

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

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuite en réalisation de gage

Débiteur : WISER Thierry, né le 16.04.1971, Carrera 1a, No 1-25, Cartagena, Bolivar, Colombie

Tiers propriétaire : --

Créancier requérant la vente : le créancier au bénéfice de l'hypothèque légale privilégiée ainsi que le créancier titulaire de la cédule hypothécaire en 1^{er} rang.

*Lieu, date et heure des enchères :
Rue des Moulins 10, BAC-Y, salle du rez inférieur, à Yverdon-les-Bains
Vendredi 2 mai 2025 à 14h00*

Dépôt des conditions de vente : 24 janvier 2025

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

Conditions déposées à nouveau le ---

Description de l'immeuble

Immeuble sis sur la commune d'Orbe, à savoir feuillet RF no 806-21 (lot PPE issu de la parcelle base RF no 806).

Pour une description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui les grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges¹.

¹ Form. ORFI 13a P

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble (lot PPE) sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de 600'000.00 francs.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 5'000.00 francs.
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. ~~Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication.~~ Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, LP).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'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 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 ~~dévolues à l'adjudicataire~~, il est prévu ce qui suit :

~~(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.~~

(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) ;

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de Fr. 200'000.00 francs (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois 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 100'000.00 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 du Jura-Nord vaudois (IBAN CH16 0900 0000 1001 4333 7 ; titulaire : Etat de Vaud - Office des Poursuites du district du Jura Nord Vaudois, référence « 75982 / WISER / CBO ») ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100'000.00 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 avenue 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 100'000.00 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 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, 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 suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse :
 1. les ressortissants des Etats 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 ;
- 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, 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

La parcelle de base est obligatoirement assurée auprès de l'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud.

L'office ignore si le propriétaire a souscrit de quelconques assurances RC, bâtiment ou dégâts d'eau sur le lot concerné.

Si tel devait toutefois être le cas, selon les dispositions de l'article 54 LCA, si l'objet du contrat d'assurance change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. L'entreprise d'assurances peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Les art. 28 à 32 LCA s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque.

21. Impôts

L'autorité fiscale statuera après la vente sur les impôts sur la plus-value immobilière générés par la réalisation, impôts qui feront partie des frais de réalisation au sens de l'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 LP. Ainsi, ces impôts seront déduits du produit de la vente et payés à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers (art 144. al. 4, ou 157 al. 2 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

Le lot PPE est occupé par Madame Marylise Leuenberger, laquelle est au bénéfice d'un droit d'habitation incessible et permanent inscrit au Registre Foncier le 24.04.2019. Cette inscription fixe un loyer mensuel de Fr. 1'921.-, étant précisé que le loyer ne sera pas augmenté, sauf en cas d'accord de la bénéficiaire en raison de la réalisation de travaux d'amélioration.

L'office des poursuites relève toutefois que Mme Leuenberger ne s'acquitte pas de ce loyer, invoquant une compensation sur les pensions alimentaires impayées par le propriétaire Monsieur Thierry Wisser en sa faveur.

Voir au surplus sous chiffre no 23 e) ci-après.

23. Dispositions spécifiques

- a) Les objets mobiliers, hormis éventuellement ceux indiqués comme accessoires à l'état des charges, ne sont pas compris dans la vente.
- b) **Compensation**
En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur du Crédit Suisse, repris par UBS Switzerland AG, créancier hypothécaire en 1^{er} rang, seul celui-ci sera dispensé au moment des enchères du versement des montants figurant sous chiffre 14 des présentes conditions de vente et ce, en vertu du principe de la compensation.
Il devra néanmoins s'acquitter ultérieurement en main de l'office, à la première réquisition, des frais prévus sous chiffre 12 ci-dessus, 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.
- c) **Enchérisseurs**
En complément du ch. 4 ci-dessus, il est relevé que les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.
- d) **PPE**
L'extrait RF de la parcelle de base No 806 révèle que l'administrateur de la PPE est la société Réve-Immob Gérance & Courtage SA à Orbe (mention).
Les charges PPE se montent à Fr. 2'268.00 par trimestre pour l'appartement et Fr. 42.00 par trimestre pour la place de parc.
Les propriétaires des autres lots PPE ne bénéficient pas d'un droit de préemption légal susceptible d'être exercé lors des enchères.
- e) **Double mise à prix en relation avec le droit d'habitation (art. 142 LP, 56 et 104 ORFI) – Déroulement des enchères**

En sa qualité de créancier hypothécaire en 1^{er} rang (poursuivant), le Crédit Suisse, repris par UBS Switzerland AG, a requis par lettre du 18 novembre 2024 la double mise à prix en relation avec le droit d'habitation inscrit au Registre Foncier (24.4.2019 ; 006-2019/4161/0) en faveur de Wiser Marylise (Leuenberger), 5.6.1970 – en fait Leuenberger Marylise – (ci-après : la charge).

Cette requête est conforme aux dispositions prévues aux art. 142 LP, 56 et 104 ORFI et à la jurisprudence applicable en la matière.

Les enchères se dérouleront donc de la façon suivante :

Dans un premier temps, le lot PPE sera mis à prix avec la charge. Si la dernière offre formulée est suffisante pour désintéresser le créancier hypothécaire en 1^{er} rang dont la prétention à l'état des charges s'élève à Fr. 657'855.55 (prétention précédée d'une hypothèque légale privilégiée pour Fr. 1'809.65) ou s'il y a un découvert mais que Mme Leuenberger Marylise le paie immédiatement en espèces, l'immeuble sera adjugé avec la charge et il ne sera pas procédé à une seconde mise à prix.

Si par contre le créancier hypothécaire n'est pas intégralement couvert par l'offre faite lors de la mise à prix avec la charge, il sera procédé à une seconde mise à prix en prévenant que l'immeuble sera adjugé sans la charge, à moins que la nouvelle mise à prix n'amène pas d'offre supérieure à la précédente. Dans un tel cas, l'adjudication sera prononcée en faveur de celui qui a fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix avec la charge et celle-ci lui sera déléguée. C'est notamment la raison pour laquelle l'enchérisseur de la première mise reste lié par son offre jusqu'après la mise à prix sans la charge.

Si la seconde mise à prix amène une offre supérieure, l'adjudication sera prononcée sans la charge, quand bien même le créancier hypothécaire serait entièrement désintéressé. Il sera fait application des dispositions de l'art. 116 ORFI dans un tel cas de figure.

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 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, case postale, 1401 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 la Broye et du Nord vaudois, rue des Moulins 8, case postale, 1401 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 22 janvier 2025

Office des poursuites du Jura-Nord vaudois

Cindy BORGOGNON, experte métier

