



**OFFICE CANTONAL DES POURSUITES**  
Rue du Stand 46  
Case postale 208  
1211 Genève 8

**Recommandé**

## **COMMUNICATION DE L'ETAT DES CHARGES**

En votre qualité d'intéressé, vous trouverez ci-joint une copie de l'état des charges relatif aux immeubles appartenant à :

**Monsieur Rodolphe HOTTINGER**  
Konradsweg 22  
8832 Wilen b. Wollerau  
(Débiteur)  
et  
**Madame Johanna HOTTINGER**  
Route de Veigy 2  
1246 Corsier  
(Débitrice)

qui seront vendus aux enchères le **vendredi 24 juin 2022 à 10:30** ensuite de poursuites de créanciers saisissants. La vente aux enchères aura lieu à la salle des ventes de l'Office cantonal des poursuites de Genève sis 46, rue du Stand, 1204 Genève (1<sup>er</sup> étage). Les personnes souhaitant participer à la séance de vente aux enchères sont priées de bien vouloir se munir d'un masque facial dans l'hypothèse où le port de ce type de masque serait à nouveau requis par les autorités sanitaires (Covid-19).

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 ayez 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 13 mai 2022**

**Office cantonal des poursuites**  
**Geoffrey ERRIQUEZ, juriste**

## 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 au 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 des immeubles

Les immeubles consistent en **deux parts de copropriété d'une moitié chacun du bien-fonds inscrit au feuillet n° 3923**, soit les feuillets **3923-1** (cop. ½ du feuillet n°3923 appartenant à Monsieur Rodolphe HOTTINGER) et **3923-2** (cop. ½ du feuillet n° 3923 appartenant à Madame Johanna HOTTINGER), de la commune de Corsier, **sis route de Veigy 2, 1246 Corsier**.

Sur cette parcelle de 9'871 m<sup>2</sup> sont érigés les bâtiments n° 531 (garage privé de 41 m<sup>2</sup>), n° 530 (garage privé de 41 m<sup>2</sup>) et n° 529 (habitation à un seul logement de 325 m<sup>2</sup>).

La parcelle se situe en zone agricole, non assujettie à la LDFR.

### Description des immeubles

Il s'agit d'une villa individuelle datant de 1968. Elle dispose d'une toiture à 4 pans, de deux garages et une piscine de 14m x 5m. La villa est construite sur deux niveaux habitables ainsi que des combles et un sous-sol entièrement excavé.

Sous-sol : une chaufferie, un dégagement avec buanderie, 4 caves, un vestiaire avec lavabo et un accès extérieur, un WC, une douche et deux cabines.

Rez-de-chaussée : une entrée, un WC visiteur, une cuisine, un cellier, une salle-à-manger, un salon avec cheminée, une bibliothèque, un bureau, une chambre, une salle de bains, une surface pour le personnel avec accès extérieur comprenant un dégagement, une douche et une chambre.

1<sup>er</sup> étage : 4 chambres, 3 salles de bains, 2 WC et un dressing.

La surface des combles n'est pas habitable.

La villa est occupée par la propriétaire.

### Estimation de l'Office

Feuillet n° **3923-1** de la commune de Corsier, soit la part de copropriété pour une moitié (cop. ½) du feuillet n° 3923 :  
Ci.....CHF 2'875'000.--

Feuillet n° **3923-2** de la commune de Corsier, soit la part de copropriété pour une moitié (cop. ½) du feuillet n° 3923 :  
Ci.....CHF 2'875'000.--

Feuillet n° **3923** de la commune de Corsier  
Ci.....CHF 5'750'000.--

*Estimation selon décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (DCSO/679/18) et réactualisation du 31 janvier 2019 par l'expert mandaté par l'Office.*

**Droits attachés aux immeubles** : 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.

**A. Créances garanties par gage immobilier**  
Parcelle n° 3923

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.	<p>Capital selon bordereau de production du 28 avril 2022</p> <p>Capital: 3'400'000.-- Intérêts cédulaires : 616'533.33</p> <p>Capital: 3'400'000.00 Intérêts: 264'547.95 Frais: p.m.</p> <p><u>Créanciers :</u> Monsieur Samuel DOSSOU-AWORET et la société OTOIL Ltd représentés par Maître François BELLANGER Avocat 8-10 rue de Hesse 1204 Genève</p> <p><u>Gage :</u> Cédule hypothécaire au porteur de CHF 3'400'000.-- en 1<sup>er</sup> rang, inscrite au Registre Foncier le 18 juin 2009 sous Pj 2009/6071/0 remise en nantissement en faveur tant de Monsieur DOSSOU-AWORET que de sa société OTOIL Ltd</p>				
	<b>TOTAL</b>	<b>3'664'547.95</b>	<b>3'664'547.95</b>		<b>3'664'547.95</b>
	<b>Sous réserve de toutes imputations</b>				

**A. Créances garanties par gage immobilier**  
**Part de copropriété n° 3923-1 (cop. ½)**

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.	<p>Capital selon bordereau de production du 13 avril 2022            Bordereau fiscal n° 484 56 3450 – R 12 574 838            Monsieur Rodolphe Hottinger</p> <p>Exercice 2009 1'500.00            Exercice 2010 1'500.00            Exercice 2011 1'500.00            Exercice 2012 1'500.00            Exercice 2013 1'500.00            Exercice 2014 1'500.00            Exercice 2015 1'500.00            Exercice 2016 1'500.00            Exercice 2017 1'500.00            Exercice 2018 1'500.00            Exercice 2019 1'605.00            Exercice 2020 1'605.00            Exercice 2021 1'605.00</p> <p><u>Créancier :</u>            Etat de Genève            Administration fiscale cantonale            Service du contentieux            Rue du Stand 26            Case postale 3937            1211 Genève 3</p> <p><u>Gage :</u>            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)</p>		19'815.00		19'815.00
	<b>TOTAL</b>	<b>19'815.00</b>	<b>19'815.00</b>		<b>19'815.00</b>
	<b>Sous réserve de toutes imputations</b>				

**A. Créances garanties par gage immobilier**  
**Part de copropriété n° 3923-2 (cop. ½)**

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.	<p>Capital selon bordereaux de production du 13 avril 2022            Bordereau fiscal n°484 56 3450 – R 12 574 838 et            Bordereau fiscal n°484 54 5900 – R12 575 171            Madame Johanna HOTTINGER</p> <p>Exercice 2009 1'500.00            Exercice 2010 1'500.00            Exercice 2011 1'500.00            Exercice 2012 1'500.00            Exercice 2013 1'500.00            Exercice 2014 1'500.00            Exercice 2015 1'500.00            Exercice 2016 1'500.00            Exercice 2017 1'500.00            Exercice 2018 1'500.00            Exercice 2019 1'605.00            Exercice 2020 1'605.00            Exercice 2021 1'605.00</p> <p><u>Créancier :</u>            Etat de Genève            Administration fiscale cantonale            Service du contentieux            Rue du Stand 26            Case postale 3937            1211 Genève 3</p> <p><u>Gage :</u>            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)</p>		19'815.00		19'815.00
	<b>TOTAL</b>	<b>19'815.00</b>	<b>19'815.00</b>		<b>19'815.00</b>
	<b>Sous réserve de toutes imputations</b>				

**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 extraits du Registre Foncier du 12 février 2018 vérifiés le 3 mai 2022 à disposition à l'Office		

### **Liste des créanciers saisissants**

Débiteur : Monsieur Rodolphe HOTTINGER (saisie de la part de copropriété n° 3923-1)

#### ***Dossier huissier n° 81 17 042406 U***

N° de poursuite	Créancier	Montant
15 260681 C	Stadt Zürich Steueramt Rechtsdienst Werdstrasse Postfach 8022 Zürich	CHF 4'479'314.25
<b>Le total général de la créance de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au jour de la vente, à CHF 4'479'314.25.</b>		

#### ***Dossier huissier n° 81 19 065370 V***

N° de poursuite	Créancier	Montant
19 274006 T	Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 1204 Genève	CHF 269'402.60
<b>Le total général de la créance de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au jour de la vente, à CHF 269'402.60.</b>		

**Poursuites déléguées de l'Office des poursuites de Höfe (Schwytz)**  
(selon communication reçue le 13 avril 2022)

Liste der aktuell offenen Betreibungen (Diese Liste ist kein Auszug aus dem Betreibungsregister nach Art. 8a SchKG)

von Hottinger Rodolphe Eric 14.08.1956 Konradsweg 22 8832 Wilen b. Wollerau >> Teilauswahl <<

Betreibungsamt Höfe

Valuta: 24.06.2022

Bet-Nr.	Eingang	Stand	Gläubiger/Vertreter	Abrechnungs-Betrag
177'646	19.01.2022	FB	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	26'209.50
177'010	10.12.2021	VUL	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz 6438 Ibach	755.70
176'675	25.11.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	3'812.15
176'676	25.11.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	3'916.80
175'841	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	46'499.50
175'842	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	3'010.70
175'851	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	14'272.05
175'853	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	136'351.10
175'854	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	3'548.85
175'855	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	4'852.15
175'856	12.10.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	14'133.06
175'188	10.09.2021	VUL	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz 6438 Ibach	1'394.20
173'604	21.06.2021	VUL	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz 6438 Ibach	4'272.50
173'605	21.06.2021	VUL	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz 6438 Ibach	4'233.70
173'606	21.06.2021	VUL	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz 6438 Ibach	1'141.60
171'612	22.03.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	10'509.10
170'748	04.02.2021	VUL	Administration fiscale cantonale 1211 Genève 3	1'927.20
166'524	16.07.2020	VUL	Staat und Stadt Zürich / Steueramt der Stadt Zürich Rechtsdienst 8022 Zürich	3'913'176.40

**Total: 4'194'015.25**

**Zeichenerklärung Stand der Betreibungen**

KA Konkursandrohung	AB Aufschubsbewilligung	L Einkommensänderung
VB Verwertungsbegehren	RV Rechtsvorschlag	ZB Zahlungsbefehl
V Pfändung mit genügender Deckung	ZB* Zahlungsbefehl noch nicht zugestellt	FB Fortsetzungsbegehren
Vu Pfändung mit ungenügender Deckung	VuL Pfändung mit ungenügender Deckung und Einkommen	

Débitrice : Madame Johanna HOTTINGER (saisie de la part de copropriété n° 3923-2)

**Dossier huissier n° 81 20 008120 S**

N° de poursuite	Créancier	Montant
19 274018 E	Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 1204 Genève	CHF 270'118.70
<b>Le total général de la créance de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au jour de la vente, à CHF 270'118.70.</b>		

**Dossier huissier n° 81 21 074441 X**

N° de poursuite	Créancier	Montant
21 314838 X	Ausgleichskasse / IV-Stelle Schwyz Rubiswilstrasse, 8 CP 53 6438 Ibach	CHF 6'247.50
<b>Le total général de la créance de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au jour de la vente, à CHF 6'247.50.</b>		

\*\*\*

## CONDITIONS DE VENTE

### A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant à condition que son offre soit supérieure à **CHF 24'815.--** pour le feuillet n° 3923-1 de la commune de Corsier, **CHF 24'815.--** pour le feuillet n° 3923-2 de la commune de Corsier et **CHF 3'714'177.95** pour la vente en bloc des deux feuillets (soit les feuillets n° 3923-1 et n° 3923-2 de la commune de Corsier).
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 10'000.-- francs.
3. Les immeubles seront vendus avec toutes les charges qui les 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 CHF 24'815.-- pour le feuillet n°3923-1, de CHF 24'815.-- pour le feuillet n°3923-2 et de CHF 250'000.-- pour la vente en bloc des deux feuillets (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 peut aussi être viré à l'avance à l'Office cantonal des poursuites, **IBAN CH18 0078 8000 0508 0648 1** en mentionnant expressément les références du dossier qui suivent : "**85 16 000101 A - Hottinger**" ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100'000.- francs. 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 avenue s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces s'il n'a pas été versé dans ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjugé. Le virement sur l'IBAN de l'Office cantonal des poursuites doit être opéré par une banque soumise à la loi sur les banques (LB), faute de quoi il sera considéré comme nul et non avenue et ne pourra pas constituer un acompte.

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 24 août 2022**. 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 créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.

16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5%. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

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

### C. Garantie

18.-Les immeubles sont vendus 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<sup>bis</sup>. 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

Compte tenu du défaut de couverture, les immeubles adjugés font l'objet d'une assurance conclue provisoirement par l'office pour les risques incendie, dégâts d'eau et responsabilité civile immobilière et ils ne seront plus couverts par cette assurance 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 des immeubles adjugés, 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 à l'art. 10 des présentes conditions doit, avant l'adjudication :

- déclarer qu'il souhaite acquérir par compensation (cf. art.11) 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.

### Vente en bloc des feuillets Nos 3923-1 et 3923-2 en application de l'art. 108 ORFI

Compte tenu de leur unité économique, les parts de copropriété n° 3923-1 (cop. ½ du feuillet n° 3923) et n° 3923-2 (cop. ½ du feuillet n. 3923) feront l'objet d'une mise à prix en bloc, précédée de mises à prix séparées (article 108 ORFI, appliqué par analogie).

Les enchères feront en premier lieu l'objet de mises à prix séparées et porteront d'abord sur le feuillet n° 3923-1, puis sur le feuillet n° 3923-2.

Ensuite, il sera procédé à la mise à prix en bloc des deux feuillets, conformément à l'article 108 al. 1bis ORFI, appliqué par analogie.

Les derniers enchérisseurs des divers immeubles mis à prix séparément resteront liés par leur offre jusqu'à ce que la mise à prix en bloc ait eu lieu. Selon que les mises à prix séparées ou la vente en bloc auront donné le prix global le plus élevé, l'adjudication sera prononcée en faveur des plus offrants lors des mises à prix séparées ou des plus offrants lors de la vente en bloc.

### 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) :

- Madame Johanna HOTTINGER sur la part de Monsieur Rodolphe HOTTINGER lors de la vente séparée du feuillet n° 3923-1;
- Monsieur Rodolphe HOTTINGER sur la part de Madame Johanna HOTTINGER lors de la vente séparée du feuillet n° 3923-2.

### 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 2<sup>e</sup> phrase).

### Gages collectifs ou répartis

Les gages collectifs ou répartis qui grevent des immeubles adjugés à des acquéreurs différents seront radiés. Demeure réservé un éventuel accord entre les adjudicataires sur la répartition des gages.

### 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 13 mai 2022

Office cantonal des poursuites  
Geoffrey ERRIQUEZ, juriste

