



Rue de la Gare 45 CP 300
1530 Payerne

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuite en réalisation de gage

Débiteur : PRADERVAND Olivier, En Chaux 7, 1530 Payerne

Tiers propriétaire : ---

Créanciers requérants la vente : ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS, Avenue du Grey 111, 1002 Lausanne, créancier titulaire d'hypothèques légales privilégiées ;

ETAT DE VAUD, repr. par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS JURA-NORD VAUDOIS/BROYE-VULLY, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains (poursuites nos 10420865, 10420866 et 10579939) ; LANDI CENTRE BROYE SOCIETE COOPERATIVE, Administration, Impasse Le Verney 7, 148 Cugy (poursuite no 10339668) ; ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELÉMENTS NATURELS, Avenue du Grey 111, 1002 Lausanne (poursuites nos 10438599 et 10875257) ; COMMUNE DE PAYERNE, Service des finances, Case postale 112, Rue de Savoie 1, 1530 Payerne (poursuites nos 10581505 , 10581520, 10565604, 10557830, 10838602, 10903899, et 10652357a) ; ADMINISTRATION FEDERALE DES CONTRIBUTIONS, Division principale ressources, Encaissement, TVA, Schwarztorstrasse 50, 3007 Bern (poursuite no 10603616) ; TERREMPLOI SARL, avenue des Jordils 1, 1001 Lausanne (poursuite no 10475018) ; VIANCO AG, Stapferstrasse 2, 5200 Brugg AG (poursuite no 10559150) ; ETAT DE VAUD, repr. par ADMINISTRATION CANTONALE DES IMPOTS, div. perception et finances, Route de Berne 46, 1014 Lausanne Adm cant VD (poursuites nos 10579939 et 10996804 ; CAISSE DE COMPENSATION AVS "AGRIVIT", Rue des Moulins 3, 1800 Vevey (poursuites nos 11068607, 11214658, 10638467, 10867015 et 10960865) ; PHILOS ASSURANCE MALADIE SA, Rue des Cèdres 5, 1919 Martigny Groupe Mutuel (poursuites nos 10852091 et 11070134) ; ETAT DE FRIBOURG repr. par MINISTERE PUBLIC, Place de Notre-Dame 4, 1700 Fribourg (poursuite no 10940062 et 10858625) ; CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS, Service du recouvrement, Rue des Moulins 3, 1800 Vevey (poursuite no 11070134), créanciers saisissants.

Lieu, date et heure des enchères : Payerne, Rue de la Gare 45, Salle d'audience n°1, **vendredi 20 septembre 2024 à 09h00.**

Dépôt des conditions de vente : 24 juin 2024

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

Conditions déposées à nouveau le ---

Description des immeubles

LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, parcelle R.F. 5230, feuille 36 du plan, au lieu dit "Chaux Pradervand, En Chaux 6/7"

Estimation fiscale 2016	Fr.	4'100.00
Valeur assurance incendie	Fr.	6'928'302.60
Estimation de l'office selon rapport d'expertise	Fr.	4'807'683.00

LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, parcelle R.F. 5234, feuille 76 du plan, au lieu dit "Chaux Haeberli "

Estimation fiscale 2005	Fr.	15'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expertise	Fr.	97'512.00

LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, parcelle R.F. 1707, feuille 172 du plan, au lieu dit "Tailles"

Estimation fiscale 2004	Fr.	800.00
Estimation de l'office selon rapport d'expertise	Fr.	4'805.00

Pour une description complète de l'immeuble des immeubles, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état aux états descriptifs et à l'état aux états des charges¹.

¹ Form. ORFI 13a P

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble (LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230) sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **1'200'000.00** francs (un million deux cent mille francs) en application de la jurisprudence notamment ATF 5A_244/2016.

Les immeubles (LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 et LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707) sont adjugés après trois criées au plus offrant.

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins :

LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 : Fr. 5'000.00

LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 : Fr. 2'000.00

LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707 : Fr. 500.00

3. ~~L'immeuble~~ Les immeubles ~~sera~~ seront vendus avec toutes les charges qui les grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après les états des charges ci-joints, 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'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 :

- 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 ;
- les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
- la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
- 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** :

- 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) ; ceux-ci sont supputés à

LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 : Fr. 5'000.00

LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 : Fr. 2'000.00

LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707 : Fr. 500.00

Ils pourront être exactement déterminés dès que seront notamment connus les émoluments et frais du Registre Foncier. Si le montant des frais est inférieur au chiffre précité, la différence sera restituée à l'acquéreur alors que, dans le cas contraire, celui-ci devra verser le surplus à l'Office ;

- 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. ;
- 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 :~~

~~(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, le dernier enchérisseur devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts ~~de~~ (conformément aux ch. 11 et ch. 12 let. a) en procédant de la manière suivante :

LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 :

- la somme de **Fr. 895'000.00** à titre d'acompte, en espèces ou garanties jugées équivalentes;
- la somme de **Fr. 5'000.00** les frais mentionnés sous ch. 12 let. a ci-dessus;

LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 :

- la somme de **Fr. 18'000.00** à titre d'acompte, en espèces ou garanties jugées équivalentes;
- la somme de **Fr. 2'000.00** les frais mentionnés sous ch. 12 let. a ci-dessus;

LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707 :

- la somme de **Fr. 500.00** à titre d'acompte, en espèces ou garanties jugées équivalentes;
- la somme de **Fr. 500.00** les frais mentionnés sous ch. 12 let. a ci-dessus;

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully d'une banque assujettie à la Loi sur les banques (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, LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'Office des poursuites de la Broye-Vully (IBAN CH16 0900 0000 1000 1384 2, référence Payerne RF 5230) 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 venu 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 venue 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 à l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully ~~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~~ dans un délai de paiement **de 2 mois, soit au plus tard le 20 novembre 2024**. 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 % l'an depuis le jour des enchères jusqu'au jour de réception du solde à l'office.

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. ~~L'immeuble~~ Les immeubles, ~~y compris ses éventuels accessoires, est vendu~~ 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 suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse :
 1. les ressortissants des États membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange,
 2. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord auxquels s'applique l'art. 22, ch. 2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes ;
- abis les ressortissants des autres États 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>).

20. Assurances contre les dommages

L'immeuble (LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230) 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.

A la connaissance de l'Office, il n'existe pas de contrat d'assurance couvrant l'immeuble les immeubles. Cependant, s'il devait en exister et à teneur de l'art. 54 LCA, si l'objet du contrat d'assurance change de propriétaire, le contrat prend fin à la date de la mutation. (Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. L'assureur peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire et le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation).

21. Impôts

- a. En rappel des conditions de vente chiffre 12 let. c. ci-dessus : L'acquéreur est rendu attentif au fait qu'en application de l'art. 49 lettre a) in fine ORFI, les droits de mutation sont à sa charge. Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente. L'Office des poursuites ne procède pas à l'encaissement de cette créance, qui vient en sus du prix de vente.
- b. Après la vente, l'autorité fiscale statuera sur les impôts sur la plus-value immobilière générés par la réalisation, impôts qui feront parties des frais de réalisation au sens de l'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 ou 262 LP. Partant, ces impôts générés par la vente seront déduits du produit de la vente et payés à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers (cf. art. 144 al. 4, ou 157 al. 2 ou 262 LP), ceci en application, entre autres, des arrêts du Tribunal fédéral des 25 janvier 2016 (5A_651/2015) et du 21 février 2017 (5A_989/2016).

22. Usages / baux et fermages

A la connaissance de l'office, l'immeuble est occupé par le débiteur. Conformément à l'article 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.

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.

Concernant l'immeuble (LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230), le débiteur (le pensionnaire) loue plusieurs boxes (pensions pour chevaux). A la connaissance de l'office des poursuites, il n'existe aucun contrat de dépôt pour chevaux de pension sur l'immeuble à réaliser.

Toutefois, s'il devait en exister, les dispositions prévues aux articles 472 et suivants du Code des Obligations s'appliqueraient, particulièrement celles se rapportant à la réalisation du contrat, et l'adjudicataire s'oblige à reprendre les contrats éventuellement existants et à en respecter les clauses.

E. Dispositions spécifiques

23. Ordre des criées :

Les immeubles sont vendus **séparément** dans l'ordre suivant :

- 1^{ère} enchère : LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230
- 2^{ème} enchère : LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234
- 3^{ème} enchère : LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707

Conformément aux dispositions de l'art. 107 ORFI, si le prix/les prix de l'adjudication atteignent le montant total de l'état des charges, augmenté de l'impôt sur la plus-value immobilière et des frais de l'office des poursuites, la vente aux enchères sera arrêtée. Le/les autres lots (LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 et/ou LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707) non encore mis à l'enchère ne seront pas vendus.

Le/les lot/s (LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 et/ou LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707) non vendus seront restitués au débiteur, laissés à sa libre disposition et dégrevés des cédules hypothécaires (voir chiffre 27 ci-dessous).

24. Acquisition des entreprises et des immeubles (LDFR du 04.10.1991) :

Les immeubles (LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 et LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234) sont soumis au droit foncier rural.

L'adjudicataire est informé qu'un délai de 10 jours lui sera assigné, dès la vente, pour requérir l'autorisation d'acquérir auprès de la Commission Foncière Rural, section I, Jordils 1, case postale 1080, 1006 Lausanne. Il est rendu attentif au fait qu'il ne requiert pas l'autorisation dans le délai fixé ou que celui-ci est refusée, les enchères seront révoquées et il sera ordonné de nouvelles enchères. Le premier adjudicataire répond des frais des nouvelles enchères (art. 67 LDFR).

L'immeuble (LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707) n'est pas soumis au droit foncier rural.

25. Droit de préemption (art. 42 al. 2 LDFR) :

En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, chacun des descendants de l'aliénateur a un droit de préemption sur l'immeuble, lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

L'adjudication à l'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus élevée ne pourra se faire que si le titulaire d'un droit de préemption susmentionné, assistant aux enchères, ne déclare pas immédiatement qu'il veut exercer son droit en reprenant l'immeuble pour le prix obtenu par la dernière offre. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires du droit de préemption légal, présents ou représentés, se soient exprimés (art. 60a ORFI).

26. Droit d'habitation

Le droit d'habitation en faveur de Pradervand Elisabeth, née le 26.07.1946, inscrit le 20.05.1996, sous RF 003-124987 (ID.003-2003/001568), est délégué à l'adjudicataire.

27. Cédules hypothécaires

La cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 900'000.00, RF no 003-98655 (ID.003.2003/002345), inscrite le 10.12.1976, en 1er rang intérêt, max. 10% l'an, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

La cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 200'000.00, RF no 003-98656 (ID.003-2003/002346), inscrite le 10.12.1976, en 2ème rang et parité, intérêt max. 10% l'an, droit de profiter des cases libres, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

La cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.00, RF no 003-124982 (ID.003-2003/002347), inscrite le 20.05.1996, en 2ème rang et parité, intérêt max. 10% l'an, droit de profiter des cases libres, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

La cédule hypothécaire sur papier nominative – BANQUE RAIFFEISEN DE LA BROYE SOCIETE COOPERATIVE – CHF 40'000.00, RF no 003-124983 (ID.003-2003/002348), inscrite le 20.05.1996, en 3ème rang, intérêt max. 10% l'an, droit de profiter des cases libres, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

La cédule hypothécaire sur papier nominative – Fonds d'Investissement Rural – CHF 150'000.00, RF no 003-124984 (ID.003-2003/002349), inscrite le 20.05.1996, en 4ème rang, droit de profiter des cases libres, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

La cédule hypothécaire sur papier nominative – Fonds d'Investissements Agricoles – CHF 100'000.00, RF no 003-124985 (ID.003-2003/002350), inscrite le 20.05.1996, en 5ème rang, droit de profiter des cases libres, grève collectivement les immeubles Payerne/5230, Payerne/1707 et Payerne/5234.

Après l'adjudication et pour autant qu'elles soient couvertes par le prix de l'adjudication, les cédules hypothécaires seront maintenues uniquement sur l'immeuble : LOT 01 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 et seront radiées des immeubles : LOT 02 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5234 et LOT 03 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 1707.

L'hypothèque nominative de Fr. 10'000.00, RF 003-124988, sera radiée dans tous les cas lors du transfert de propriété au Registre Foncier.

28.

a) Objets mobiliers :

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

b) Terrain, affectation, zone :

En complément des dispositions qui précèdent, il est précisé que ~~la~~ les parcelles ~~est~~ sont réalisées dans son état actuel et avec les restrictions éventuelles de droit d'ordre public et administratif qui régissent la commune de Payerne.

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) Installations électriques :

Concerne uniquement le LOT 1 : COMMUNE DE PAYERNE, immeuble RF 5230 :

L'attention des intéressés est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7.11.2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans.

L'Office des poursuites du district de la Broye-Vully n'a pas connaissance de la date du dernier contrôle.

En vertu de ce qui précède, l'acquéreur est rendu attentif que les frais d'une éventuelle remise en état des installations électriques lui incomberont en totalité.

d) Compensation :

En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur de la Banque Raiffeisen de la Broye, créancier hypothécaire de 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} rangs, seul celui-ci sera dispensé au moment des enchères du versement total des montants figurant sous chiffre 14 des présentes conditions de vente et ce, en vertu du principe de la compensation.

Elle devra néanmoins s'acquitter ultérieurement en main de l'office, à la première réquisition, des frais prévus sous chiffre 12 ci-dessus, de la contre-valeur des hypothèques légales privilégiées, de l'éventuelle partie du prix de vente qui excéderait le montant total de sa créance admise à l'état des charges et, à défaut ou en cas d'insuffisance de cette dernière, des frais dont il est question sous chiffre 11 ci-dessus ainsi que de la créance correspondant à l'éventuel impôt sur les gains immobiliers.

F. CONTESTATION

29. 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 dix jours à compter de leur dépôt, auprès de l'autorité inférieure de surveillance, à savoir Madame la Présidente 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 la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la 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.

Payerne, le 21 juin 2024

Office des poursuites de la Broye - Vully

M. Joye, experte métier

