Form. ORFI 9

POST TENEBRAS LUX

OFFICE CANTONALDES POURSUITES
Rue du Stand 46
Case postale 208
1211 Genève 8

Diverses séries

Saisie de la part de copropriété ½ n° 2201-1, commune de Vandoeuvres

RECOMMANDE

COMMUNICATION DE L'ETAT DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE VENTE

En votre qualité d'intéressé

vous trouverez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à la part de copropriété (6/16ème) n° 2201-1 de la parcelle n° 2201, commune de Vandoeuvres, appartenant à

Madame
Danielle Marcelle MUSTER
Route de Choulex 4
1253 Vandoeuvres
(*débitrice*)

qui sera vendu aux enchères le **vendredi 7 mai 2021 à 14 heures 00** ensuite de créanciers saisissants.

En raison du COVID-19, les personnes intéressées sont tenues de s'inscrire auprès de la soussignée (par téléphone ou courriel à l'adresse zohra.kibboua@etat.ge.ch) d'ici au 23 avril 2021, faute de quoi elles se verront refuser l'accès et ne pourront pas prendre part à la séance d'enchères. L'accès à la salle des ventes sera donc limité aux seules personnes susceptibles d'enchérir. Les personnes admises à la salle des ventes devront obligatoirement porter un masque facial (non fourni par l'Office) et décliner leur identité (pièce de légitimation à présenter), leur adresse et leur numéro de téléphone. Ces données ne seront utilisées qu'à des fins sanitaires et communiquées au médecin cantonal seulement en cas de contamination au Covid, afin de retracer la chaîne de transmission, puis détruites à l'échéance de 14 jours.

Vous êtes informé par la présente :

1. que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue, et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les aurez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné ;

2. qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité d'**accessoires** attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue ;

3. que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que d'**autres objets encore soient inscrits comme accessoires** dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie ;

4. qu'en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CCS, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 LP.

   Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.

Genève, le 14 avril 2021

Office cantonal des Poursuites :
Zohra KIBBOUA, juriste

OFFICE DES POURSUITES
GENÈVE

Extrait de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles (ORFI) :

Art. 34 al. 1 litt. b. L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites aux registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29 al. 2 et 3 ORFI), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ORFI) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait de registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53 al. 3 ORFI).

Art. 35. Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 68 litt. a ORFI).
Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36. Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17, al. 2 LP).
Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuve. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

Désignation de l'immeuble

La vente porte sur la **part de copropriété (6/16ème,) n° 2201-1** de la **parcelle n° 2201, commune de Vandoeuvres.**

L'immeuble est situé chemin de la Cocuaz 44, commune de Vandoeuvres. Il consiste en la parcelle n° 2201, dont la surface totale est de 832 m^2, située en zone 5 (zone villa), sur laquelle sont érigés les bâtiments n° 253 (habitation à un seul logement de 117 m^2) et n° 2257 (autre bâtiment de 10 m^2). Il s'agit d'un chalet comprenant un sous-sol partiel et un rez-de chaussée. La distribution des pièces est la suivante :

Sous-sol : un local chaufferie et une cave.
Rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, une cuisine ouverte, un salon, un petit bureau, quatre chambres et une salle de bains.

Description de la part de copropriété n° 2201-1 à réaliser aux enchères forcées :

Part de copropriété inscrite au Registre Foncier, soit la part de copropriété n°2201-1, valant 6/16ème de la parcelle n° 2201 et appartenant à Madame Danielle Marcelle MUSTER.

(Les autres parts de copropriété inscrites au Registre Foncier sont les suivantes :

- la part de copropriété n° 2201-2 valant 5/16ème de la parcelle 2201, appartient à Monsieur Michel MUSTER, chemin de la Cocuaz 44, commune de Vandoeuvres ;

- la part de copropriété n° 2201-4 valant 5/16ème de la parcelle 2201, appartient à Madame Fabienne Ghyslaine MUSTER, chemin de la Cocuaz 44, commune de Vandoeuvres.)

Le chalet est actuellement occupé par deux des copropriétaires, soit Monsieur Michel MUSTER et Madame Fabienne Ghyslaine MUSTER.

Pour tout renseignement, prière de contacter la soussignée. Voir expertise pour plus de détails concernant la part de copropriété n° 2201-1.

Estimations de l'Office

Pour la part de copropriété n° 2201-1 à réaliser :

Ci.....CHF 290'250.--

Pour mémoire, estimation de la parcelle n° 2201 :

Ci.....CHF 774'000.—

Droits attachés à l'immeuble : selon état du Registre Foncier au jour de la vente

En ce qui concerne les charges grevant l'immeuble, on se réfère à **l'état des charges** ci-annexé.

Etat des charges concernant la parcelle n° 2201

A. Créances garanties par gage immobilier					
No	Créancier et titre de la créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
1.	Capital selon extraits du registre foncier et production des 13 octobre 2020 et 26 mars 2021 Capital CHF 98'000.— Intérêts cédulaires (pm) CHF 29'400.-- Capital restreint : Intérêts conventionnels échus au jour de la vente : Frais Créancière : Banque Raiffeisen d'Arve et Lac, Société coopérative Rue Peillonnex 2 1225 Chêne-Bourg Gage : Cédule hypothécaire au porteur de CHF 98'000.-- en 1er rang, inscrite au Registre Foncier le 3 août 1983 sous P.j.B 3114	96'000.00 469.00 p.m.	96'469.00	96'469.00	
2.	Capital selon extraits du registre foncier et production du 3 décembre 2019 Capital CHF 150'000.-- Intérêts cédulaires (pm) : CHF 54'000.-- Capital réduit Intérêts conventionnels échus au jour de la vente Frais Créancière : Banque Raiffeisen d'Arve et Lac, Société coopérative Rue Peillonnex 2 1225 Chêne-Bourg Gage : Cédule hypothécaire au porteur de CHF 150'000.-- en 1er rang, inscrite au Registre Foncier le 3 mai 1991 sous P.j. 2077	106'201.00 518.80 p.m.	106'719.80	106'719.80	
	TOTAL	**203'188.80**	**203'188.80**	**203'188.80**	
	Sous réserve de toutes imputations				

Etat des charges concernant la parcelle n° 2201-1

A. Créances garanties par gage immobilier					
No	Créancier et titre de la créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
1.	Capital selon bordereau de production des 25 septembre 2020 et 26 mars 2021 Bordereau fiscal N° 674 43 7490 – R 11 704 766				
	Exercice 2012	214.50			
	Exercice 2013	214.50			
	Exercice 2014	214.50			
	Exercice 2015	214.50			
	Exercice 2016	214.50			
	Exercice 2017	138.10			
	Exercice 2019	214.50			
	Exercice 2020				
	Créancier : Etat de Genève, Administration Fiscale Cantonale, Service du contentieux, c.p. 3937 26, rue du Stand 1211 – GENEVE 3				
	Gage : Hypothèque légale privilégiée en faveur des impôts mentionnés à l'art. 41 LPGIP - rsGE D 3 18 (art. 147 al. 1 let. a LACC - rsGE E 1 05)		1'639.60		1'639.60
	TOTAL	**1'639.60**	**1'639.60**		**1'639.60**
	Sous réserve de toutes imputations				

Liste des créanciers saisissants
(*Saisie de la part de copropriété 2201-1*)

Procès-verbal de saisie, série 81 14 273924 N

N° de poursuite	Créancier	Montants
14 253537 Z	Inkasso Med SA Eschenstrasse 12 8603 Schwerzenbach	CHF 1'035.90
15 117652 U	O.R.R. Office Romand de Recouvrement SA Avenue de Rhodanie 48 1007 Lausanne	CHF 891.70
15 142235 Y	Inkasso Med SA Eschenstrasse 12 8603 Schwerzenbach	CHF 955.90
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 2'883.50.		

Procès-verbal de saisie, série 81 15 792185 E

N° de poursuite	Créancier	Montants
15 600557 X	Confédération Suisse Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 338.65
15 600816 R	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 1'054.45
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 1'393.10.		

Procès-verbal de saisie, série 81 16 868000 R

16 226732 X	Etat de Genève Service des contraventions Chemin de la Gravière 5 1227 Les Acacias	CHF 260.60
16 206278 E	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 1'174.20
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 1'434.80.		

Procès-verbal de saisie, série 81 17 058322 U

N° de poursuite	Créancier	Montants
17 232825 T	Confédération Suisse Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 119.65
17 233425 R	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 587.95
17 244932 H	Confédération Suisse Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 445.35
17 300583 T	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'056.60
17 326241 D	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 713.95
17 325965 D	Confédération Suisse Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 334.20
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 3'257.70.		

Procès-verbal de saisie, série 81 18 005579 S

N° de poursuite	Créancier	Montants
17 371336 M	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 2'507.55
18 130297 E	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 981.80
18 158610 E	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'582.75
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 5'072.10.		

Procès-verbal de saisie, série 81 18 054912 U

N° de poursuite	Créancier	Montants
18 250007 K	Etat de Genève Service des contraventions Chemin de la Gravière 5 1227 Les Acacias	CHF 828.15
18 334849 R	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'366.45
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 2'194.60.		

Procès-verbal de saisie, série 81 19 004284 T

N° de poursuite	Créancier	Montants
18 380222 X	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'008.70
19 104091 H	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'769.65
19 100964 G	Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 596.05
19 115908 N	Confédération Suisse Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 294.40
19 151450 F	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 2'007.70
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 5'676.50.		

Procès-verbal de saisie, série 81 19 039804 J

N° de poursuite	Créancier	Montants
19 201740 T	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'163.30
19 191779 V	Inkasso Med SA Eschenstrasse 12 8603 Schwerzenbach	CHF 1'267.25
19 237326 M	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'688.25
19 195821 B	Les hôpitaux universitaires de Genève Rue Gabrielle-PERRET-GENTIL 4 1205 Genève	CHF 677.65
19 258979 B	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 853.25
19 330282 Y	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'481.25
19 307897 E	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'737.90
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 8'868.85.		

Procès-verbal de saisie, série 81 20 008586 K

N° de poursuite	Créancier	Montants
19 386498 U	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 645.90
20 111745 G	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 363.35
20 165955 H	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 1'818.65
20 177621 C	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 475.25
20 228329 K	MUTUEL assurances maladie SA Service du contentieux Rue des Cèdres 5 1920 Martigny	CHF 687.05
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 7 mai 2021, à CHF 3'990.20.		

B. Autres charges (Servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
No	**Désignation des fonds dominants de leurs propriétaires et des autres ayants-droits**	**Nature du droit et date de sa constitution**	**Rang**
	Selon extrait du Registre Foncier du 14 juin 2019 vérifié le 13 avril 2021 à disposition à l'Office.		

CONDITIONS DE VENTE

A. Offres et adjudication

1. Afin de se conformer à la jurisprudence de Tribunal fédéral et pour éviter un risque d'adjudication à vil prix (arrêts 5A_244/2016 et 5A_500/2017), l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **9'000.--** francs.

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **5'000.--** francs.

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.

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) ;

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, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
c) les **droits d'enregistrement** perçus par l'administration fiscale cantonale (loi genevoise sur les droits d'enregistrement – LDE - D 3 30).

13. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :

~~(soit)~~ 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) ;

~~(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de **9'000.--** francs (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office cantonal des poursuites d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
b) en présentant un chèque bancaire émis en faveur de l'Office cantonal des poursuites de Genève par une banque assujettie à la LB, sur elle-même ou
c) en payant au maximum 100'000.- francs en espèces et en se conformant à la let. a ou b pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).

L'acompte précité de 9'000.-- francs peut aussi être déposé en espèces ou viré **à l'avance** à l'Office cantonal des poursuites, **IBAN CH18 0078 8000 0508 0648 1** en mentionnant expressément les références du dossier N° 85 16 000173 X / MUSTER Danielle; dans ce dernier cas, **l'enchérisseur est tenu de présenter, lors des enchères, un justificatif du paiement de son acompte**. Il doit être porté au crédit du compte de l'Office cantonal des poursuites **au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères**. Il est réputé non avenu 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 criée 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 est à verser sur invitation expresse de l'Office, ~~adressée à l'adjudicataire au plus tard ___ jours après l'entrée en force de l'adjudication~~, avec un délai de paiement de deux mois **échéant le 7 juillet 2021**. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100'000.- francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la LBA.

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères 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 criée 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'immeuble est vendu sans aucune garantie.

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 des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;
a^{bis}. les ressortissants des autres Etats 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) ainsi que sur le site de l'Etat de Genève : https://www.ge.ch/acquisition-biens-immobiliers-personnes-etranger.

20. **Assurances contre les dommages**
Assurance provisoire conclue par l'Office auprès d'ALLIANZ.

L'immeuble adjugé fait l'objet d'une assurance conclue provisoirement par l'office pour les risques incendie, dégâts d'eau et responsabilité civile immobilière et il ne sera plus couvert par cette assurance dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

A la connaissance de l'office, il n'existe pas d'autres contrats d'assurances.

Conformément à l'article 54 LCA, les droits et obligations découlant du (des) contrat(s) passent au nouveau propriétaire.

Compte tenu du défaut de couverture, l'immeuble fait l'objet d'une assurance conclue provisoirement par l'office pour les risques incendie, dégâts d'eau et responsabilité civile immobilière et il ne sera plus couvert par cette assurance provisoire dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

Quoi qu'il en soit, il appartient à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de toute question relative à la couverture d'assurance de l'immeuble adjugé, à l'entière décharge de l'office.

21. Impôts

21.1 Dispositions fiscales

La part du prix de vente qui dépasse la valeur comptable de l'immeuble dans le dernier bilan de la personne morale ou de la personne physique astreinte à tenir des livres, admis par l'administration fiscale cantonale, peut être soumise à un impôt sur les bénéfices immobiliers qui sera prélevé sur le produit de vente (art. 1 ss de la loi générale sur les contributions publiques – LCP/D 3 05).

Les créanciers gagistes et ordinaires admis à l'état des charges sont rendus attentifs au fait que l'impôt sur les bénéfices immobiliers fait partie des frais de réalisation au sens des art. 144 alinéa 3 et 157 alinéa 1 LP, mais ne doit pas être comptabilisé dans les charges préférables au sens de l'art. 126 LP, par conséquent le prix minimal mentionné sous chiffre 1 des conditions de vente ne comprend pas cet impôt, dont le prélèvement sur le prix d'adjudication à titre de frais de réalisation, diminuera d'autant le produit net à distribuer aux créanciers au sens des articles 144 alinéa 4 et 157 alinéa 2 LP.

21.2 Droits d'enregistrement

L'adjudicataire qui entend solliciter l'application de l'art. 8A de la loi genevoise sur les droits d'enregistrements (LDE/D 3 30) (exonération partielle ou totale des droits d'enregistrement) doit l'annoncer au préposé aux enchères au moment de l'adjudication.

Dans tous les cas, l'adjudicataire devra s'acquitter en mains de l'Office cantonal des poursuites des droits d'enregistrement qui lui seront remboursés ultérieurement s'il obtient de l'administration fiscale cantonale l'exonération sollicitée.

22. Usages / baux et fermages

Baux à loyer

Sous réserve de la procédure d'épuration de l'état des charges, les contrats de bail à loyer ou à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 50 ORFI, art. 261, 261b et 290, let. a, CO)

Évacuation du propriétaire

Conformément à l'art. 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux. Lors de la réalisation, l'adjudicataire acquiert la propriété de l'immeuble au moment de l'adjudication. Il peut ensuite demander que l'immeuble soit vidé en se fondant sur l'art. 641 CC.

23. Dispositions spécifiques

Légitimation

Les enchérisseurs devront se munir d'une pièce d'identité et, le cas échéant, de l'original de la procuration.

Si les enchérisseurs sont des personnes morales, ils devront, en outre, remettre un extrait récent du registre du commerce. Les extraits officiels qui n'émanent pas des registres suisses devront être dûment légalisés, munis de l'apostille et accompagnés d'une traduction en français certifiée conforme.

Dispense du versement préalable
Le créancier gagiste qui entend être dispensé du versement préalable prévu au ch. 14 des présentes conditions doit, avant l'adjudication :

- déclarer qu'il souhaite acquérir par compensation (cf. ch. 15) et démontrer qu'il est en droit de le faire;
- s'engager à assumer le paiement des charges préférables ainsi que de tous les frais issus de l'adjudication et du transfert de propriété subséquents.

Droit de préemption légal

L'adjudication à l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée ne pourra avoir lieu que si d'éventuels titulaires d'un droit de préemption légal au sens de l'art. 682 al. 1 et 2 CC participant aux enchères ne se déclarent pas immédiatement prêts à reprendre l'immeuble en vertu de leur droit de préemption pour le montant de l'offre la plus élevée. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeurera lié par son offre jusqu'à ce que tous les titulaires d'un droit de préemption légal, présents ou représentés, se seront exprimés sur l'exercice de leur droit de préemption.

Pour l'exercice du droit de préemption légal, il est renvoyé à l'art. 60a ORFI.

Le(s) titulaire(s) de droits de préemption est (sont) :

Monsieur Michel MUSTER, copropriétaire pour 5/16 de la parcelle 2201 ; ainsi que
Madame Fabienne Ghyslaine MUSTER, copropriétaire pour 5/16 de la parcelle 2201.

Réalisation d'une part de copropriété

En ce qui concerne les droits de gage grevant l'immeuble entier, selon l'état des charges passé en force, et les créances garanties par eux, l'adjudicataire succédera au débiteur dans tous ses droits et obligations sans imputation des charges en question sur le prix de vente. Demeure réservée une éventuelle déclaration du créancier au sens de l'art. 832 al.2 CC, par laquelle il entendrait ne pas renoncer à ses droits contre le débiteur primitif (art. 135 al.1 2e phrase).

24. **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 Chambre de surveillance, place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3.

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de la Chambre de surveillance, place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3.

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

Genève, le 14 avril 2021

Office cantonal des Poursuites :
Zohra Kibboua, juriste

OFFICE DES POURSUITES GENÈVE