

## Etat descriptif et état des charges

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 24 janvier 2025

pour l'immeuble appartenant à : WISER Thierry, né le 16.04.1971, Carrera 1a, No 1-25, Cartagena, Bolivar, Colombie

Date des enchères : vendredi 2 mai 2025 à 14h00, Rue des Moulins 10, BAC-Y, salle du rez inférieur, 1400 Yverdon-les-Bains

### I. Description et estimation de l'immeuble

#### COMMUNE D'ORBE Avenue Carrard et de Foligny (Au Mur 5)

**Feuillet RF no 806-21**, à savoir propriété par étage conférant un droit exclusif sur Bâtiment C, combles, Appartement C31 d'environ 172 m2 avec balcon constituant le lot 21 des plans teinté en vert (ce lot PPE représente une quote-part de 450/10'000 de la parcelle de base RF no 806 dont il est issu).

Feuillet de dépendance : Feuillet RF no 806-36-34, avenue Carrard et de Foligny, sous-sol, place de parc no 34 (ce feuillet représente une quote-part de 2/140 de la parcelle de base RF no 806-36 dont il est issu).

Estimation fiscale (2019 – 17.02.2020)	Fr.	805'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expert (avec droit d'habitation)	Fr.	702'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expert (sans droit d'habitation)	Fr.	1'154'000.00

Accessoires : néant

Servitudes actives : néant

\*\*\*\*\*

#### Descriptifs sommaires des parcelles de base :

##### COMMUNE D'ORBE Au Mur 1 à 9

Parcelle RF no 806 – Bâtiment de 1106 m2 réparti comme suit : Habitation, no d'assurance 2563a, 444 m2 / Habitation, no d'assurance 2564a, 662 m2 / Garage, no d'assurance 2563b, 304 m2 (souterrain) / Garage, no d'assurance 2563c, 6 m2 (souterrain) / Garage, no d'assurance 2564b, 385 m2 (souterrain) / Accès, place privée, 1003 m2 / Jardin, 5311 m2 / Surface totale, 7420 m2. Aucun droit de gage immobilier.

##### COMMUNE D'ORBE Avenue Carrard et de Foligny

Parcelle RF no 806-36 – Bâtiment A, B, C, D et E, sous-sol, garage souterrain de 58 places constituant le lot no 36 des plans teinté en saumon, quote-part de 550/10'000 de la parcelle de base RF no 806

## II. Etat des charges

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.
1.	<p><b><u>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES :</u></b></p> <p><b>Commune d'Orbe</b>  <b>Hôtel de Ville – CP 32</b>  <b>1350 Orbe</b></p> <p>Facture no 254271 du 20.04.2023            Impôt foncier 2023            Intérêts de 5% du 31.05.2023 au 02.05.2025  <i>(Poursuite en réalisation de gage immobilier no 11022754)</i></p> <p>Facture no 266607 du 26.04.2024            Impôt foncier 2024            Intérêts de 5% du 31.05.2024 au 02.05.2025</p> <p>Créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription au Registre Foncier (bordereaux émis il y a moins de 5 ans et créances individuellement inférieures à Fr. 1'000.00 – art. 87 à 89 CDPJ).</p> <p><u>Gages</u> : Feuilles RF nos 806-21, 806-36-20 et 806-36-9 sis sur la commune d'Orbe</p> <p><i>Payable avant no 2</i></p>	<p>845.00</p> <p>80.95</p> <p>845.00</p> <p>38.70</p>	   <p>1'809.65</p>		   <p>1'809.65</p>

<p>2.</p>	<p><b><u>GAGES IMMOBILIERS :</u></b></p> <p><b>CREDIT SUISSE</b>  <b>GROUPE UBS SWITZERLAND AG</b>  Case postale  1002 Lausanne  Réf. : CRO P&amp;C Credit Solutions  Michaël Bossel / CZWF 1D</p> <p>Cédule hypothécaire sur papier au porteur. Fr. 600'000.00, en 1<sup>er</sup> rang, intérêt max. 10%, ID.013-2007/000096, droit de gage individuel.</p> <p>Hypoth. à taux variable no 0190-381260-21-6 :  Capital <b>515'000.00</b>  Solde intérêts au 31.03.2023 impayé <b>2'752.80</b>  Intérêts du 01.04.2023 au 30.09.2024 impayés <b>31'423.10</b>  Intérêts du 01.10.2024 au 02.05.2025 <b>15'163.90</b></p> <p>Hypoth. à taux variable no 0190-381260-21-9 :  Capital <b>85'000.00</b>  Intérêts du 01.01.2023 au 30.09.2024 impayés <b>5'021.15</b>  Intérêts du 01.10.2024 au 02.05.2025 <b>2'502.80</b></p> <p>Frais de procédure :  Facture OP no 202345570 payée le 08.12.2023 <b>618.40</b>  Facture OP no 202435167 payée le 12.09.2024 <b>373.40</b></p> <p><i>Ces prétentions font l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier no 11007404.</i></p> <p>La créance totale admise à l'état des charges est inférieure à la valeur maximale de la cédule hypothécaire (art. 818 CCS)</p> <p><u>Gage</u> : Feuille RF no 806-21 sis sur la commune d'Orbe</p> <p><i>Payable après no 1</i></p>				
	<p><b><u>HYPOTHEQUES LEGALES NON PRIVILEGIEES :</u></b></p> <p>Néant</p>				
	<p><b>Totaux au jour de la vente – 02.05.2025</b></p>	<p><b>659'665.20</b></p>	<p><b>659'665.20</b></p>		<p><b>659'665.20</b></p>

**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>MENTION :</b></p> <p>Règlement de PPE, ID.013-2007/000253, inscrit le 07.02.2007 sous RF no 013-2007/162/0</p> <p><b>SERVITUDE :</b></p> <p>(C) Droit d'habitation, ID.006-2019/002417, en faveur de Wiser Marylise (Leuenberger), 05.06.1970, inscrite le 24.04.2019 sous RF no 006-2019/4161/0</p> <p>Exercice du droit : droit d'habitation incessible et permanent. Les parties fixent un loyer mensuel de Fr. 1'921.00, étant précisé que le montant du loyer ne sera pas augmenté, sauf en cas d'accord de la bénéficiaire en raison de la réalisation de travaux d'amélioration.</p> <p><b>CHARGES FONCIERES :</b></p> <p>Aucune</p> <p><b>ANNOTATIONS :</b></p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2023/005021, inscrite le 08.09.2023 sous RF no 006-2023/9663/0</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/002548, inscrite le 03.05.2024 sous RF no 006-2024/4470/0</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/002549, inscrite le 03.05.2024 sous RF no 006-2024/4471/0</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/003752, inscrite le 23.07.2024 sous RF no 006-2024/8055/0</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/003753, inscrite le 23.07.2024 sous RF no 006-2024/8056/0</p> <p><i>Eventuelles annotations ultérieures consécutives à des procédures LP réservées</i></p>	<p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p> <p>Voir ci-contre</p>	<p><i>Prime le gage immobilier</i></p> <p><i>Postérieure au gage immobilier</i></p> <p><i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i></p> <p><i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i></p> <p><i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i></p> <p><i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i></p> <p><i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i></p>

**AUTRES :**

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PARCELLE DE BASE RF NO 806 A ORBE, représentée par la PPE Les Rives de l'Orbe A, Au Mur 1 à 9, Orbe dont le mandataire est Christophe Savoy, agent d'affaires Breveté, CP 218, 1401 Yverdon-les-Bains

La production suivante s'élevant à un montant total de Fr. 7'992.10 a été enregistrée :

Voir ci-contre

-solde charges PPE au 30 juin 2023 concernant l'appartement de 6,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage no C31, Fr. 2'788.10 ;  
-acompte charges juillet 2023 concernant l'appartement de 6,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage no C31, Fr. 2'268.00 ;  
-acompte charges octobre 2023 concernant l'appartement de 6,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage no C31, Fr. 2'268.00 ;  
-solde charges au 30.6.2023, place de parc 1<sup>er</sup> sous-sol no 34 Fr. 231.45 ;  
-acompte charges au 1.7.2023, place de parc 1<sup>er</sup> sous-sol no 34 Fr. 42.00 ;  
-acompte charges au 1.10.2023, place de parc 1<sup>er</sup> sous-sol no 34 Fr. 42.00 ;  
-intérêts 5% Fr. 352.55.

*Les charges produites relatives à des objets qui ne sont pas concernés par la présente procédure ont été écartées.*

\*\*\*\*\*

Cette prétention ne fait l'objet d'aucune inscription au Registre foncier au jour de l'établissement du présent état des charges.

Elle y est toutefois colloquée en vertu de son droit à l'inscription d'une hypothèque légale (JdT 1981 I 211-223).

Le créancier se doit d'initier la procédure d'inscription dans les délais qui lui sont impartis en vue de la distribution du produit net de la réalisation. Le droit du créancier d'être indemnisé sur ce produit est en outre conditionné à l'inscription de son droit au Registre foncier ; il prendra rang (date) selon l'issue de la procédure y relative.

**Feuillet de dépendance RF no 806-36-34 :**

-Règlement de copropriété ID.013-2007/000255 (mention du 7.2.2007 sous RF no 013-2007/162/0) ;  
-Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID.013-2007/000256 (annotation du 7.2.2007 sous RF no 013-2007/162/0).

Yverdon-les-Bains, le 22 janvier 2025

Office des poursuites du Jura-Nord vaudois  
Cindy BORGOGNON, experte métier

