

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

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de ☒ saisie ☐ poursuite en réalisation de gage

Débiteurs : ADEMI Agim, né le 15.03.1971, Chemin du Vallon 5, 1400 Yverdon-les-Bains
ADEMI Sahide, née le 01.02.1971, Chemin du Vallon 5, 1400 Yverdon-les-Bains

Tiers propriétaire : --

Créancier requérant la vente : créanciers saisissants de ADEMI Agim et Sahide

Lieu, date et heure des enchères :
Rue des Moulins 10, BAC-Y, salle du rez inférieur, à Yverdon-les-Bains
Lundi 20 avril 2026 à 14h00

Dépôt des conditions de vente : 20 février 2026

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

Conditions déposées à nouveau le ---

Description de l'immeuble

Parcelle RF no 1647 sise sur la commune d'Yverdon-les-Bains.

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 sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de 800'000.00 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, l'immeuble leur sera adjugé 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 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'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 « 143268 + 140865 / ADEMI / 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 des débiteurs 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

L'immeuble est obligatoirement assuré auprès de l'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud.

L'office ignore si les propriétaires ont souscrit de quelconques assurances RC, bâtiment ou dégâts d'eau sur l'immeuble 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

L'immeuble est composé de deux appartements de 3,5 pièces. Le premier, au rez-de-chaussée, est occupé par les copropriétaires, tandis que le second, à l'étage, est actuellement loué à Madame EKOFO-BOMIMENGA Bibiche, pour le montant de Fr. 2'000.00 par mois, charges comprises, et ce depuis le 1^{er} juillet 2025, selon contrat de bail à loyer signé le 30 juin 2025. S'agissant de sa durée, le contrat de bail stipule un commencement au 1^{er} juillet 2025 et une fin au 30 juin 2026. Il se renouvelle aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 3 mois à l'avance pour la prochaine échéance. La gérance légale dudit appartement n'a pas été confiée dès lors que ce montant permet aux propriétaires de couvrir leur minimum vital mensuel.

Conformément à l'article 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, les débiteurs ne peuvent être tenus ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'ils occupent, ni de vider les lieux.

L'acquéreur est rendu attentif au fait que si ceux-ci refusent 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.

Cette assignation est notifiée aux propriétaires réalisés, sous pli recommandé, par l'envoi des présentes conditions de vente.

23. Dispositions spécifiques

- a) Les objets mobiliers, hormis ceux éventuellement 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 de la Banque Raiffeisen d'Yverdon-les-Bains, 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) Installations électriques
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.
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) Enchérisseurs
En complément du ch. 4 ci-dessus, il est relevé que les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.
- e) Mention inscrite sur une part de copropriété

L'immeuble à réaliser fait l'objet d'une mention intitulée « Restriction du droit d'aliéner LPP » inscrite le 9 juillet 2014 (RF no 006-2014/4941/0) en faveur de la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction à Tolochenaz, laquelle grève la part de copropriété de ADEMI Agim.

Une telle mention n'est pas assimilée à un droit de gage et ne fonde aucun privilège de rang quel que soit sa date d'inscription. Si elle a un effet direct sur le pouvoir de disposer de l'assurée, dite mention n'a qu'un caractère déclaratoire face à des tiers.

Aussi, le produit net de la vente de la parcelle RF no 1647 sera affecté prioritairement au paiement des créances admises à l'état des charges, puis des prétentions des créanciers saisissants à concurrence du montant susceptible de leur revenir du chef des annotations de restriction du droit d'aliéner grevant l'une ou l'autre des parts de copropriété de leurs débiteurs. S'agissant de l'excédent éventuel devant revenir de droit à chacun des copropriétaires, la part revenant à celui dont la part de copropriété est grevée de la restriction du droit d'aliéner LPP sera versée à l'institution de prévoyance au bénéfice de laquelle cette mention est inscrite, et ce pour autant que ce fonds n'y renonce pas par courrier adressé à l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois avant la distribution.

L'office soussigné n'étant pas à même de requérir la radiation de la mention de restriction du droit d'aliéner LPP lors du dépôt de la réquisition de transfert prévue au ch. 17 des présentes conditions, il appartiendra en particulier à l'adjudicataire d'interpeller le fonds de prévoyance titulaire de la mention afin qu'il en requière la radiation auprès de la Conservatrice du Registre foncier, et ce dans la mesure où cette institution de prévoyance ne l'aurait pas fait spontanément. La mention pourrait également être radiée d'office par le Registre foncier lorsque la réquisition de transfert sera déposée ; le Registre foncier devant dans ce cas informer l'institution de prévoyance. L'office des poursuites ne donne aucune garantie à ce sujet.

f) Mise à prix minimum

En complément du ch. 1 ci-dessus, il est précisé que la mise à prix minimum qui y est mentionnée est basée sur la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt TF 5A_244/2016 du 4.10.2016) afin de répondre au principe général selon lequel l'office des poursuites doit concilier et sauvegarder autant que possible les intérêts en cause et arrêter les conditions de vente de la manière la plus avantageuse.

A défaut d'une offre suffisante lors de la séance d'enchères, l'immeuble sera remis en vente à une date ultérieure en appliquant strictement les dispositions de l'art. 126 al. 1 LP en lien avec le principe de l'offre suffisante. L'art. 126 al. 2 LP ne serait susceptible de s'appliquer qu'à l'issue de cette seconde enchère.

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.

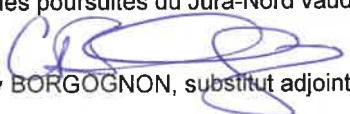
b) Contre l'adjudication

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 17 février 2026

Office des poursuites du Jura-Nord vaudois


Cindy BORGOGNON, substitut adjointe