canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

**OFFICE DES POURSUITES
DU DISTRICT
DE LA BROYE-VULLY**

Rue de la Gare 45 CP 300
1530 Payerne

Poursuite n° 11871932 + div. (OP Broye-Vully)
22 220101 R + div. (OP Genève)

Réf. ---

Conditions
de vente immobilière aux enchères
ensuite de ☒ saisie et ☒ poursuite en réalisation de gage

Débiteur : **DYNAMICA TRADE SARL**, boulevard Carl-Vogt 41, 1205 Genève.

Tiers propriétaire : ---

Créancier requérant la vente : ETAT DE VAUD ET COMMUNE DE VALBROYE, repr. par OFFICE D'IMPOT DES PERSONNES MORALES - CTX, Rue du Nord 1, 1400 Yverdon-les-Bains (Poursuite no 11871932) (créancier titulaire de hypothèque légale privilégiée) - VILLE DE GENEVE - TPC Taxe professionnelle communale, Rue Pierre-Fatio 17, 1204 Genève (Poursuites nos 10941877 - 21 203925 E ; 10178392 - 20 335947 J ; 10623782 - 22 119626 C ; 11033296 - 23 127974 X) - OFFICE D'IMPOT DES PERSONNES MORALES - CTX, Rue du Nord 1, 1400 Yverdon-les-Bains (Poursuites nos 10623737 - 21 256168 U ; 10623777 - 21 312253 G ; 10623774 - 21 311556 P ; 11033311 - 22 269038 Y ; 11031299 - 22 226231 C ; 11476065 - 23 368604 T ; 11476058 - 23 367412 N) - ETAT DE GENEVE, Département des finances, Rue du Stand 26, 1200 Genève (poursuites nos 10623771 - 21 291119 D ; 10623755 - 21 291277 G) - ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE - Service du contentieux, Rue du Stand 26, 1211 Genève 3 (Poursuites nos 11033294 - 22 164534 P ; 11033304 - 23 175237 Z ; 11033297 - 23 175268 R ; 11033314 - 2 164847 Z) - COMMUNE DE VALBROYE, Bourse communale, Rue du Collège 18, 1523 Granges-près-Marnand (poursuite no 11476059 - 24 - 133264 R), tous représentés par l'OFFICE CANTONAL DES POURSUITES, Rue du Stand 46, Case postale 208, 1211 Genève 8 (créanciers au bénéfice de procès-verbaux de saisie)

Lieu, date et heure des enchères : **Payerne, rue de la Gare 45, salle d'audience no 1, le vendredi -4 décembre 2026 à 9h.30.**

Dépôt des conditions de vente : 30 octobre 2026.

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

Description de l'immeuble

Immeuble de base
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375, feuille 14 du plan, au lieu dit "Marnand, route de Villarzel 2a-2b"

Lots PPE
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-1, propriété par étages, soit part de 120/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-1, propriété par étages, soit part de 120/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-2, propriété par étages, soit part de 132/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-3, propriété par étages, soit part de 116/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-4, propriété par étages, soit part de 132/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-5, propriété par étages, soit part de 120/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-6, propriété par étages, soit part de 132/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-7, propriété par étages, soit part de 116/1000
COMMUNE DE VALBROYE, immeuble RF 4375-8, propriété par étages, soit part de 132/1000

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[1].

A. Offres et adjudication

1. Les immeubles ~~sera~~ seront adjugés - en bloc - après trois criées au plus offrant, ~~à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **francs**~~.

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **2'000.00** francs.

3. Les immeubles ~~sera~~ 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.

[1] Form. ORFI 13a P

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) ; ceux-ci sont supputés à **3'000.00 francs**. 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 ;

    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~~ :

    ~~(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'enchérisseur devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de **40'000.00 francs** (conformément aux ch. 11 : 37'000.00 francs et ch. 12 let. a : 3'000.00 francs) en procédant de la manière suivante :

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 les immeubles 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 Valbroye RF 4375) 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 les immeubles ne lui ~~est~~ sont pas adjugés.

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 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 -4 février 2027**. 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 criée 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, les immeubles continuent d'être gérés 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 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 ;

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, *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 est assuré auprès de l'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Cette assurance est obligatoire et subsiste~~.

A la connaissance de l'Office, il n'existe pas de contrat d'assurance couvrant les immeubles mis en vente. 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**

Usages :

A la connaissance de l'office, l'immeuble est inoccupé, ni exploité, ne fait pas l'objet de baux à loyer ou à ferme.

Il est relevé que, conformément à l'article 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, la débitrice ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'elle occupe, ni de vider les lieux.

L'acquéreur est rendu attentif au fait que si celle-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.

En tout état de cause, à ce sujet, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully n'assume aucune responsabilité.

E. Dispositions spécifiques

23.

a) Vente en bloc :

Compte-tenu des éléments relevés au chiffre 23 c) ci-dessous, les lots PPE, RF 4375-1, 4375-2, 4375-3, 4375-4, 4375-5, 4375-6, 4375-7 et 4375-8 sont réalisés en bloc.

b) Objets mobiliers :

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

c) Terrain, affectation, zone :

En complément des dispositions qui précèdent, notamment chiffre 23 a) ci-dessus, il est précisé que la parcelle est réalisée dans son état actuel et avec les restrictions éventuelles de droit d'ordre public et administratif qui régissent la commune de Valbroye.

La parcelle à réaliser est actuellement située en zone village (selon le plan des zones de 1999). En revanche, sur le nouveau plan d'affectation en cours d'approbation (PACom), la partie Nord-Est de 790 m2 se trouve en zone centrale (art. 15 LAT) et la partie Sud-Ouest 1'299 m2 en zone agricole (art. 16 LAT).

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).

Il résultera de l'affectation de la parcelle de base dans sa nouvelle teneur que la PPE projetée ne pourra pas être construite. Il appartiendra à l'acquéreur de procéder aux modifications au registre foncier. L'office des poursuites ne procède pas à cette opération. Les frais qui résulteront de ces modifications sont à la charge de l'acquéreur.

De plus, sachant que la construction projetée ne pourra pas être réalisée, la propriété des servitudes et charges foncières rattachées à la parcelle de base sera également transférée à l'acquéreur.

F. CONTESTATION

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 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 29 octobre 2026

Office des poursuites de la Broye-Vully

Philippe GERMANN, préposé