

Rue de la Gare 45, CP 300  
1530 Payerne

**RECOMMANDE**

N/réf.  
Ph. Germann  
(à rappeler dans toute correspondance)  
Ligne directe : 026 557 37 53  
E-mail : info.opbv@vd.ch

V/Réf.

Date  
1<sup>er</sup> novembre 2024

**Communication de l'état des charges**

En votre qualité de \_\_\_\_\_, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à **JORDAN Cynthia**, chemin de Franey 14, 1084 Carrouge qui sera vendu aux enchères **le jeudi 13 février 2024 à 10h.30 à Payerne, rue du Temple 10, Hôtel-Restaurant "La Suite", salle des banquets**, ensuite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier.

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

Ph. Germann, préposé

**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 MOUDON**, au lieu dit "Rue de la Planche 4", **immeuble RF 393-6**, propriété par étages, soit part de 250/1000 de l'immeuble de base 393, avec droit exclusif sur "Combles, appartement avec balcon", constituant le lot no 6 des plans.

Estimation fiscale (2021) : Fr. 334'000.00

**Estimation de l'office, selon rapport d'expertise : Fr. 480'000.00**

### Mentions (actives) :

Règlement de PPE, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001108).

### Servitudes actives :

(D) Usage de place de parc extérieure n° 3, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001116) à charge de B-F Moudon/393.

### Descriptif de la parcelle de base :

COMMUNE DE MOUDON, immeuble RF 393, feuille 10 du plan, au lieu dit "Rue de la Planche 4", consistant en :

Habitation avec affectation mixte (ass. n° 368) :	199 m <sup>2</sup>
Accès, place privée :	<u>63 m<sup>2</sup></u>
Surface totale :	262 m <sup>2</sup>

Valeur assurance incendie (de l'immeuble entier) : Fr. 1'409'423.07.

### Mentions :

Gages sur les parts, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001114).

(C) Administrateur, inscrite le 20.04.2020, sous RF 006-2020/3639/0 (ID.006-2020/002611), en faveur de For Holding SA, Moudon.

### Servitudes actives :

Aucune.

### Servitudes passives :

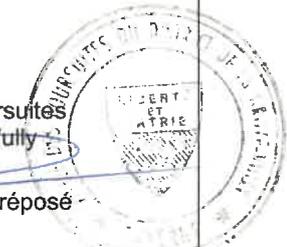
(C) Usage de place de parc extérieure n° 2, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001115), en faveur de PPE Moudon/393-5.

(C) Usage de place de parc extérieure n° 3, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001116), en faveur de PPE Moudon/393-6.

(C) Usage de place de parc extérieure n° 1, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.006-2013/002329), en faveur de PPE Moudon/393-3.

<b>A. Créances garanties par gage immobilier</b>					
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>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES</b>				
1.	<p>COMMUNE DE MOUDON, bourse communale, pl. de l'Hôtel-de-Ville 1, case postale 43, 1510 Moudon.</p> <p><u>Créance selon production</u> : Impôt foncier 2024</p> <p><u>Observation</u> : - payable avant toutes les charges</p>	334.00	334.00		334.00
	<b>GAGE CONVENTIONNEL</b>				
2.	<p>UBS SWITZERLAND AG, siège à Zürich et Bâle, p.a. case postale, 1002 Lausanne.</p> <p>Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 388'000.00, inscrite le 01.11.2013, sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/000576), en 1<sup>er</sup> rang, int. max. 10% l'an.</p> <p><u>Valeur du titre</u> (art. 818 CCS) :</p> <p>Capital cédule hypothécaire Fr. 388'000.00 5% intérêt couru Fr. 58'200.00 Total de la créance abstraite Fr. 446'200.00 (valeur 13.02.2025).</p> <p><u>Créance selon production</u> :</p> <p>Montant dû au 31.08.2023, poursuite no 10953175 389'693.09 5% intérêt couru du 01.09.2023 au 13.02.2025 28'252.75 Avance de frais de poursuites et de mainlevée d'ores et déjà payées par notre établissement 2'771.70</p> <p><u>Observations</u> : - primé par les annotations, chiffres 4 et 5 ci-dessous, - payable après chiffre 1 ci-dessus, - prime la charge non-annotée au registre foncier, chiffre 7 ci-après.</p>	420'717.54	420'717.54		420'717.54
	<b>HYPOTHEQUES LEGALES NON-PRIVILEGIEES</b>				
	Aucune production.				
	<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES</b>		<b>421'051.54</b>		<b>421'051.54</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
	<p><b><u>Servitudes et charges foncières :</u></b></p> <p>Aucune.</p> <p><b><u>Mention :</u></b></p> <p>Aucune.</p> <p><b><u>Annotations :</u></b></p>		
4.	Préemption des propriétaires d'étages	inscrite le 01.11.2013 sous RF 011-2013/3268/0 (ID.001-2013/001109).	<b><u>Observation :</u></b> Prime la cédule hypothécaire, RF 001-2013/3268/0 (ID.001-2013/000576), chiffre 2 ci-dessus.
5.	Opposition des propriétaires d'étages	inscrite le 01.11.2013 sous RF 011-2013/3268/0 (ID.011-2013/001110).	<b><u>Observation :</u></b> Prime la cédule hypothécaire, RF 001-2013/3268/0 (ID.001-2013/000576), chiffre 2 ci-dessus.
6.	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (poursuite en réalisation de gage immobilier no 10953175)	inscrite le 28.05.2024, sous RF 006-2024/5517/0 (ID.006-2024/002855). <b><u>Observation :</u></b> la restriction du droit d'aliéner sera radiée après les enchères, lors de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier.	
7.	<p><b><u>Autres charges, non-inscrite au Registre foncier :</u></b></p> <p>Bail à loyer en faveur de SALOMON Anne, à raison de Fr. 1'000.00 par mois (Loyer net Fr. 850.00, frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires, forfait Fr. 100.00, parking extérieur no 3 Fr. 50.00), signé le 1<sup>er</sup> janvier 2021, commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à vie. Ce bail à loyer prendra automatiquement fin lors du décès de la locataire. Toutefois, elle a la possibilité de résilier le présent bail à loyer avec 3 mois de préavis pour 31.3, 30.6 ou 30.9 de chaque année.</p> <p>Payerne, le 1<sup>er</sup> novembre 2024</p>	<p>Office des poursuites de la Broye-Vully</p> <p>Ph. Germann, préposé</p> 	<b><u>Observation :</u></b> Primé par toutes les autres charges ci-dessus.