoncé par écrit sans délai à la compagnie qui déterminera une majoration à payer par la masse en faillite concernée. Lors de la vente de l'immeuble, il y a lieu d'aviser la compagnie en cas de couverture additionnelle (voir 8.3).

En cas de sinistre, prière de contacter par téléphone l'Allianz Assurances au :

 **058 357 7777**
Indiquer le n° de contrat

Les immeubles situés à l'étranger ne sont pas couverts par la police auprès de Allianz assurances. En cas d'immeubles à l'étranger, une pesée des intérêts doit être effectuée par le chargé de faillites pour déterminer si une assurance doit être conclue.

2.4. Contrôle des décomptes immobiliers

Lorsque la gérance légale d'un immeuble est confiée à un agent immobilier, des contrôles doivent être effectués au sujet des décomptes immobiliers.

➤ une fois par mois

- vérifier que l'agent immobilier a versé le produit locatif encaissé sous déduction des charges usuelles d'exploitation. En cas de retard, il y a lieu de lui adresser un rappel au moyen de la **lettre ORFEE 2034**.

➤ une fois par trimestre

- vérifier que le décompte de gestion trimestriel (au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) ont été déposés à l'OCF dans les 20 jours qui suivent les échéances trimestrielles. En cas de retard, il y a lieu de lui adresser un rappel au moyen de la **lettre ORFEE 2034**.
- analyser les décomptes de gestion trimestriels lesquels doivent respecter les directives suivantes (**Formulaire 14_19**) :
 - les directives et instructions destinées aux agences immobilières mandatées dans le cadre de gérances légales confiées par l'OCF;
 - les directives d'application de l'autorité de surveillance des offices des poursuites et des faillites.

A cet effet, la fiche de contrôle sous **Formulaire 14_08** doit être utilisée pour chaque immeuble. En cas de lots de copropriété par étage dans un dossier, une seule fiche sera remplie.

Les contrôles et la fiche doivent être effectués par le chargé de faillites.

Une fois le contrôle effectué, le chargé de faillites vise la fiche de contrôle qui est numérisée et intégrée au dossier.

Si les contrôles effectués laissent apparaître des points non-conformes, il y a lieu d'interpeller l'agent immobilier au moyen de la **lettre ORFEE 2033** et, le cas échéant, de lui demander de corriger.

Si un agent immobilier ne respecte pas de manière régulière les directives et instructions ou si un agent immobilier commet une violation grave, le cas doit immédiatement être transmis à la direction de l'OCF.

2.5. Étendue (mesures ordinaires et exceptionnelles)

2.5.1. Mesures ordinaires

Les mesures ordinaires sont celles nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, etc.

Concernant l'exécution et l'adjudication de travaux, les instructions et directives disposent d'un certain nombre de règles (**Formulaire 14_19**).

Lorsqu'il s'agit de mesures courantes, il n'est pas utile d'aviser au préalable les créanciers gagistes avant de les entreprendre.

Lorsque l'on demande la détermination du créancier gagiste, il y a lieu d'utiliser la **lettre ORFEE 2040**.

La décision de l'OCF sera communiquée à l'agent immobilier au moyen de la **lettre ORFEE 2041**.

Il est important de s'assurer que seules les charges vraiment indispensables sont honorées à l'aide des loyers.

2.5.2. Mesures exceptionnelles

Par mesures exceptionnelles, il faut entendre l'introduction de procès (expulsion d'un locataire) ou par exemple lorsqu'il est obligatoire d'entreprendre des travaux importants, impliquant des frais considérables (réfection d'un toit, changement d'une chaudière, etc.).

Deux possibilités sont envisageables :

➤ Il y a péril en la demeure

Dans cette hypothèse, l'OCF entreprend immédiatement les mesures et informe sans délai les créanciers gagistes en les avisant qu'ils peuvent porter plainte contre cette décision.

Exemple de mesures exceptionnelles avec péril en la demeure :

- Un plancher qui est sur le point de s'effondrer
- Une chaudière qui cesse de fonctionner en plein hiver
- L'ensemble de la tuyauterie éclate
- etc.

➤ Il n'y a pas de péril

Dans cette hypothèse, l'OCF informe les créanciers gagistes au préalable en leur assignant un délai raisonnable pour se prononcer. Ils sont renseignés avec précision des mesures à entreprendre et la façon d'en couvrir les frais. En cas de désaccord, l'OCF demandera des instructions à l'autorité de surveillance.

Exemple de mesures exceptionnelles sans péril en la demeure :

- Refaire l'étanchéité d'un toit
- Intenter un procès contre un locataire qui aurait consigné ses loyers
- etc.

2.6. Occupation du logement par le failli

L'OCF fixe les conditions auxquelles le failli et sa famille pourront rester dans leur logement et la durée de ce séjour (art. 229, al. 3 LP). Cette disposition ne s'applique qu'aux logements de sorte que le failli doit libérer les locaux commerciaux qu'il occupe.

En pratique, l'OCF laisse au failli et à sa famille la jouissance du logement jusqu'à la réalisation.

L'OCF peut exiger une indemnité pour l'occupation des locaux. Le paiement de cette indemnité d'occupation des locaux ne fait pas naître un bail entre le failli et la masse. L'indemnité requise au failli selon l'art. 229 al. 3 LP est une créance en indemnité pour la jouissance de l'immeuble. Il s'agit donc d'une créance en dommage et intérêt pour occupation de l'immeuble qui se trouve dans la masse. S'il ne verse pas l'indemnité demandée il cause à la masse un dommage (à hauteur de l'indemnité réclamée) correspondant à la valeur locative de l'immeuble. Autrement dit si le failli n'occupait pas son logement, la masse pourrait le louer à un tiers. En vertu de l'art. 41 CO, le failli est donc tenu de réparer le dommage ainsi causé.

Cela dit, l'OCF peut exiger du failli de quitter son logement selon les circonstances (habitation trop grande et facile à relouer à bon prix, facilités de relogement pour le failli, etc.).

La décision de l'OCF intimant l'ordre au failli de quitter le logement avant la vente correspond à une décision d'expulsion. L'OCF n'est pas tenu de requérir une décision judiciaire. L'assistance de la force publique est suffisante.

3. Inventaire

3.1. Extraits du registre foncier et du cadastre

Afin d'obtenir tous les renseignements indispensables à l'établissement de l'inventaire, l'OCF consulte le registre foncier par internet :

<https://prod.etat-ge.ch/terintercapi/faces/pages/home.xhtml>

3.2. Contenu des extraits

Les éléments figurant sur ces extraits sont :

Pour l'extrait du registre foncier :

- Le n° du bien-fond
- La désignation des propriétaires
- Les mentions, annotations, servitudes et charges foncières
- Les gages immobiliers
- La date et le numéro de l'inscription pour chaque opération

Pour l'extrait du cadastre :

- Le n° du bien-fond
- La situation
- Le plan cadastral
- Le descriptif (nature des immeubles, etc.)
- Les différentes surfaces

3.3. Désignation à l'inventaire

Les immeubles sont portés à l'inventaire avant même d'avoir mandaté un expert; dans l'attente du rapport, l'estimation ne sera pas chiffrée, la mention « pour mémoire » étant néanmoins inscrite.

Voici quelques exemples sur la manière d'inventorier les immeubles.

- **Immeuble entier (avec/sans construction)**

I19	Adresse: Route d'Hermance 24, 1245 Collonge-Bellerive Nature juridique: Biens-fonds Type: Villa Commune / Cadastre: 6616 / Collonge-Bellerive m2:1500 RF No: 9451 Nom de l'expert: M. X. Le bien immobilier comprend les objets suivants : 1) habitation un logement no 294, de 331 m2	1'000'000	00	
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	----	--

	2) autre bâtiment no 656 <20 m2 Estimation selon rapport d'expert.			
--	-----------------------------------------------------------------------	--	--	--

➤ **Part de copropriété ordinaire sur immeuble (avec/sans construction)**

I20	Adresse: Vieux-Chemin-d'Onex 35, 1213 Onex Nature juridique: Part de copropriété ordinaire Quote: 50 / 100 Type: Villa Commune / Cadastre: 6631 / Onex m2:500 RF No: 1284-2 Nom de l'expert: M. X. Le bien immobilier comprend les objets suivants : 1) habitation un logement no 294, de 331 m2 2) autre bâtiment no 656 <20 m2 Estimation selon rapport d'expert.	1'000'000	00	
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	----	--

3.4. Estimation

L'inventaire doit renfermer la valeur vénale présumée de l'immeuble et de ses accessoires. Pour cette raison, il est indispensable de les estimer.

En règle générale, l'OCF fait appel à un expert au moyen de la **lettre ORFEE 2042** à laquelle est jointe notamment le cahier des charges (disponible également sous **Formulaire 14_33**). Les experts doivent être sélectionnés selon la liste disponible via le secrétariat de direction qui assure un tournus.

En vue de pouvoir publier le rapport sur le site Internet des OPF, il y a lieu d'obtenir le rapport sur deux supports : papier et version numérique (via CD-ROM, clé USB, mail).

La régie doit prêter son concours et doit être avisée au moyen de la **lettre ORFEE 2043**. Si l'objet consiste en un appartement ou une villa occupée par un locataire, ce dernier sera également avisé au moyen de la **lettre ORFEE 2044**. La lettre informe le locataire de la visite de l'expert, précisant que des photographies seront prises à des fins publicitaires. Il est clair que le locataire de l'objet à vendre a la faculté de s'y opposer

Dans l'attente de recevoir le rapport d'expertise, la valeur fiscale (si on la connaît) peut être mentionnée pour mémoire dans l'inventaire.

3.5. Partie intégrantes et accessoires

3.5.1. Définitions

Parties intégrantes

Est considéré comme parties intégrantes ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel de la chose et n'en peut être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer (exemple : les portes, fenêtres, câbles électriques, etc.).

Accessoires

Sont des accessoires les objets mobiliers qui, d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci et qu'il y a joints, adaptés ou rattachés pour le service de la chose (exemple : mobilier d'un hôtel, machine à laver le linge non scellée, etc.).

3.5.2. Contestations

Les contestations relatives à la qualité de parties intégrantes ou d'accessoires sont tranchées dans la procédure d'épuration de l'état des charges.

4. Droits de gage immobiliers

4.1. Notion

Le droit de gage immobilier est un droit qui permet à son titulaire de faire réaliser un immeuble, qui en est l'objet, afin d'obtenir le paiement de la créance garantie.

Si la dette n'est pas exécutée, le créancier peut faire réaliser le bien à son profit (droit prioritaire aux autres créanciers chirographaires).

Le droit ne permet pas à son titulaire ni la jouissance de l'immeuble, ni sa possession.

L'objectif principal est de garantir une créance : emprunt à long terme fait par le propriétaire pour acquérir un immeuble ou financer des travaux.

4.2. Espèces

L'hypothèque :

- S'épuise dans sa fonction de garantie.
- Pas incorporée dans un papier-valeur.
- Créance : existence distincte du droit de gage.
- Créance : se transfère comme une créance ordinaire (art. 164 CO).

La cédule hypothécaire (de registre) :

- La créance et le droit de gage forment un tout indivisible.

- Permet de mobiliser la valeur du sol : individualiser la valeur du sol et la détacher de l'immeuble. La valeur appartient au créancier.
- Titre nominatif ou au porteur.
- Le débiteur répond sur tous ses biens (842 CC).
- La cédule hypothécaire de **registre** est constituée par l'inscription au registre foncier. Elle est inscrite au nom du créancier ou du propriétaire. (art. 857 CCS). Son transfert a lieu par l'inscription du nouveau créancier au registre foncier sur la base d'une déclaration écrite de l'ancien créancier (art. 858 CCS).

La lettre de rente :

- Abandonnée depuis le 01.01.2012.
- Subsiste pour les anciennes lettres de rente (art. 33a Tf. CCS)
- Caractéristiques communes à la cédule.
- Le débiteur répond sur l'immeuble uniquement ! Pas de report en 3^{ème} classe.

4.3. Constitution

Pour constituer un droit de gage immobilier, deux conditions sont nécessaires :

- Créance : somme fixe déterminée en capital et intérêts.
- Immeuble (cf. art. 655 CC).

Il est possible de constituer un droit de gage sur plusieurs immeubles (droit de gage collectif) :

- Chaque immeuble garantit la totalité de la créance.
- Ni la créance, ni la garantie ne sont divisés.
- Possible si les immeubles appartiennent au même propriétaire.

Modalités :

- Avec inscription
 - Contrat, décision unilatérale (devant notaire)
 - Loi :
 - Travaux des artisans/entrepreneurs (837 CC);
 - Rente DDP (779i CC)
 - Charges PPE : 3 ans (712i CC)
 - Viager (523 CO)
- Sans inscription
 - Droits de gage légaux de droit fédéral
 - Dépréciation (808-810 CC), Impenses (819 CC)
 - Hypothèques légales de droit cantonal
 - [LaCC : art. 147](#) (Impôt immobilier complémentaire)

4.4. Etendue des droits du créancier sur l'objet

Rappel

Définition : le droit de gage immobilier est un droit qui permet à son titulaire de faire réaliser un immeuble, qui en est **l'objet**, afin d'obtenir le paiement de **la créance garantie**.

Le droit de gage frappe :

- L'immeuble (avec ses droits) (805 CC)
- Ses parties intégrantes (constructions, plantations, etc.)
- Ses parties accessoires (meubles d'hôtel)
- Ses loyers et fermages (806 CC)
- Indemnité d'assurance (822 CC)

4.5. Etendue de la garantie offerte par le droit de gage

Le droit de gage garantit (818 et 819 CC) :

- Le capital : montant effectif de la créance, **dans les limites de l'inscription au RF.**
- Les frais de poursuite : selon tarif OELP. Les frais d'un procès pour fixer la créance sont exclus.
- Les intérêts moratoires légaux : (104 et 105 CO). Intérêts supérieurs et autres dommages exclus.
- Les intérêts conventionnels **dans les limites de l'inscription au RF**:
 - Intérêts effectivement dus
 - Intérêts échus dans les 3 années au moment de la faillite
 - Et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance
 - Au jour de la faillite / de la réalisation (209 LP)
 - Le créancier gagiste ne peut pas utiliser ces intérêts cédulaires pour obtenir le paiement du capital de la créance de base en additionnant ceux-ci au capital de la créance cédulaire. (ATF 5A_853 2016)
 - le créancier gagiste ne peut donc pas, au moyen de la cédule hypothécaire, obtenir le paiement de l'entier des dettes issues du rapport de base, même si le montant total de cette cédule, en capital et intérêts effectivement dus, ne dépasse pas le montant total de la créance de base, en capital et intérêts.

Quid de de l'indemnité en cas de résiliation anticipée ?

- L'indemnité doit être prévue dans le contrat;
- Le capital et l'indemnité ne doivent pas dépasser la valeur du capital de la cédule.
- Le créancier doit :
 - Chiffrer l'indemnité;
 - Démontrer en quoi le chiffre correspond aux clauses du contrat;
 - Prouver le rendement que la banque, qui doit réduire son dommage (44 CO), est à même d'obtenir sur le marché des capitaux pour la durée résiduelle.

5. Etat des charges

5.1. Préambule

Après l'expiration du délai de productions et les sommations aux titulaires de servitudes, l'OCF dresse l'état des charges. Pour établir ce document, il se fonde sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier et du cadastre.

L'état des charges fait partie intégrante de l'état de collocation qui doit également être dressé et ensuite déposé à l'OCF.

5.2. Contenu

L'état des charges est composé de quatre parties (cf. Formule ORFI 9F) :

- Etat descriptif et estimation de l'immeuble et des accessoires
- La partie "A" : Créances garanties par gage immobilier
- La partie "B" : Autres charges
(servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)

5.2.1. Etat descriptif et estimation de l'immeuble et des accessoires

Cette partie comprend la désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires, avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu de l'inventaire.

5.2.2. La partie "A" : Créances garanties par gage immobilier

Dans cette rubrique figure toutes les créances garanties par gage, par exemple les porteurs de cédules hypothécaires grevant l'immeuble, à savoir ceux qui en ont obtenu la cession en pleine propriété, ainsi que les créanciers qui se sont fait remettre le titre en nantissement.

Il y lieu de s'enquérir auprès du failli de la localisation des cédules hypothécaires de porteur inconnu en interpellant les autres créanciers gagistes et/ou le failli et/ou tout tiers intéressé au moyen de la **lettre ORFEE 2045**.

Les créanciers au bénéfice d'hypothèque légale de droit public privilégiée ou non sont également indiqués à l'état des charges.

5.2.3. Exemples

Description/Total de la créance = Etendue de la garantie

Montant admis = décision

Le montant de la production ne peut pas dépasser le montant de la créance garantie.

Cas 1 : production de montant inférieur au titre (garantie)

Production (détails) :

Capital : 2'899'500.00

Intérêts : 105'891.70

Frais : 500.00

Total : 3'005'891.70

Montant de la créance *		Suppr.	Modifier	N°	Description	Total de la créance 3'106'391.70	Montant admis non échu 0.00	Montant admis échu 3'005'891.70
				1	Capital	3'000'000.00		2'899'500.00
				2	Intérêts échu	105'891.70		105'891.70
				3	Frais de poursuite	500.00		500.00
Montants		Montant garanti par gage				Montant de la production		
		3'106'391.70				3'005'891.70		

Décision prise : 3'005'891.70 (= production)

Cas 2 : production de montant *a priori* inférieur au titre (garantie)

Production (détails) :

Capital : 2'700'000.00

Intérêts : 105'891.70

Frais : 500.00

Indemnité : 199'500.00

Total : 3'005'891.70

Montant de la créance *						
Suppr.	Modifier	N°	Description	Total de la créance 3'105'891.70	Montant admis non échu 0.00	Montant admis échu 2'906'391.70
		1	Capital	2'800'000.00		2'700'000.00
		2	Intérêts échu	105'891.70		105'891.70
		3	Frais de poursuite	500.00		500.00
		4	Indemnité résiliation	199'500.00		100'000.00
+						
Montants				Montant garanti par gage	Montant de la production	
				3'105'891.70	3'005'891.70	

Cela dit, la somme incluant le capital produit (2'700'000) et l'indemnité de résiliation anticipée (199'500) est supérieure au capital de la cédule du RF (2'800'000).

Décision prise : 2'906'391.70 (= production moins 99'500.00).

Cas 3 : production de montant supérieur au titre (garantie)

Production (détails) :

Capital : 2'899'500.00

Intérêts : 105'891.70

Frais : 500.00

Total : 3'005'891.70

Montant de la créance *						
Suppr.	Modifier	N°	Description	Total de la créance 2'906'391.70	Montant admis non échu 0.00	Montant admis échu 2'906'391.70
		1	Capital	2'800'000.00		2'800'000.00
		2	Intérêts échu	105'891.70		105'891.70
		3	Frais de poursuite	500.00		500.00
+						
Montants				Montant garanti par gage	Montant de la production	
				2'906'391.70	3'005'891.70	

Décision prise : 2'906'391.70

5.2.4. La partie "B" : Autres charges

(servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)

Cette rubrique comprend uniquement les charges de l'immeuble, par exemple la restriction du droit d'aliéner requise lors de la saisie par l'office des poursuites.

Un renvoi à l'extrait du registre foncier doit être mentionné sous cette rubrique.

5.3. Communication et contestation

Le dépôt de l'état des charges est publié et communiqué aux créanciers gagistes dont la créance est écartée en tout ou en partie, ou qui n'ont pas été admis au rang auxquels ils prétendaient (art. 249 LP).

La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit ouvrir action

en contestation de l'état des charges dans les 20 jours, faute de quoi le droit sera considéré comme reconnu par lui.

La qualité d'accessoire peut également être contestée ou, au contraire, le créancier peut aussi demander que d'autres biens soient inscrits comme tels.

Si les conditions sont réunies, une demande de double mise à prix (voir 7.2) peut également être requise.

6. Actes préparatoires à la réalisation

6.1. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Il y a lieu de déterminer si l'immeuble est soumis à la TVA. Si le failli est sujet à la TVA, le produit de la vente de l'immeuble peut, selon les cas, être frappé de l'impôt. Cet impôt correspond à une dette de la masse.

Pour cela, il y a lieu de s'adresser, avant de fixer la vente, à l'administration fédérale des contributions, division de la TVA (**lettre ORFEE 5108**).

Il est important de savoir si la vente est ou non soumise à TVA pour les raisons suivantes :

- pour remplir correctement la déclaration TVA au moment de la distribution des deniers
- pour aviser le créancier gagiste (au moyen de la **lettre ORFEE 5113**) qui, en cas d'acquisition par compensation, devra s'acquitter de cet impôt.

Pour donner un éclairage pratique sur les conditions et les procédures en matière de TVA, le département fédéral des finances propose (sur son site internet) une directive:

- [Info TVA](#)

La loi fédérale est disponible sous :

- [LTVA](#)

Voir également le cours donné en mai 2009 :

- [Cours TVA](#)

Les demandes de renseignement doivent être adressées à :

La perception de la TVA (calcul de l'impôt):

Monsieur P. Renevey

Chef d'équipe

Tél : 031 325 7239

Monsieur J.-L. Marquis

Remplaçant du chef

Tél: 031 3257587

Les poursuites et faillites en matière de dettes TVA:

Madame A. Baumeyer

Juriste LP - responsable des procédures de poursuites et faillites pour la Suisse romande

Tél : 031 3225470

6.2. Détermination de la date de vente (rétro-planning)

Trois mois avant la date de la vente ...

Pour préparer la vente, il y a lieu d'établir avant toute opération un rétro-planning des actes à effectuer afin ne rien oublier et de s'assurer du respect des délais légaux. Pour ce faire, il y a lieu d'utiliser le **Formulaire 14_04** qui sera soumis à un membre de direction pour valider :

- le principe de la vente aux enchères
- la sélection des médias selon la nature et la valeur de l'objet
- les délais fixés dans le rétro-planning.

Pour déterminer la date de vente, il faut :

- vérifier si la date ne coïncide pas avec une vente organisée par l'OP. Pour cela, il faut demander au secrétariat de direction de regarder sur le site intranet la disponibilité et, le cas échéant, de bloquer la date retenue (l'information sera visible, à ce stade, uniquement pour les OPF);
- réserver la salle des ventes.

Cela fait, après avoir préparé l'avis de vente (placard de vente) (voir 6.3), les demandes de publicité et publication doivent être diffusées auprès des médias (voir 6.4). En parallèle, les conditions de vente seront préparées (voir 6.5).

Le jour où la vente est publiée, les actes suivants doivent intervenir :

- envoyer les avis de vente aux tiers (voir 6.3)
- déposer les dossiers publics à la réception (voir 6.6)
- vérifier que la vente est publiée sur le site internet des OPF

6.3. Avis de vente (placard de vente)

L'avis de vente (placard de vente), à préparer en utilisant le **Formulaire 14_02**, doit mentionner :

- l'indication du lieu, jour et heure des enchères
- le nom et le domicile/siège du failli
- la désignation exacte de l'immeuble mis en vente
- la description de l'immeuble mis en vente
- la date de la visite et, cas échéant, le nom de la régie : il est conseillé de prendre contact avec la régie pour convenir ensemble la date de la visite
- le montant de l'estimation
- l'indication de la date à laquelle les conditions de vente seront déposées

De plus, pour les annonces dans la presse (hors FAO-FOSC), le descriptif de l'immeuble doit être rédigé sous un format plus commercial en supprimant notamment les références au registre foncier (**Formulaire 14_34**).

6.4. Publication de l'avis de vente et publicité

La date de la vente doit être publiée un mois à l'avance à raison de trois parutions dans la FAO à une semaine d'intervalle (publication légale). La publication dans la FOSC n'est pas une obligation légale mais sera effectuée dans la mesure où l'on doit passer par l'interface FOSC – FAO dans ORFEE.

La vente est portée à la connaissance du public par le site Internet des OPF et relayée par le compte Twitter des OPF.

En termes de publicité, afin d'optimiser le succès de la vente aux enchères et de maximiser le produit net de la vente en faveur des intéressés, le préposé aux enchères

doit veiller à atteindre le plus grand nombre possible d'amateurs et le mettre en concurrence (DCSO /120/05 du 03.03.2005), sans toutefois engager des frais disproportionnés. Il déterminera dès lors la forme de publicité la plus appropriée.

Ainsi, le choix et le nombre de médias (journaux, sites Internet spécialisés, TPG, radio, TV) seront arrêtés selon la nature et la valeur de l'objet à vendre. Un ou deux journaux suffiront lorsque par exemple l'actif à réaliser est de faible valeur. En revanche, une publicité supplémentaire dans d'autres médias pourra être indiquée pour un actif d'un prix élevé ou susceptible d'intéresser une clientèle spécifique.

Une semaine avant la date de publication ...

La publication sera transmise :

- FAO/FOSC : via la fonctionnalité Publication dans ORFEE. Attention : effectuer la publication à trois reprises (avec une semaine d'intervalle) y compris pour la FOSC (contenu du **Formulaire 14_02**).
- aux organes de presse par courrier électronique (**lettres ORFEE 5100 à générer via l'onglet VENTE**). Il existe une lettre différente selon les organes de presse. L'adresse électronique des organes de presse figure sur chacune des lettres. Le courrier électronique sera adressé en joignant l'avis de vente (**Formulaire 14_34**).
- au secrétariat de direction : le chargé de faillite prendra contact avec le secrétariat de direction en vue de lui communiquer les informations à faire paraître sur le site Internet ainsi que la date à laquelle la publication doit avoir lieu. Tout le dossier public sera disponible gratuitement sur internet.
- Le secrétariat de direction se charge de relayer l'annonce de la vente sur le compte Twitter des OPF "[GE enchèresOPF](#)"



[Comment publier une vente sur Internet ?](#)

Le jour de la publication de la vente...

une copie des avis spéciaux doit être adressée par pli simple à :

- la régie pour organiser les visites (**lettre ORFEE 5101**),
- les locataires (lorsque la visite est organisée par l'OCF) (**lettre ORFEE 5101**)

utiliser les **lettre ORFEE 5102, 5103, 5104, 5105** pour les avis suivants :

- tous les créanciers qui ont un droit de gage sur l'immeuble (**lettre ORFEE 5104 à générer via l'onglet VENTE**),
- ceux qui ont sur les créances garanties par gage immobilier un droit de gage ou d'usufruit et qui sont inscrits au registre spécial des créanciers (**lettre ORFEE 5104 à générer via l'onglet VENTE**),
- le failli (**lettre ORFEE 5104 à générer via l'onglet VENTE**),
- l'éventuel tiers propriétaire (**lettre ORFEE 5104 à générer via l'onglet VENTE**),
- toutes personnes qui possèdent sur l'immeuble un droit quelconque inscrit ou annoté au registre foncier (**lettre ORFEE 5104 à générer via l'onglet VENTE**),
- les titulaires de droit de préemption légaux [les titulaires de droit de préemption conventionnel (ex.: propriété par étage cf. art. 712c CC) ne peuvent l'exercer lors des enchères] (**lettres ORFEE 5105/5106 à générer via l'onglet VENTE**),
- la Ville de Genève (**lettre ORFEE 5102 à générer via l'onglet VENTE**),
- la commune du lieu de situation de l'immeuble (**lettre ORFEE 5103 à générer via l'onglet VENTE**),
- l'office des poursuites (**lettre ORFEE 5107 à générer via l'onglet VENTE**).

et une copie du placard (A4) sera affichée dans le classeur de l'OCF prévu à cet effet (dans le hall de la réception au 4^{ème} étage).

6.5. Conditions de vente

Les conditions de vente renferment toutes les informations à l'attention des amateurs. Il y a lieu de préparer les conditions de vente en utilisant le **Formulaire 14_03**.

Une fois ce document entré en force (soit 10 jours après la publication), il ne peut, en principe, plus être attaqué et les enchérisseurs doivent s'y conformer.

Les créanciers peuvent fixer un prix minimum d'adjudication pour la première enchère (art. 258 al. 2 LP). Cette faculté est réservée à l'assemblée des créanciers, en principe donc aux liquidations ordinaires.

Il est également utile à ce stade de la procédure de déterminer si la vente de l'immeuble est susceptible ou non d'être soumise au droit d'enregistrement. Pour cela, se référer au chapitre 7.4.

6.6. Dossier public

Le jour où la vente est publiée, un dossier complet composé des documents suivants est disponible via le site Internet des OPF :

- avis de vente (placard de vente)
- conditions de vente
- état des charges
- expertise
- extrait(s) du registre foncier (en cas de vente d'une PPE, joindre également l'extrait de l'immeuble de base)

7. Enchères et adjudication

7.1. Déroulement

Pour préparer la séance de vente, il y a lieu d'établir la fiche d'enchères sur laquelle il sera consigné de façon manuscrite les différentes interventions (enchères, questions, réponses etc.). Pour ce faire, il y a lieu d'utiliser le **Formulaire 14_05**. Ce document sera utile pour établir le procès-verbal.

Avant les enchères proprement dites, il est procédé à la lecture de l'état des charges et des conditions de vente, en précisant que ces documents sont entrés en force.

L'assemblée est invitée ensuite à poser toutes questions en relation avec la procédure de réalisation. Elles sont retranscrites sur le procès-verbal de vente.

Après cette étape, il est rappelé à l'assemblée les points importants à respecter et les enchères peuvent commencer.

7.2. Double mise à prix

Lorsqu'un immeuble a été grevé d'une servitude, d'une charge foncière ou d'un droit personnel annoté sans le consentement d'un créancier gagiste de rang antérieur et que le rang antérieur du droit de gage résulte de l'état des charges, le créancier gagiste peut demander, dans les dix jours à compter de la notification de l'état des charges, que l'immeuble soit mis aux enchères avec ou sans la charge.

(Voir ci-après l'exemple d'un texte à insérer dans les conditions de vente lors d'une demande de double mise à prix).

Exemple d'une double mise à prix portant sur un bail annoté au registre foncier :

L'état des charges a été adressé aux intéressés le Par courrier daté du, soit dans les dix jours dès la communication, la Banque, créancier gagiste en 1er rang, a requis la double mise à prix. L'antériorité de rang de sa créance est constatée par les indications mentionnées sur l'état des charges actuellement passé en force.

La demande de double mise à prix concerne le bail annoté indiqué sous n° de l'état des charges, partie " B ", dont le détail est retranscrit au chiffre n° des présentes conditions de vente.

Vu ce qui précède, l'immeuble sera mis en vente d'abord avec la charge précitée, puis sans, selon la procédure de double mise à prix ci-après, à savoir :

1ère vente - avec la charge

Si l'offre formulée par le dernier enchérisseur est suffisante pour désintéresser la Banque, c'est-à-dire si l'offre est égale ou supérieure à Fr.(montant de la créance totale colloquée en 1er rang à l'état des charges), l'adjudication sera prononcée et la charge maintenue.

En revanche, si l'offre faite avec la charge est insuffisante, l'OCF contrôlera si le dernier enchérisseur remplit les conditions de vente et, le cas échéant, le bénéficiaire du bail à loyer, savoir M., sera invité à régler le découvert, soit la différence entre la dernière offre et le solde redû au créancier gagiste en 1er rang de fr. (montant de la créance totale colloquée en 1er rang à l'état des charges).

Si le locataire précité règle immédiatement le découvert, soit avant l'adjudication, en espèces uniquement, l'adjudication sera prononcée en faveur du dernier enchérisseur avec la charge. Celle-ci lui sera déléguée et il ne sera pas procédé à une seconde mise à prix. Le dernier enchérisseur, avec la charge, reste tenu par son offre jusqu'à la fin de la procédure de double mise à prix. Il sera libéré si la seconde enchère sans la charge l'emporte.

2ème vente - sans la charge

Si l'offre du dernier enchérisseur lors de la mise à prix avec la charge est insuffisante et que le bénéficiaire du bail à loyer ne paie pas le découvert, l'immeuble sera mis en vente sans la charge. Si dans cette hypothèse, l'offre est supérieure à celle faite avec la charge, l'immeuble sera adjudgé et la charge radiée, c'est-à-dire que la radiation de l'annotation sera requise au registre foncier lors du transfert. En revanche, le bail indiqué sous n° des présentes conditions de vente ne s'éteindra pas pour autant. Il passera à l'acquéreur.

Dans tous les cas, demeurent applicables les dispositions de l'article 261 CO.

7.3. Offre : forme

L'offre doit respecter la forme prescrite dans les conditions de vente. Dès que la dernière enchère est créée trois fois, l'immeuble n'est pas immédiatement adjudgé. Les enchères

sont suspendues et le dernier enchérisseur est invité à prouver qu'il remplit les conditions de vente. A cet instant, il acquiert le droit à l'adjudication.

C'est au plus tard à ce moment que l'adjudicataire doit annoncer son intention d'être mis au bénéfice des allègements fiscaux prévus par la loi sur les droits d'enregistrement (voir 7.4).

Une fois dites conditions remplies, à savoir notamment lorsqu'il a justifié de son identité, versé l'acompte exigé, etc., les enchères sont reprises et l'immeuble lui est adjudgé. Il devra ensuite s'acquitter du solde dans le délai de deux mois.

Il est possible qu'un délai de 10 jours dès l'adjudication soit assigné à l'acquéreur pour :

- déposer une autorisation d'acquérir [lorsqu'il s'agit d'une personne à l'étranger (LFAIE - voir 7.5) ou lorsque l'objet réalisé tombe sous le coup de la loi sur le droit foncier rural (LDFR)]; ou
- obtenir l'attestation notariale (uniquement pour la LFAIE) certifiant que l'acquéreur (personne morale) n'est pas une personne à l'étranger; ou
- déposer une demande auprès de l'autorité compétente (commission foncière agricole, département de l'économie) certifiant que l'adjudicataire n'est pas soumis à autorisation.

Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leur droit. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés (art. 60a ORFI). Pour rappel, les titulaires de droit de préemption conventionnel (ex.: propriété par étage cf. art. 712c CC) ne peuvent l'exercer lors des enchères.

7.4. Droits d'enregistrement

Pour donner un éclairage pratique sur les conditions et les procédures d'application des allègements fiscaux prévus par la loi sur les droits d'enregistrement, l'administration fiscale cantonale propose (sur son site internet) une communication complétée des textes de référence et de la déclaration d'affectation effective de l'immeuble acquis au logement de l'acquéreur :

- [Article 8A LDE](#) et son [règlement d'application](#) (format pdf 21 Ko)
- [Télécharger le formulaire de déclaration d'affectation effective](#) (article 8A LDE)

Ces documents doivent être remis le jour de la vente à l'adjudicataire s'il déclare être mis au bénéfice de cet allègement fiscal. La déclaration doit intervenir au moment de l'adjudication (cf. conditions de vente).

Chaque année (au 1^{er} mars), les montants sont indexés. Au 1^{er} mars 2024, les montants indexés s'élèvent à :

- valeur maximale des opérations : F 1'394'928;
- réduction du droit de vente : F 20'924.

7.5. Acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Pour donner un éclairage pratique sur les conditions et les procédures en matière d'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger, le département de l'économie propose (sur son site Internet) une directive complétée des textes de référence et de différentes annexes et formulaires :

- [Directive et lois : LFAIE](#)

Les requêtes en autorisation ainsi que les demandes de renseignement doivent être adressées au département compétent.

En cas d'assujettissement de l'acquéreur à l'autorisation d'acquérir (ce qui sera le cas pour une personne morale), il y a lieu de lui assigner le délai de 10 jours dès l'adjudication pour:

- remettre à l'OCF l'attestation notariale certifiant que l'acquéreur (personne morale) n'est pas une personne à l'étranger; ou
- déposer une demande auprès de l'autorité compétente certifiant que l'adjudicataire n'est pas soumis à autorisation. Dans le même délai, l'acquéreur est prié de remettre à l'OCF copie de sa demande.

Dans certains cas, l'acquéreur étranger domicilié en Suisse doit prouver l'existence de son domicile légal et effectif en Suisse. A cet effet, le chargé de faillites doit vérifier au moyen du **Formulaire 14_35** que l'acquéreur a fourni des documents à titre de preuve de domicile effectif en Suisse. Le formulaire et les documents font partie du dossier de faillite et doivent être numérisés.

7.6. Procès-verbal de vente

Le déroulement des enchères est transcrit sur le procès-verbal de vente, à la fin des conditions de vente (**Formulaire 14_17**).

Il est mentionné :

- le déroulement de la vente, en particulier la date et l'heure des enchères
- les éventuelles questions et réponses
- les diverses surenchères
- les noms des auteurs des offres
- les coordonnées de l'acquéreur
- les documents qui ont été remis par l'acquéreur (nature du paiement, pièce d'identité, extrait du registre du commerce pour une société, etc.)
- cas échéant, la demande de l'acquéreur de bénéficier des allègements fiscaux selon l'art. 8A LDE (voir 7.4)
- cas échéant, le délai assigné à l'acquéreur pour:
 - déposer une autorisation d'acquérir [lorsqu'il s'agit d'une personne à l'étranger (LFAIE - voir 7.5) ou lorsque l'objet réalisé tombe sous le coup de la loi sur le droit foncier rural (LDFR)]; ou
 - obtenir l'attestation notariale (uniquement pour la LFAIE) certifiant que l'acquéreur (personne morale) n'est pas une personne à l'étranger; ou
 - déposer une demande auprès de l'autorité compétente (commission foncière agricole, département de l'économie et de la santé) certifiant que l'adjudicataire n'est pas soumis à autorisation.

Si possible immédiatement à l'issue de la séance ou par courrier, le procès-verbal de vente (en trois exemplaires) est remis à l'acquéreur pour signature :

- si le procès-verbal est signé immédiatement, une copie sera donnée à l'adjudicataire;
- si (ce qui devrait être l'exception pour des raisons pratiques, notamment éviter l'amende pour retard dans la communication au service de l'enregistrement)

le procès-verbal est envoyé à l'adjudicataire, il y a lieu d'utiliser la **lettre ORFEE 5109**. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'amende pour dépôt après le 10^e jour à compter du jour des enchères (les PV doivent être déposés le 10^e jour, et non pas envoyés).

En effet, le procès-verbal de vente doit être déposé au service d'enregistrement de l'administration fiscale cantonale le 10^e jour à compter du jour des enchères. C'est la date de dépôt et non pas la date d'envoi qui fait foi.

Si le délai de 10 jours pour la communication du procès-verbal ne peut, pour des raisons exceptionnelles, être respecté, une demande de prolongation doit être adressée par courriel au-à la chef-fe de service d'enregistrement de l'administration fiscale cantonale. La demande doit proposer un délai qui est généralement accepté. Cela dit, le service précité n'acceptera pas de demandes supplémentaires de prolongation de délai.

Si l'acquéreur a demandé à être mis au bénéfice des allègements fiscaux prévus par la loi sur les droits d'enregistrement, les documents suivants lui seront remis avec le procès-verbal de vente :

- [Article 8A LDE](#) et son [règlement d'application](#) (format pdf 21 Ko)
- [Télécharger le formulaire de déclaration d'affectation effective](#) (article 8A LDE)

7.7. Communications

Le résultat de la vente est ensuite communiqué à :

- l'administration fiscale cantonale : pour que le service des personnes morales indique l'éventuelle taxation prise dans le cadre de l'impôt sur le bénéfice et gain immobilier (**lettre ORFEE 5110**) qui seront traités en qualité de dette de masse spéciale (art. 262 al. 2 LP);
 - Remarque : pour les personnes physiques, l'impôt n'est pas perçu lorsque les créanciers admis ne sont pas entièrement désintéressés.
- la régie : pour établir et transmettre le décompte acheteur/vendeur (**lettre ORFEE 5111**). Ce décompte doit être dressé conformément aux instructions figurant dans la lettre adressée pour confirmer le mandat (voir **Formulaire 14_19**). Rappel : l'immeuble demeure sous l'administration de l'OCF pour le compte et aux risques de l'adjudicataire jusqu'au transfert de propriété auprès du registre foncier; dans l'intervalle, le produit locatif doit toujours être versé en mains de l'OCF. La gérance légale sera levée lors du transfert de propriété (voir chapitre 8). La gérance légale peut exceptionnellement être levée avant le transfert de propriété (cas par exemple de l'adjudicataire qui souhaite disposer de l'appartement pour effectuer des travaux) si l'adjudicataire a payé la totalité du prix de vente et des frais.
- au département chargé de l'application de la LFAIE - uniquement en cas d'acquisition d'une résidence secondaire par un frontalier (livret G) : afin de lui permettre de s'assurer du respect de la LFAIE (notamment de l'engagement du frontalier à utiliser le bien acquis comme résidence secondaire), systématiquement l'OF communiquera à cette autorité copie du procès-verbal ainsi que du permis frontalier, y compris lorsque le dossier ne requiert pas d'être renvoyé à l'autorité de 1^{ère} instance pour décision.

Dès signature des trois exemplaires du procès-verbal :

- l'OCF les adresse à l'administration fiscale cantonale pour procéder à l'enregistrement de la vente. En général, l'impôt s'élève à 3 % du prix de vente ou, en cas de droit de superficie distinct et permanent, de la valeur capitalisée de la rente (**lettre ORFEE 5112**).
- rappel : le procès-verbal de vente doit être déposé au service d'enregistrement de l'administration fiscale cantonale le 10^e jour à compter du jour des enchères. C'est la date de dépôt en non pas la date d'envoi qui fait foi. Si le délai de 10 jours pour la communication du procès-verbal ne peut, pour des raisons exceptionnelles, être respecté, une demande de prolongation doit être adressée par courriel au-à la chef-fe de service d'enregistrement de l'administration fiscale cantonale. La demande doit proposer un délai qui est généralement accepté. Cela dit, le service précité n'acceptera pas de nouvelles demandes de prolongation de délai.

Ensuite, l'administration fiscale cantonale émet un bordereau de taxation sur les droits d'enregistrement. A réception de ce bordereau, il y a lieu de payer le montant dans le délai imparti sous peine de devoir payer des intérêts moratoires.

- si le procès-verbal de vente est déposé après le délai, le service d'enregistrement de l'administration fiscale cantonale déterminera une amende :
 - si l'OCF a transmis le procès-verbal dans les délais et considère que l'amende est injustifiée, il convient de contester la décision.
 - si l'OCF n'a pas respecté les délais et que cette erreur lui est imputable, il incombe à l'Etat (et non pas à la masse) de payer cette amende. Dans ce cas, un rapport de perte doit être établi par le chargé de faillites.
 - si l'OCF n'a pas respecté les délais et que cette erreur est imputable à l'adjudicataire, l'amende sera notifiée à ce dernier par courrier Recommandé. Le montant sera inclus dans le bordereau de vente.

Si l'adjudicataire n'a pas encore payé le solde du prix de vente à l'échéance du bordereau fiscal (cas où le délai fiscal échoit avant le délai de deux mois pour payer le solde du prix de vente), la taxe sur les droits d'enregistrement doit quand même être payé. Une fois le montant payé, l'administration fiscale cantonale nous retourne les trois exemplaires (l'original sera adressé au registre foncier, le duplicata sera versé au dossier de l'OCF, le triplicata sera envoyé à l'adjudicataire).

7.8. Hypothèque des artisans et des entrepreneurs (art. 841 CCS)

Si les artisans et entrepreneurs subissent une perte lors de la réalisation de leurs gages, les créanciers de rang antérieur les indemnisent sur leur propre part de collocation, déduction faite de la valeur du sol, dans la mesure où ces créanciers pouvaient reconnaître que la constitution de leurs gages porterait préjudice aux artisans et entrepreneurs (art. 841, al. 2, CC).

Cas échéant, l'OCF fixe (**lettre ORFEE 5124**) au créancier gagiste au bénéfice d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs un délai de 10 jours pour ouvrir action devant le Tribunal de première instance s'il entend se faire indemniser sur la part de collocation revenant aux créanciers gagistes de rang antérieur (art. 117 ORFI).

8. Transfert de propriété

8.1. Réquisition au registre foncier

Lorsque la vente est parfaite, c'est-à-dire une fois que :

- l'acquéreur s'est acquitté du solde du prix de vente,
- que le délai de plainte est échu, ou qu'en cas de plainte, celle-ci a été écartée,
- que l'acquéreur a obtenu l'autorisation d'acquérir, ou une attestation certifiant qu'il n'est pas soumis à autorisation,
- etc.,

l'OCF adresse le transfert au registre foncier.

L'adjudicataire devient néanmoins propriétaire de l'immeuble avant l'inscription au registre foncier, cependant il ne peut pas en disposer avant l'inscription du transfert (art. 656, al. 2, CCS).

Dans un premier temps, il y a lieu de préparer l'acte de transfert de propriété (**Formulaire 14_06**). Pour les modifications et radiations des titres, voir 8.2.

En cas de doute, il est possible de soumettre le projet d'acte par courriel au registre foncier (juriste du mois) qui se chargera de procéder à une vérification préalable. Cela évite des surprises qui ont pour conséquence de devoir déposer à nouveau l'acte. Pour connaître le nom du juriste, il y a lieu d'appeler le registre foncier (☎ 022 5466158).

L'acte de transfert est adressé au moyen de la **lettre ORFEE 5115** auquel sont joints :

- l'original du procès-verbal (avec le sceau de l'administration fiscale cantonale valant enregistrement)
- le(s) cédule(s) qui doivent être modifiées, réduites ou radiées. Si la cédule est sur papier marron (anciennes versions), elle doit dans tous les cas être remise au registre foncier qui en émettra une nouvelle version sur papier vert.
- le formulaire statistique (voir **Formulaire 14_10**)
- le certificat de non-inscription au cadastre des sites pollués (disponible [en ligne](#)).

Avant de l'envoyer, l'acte et les documents précités seront soumis à la direction.

8.2. Radiation et modification

En même temps que l'inscription du transfert de propriété au registre foncier, l'OCF requiert la radiation (art. 68 ORFI) :

- des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même dont le failli n'a pas disposé;
- si des titres semblables ont été donnés en nantissement et si, la créance garantie par nantissement étant exigible, la dette hypothécaire correspondante n'a pas été déléguée à l'adjudicataire, les titres devront également être annulés ou amortis dans la mesure où ils ne sont pas couverts par le prix d'adjudication;
- des droits de gage et autres charges qui n'ont pas pu être délégués à l'adjudicataire;
- de la restriction du droit d'aliéner annotée ensuite d'une saisie ou d'une poursuite en réalisation de gage immobilier.
- si des charges (servitudes, etc.) non inscrites au registre foncier ont été constatées dans la procédure d'épuration de l'état des charges, l'inscription devra en être requise.

En ce qui concerne les cédules hypothécaires, l'OCF les réduit au montant de l'adjudication¹. S'il y a des titres en parité de rang, il y a lieu de les maintenir, modifier, voire radier selon modalité à déterminer avec l'adjudicataire.

Si les titres ne sont pas produits ou que les porteurs sont inconnus l'OCF procédera néanmoins aux modifications et radiations nécessaires, mais il consignera les sommes afférentes aux créances. Une annonce devra être publiée dans la FAO et la FOSC (**Formulaire 14_23**) et les créanciers connus (qui n'auraient pas remis les titres) seront avisés par courrier (**lettre ORFEE 5114**). Ces avis indiquent que toute aliénation ou mise en gage du titre radié ou modifié sera punie.

Une semaine avant la date de publication ...

La publication sera transmise :

- FAO/FOSC : via la fonctionnalité Publication dans ORFEE.

8.3. Communications

Le transfert de propriété est communiqué à :

- l'adjudicataire : le transfert de propriété permet la disposition de l'objet (**lettre ORFEE 5116**) ; le triplicata du procès-verbal est également joint ;
- les locataires : pour les inviter à payer désormais en mains de l'adjudicataire (**lettre ORFEE 5117**);
- la régie : pour l'aviser que son mandant est désormais l'adjudicataire, que la gérance légale est levée et que les décomptes depuis le jour de la vente doivent lui être remis (**lettre ORFEE 5118**);
- l'assurance de l'immeuble : seulement si une couverture additionnelle a été requise auprès de la compagnie d'assurance (**lettre ORFEE courrier libre**) (voir 2.3).

En retour, le registre foncier restitue à l'OCF la réquisition de transfert de propriété munie du sceau valant attestation ainsi que le(s) titre(s) modifié(s). Ce(s) titre(s) est(sont) ensuite adressés à l'adjudicataire (**lettre ORFEE 5119**).

9. Décomptes et distribution

9.1. TVA

Lors de l'établissement des décomptes, il y a lieu de vérifier si le produit de la vente est soumis à la TVA. Les démarches pour savoir si la vente est ou non soumise ont en principe été effectuées lors de la préparation de la vente (voir 6.1).

Rappel : la TVA est considérée comme une dette de la masse qui doit être prélevé sur le produit de la vente. Autrement dit, en cas d'acquisition par compensation, la TVA est mis à la charge du créancier gagiste qui doit l'acquitter en mains de l'OCF.

9.2. Bordereaux de vente

Une fois la séance de vente aux enchères terminée, une copie du procès-verbal est remise au commis liquidateur afin qu'il établisse dans les trois jours qui suivent la vente le bordereau provisoire de vente qui détermine le solde que l'acquéreur doit payer à l'OCF dans le délai de deux mois à partir du jour de la vente.

Le bordereau provisoire est effectué en utilisant le (attention à utiliser l'onglet Excel topique) :

¹ Cf. [ATF 5A 326/2018](#) où le TF permet le maintien des cédules à hauteur du prix.

- **Formulaire ORFEE**: si l'acquéreur est un tiers
- **Formulaire ORFEE** : si l'acquéreur est un créancier gagiste

Le bordereau provisoire est notifié à l'acquéreur au moyen de la **lettre ORFEE 5120**.

Dès que tous les éléments subséquents à la vente (notamment décompte de loyers, impôts, émoluments RF) sont connus, un bordereau définitif de vente doit être établi et notifié à l'acquéreur qui peut le contester par la voie de la plainte.

Le bordereau définitif est effectué en utilisant le (attention à utiliser l'onglet Excel topique qui reprend les données du bordereau provisoire) :

- **Formulaire ORFEE** : si l'acquéreur est un tiers
- **Formulaire ORFEE** : si l'acquéreur est un créancier gagiste

Le bordereau définitif est notifié à l'acquéreur au moyen des **lettres ORFEE 5121/5122**.

9.3. Tableau de distribution

Dès que le bordereau définitif de vente est entré en force, le tableau de distribution doit être dressé et communiqué aux créanciers gagistes qui peuvent le contester par la voie de la plainte.

Le tableau de distribution est effectué en utilisant le (attention à utiliser l'onglet Excel topique qui reprend les données des bordereaux provisoire et définitifs) :

- **Formulaire ORFEE** : si l'acquéreur est un tiers
- **Formulaire ORFEE** : si l'acquéreur est un créancier gagiste

Le tableau de distribution est notifié aux tiers intéressés (créancier gagiste) au moyen de la **lettre ORFEE 5123**.

9.4. Intérêts

Au-delà de l'ouverture de la faillite, les intérêts des créanciers gagistes ne courent que si le produit de réalisation permet de payer l'ensemble des créances garanties par gage immobilier (art. 209 al. 2 LP)².

Autrement dit : le produit de réalisation doit servir en priorité à désintéresser tous les créanciers gagistes de leur créance en capital et intérêt jusqu'à l'ouverture de la faillite avant d'être utilisé pour couvrir les intérêts courant de l'ouverture de la faillite à la réalisation du gage. Les intérêts au jour de la réalisation seront répartis selon la règle prévue à l'art. 220 LP³

Si la créance en capital et intérêt jusqu'à l'ouverture de la faillite n'est pas couverte, la perte est reportée en 3^{ème} classe de l'état de collocation. En revanche, s'il est fait application de l'art. 209 al. 2 LP, il n'y a pas report à l'état de collocation pour les intérêts courant de l'ouverture de la faillite à la réalisation du gage et donc pas délivrance d'un acte de défaut de biens.

Les intérêts du produit de réalisation versés par la caisse de consignation ainsi que les intérêts versés par l'adjudicataire lorsqu'un terme est accordé pour le paiement du solde du prix de vente reviennent aux créanciers gagistes et autres créanciers privilégiés

² ATF 5A_780/2010 (Masse en faillite de la Fondation de Musée de l'automobile c/Banque Migros SA)

³ DCSO/463/10 du 28.10.2010.

(impôts)⁴ (hors masse) proportionnellement aux sommes leur revenant ensuite de la réalisation, même si la créance est intégralement couverte par le prix d'adjudication.

Détermination du taux d'intérêt

L'usage veut que l'on tienne compte, en matière civile, d'une année de 365 jours et, pour les années bissextiles, de 366 jours, mais en matière de commerce d'une année de 360 jours.

- L'adjudication d'immeuble ne relève pas d'une activité commerciale. Les intérêts doivent être calculés sur une base de 365 ou 366 jours.
- Les intérêts des productions de créances sont en principe calculés sur une base de 360 jours.

Ainsi, le **Formulaire 00_06** permet de calculer aisément les intérêts.

10. Cas particulier

10.1. Vente de gré à gré

L'OCF peut instrumenter un acte de vente immobilière de gré à gré. Le concours du notaire n'est en principe pas nécessaire (cf. ATF 128 III 104). Le **Formulaire 14_16** sera utilisé pour établir le procès-verbal de vente. Si l'acquéreur insiste pour que l'acte soit instrumenté par un notaire, il faut qu'il s'engage par écrit à payer, en sus du prix de vente et autres frais/émoluments, les honoraires du notaire. Une copie de cet engagement sera remis au notaire au début des opérations.

Les immeubles peuvent faire l'objet d'une vente de gré à gré :

- si un rapport a été soumis au préposé (**Formulaire 11_01**)
- si le préposé a donné son accord à la vente (art. 7 LaLP)
- si les créanciers gagistes ont donné leur accord (art. 256, al. 2, LP);
- si l'occasion a été donnée par voie de circulaire aux créanciers (chirographaires et gagistes) de formuler des offres supérieures (art. 256, al. 3, LP).

Une fois ces conditions remplies, l'acte de vente (**Formulaire 14_16**) sera signé entre les parties.

En cas de droit de préemption légal, celui qui instrumente la vente devra inviter par écrit les titulaires d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leur droit. Selon l'article 681a CC, le délai fixé est de 3 mois à compter du moment où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu, mais au plus tard deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier. Cela dit, le droit cantonal peut réduire ce délai; tel est le cas dans la loi générale sur les zones de développement industriel du 13 décembre 1984 qui prévoit un délai de 60 jours (art. 12 LGZDI – L 1 45)⁵. L'acquéreur demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés (art. 60a ORFI). Pour rappel, les titulaires de droit de préemption conventionnel (ex.: propriété par étage cf. art. 712c CC) ne peuvent l'exercer.

En cas de part de copropriété (ordinaire ou par étage) : cf. infra 10.2.

En cas de propriété commune :

⁴ DCSO/407/09 du 03.09.2009, SI Vernier-Cité F c/ Z Gestion SA.

⁵ Voir [arrêt du tribunal administratif du 29.06.2010 \(A/1284/2009\)](#).

- La réalisation est réglée par l'Ordonnance du TF du 17 janvier 1923 concernant la saisie et la réalisation de parts de communautés (OPC), plus particulièrement par l'article 16 OPC. Les considérants du Tribunal fédéral figurant dans son arrêt du 24 janvier 2002 (ATF 128 III 104) ne sont pas applicables à la réalisation d'une part de communauté.

Concernant les émoluments qui doivent être pris en considération par l'OCF, l'article 30 OELP est applicable et le montant à retenir pour le calcul est fonction du montant revenant à la masse. En revanche, les frais de notaire doivent être mis à la charge des acheteurs, déterminés sur la base de la valeur énoncée dans l'acte (règlement du 22 mai 1985 sur les émoluments des notaires - 6 05.03), à savoir celle inhérente à l'immeuble entier.

10.2. Réalisation d'une part de copropriété/propriété commune

Lorsque la réalisation porte sur une part de copropriété et que l'immeuble entier est grevé, il convient de se référer aux art. 130a ss ORFI (renvoyant aux art. 73 ss ORFI) qui prévoit notamment la procédure des pourparlers :

- L'immeuble de base n'est pas grevé de droits de gage :
 - Procédure normale.
 - Etat des charges : indications sur la part et l'immeuble de base (73c ORFI)
 - Copropriété ordinaire : droit de préemption (682 CC et 60a ORFI)
 - PPE : pas de droit de préemption (712c CC, 73g/51 ORFI)
- L'immeuble de base est aussi grevé de droits de gage :
 - Procédure de pourparlers (73^e ORFI)
 - Si échec des pourparlers :
 - Vente de la part exclusivement
 - Délégation des dettes sur l'immeuble de base

Dans certains cas, il peut être intéressant, non seulement pour l'OCF mais aussi pour le tiers, de réaliser l'immeuble entier. Le registre foncier reconnaît la compétence de l'OCF pour vendre la part de copropriété du tiers que ce soit de gré à gré ou aux enchères publiques. Pour cela, il est impératif que le tiers donne par écrit l'autorisation à l'OCF de réaliser sa part dans le cadre d'une vente (aux enchères ou de gré à gré).

Comme mentionné sous 10.1., il n'est pas nécessaire de passer devant un notaire. Si l'acquéreur insiste pour que l'acte soit instrumenté par un notaire, il faut qu'il s'engage par écrit à payer les honoraires du notaire. Une copie de cet engagement sera remis au notaire au début des opérations.

Au sujet du calcul des émoluments prévus à l'article 30 OELP, ceux-ci doivent être prélevés et calculés sur le produit de réalisation de la part du failli et non pas sur le produit de vente de l'immeuble entier. En revanche, les frais de notaire, doivent être mis à la charge des acquéreurs de l'immeuble entier, selon les dispositions qui les régissent (règlement du 22 mai 1985 sur les émoluments des notaires - 6 05.03).

10.3. Commission rogatoire

Lorsque l'OCF reçoit une commission rogatoire d'un autre canton, il doit requérir immédiatement du registre foncier la mention de la faillite sur le feuillet de l'immeuble appartenant à la masse. Pour ce faire, il y a lieu d'établir une réquisition sur la base du **Formulaire 14_01**.

10.4. Immeuble en zone agricole

Lorsqu'un immeuble se trouve en zone agricole, il y a lieu de vérifier s'il est assujéti à la [loi fédérale sur le droit foncier rural \(LDFR\) du 4 octobre 1991](#).

Si la surface du terrain est inférieure à 2500 m², la LDFR ne s'applique en principe pas (art. 2 LDFR).

A certaines conditions (immeuble de peu d'étendue et sans rapport avec une exploitation agricole), une décision de non assujettissement à la LDFR peut être demandée par l'OCF à la commission foncière agricole.

A l'issue de la séance de vente, tout adjudicataire doit, dans les 10 jours, requérir de la commission foncière agricole une autorisation d'acquérir l'immeuble. Le délai court dès le jour des enchères (et non pas dès la notification du procès-verbal)

L'autorisation sera accordée automatiquement si l'immeuble est adjugé au créancier gagiste.

Toute requête adressée à la commission foncière agricole doit être effectuée au moyen du **Formulaire 14_13**.

10.5. Immeuble situé à l'étranger

Les biens existant à l'étranger seront portés à l'inventaire, sans tenir compte de la possibilité de les faire réaliser au profit de la faillite ouverte en Suisse (art. 27 al. 1 OAOF).

Si la faillite est traitée, l'OCF doit décider si les biens doivent être réalisés en tenant compte des coûts importants induits par la procédure d'exequatur, soit la reconnaissance du jugement de faillite à l'étranger. Pour obtenir l'exequatur du jugement de faillite auprès des autorités étrangères, il y a lieu de demander au tribunal de première instance une expédition exécutoire du jugement de faillite (utiliser la **lettre ORFEE 1004**). Cette expédition exécutoire sera ensuite apportée au service des passeports et de la nationalité pour obtenir l'apostille de La Haye (utiliser la **lettre ORFEE 1005** pour être exonéré des frais).

10.5.1. Succession : Immeuble situé dans l'Union européenne

Le [règlement européen en matière de succession](#) règle la compétence et la loi applicable en matière de succession dans l'UE. Ce règlement ne s'applique pas au Royaume-Uni, l'Irlande et Danemark qui continueront d'appliquer à la succession internationale leur droit national.

En cas de succession répudiée, ce règlement prévoit :

Article 33 – Succession en déshérence

Dans la mesure où, en vertu de la loi applicable à la succession au titre du présent règlement, il n'y a pour aucun bien d'héritier ou de légataire institué par une disposition à cause de mort, ou de personne physique venant au degré successible, l'application de la loi ainsi déterminée ne fait pas obstacle au droit d'un État membre ou d'une institution désignée à cet effet par ledit État membre d'appréhender, en vertu de sa propre loi, les biens successoraux situés sur son territoire, pour autant que les créanciers soient habilités à faire valoir leurs créances sur l'ensemble des biens successoraux.

ce qui permet à un Etat étranger d'appréhender un immeuble d'une succession répudiée qui est situé sur son sol.

10.5.2. Immeuble situé aux France

10.5.2.1 En cas de succession répudiée (succession vacante en France)

Dans la mesure où les héritiers ont répudié la succession, elle est considérée comme vacante en France.

1. Effet en droit français

- La succession est réputée **vacante** → les biens sont qualifiés de "**biens sans maître**".
- L'OCF **n'a aucune compétence en France** pour gérer ces biens (selon avis juridique du CRIDON et position actuelle de la chambre des notaires des Savoie).
- En présence de biens dit « sans maître » sur le territoire français : l'OCF peut demander à ouvrir une procédure de vacance (articles 809 à 810-12 du Code Civil français).
- Cette procédure doit ensuite permettre à l'OCF de produire le passif de la succession auprès des autorités françaises.

2. Procédure de vacance

En règle générale, lorsque le défunt est décédé en Suisse, les héritiers ne jugent pas nécessaire d'engager une procédure de vacance en France. Toutefois, l'OCF peut entreprendre cette démarche si elle s'avère utile aux intérêts de la masse en faillite.

A cet effet, l'OCF doit mandater un avocat en France en vue de :

- Déterminer la compétence du tribunal judiciaire français (dernier domicile du défunt ou lieu de situation des biens).
- Saisir le **Président du Tribunal judiciaire** pour qu'il :
 - **Déclare vacante** la succession.
 - **Désigne l'administration des domaines (France Domaine)** en tant que curateur.

Le Président rendra une ordonnance de succession vacante.

Les documents suivants doivent être remis à l'avocat :

- Décision de répudiation des héritiers
- Jugement suisse (avec apostille de La Haye) avec certificat de force exécutoire et de force jugée (apostillé)
- Acte de décès délivré par l'officier d'état civil
- Etat de collocation/passif successoral
- Justificatifs des titres de propriété du défunt en possession de l'OCF
- Estimation du bien immobilier

3. Rôle du curateur (France Domaine)

Le tribunal désigne un curateur, à savoir France Domaine (service de l'administration française) qui aura pour compétences :

- Établissement de l'**inventaire**.
- **Vente des actifs** (mobiliers et immobiliers).
- **Paiement des dettes successorales** connues et déclarées.

4. Intervention de l'OCF suisse

L'OCF ne gère pas la vente mais doit, par l'intermédiaire de l'avocat :

- **Déclarer sa créance** auprès de France Domaine en remettant :
 - Le passif de l'Etat de collocation.
 - Les frais de gestion du dossier : extrait du compte avec les frais et émoluments.
 - Les frais de liquidation : estimation de 1000 CHF.
 - Les honoraires de l'avocat.

5. Distribution du produit de la vente

Une fois les actifs réalisés et les créances connues, France domaine affecte le produit :

- **En priorité au règlement des créances déclarées.**
- **L'État français appréhende les biens** sur son sol.

Le produit en faveur de la masse est versé par France Domaine directement sur le compte CARPA de l'avocat ouvert pour le dossier en cours.

A réception des fonds, l'avocat reversera le montant de la créance déclarée sur le compte bancaire de l'OCF.

6. Cas d'un boni éventuel

- Les héritiers doivent **revendiquer la succession** auprès de France Domaine s'ils souhaitent obtenir un solde.
- Cette revendication est à effectuer **dans les délais légaux auprès de France Domaine**.
- Aucune automaticité → **initiative individuelle nécessaire** des héritiers.

10.5.2.2 En cas de faillite

En cas de faillite, l'OCF peut disposer de compétences en vue d'appréhender un bien qui se trouve en France pour ensuite le faire réaliser. Pour cela, l'OCF doit faire reconnaître le jugement suisse de faillite à l'effet de voir déclarer exécutoire en France le jugement et de pouvoir intervenir sur sol français (procédure dite d'exéquatur).

A cet effet, l'OCF doit mandater un avocat en France en vue de :

- Déterminer la compétence du tribunal judiciaire français (lieu de situation des biens).
- Saisir le **Tribunal judiciaire** pour qu'il :

- ⊖ **Prenne des mesures conservatoires.**
- **Reconnaisse le jugement de faillite (exéquatur).**

Les documents suivants doivent être remis à l'avocat :

- Jugement suisse avec certificat de force exécutoire et de force jugée (apostillé)
- Copies des titres de propriété des biens immobiliers
- L'état de collocation
- Le courrier de l'OCF au failli démontrant la tentative de résolution amiable du litige

1. Préserver les droits sur les biens immobiliers en France

- **Avant toute procédure au fond**, il est possible de faire inscrire **une hypothèque judiciaire provisoire** sur les biens en France.
 - Objectif : **éviter une vente par le failli** avant qu'une mesure ne soit reconnue. Et prendre une sureté pour garantir la dette.
 - Au préalable, il est impératif que l'avocat demande un relevé de propriété auprès du cadastre et un relevé hypothécaire/ demande de renseignements auprès du service de la publicité foncière (SPF), à l'effet de savoir si le failli est seul propriétaire du bien, s'il détient la pleine propriété et si des inscriptions, des publications sont déjà enregistrées sur le bien par d'autres débiteurs.
- L'avocat dépose alors une requête auprès du Juge de l'exécution (JEX) pour être autorisé à inscrire l'hypothèque.

2. Procédure d'exequatur du jugement de faillite suisse

- Engager une **procédure d'exequatur** en France pour faire reconnaître le jugement suisse :
 - Permet à l'OCF d'agir valablement sur les biens situés en France.

3. Suivi après exequatur

- Une fois le jugement reconnu :
- Procéder aux publicités dans un Journal d'Annonces Légales.
 - Mandater un commissaire judiciaire afin de décrire le bien ainsi qu'un agent immobilier afin d'évaluer le bien.
 - Procéder à la **réalisation des actifs français** par l'OCF.
 - Charger un notaire de procéder à la vente sur licitation de l'immeuble ou donner mandat à un agent immobilier pour vendre le bien.

ATTENTION : si on n'a pas les clés ou si le failli refuse l'accès du bien au commissaire de justice, il conviendra de saisir sur ordonnance le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, afin d'être autorisé à pénétrer dans les lieux, ouvrir de manière forcée le bien en présence de la force publique avec l'assistance d'un serrurier et d'un expert en diagnostic.

L'expulsion doit être parallèlement envisagée si le failli refuse de quitter les lieux.

10.5.3. Immeuble situé aux USA

En cas de succession répudiée, l'exéquatur du jugement qui ordonne la liquidation d'une succession répudiée paraît peu probable.

Pour tout supplément d'information, voir :

[avis de droit n°3](#) : Institut suisse de droit comparé