

Rue de la Gare 45, CP 300  
1530 Payerne

RECOMMANDE

Monsieur  
Vito CALZOLARO  
Schulgasse 3  
3280 Murten

N/réf.  
S. Zoëll - 51301  
(à rappeler dans toute correspondance)  
Ligne directe : 026 557 37 52  
E-mail : info.opbv@vd.ch

V/Réf.  
---

Date  
20 juin 2024

## Communication de l'état des charges

En votre qualité de débiteur, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à **CALZOLARO Vito, Schulgasse 3, 3280 Murten**, qui sera vendu aux enchères **le vendredi 13 septembre 2024, à 14h00 à Payerne, Rue de la Gare 45, Salle d'audience N° 1** ensuite de poursuites d'un créancier titulaire d'une hypothèque légale privilégiée et de créanciers saisissants.

Vous êtes informé par la présente :

1. que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les ayez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné;
2. qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité d'**accessoires** attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue;
3. que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que d'**autres objets encore soient inscrits comme accessoires** dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie;
4. qu'en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CC, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 LP.

Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.

Office des poursuites de la Broye-Vully

S. Zoëll, substitut

### Extrait de l'ordonnance du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Art. 34 al. 1 litt. b L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29 al. 2 et 3 ORFI), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ORFI) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53 al. 3 ORFI).

Art. 35 Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 68, litt. a, ORFI).

Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36 Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17 al. 2 LP).

Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production des moyens de preuves. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

## Etat descriptif et estimation de ou des immeuble(s) et des accessoires

**COMMUNE DE FAOUG, parcelle RF 32, plan N° 6, sise au lieu dit "A Faoug", consistant en :**

Habitation :	239 m <sup>2</sup>
Place-jardin :	554 m <sup>2</sup>
Surface totale :	<u>793 m<sup>2</sup></u>

Estimation fiscale (2016) :	Fr. 447'000.00
Valeur assurance incendie ECA 85 (indice 2023/135) :	Fr. 1'247'594.40
<b>Estimation de l'office selon rapport d'expertise :</b>	<b>Fr. 990'000.00</b>

### Mentions (actives) :

Néant.

### Servitudes actives :

(D) Voisinage : Vues droites et obliques, inscrite le 03.11.1919 sous RF 003-48737 (ID.003-2005/002537) à charge de B-F Faoug 5458/33.

(D) Canalisation(s) : Ecoulement d'eaux pluviales, inscrite le 03.11.1919 sous RF 003-48737 (ID.003-2005/002539) à charge de B-F Faoug 5458/33.

(D) Passage à pied et pour tous véhicules, inscrite le 21.03.1963 sous RF 003-46000 (ID.003-2005/002761) à charge de B-F Faoug 5458/31 et 5458/695.

**A. Créances garanties par gage immobilier**

N°	Créancier et titre de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<b>CREANCES GARANTIES PAR GAGE IMMOBILIER</b>  <b>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES :</b>				
1.	ECA - Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud, Avenue du Grey 111, Case postale, 1001 Lausanne - Réf. : MCH / 240713  <u>Créances selon production :</u>  2021 Prime partielle d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment, 12.2021 à 12.2021, facture N° 1000332639-210002 Intérêts 5% du 06.01.2022 au 13.09.2024 Frais de poursuite N° 10521855 2024 Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment, 01.2024 à 12.2024, facture N° 1000332639-240001 Intérêts 5% du 28.02.2024 au 13.09.2024	14.85 2.05 1'810.90  815.30 22.55	2'665.65		2'665.65
2.	Commune de Faoug, Bourse communale, Route de Salavaux 1a, 1095 Faoug - Réf. : 3471  <u>Créances selon production :</u>  Facture N° 64823 du 16.10.2023 – Eau + épuration 2023 – Route de Morat 1 Facture N° 64824 du 16.10.2023 – Eau + épuration 2023 – Route de Morat 1	622.45 285.75	908.20		908.20
3.	Etat de Vaud et Commune de Faoug, représentés par l'Office d'impôt des districts du Jura-Nord vaudois et de la Broye-Vully, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains – Réf. : 109.438.52  Hypothèque nominative du capital de Fr. 2'546.40, inscrite le 18.12.2023 sous RF 006-2023/13351/0 (ID.006-2024/000131).  <u>Créances selon production :</u>  Impôt sur le revenu et la fortune 2021, selon décision de taxation du 10.03.2023, décompte du 10.03.2023, délai de paiement au 19.04.2023, sommation émise le 11.05.2023 Frais de poursuite N° 11218386 Intérêts moratoires sur décompte 4 % du 20.04.2023 au 31.12.2023 sur Fr. 2'393.65 Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 01.01.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 2'393.65	2'546.40 108.30 66.75 79.90	2'801.35		2'801.35

4.	Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts du Jura-Nord vaudois et de la Broye-Vully, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains – Réf. : 109.438.52				
	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale privilégiée				
	<u>Créances selon production :</u>				
	Impôt sur le revenu et la fortune 2022, selon décision de taxation du 19.03.2024, décompte du 19.03.2024, délai de paiement au 22.04.2024, sommation émise le 06.06.2024 Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 23.04.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 2'393.65	2'393.65			
		44.55	2'438.20		2'438.20
5.	Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts du Jura-Nord vaudois et de la Broye-Vully, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains – Réf. : 109.438.52				
	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale privilégiée				
	<u>Créances selon production :</u>				
	Impôt sur le revenu et la fortune 2023, selon décision de taxation du 11.06.2024, décompte du 11.06.2024, délai de paiement au 21.07.2024 Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 22.07.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 2'334.95	2'334.95			
		16.00	2'350.95		2'350.95
6.	Etat de Vaud et Commune de Faoug, représenté par l'Office d'impôt des districts du Jura-Nord vaudois et de la Broye-Vully, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains – Réf. : 109.438.52				
	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale privilégiée				
	<u>Créance selon production :</u>				
	Impôt cantonal et communal 2024. Acomptes calculés jusqu'au 13.09.2024 sur la base de la décision de taxation 2023.	1'751.20	1'751.20		1'751.20
7.	Etat de Vaud, représenté par l'Office d'impôt des districts du Jura-Nord vaudois et de la Broye-Vully, Rue des Moulins 10, 1401 Yverdon-les-Bains – Réf. : 109.438.52				
	<u>Créances selon production :</u>				
	Impôt foncier 2023, selon décision de taxation du 17.10.2023, décompte du 17.10.2023, délai de paiement au 31.12.2023, sommation émise le 30.05.2024	670.50			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 01.01.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 670.50	22.40	692.90		692.90

	Impôt foncier 2024, selon décision de taxation du 16.05.2024, décompte du 16.05.2024, délai de paiement au 31.12.2024	670.50	670.50	670.50
	<b>GAGES CONVENTIONNELS :</b>			
8.	Banque Cantonale de Fribourg, Boulevard de Pérolles 1, 1701 Fribourg – Réf. : KOB			
	Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 1'680'000.00, RF 003-71481 (ID.003-2004/002089), inscrite le 14.09.1993, en 1er rang, intérêt max. 10 % l'an.			
	<u>Valeur du titre :</u>			
	Capital Fr. 1'680'000.00			
	Fr. 1'680'000.00			
	<u>Créances selon production :</u>			
	1) Compte hypothécaire N° 30 01 630.798-05			
	Capital Fr. 700'000.00			
	Intérêts débiteurs Fr. 4'839.10			
	Débit Fr. 3'370.00			
	Intérêts moratoire Fr. 18.30			
	Total dû au 13.09.2024 Fr. 708'227.40	708'227.40		
	2) Compte salaire+ N° 30 01 410.575-07	11'572.15		
	3) Compte courant EURO N° 30 01 313.949-00 soit € 24.71 au cours de 0.97495	24.09	719'823.64	719'823.64
9.	Vi.I.Ca. Sàrl, Vito Calzolaro, gérant, Pré-de-la-Cour 2, 1564 Domdidier			
	Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 300'000.00, RF 006-2023/3006/0 (ID.006-2023/000608), inscrite le 04.04.2023, en 2ème rang, intérêt max. 10 % l'an, droit de profiter des cases libres.			
	<u>Valeur du titre :</u>			
	Capital Fr. 300'000.00			
	Fr. 300'000.00			
	<u>Créances selon production :</u>			
	Dette hypothécaire conformément à la cédule de registre N° ID.006-2023/000608 du 04.04.2023	300'000.00		
	Intérêts échus 3.75 % s/Fr. 300'000.00 du 04.04.2023 au 13.06.2024	13'437.50		
	Intérêts échus 3.75 % s/Fr. 300'000.00 du 14.06.2024 au 13.09.2024	2'804.80	316'242.30	316'242.30
	<b>HYPOTHEQUES LEGALES NON-PRIVILEGIEES</b>			
	Aucune production			
	<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES</b>	<b>1'050'344.89</b>	<b>1'050'344.89</b>	<b>1'050'344.89</b>

**B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)**

N°	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants droit	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<b><u>Servitudes et charges foncières :</u></b>		
10.	(C) Voisinage : Vues droites et obliques en faveur du B-F Faoug RF 5458/33.	Inscrite le 03.11.1919 sous RF 003-48737 (ID.003-2005/002537).	
11.	(C) Passage à pied et à brouette en faveur de B-F Faoug RF 5458/33.	Inscrite le 03.11.1919 sous RF 003-48737 (ID.003-2005/002538).	
12.	(C) Canalisation(s) d'égouts en faveur des B-F Faoug RF 5458/29, Faoug RF 5458/30, Faoug RF 5458/31 et Faoug RF 5458/695.	Inscrite le 11.11.1966 sous RF 003-49081 (ID.003-2005/000889).	
	<b><u>Annotations :</u></b>		
13.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 15, exécuté le 05.04.2017. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 7'312.60 en capital	Inscrite le 02.05.2017 sous RF 006-2017/4042/0 (ID.006-2017/002655).	Payable après les charges N° 1 à N° 8 et avant les charges N° 9, N° 14 à N° 30.
14.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 18, exécuté le 08.12.2017. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 6'502.15 en capital.	Inscrite le 07.02.2018 sous RF 006-2018/1101/0 (ID.006-2018/000872).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 et avant les charges N° 9 et N° 15 à N° 30.
15.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 20, exécuté le 01.02.2019. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 30'057.70 en capital.	Inscrite le 17.09.2019 sous RF 006-2019/9506/0 (ID.006-2019/004530).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13, N° 14 et avant les charges N° 9 et N° 16 à N° 30.
16.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 21, exécuté le 02.07.2019. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 386.10 en capital.	Inscrite le 17.09.2019 sous RF 006-2019/9507/0 (ID.006-2019/004531).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 15 et avant les charges N° 9 et N° 17 à N° 30.
17.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 22, exécuté le 06.02.2020. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 9'865.20 en capital.	Inscrite le 03.04.2020 sous RF 006-2020/3264/0 (ID.006-2020/002001).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 16 et avant les charges N° 9 et N° 18 à N° 30.
18.	Restriction du droit d'aliéner LP – Séquestre N° 9'830'080 (9905887) repris par poursuite N° 785602 (10166592) auprès de l'Office des poursuites du district de Morat. Créancier séquestrant participant pour un montant total de Fr. 32'907.05 en capital.	Inscrite le 28.12.2020 sous RF 006-2020/13713/0 (ID.006-2021/000777). L'inscription RF 006-2021/2370/0 (ID.006-2021/001874) du 04.03.2021 est en cours de radiation (série N° 24).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 17 et avant les charges N° 9 et N° 19 à N° 30.

19.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie, série N° 23, exécuté le 28.05.2020. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 1'197.25 en capital.	Inscrite le 22.01.2021 sous RF 006-2021/657/0 (ID.006-2021/001006).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 18 et avant les charges N° 9 et N° 20 à N° 30.
20.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 13.07.2021. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 1'453.00 en capital.	Inscrite le 31.08.2021 sous RF 006-2021/10127/0 (ID.006-2021/004585).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 19 et avant les charges N° 9 et N° 21 à N° 30.
21.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 18.10.2021: Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 36'592.55 en capital.	Inscrite le 31.01.2022 sous RF 006-2022/861/0 (ID.006-2022/001257).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 20 et avant les charges N° 9 et N° 22 à N° 30.
22.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 21.03.2022. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 6'681.90 en capital.	Inscrite le 23.03.2022 sous RF 006-2022/2909/0 (ID.006-2022/001976).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 21 et avant les charges N° 9 et N° 23 à N° 30.
23.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 06.05.2022 : Créancier saisissant pour un montant total de Fr. 3.131.55 en capital.	Inscrite le 09.05.2022 sous RF 006-2022/4836/0 (ID.006-2022/002413).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 22 et avant les charges N° 9 et N° 24 à N° 30.
24.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 10.08.2022. Créancier saisissant pour un montant total de Fr. 839.35 en capital.	Inscrite le 16.08.2022 sous RF 006-2022/8638/0 (ID.006-2022/004506).	Payable après les charges N° 1 à N° 8, N° 13 à N° 23 et avant les charges N° 9 et N° 25 à N° 30.
25.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 23.05.2023. Créancier saisissant pour un montant total de Fr. 11'814.55 en capital.	Inscrite le 24.05.2023 sous RF 006-2023/5075/0 (ID.006-2023/002853).	Payable après les charges N° 1 à N° 9, N° 13 à N° 24 et avant les charges N° 26 à N° 30.
26.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 14.07.2023. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 8'084.55 en capital.	Inscrite le 17.07.2023 sous RF 006-2023/7705/0 (ID.006-2023/003343).	Payable après les charges N° 1 à N° 9, N° 13 à N° 25 et avant les charges N° 27 à N° 30.
27.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 15.09.2023. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 26'644.40 en capital.	Inscrite le 19.09.2023 sous RF 006-2023/9948/0 (ID.006-2023/005009).	Payable après les charges N° 1 à N° 9, N° 13 à N° 26 et avant les charges N° 28 à N° 30.

28.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 12.03.2024. Créancier saisissant pour un montant total de Fr. 802.85 en capital.	Inscrite le 13.03.2024 sous RF 006-2024/2496/0 (ID.006-2024/001885).	Payable après les charges N° 1 à N° 9, N° 13 à N° 27 et avant les charges N° 29 et N° 30.
29.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 16.05.2024. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 3'024.45 en capital.	Annotation adressée le 16.05.2024 en cours d'inscription sous RF 006-2024/4957/0.	Payable après les charges N° 1 à N° 9, N° 13 à N° 28 et avant la charge N° 30.
30.	Restriction du droit d'aliéner LP - Procès-verbal de saisie par délégation exécuté le 21.05.2024. Créanciers saisissants pour un montant total de Fr. 2'021.35 en capital	Annotation adressée le 22.05.2024 en cours d'inscription sous RF 006-2024/5252/0.	Payable après les charges N° 1 à N° 9 et N° 13 à N° 25.
Payeme, le 20 juin 2024		Office des poursuites du district de la Broye-Vully :	S. Zoëll, substitut
			