



OFFICE DES FAILLITES
DE L'ARRONDISSEMENT DE
L'EST VAUDOIS
Rue de la Madeleine 39
Case postale 832
1800 VEVEY

Faillite N° 0222-2012
Au Grand Clos SA

lir 021 557 11 92

Liquidation spéciale cf. art. 230a al. 2 LP

Etat des charges

selon art. 125 et 34 al, 1 litt. b ORFI

dans la faillite de Au Grand Clos SA, La Ruelle 6, c/ Christian Brand, 1847 Rennaz

concernant l'immeuble sis sur la commune de Noville, parcelle RF n° 611, au lieu-dit « Les Râpes des Tannes »

Déposé le 17 janvier 2014

Déposé à nouveau le

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le

On établira un état des charges pour chaque immeuble séparément, ou pour chaque groupe d'immeubles grevés d'un gage commun (cf. Instructions pour l'ORFI chiffre 17). Le montant des créances garanties par gage immobilier devra être inscrit dans la colonne "Montant de la production", en indiquant séparément le capital, les intérêts et les frais. Les montants admis par l'administration de la faillite, ou ensuite de procès, doivent être portés dans les colonnes ménagées à cet effet selon qu'ils sont échus ou non. Les rejets seront mentionnés sommairement dans la dernière colonne, avec un renvoi aux décisions de l'administration de la faillite, lesquelles seront transcrites sur la dernière page avec une brève indication des motifs. Il conviendra de laisser libres, après chaque production, le nombre de lignes nécessaires pour y inscrire : a) en ce qui concerne les créances exigibles et payables en espèces, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente; b) les intérêts indiqués dans l'état des charges comme intérêts courants des dettes à déléguer à l'adjudicataire et qui sont échus entre-temps; c) éventuellement aussi, pour les créances déléguées, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente lorsqu'ils sont également délégués à l'adjudicataire avec imputation sur le prix de vente. Si, lors d'une nouvelle enchère, le montant des intérêts échus, et éventuellement des intérêts courants, n'est pas le même qu'à l'enchère précédente, les sommes indiquées pour celle-ci seront biffées et remplacées par les nouveaux montants.

Extrait de l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Art. 125 Afin de constater, conformément à l'article 58 al 2 de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite, les droits réels existant sur les immeubles du failli (droits de gage, servitudes, charges foncières, droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à ferme et à loyer, etc.), il sera dressé pour chaque immeuble un état spécial de toutes les créances garanties par l'immeuble, ainsi que de toutes les charges réelles qui devront être déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'exclusion toutefois des charges qui prennent naissance et sont transférées en vertu de la loi elle-même; cet état contiendra aussi la désignation exacte des objets (immeubles et accessoires) auxquels se rapporte chaque charge.

Ces états des charges forment partie intégrante de l'état de collocation. Au lieu d'énumérer les créances garanties par gage, l'état de collocation se référera à cet égard aux états spéciaux.

Art. 34 L'état des charges doit contenir :

b) Les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immo-

bilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office, 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 ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, on indiquera dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP).

Art. 65 L'état des charges fait règle également pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. Les intérêts qui étaient indiqués comme intérêts courants et qui entre-temps sont échus seront portés, pour leur montant, au nombre des dettes exigibles et payables en espèces, sans que d'ailleurs cette modification nécessite un nouveau dépôt de l'état des charges. Cf. en outre l'extrait de l'ordonnance sur l'administration des offices de faillite (OAOF) figurant sur le formulaire de l'état de collocation.

a) Description de l'immeuble (et des droits y attachés) et des accessoires. Estimation

Immeuble inscrit au registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera-Pays-d'Enhaut, au chapitre de la faillie, sis sur la commune de Noville, parcelle RF n° 611, plan n° 24, au lieu-dit « Les Râpes des Tannes », consistant en :

Pré-champ	4'180 m2
Forêt	<u>4'804 m2</u>
Surface totale	<u>8'984 m2</u>

Estimation de l'Office selon rapport d'expertise concernant l'ensemble des parcelles, propriétés de la faillie, soit parcelles RF n°588, 602 et 611 sises sur la commune de Noville et parcelles RF n° 120 et 141 sises sur la commune de Rennaz
Fr. 2'418'000.00

Cette estimation est basée sur la nouvelle situation suite au remaniement parcellaire. Les modifications n'ayant pas encore été effectuées auprès du Registre foncier, l'administration de la masse en faillite s'est reportée à l'état actuel pour rédiger les états des charges.

Droit grevant la parcelle : Néant

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N	N de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
28	1	<p style="text-align: center;">HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES (valable sans inscription au RF cf. art. 87 à 89 CDPJ)</p> <p>Etat de Vaud, Commune de Noville représenté par Office d'impôt des personnes morales — CTX Rue du Nord 1 1400 Yverdon-les-Bains Réf : ICC-147.25</p> <p>Solde impôt complémentaire sur immeubles 2012, Etat de Vaud, communes de Rennaz, Noville, selon décision de taxation du 20.09.2012. selon décompte du 20.09.2012, délai de paiement au 31.12.2012.</p> <p>Les intérêts jusqu'au jour de la vente demeurent réservés cf. art. 209 al, 2 LP.</p> <p>La production de l'intervenante est également garantie par les immeubles sis sur la commune de Noville, parcelles RF n° 588 et 602. Dès lors, le produit de la vente de cet immeuble sera également porté en déduction des créances garanties produites jusqu'à concurrence de la prétention admise à l'état de collocation.</p> <p>Payable en priorité de rang,</p>	37 50		3i f)()	
		A REPORTER	37 50		37 50	

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N° de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts. frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
	REPORT	37.50		37.50	
	GAGES CONVENTIONNELS				
29	<p>4 M. Jean-Marc Roch Rue du Collège 4 1144 Ballens</p> <p>Représenté par Me François Roux Rue de la Paix 4, CP 7268 1002 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 1'660'000.00, 1^{er} rang, Intérêts max 10%, ID.001-1998/001066 Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141.</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 1998/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et n° 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 1'660'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr. 863'200.00</p>	2'523'200.00	Voir collocation	0.00	Avis 250 LP adressé le 16.01.2014. Etat des charges n° 33
30	<p>5. M. François Gilliéron Pl. de la Taconnerie 5 1204 Genève</p> <p>Représenté par Me François Roux Rue de la Paix 4, CP 7268 1002 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 1'660'000 00, 1^{er} rang, Intérêts max 10%, ID.001-1998/001066 Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141.</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 1998/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et re 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 1'660'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr 863'200.00</p>	2'523'200.00	16 01.2014.	0.00	Avis 250 LP adressé le 16 01.2014. Voir collocation des charges n° 33
	A REPORTER	5'046'437.50		37.50	

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N°	N° de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
		REPORT	5'046'437.50		37.50	
31.	6.	<p>M. Jean-Marc Roch Rue du Collège 4 1144 Ballens</p> <p>Représenté par Me François Roux Rue de la Paix 4, CP 7268 1002 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 340'000.00, 2^{ème} rang, Intérêts max. 10%, ID.001-2005/000236, profite des cases libres Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141.</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 2005/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et n° 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 340'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr. 176'800.00</p>	516'800.00	16.01.2014.	0.00	Avis 250 LP adressé le Voir collocation des charges n°33.
1.	7.	<p>M. François Gilliéron Pl. de la Taconnerie 5 1204 Genève</p> <p>Représenté par Me François Roux Rue de la Paix 4, CP 7268 1002 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 340'000.00, 2^{ème} rang, Intérêts max. 10%, ID.001-2005/000236, profite des cases libres Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141.</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 2005/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et n° 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 340'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr. 176'800.00</p> <p>Total</p>	516'800.00	16.01.2014. Voir collocation	0.00	Avis 250 LP adressé le Etat des charges n°33.
		A REPORTER	6'080'037,50		37.50	

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

1\N°	N° de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
		REPORT	6'080'037.50		37 50	
33.	8.	<p>M Jean-Marc Roch, Rue du Collège 4, 1144 Ballens & M. François Gilliéron, Pl. de la Taconnerie 4, CP 7268, 1002 Lausanne</p> <p>Représentés par Me François Roux Rue de la Paix 4, CP 7268 1002 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 1'660'000, 1^{er} rang, Intérêts max 10%, ID.001-1998/001066 Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141.</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur du capital de Fr. 340'000.00, 2^{ème} rang, Intérêts max. 10%, ID.001-2005/000236, profite des cases libres Droit de gage collectif, avec Noville/588, Noville/602, Rennaz/120, Rennaz 141</p> <p>Créance garantie selon production :</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 1998/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et n° 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 1'660'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr. 863'200.00</p> <p>Montant redû sur cédule hypothécaire n° 2005/001066 du 16 juin 2008, grevant les immeubles n° 588, 602 et 611 de la commune de Noville et n° 120 et 141 de la commune de Rennaz Fr. 340'000.00 Intérêts 10% du 30.04.07 au 12.07.12 Fr. 176'800.00</p> <p>Total Fr. 3'040'000.00</p> <p>Créance admise selon avis de droit de Me Tschumv :</p> <p>Montant dû au 28.02.2010 Intérêts effectifs (cf. art. 818 al. 1 ch. 3 dernière phrase CC) au taux de 3.5% du 01.03.2010 au 21.09.2010 - cautionnement Total Montant dû au 21.09.2010 Intérêts effectifs (cf. art. 818 al. 1 ch. 3 dernière phrase CC) au taux de 3.5% du 22.09.2010 au 12.07.2012</p>	<p>2'037'224.45 39'810.75</p> <p>-600'000.00 1'477'035.20 1'477'035.20 93'340.40</p>	<p>1'570'375.60</p>	<p>Avis adressé le 16.01.2014.</p>	
		A REPORTER	7'650'413.10		1'570'413.10	

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N°	N° de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
		REPORT	7'650'413.10		1'570'413.10	
34.	3.	<p>Les intérêts jusqu'au jour de la vente demeurent réservés cf. art. 209 al. 2 LP.</p> <p>La production des intervenants est également garantie par les immeubles sis sur la commune de Noville, parcelles RF n° 588 et 602 et des parcelles RF n° 120 et 141 sises sur la commune de Rennaz. Dès lors, le produit de la vente de cet immeuble sera également porté en déduction des créances garanties produites jusqu'à concurrence de la prétention admise à l'état de collocation.</p> <p>Payable après n° 28 et avant n° 34</p> <p>Ombre & Lumière SA c/o R. Testuz Av. Samuel-Auguste-André-David-Tissot 18 1006 Lausanne</p> <p>Cession de créance de Mme TARTAMPIONE obtenue le 28.06.2012. Selon l'avis de droit de Me Tschumy, il s'avère que l'art. 507 al. 2 CO s'applique dans ce cas et Mme Rathgeb a acquis les droits de gage et autres sûretés garantissant la créance dès lors qu'ils existaient au moment du cautionnement et que celui-ci ne prévoit pas le contraire. Dès lors, suite à son paiement, Mme Rathgeb a été subrogée au droit des créanciers qu'elle a désintéressés en lieu et place du débiteur. Cette subrogation est intervenue, de par la loi, au moment où la caution a payé, le paiement de la caution étant nécessaire et suffisant pour que la subrogation déploie ses effets.</p> <p>Cf. art. 507 al. 2 dernière phrase CC ; « Si la caution, s'étant acquittée partiellement, n'est subrogée qu'à une partie d'un droit de gage, la partie restant au créancier est de rang préférable à celle de la caution ». Dans la présente affaire, François Gilliéron et Jean-Marc Roch n'ont été désintéressés que partiellement. Partant, la subrogation dont bénéficie Mme Rathgeb ne s'opère que dans la mesure de cette prestation partielle. De plus, la partie du gage restée au créancier est de rang préférable conformément à la disposition légale rappelée ci-dessus. (Tercier / Favre, op. cit., N 7064 ; CR CO I-Meier, N 13, ad art. 507 CO : BaK-OR I-Pestalozzi, art. 507, N 7).</p>				
		A REPORTER	7'650'413.10		1'570'413.10	

Etat des charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N°	N° de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts. frais	Montant admis non échu, à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu payable en espèces	Rejet Procès
		REPORT	7'650'413.10		1'570'413.10	
		<p>Créance garantie selon production</p> <p>Le 7 février 2005, Mme TARTAMPIONE a cautionné à hauteur de Fr. 600'000.00 lei' rang d'un crédit hypothécaire de Fr. 2'500'000.00 octroyé par la Banque Cantonale de Fribourg à la faillie. Par suite du paiement de son cautionnement, le 10 septembre 2010, Mme Rathgeb a été subrogée à la banque pour le montant de Fr. 600'000.00.</p> <p>Mme Rathgeb a cédé sa créance à Ombre et Lumière SA le 28.06.2012. Cession de créance en original remise à l'office.</p> <p style="text-align: right;">Capital 600'000.00</p> <p>Intérêts 5% du 10.09.2010 au 12.07.2012 Fr. 55'166.70</p> <p style="text-align: right;">Total</p> <p>Tschumy :</p> <p>Capital dû au 21.09.2010 Intérêts effectifs (Cf. art. 818 al. 1 ch. 3 dernière phrase CC) au taux de 3.5% du 22.09.10 au 12.07.2012</p> <p>Les intérêts jusqu'au jour de la vente demeurent réservés cf. art. 209 al. 2 LP.</p> <p>La production de l'intervenante est également garantie par les immeubles sis sur la commune de Noville, parcelles RF n° 588 et 602 et des parcelles RF n° 120 et 141 sises sur la commune de Rennaz. Dès lors, le produit de la vente de cet immeuble sera également porté en déduction des créances garanties produites jusqu'à concurrence de la prétention admise à l'état de collocation.</p> <p>Payable après n° 28 et 33.</p>	600'000 00 37'916.65		637'916.65	Avis 250 LP adressé le 16.01.2014
		TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES	8'288'329.75		2'208'329.75	

Etat des charges

b) Autres charges

N°	re de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge, mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (inscription). Rang par rapport aux droits de gage	Rejet Procès
35.		<p>Mentions :</p> <p>-- Faillite, ID.001-2012/001712</p> <p>Servitudes Néant</p> <p>Charges foncières Néant</p> <p>Annotations :</p>	RF n° 001-2012/2967/0 du 17.07.2012 (sera radiée lors du transfert au RF)	
2.		<p>-- Bail à ferme jusqu'au 01.01.2015, ID.001-2003/000880 en faveur de le Potager du Château S.A., Rennaz Primé par droit de gage ID.001-2005/000236 27.04.2005 001-2005/1795/0</p> <p>Le Potager du Château SA, Ferme du Château, Case postale 59, 1847 Rennaz Bail à ferme signé le 31.12.1999 pour une durée de 15 ans à partir du 1^{er} janvier 2000. Il est résiliable au plus tôt le 01.01.2014. Le délai de résiliation est d'une année. La résiliation écrite doit être en possession de l'autre partie au plus tard le jour avant le début du délai de résiliation. En cas de résiliation pour le 01.01.2014, au plus tard le 01.01.2013. Le bail est réputé reconduit sans changement pour 9 années s'il n'a pas été résilié par l'une des deux parties. Fermage annuel : Fr. 37'745.05.</p>	RF n° 001-2003/3822/0 du 29.09.2003. Postérieur au droit de gage RF n° 001-305559 du 02.10.1985 dont le capital de la cédule hypothécaire au porteur est de Fr. 1'660'000.00 et prime le droit de gage (ID.001-2005/000236 RF n° 001-2005/1795/0 du 27.04.2005) RF n° 001-2005/1794/0 dont le capital de la cédule hypothécaire au porteur est de Fr. 340'000.00	
3.		<p>-- Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.001-2011/001088</p> <p>Bail à ferme non annoté :</p>	RF n° 001-2011/3454/0 du 29.07.2011. (sera radiée lors du transfert au RF)	
4.		<p>-- Le Potager du Château SA, La ferme du Château, 1847 Rennaz, actuellement Les Jardins du Rhône SA, Rte du Chessel 9, 1847 Rennez selon modification au Registre du commerce intervenue le 11.05.2007.</p> <p>-- Bail à ferme signé le 24 février 2005 pour une durée de 9 ans à partir du 1^{er} mars 2005. Il est résiliable au plus tôt au 28 février 2014. Le délai de résiliation est de 1 année. La résiliation écrite doit être en possession de l'autre partie au plus tard le jour avant le début du délai de résiliation. En cas de résiliation pour le 28 février 2014 au plus tard le 28 février 2013. Le bail est réputé reconduit sans changement pour 6 années s'il n'a pas été résilié par l'une des deux parties. Fermage annuel : Fr. 100'000.00</p> <p>Bail non annoté inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 III 137)</p>	Postérieur au droit de gage RF n° 001-305559 du 02.10.1985 dont le capital de la cédule hypothécaire au porteur est de Fr. 1'660'000.00. Antérieur au droit de gage RF n° 001-2005/1794/0 dont le capital de la cédule hypothécaire au porteur est de Fr. 340'000.00.	

c) Décisions de l'administration de la faillite. Mention des litiges relatifs à la collocation, concernant les charges immobilières, et de leur solution

N°	N° de la liste des productions	
29.	4.	L'administration de la masse en faillite conteste l'entier de cette créance. En effet, elle fait double emploi avec les collocations n°30 et 33, cette dernière est admise pour Fr. 1'570'375.60 solidairement Avis 250 LP adressé le 16.01.2014
30.	5.	L'administration de la masse en faillite conteste l'entier de cette créance. En effet, elle fait double emploi avec les collocations n°29 et 33, cette dernière est admise pour Fr. 1'570'375.60 solidairement. Avis 250 LP adressé le 16.01.2014.
31.	6.	L'administration de la masse en faillite conteste l'entier de cette créance. En effet, elle fait double emploi avec les collocations n°32 et 33, cette dernière est admise pour Fr. 1'570'375.60 solidairement. Avis 250 LP adressé le 16.01.2014.
32.	7.	L'administration de la masse en faillite conteste l'entier de cette créance. En effet, elle fait double emploi avec les collocations n°31 et 33, cette dernière est admise pour Fr. 1'570'375.60 solidairement. Avis 250 LP adressé le 16.01.2014.
33.	8	L'administration de la masse en faillite a admis cette créance selon l'avis de droit rédigé par Me Tschumy. En effet, le capital pris en compte correspond au solde dû selon la cession de créance intervenue le 4 mars 2010 entre la Banque Cantonale de Fribourg et M. Jean-Marc Roch & M. François Gilliéron Les intérêts ont été calculés au taux effectif de 3.5%. Le cautionnement remboursé par Mme Rathgeb a été déduit de la créance de Fr. 2'037'224.45. Pour le surplus, nous vous prions de bien vouloir vous référer à la copie de l'avis de droit qui vous a été transmise par Me Tschumy le 15.01.2014, lequel fait partie intégrante de l'état des charges. Avis 250 LP adressé le 16.01.2014.
34.	3.	L'administration de la masse en faillite conteste la somme de Fr. 17'250.05, soit différence de calcul par rapport à l'avis de droit rédigé par Me Tschumy. En effet, il a été tenu compte des intérêts au taux effectif de 3.5% du 22.09.2010 au 12.07.2012. Pour le surplus, nous vous prions de bien vouloir vous référer à la copie de l'avis de droit qui vous a été transmise par Me Tschumy le 15.01.2014, lequel fait partie intégrante de l'état des charges. Avis 250 LP adressé le 16.01.2014.

Vevey, le 16 janvier 2014

OFFICE DES FAILLITES DE L'EST VAUDOIS

A. Perroud, huissière