



OFFICE DES FAILLITES
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA BROYE ET DU
NORD VAUDOIS

Rue de Neuchâtel 1
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

Conditions

de vente immobilière aux enchères

ensuite de faillite

Failli : **Didier John TERCIER, Chemin Clos de la Crausaz 13, 1085 Vulliens / R20230072**

Lieu, date et heure des enchères : le 8 mars 2024 à 14 heures
Moulins 10, Yverdon, salle d'audience de la Justice de Paix, rez inférieur

Dépôt des conditions de vente : le 05.12.2023

*Conditions modifiées à la suite d'une
décision sur plainte*

Conditions déposées à nouveau le

Description de l'immeuble :

Part de copropriété d'une demie sur la parcelle RF 407, située sur la commune de Chemin Clos de la Crausaz 13, 1085 Vulliens.

Pour une description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges.

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **CHF 10'000.00**.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **CHF 1'000.00**.
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1 LP).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de fournir leur procuration. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité 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 et 130 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) le cas échéant, le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.

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

les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêt de CHF 10'000.00 (soit CHF 7'000.00 conformément au ch. 11 et CHF 3'000.00 conformément au ch. 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office des faillites 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 payant au maximum 100'000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2 et 259 LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des faillites **sur le compte IBAN CH30 0900 0000 1015 7868 5** ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100'000 francs. Il doit être porté au crédit du compte de l'office 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, **sans frais** si l'immeuble ne lui est pas adjugé.

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

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

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 20 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 40 jours. 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 Loi sur le blanchiment d'argent (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 avenu 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 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 a 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, y compris ses éventuels accessoires, 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, a^{bis} 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, imparti à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

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

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19 al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

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

20. Assurance contre les dommages

L'immeuble dans son entier est assuré auprès de l'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Cette assurance est obligatoire ; elle passe automatiquement à l'acquéreur.

L'office n'a pas connaissance d'autres assurances qui seraient souscrites. L'acquéreur est invité à contacter l'autre copropriétaire du bien pour avoir connaissance de ces éléments.

21. Usages / baux et fermages

L'immeuble est en partie occupé par le failli.

L'acquéreur est rendu attentif au fait que si celui-ci refuse de désemparer, il devra, selon l'article 75 de la Loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, procéder par voie d'exécution forcée conformément aux dispositions du Code de procédure civile suisse.

Bail à loyer : s'agissant des baux, se référer aux documents annexés, transmis ultérieurement au dépôt des conditions de vente.

~~bail à loyer conclu en date du 17.08.2014 en faveur de TERCIER BANDI Sandra, laquelle s'acquitte d'une location mensuelle de CHF 1'000.00 en faveur des deux copropriétaires. Ce bail est inscrit au registre foncier le 01.07.2014 et court jusqu'au 01.09.2024.~~

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, 261 b et 290, let. a CO).

22. Dispositions spécifiques

a) Les objets mobiliers, hormis ceux indiqués comme accessoires à l'état des charges ne sont pas compris dans la vente.

b) Il n'est donné aucune garantie sur les possibilités de construction ou de modification sur le fonds vendu et l'office ne répondra à aucune question touchant ce domaine, les amateurs étant invités à consulter directement les autorités compétentes sur ce point (ATF 95 III 21).

c) *art. 73g ORFI : réalisation d'une part de copropriété*

S'agissant de la vente d'une part de copropriété, il est communiqué ci-après les coordonnées de la personne qui est copropriétaire avec le failli à savoir : M. Frédéric TERCIER, Rte de Genève 54, 1028 PREVERENGES.

En outre, l'acquéreur est informé qu'il succédera intégralement au failli en ce qui concerne les droits de gage qui, d'après l'état des charges en force, grèvent l'immeuble entier et les créances qui sont ainsi garanties, sans que ces charges soient imputées sur le prix de vente. Est réservé le cas où le créancier déclare au débiteur primitif qu'il entend ne pas renoncer à ses droits contre lui (art. 832, al. 2, CC, 135, al. 1, 2^e phrase LP).

d) *art. 60a ORFI : droits de préemption*

Les droits de préemption légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (art. 681, al. 1, CC).

² Les conventions au sens de l'art. 681b, al. 1, CC, qui accordent des privilèges au titulaire d'un droit de préemption, ne seront pas prises en considération lors des enchères.

³ Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter le titulaire, présent ou représenté, d'un droit de préemption légal à déclarer s'il entend exercer son droit. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que le titulaire d'un droit de préemption légal se soit exprimé. Le bénéficiaire du droit de préemption légal est le copropriétaire mentionné sous lettre c) supra.

⁴ Si l'ayant droit déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, la part de copropriété lui sera adjugée, aux mêmes conditions que l'acquéreur.

23. 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 l'autorité inférieure de surveillance, à savoir Madame ou Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, rue des Moulins 8, 1400 Yverdon-les-Bains.

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité inférieure de surveillance, à savoir Madame ou Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de le Broye et du Nord vaudois, rue des Moulins 8, 1400 Yverdon-les-Bains.

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.

Yverdon-les-Bains, le 4 décembre 2023 / 25 janvier 2024

OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA BROYE ET DU NORD VAUDOIS



Sabine Jamois, préposée