

N/réf.
GGE

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 021 557 83 10 - E-mail : saisies.oplx@vd.ch

Date

Le 10 décembre 2024

Communication de l'état des charges

En votre qualité d'intéressés, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble RF no 1385 de Savigny, appartenant à Mme Zhou Lei (29.03.1980), Impasse des Arbéroz 10, 1699 Bouloz, qui sera vendu aux enchères publiques le 4 avril 2025 à 11h00 dans la salle de conférence de l'Office des poursuites soussigné, ch. de Versailles 6, 1096 Cully, ensuite de la vente requise par le créancier hypothécaire de 1 et 2 rang pour son capital.

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 Lavaux-Oron

G. Gelati, 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 politique	5611 Savigny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1385
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH827969656544
Immeuble de base	B-F Savigny 5611/320
Quote-part	170/1'000
Droit exclusif	Rez supérieur Ouest : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 14 m2 env. constituant le lot 2 du plan.

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

522'000.00

2016 (15.05.2017)

Propriété

Propriété individuelle

Zhou Lei 29.03.1980,

11.11.2016 009-2016/3732/0 Achat

Servitudes actives (droits) :

Servitudes

26.07.1989 009-157526

(D) Usage de place de parc No 30 ID.009-2001/000137

à charge de B-F Savigny 5611/320

10.10.2003 009-2003/1767/0

Primé par droit de gage ID.009-2001/000051

10.10.2003 009-2003/1767/0

Primé par droit de gage ID.009-2001/000052

10.10.2003 009-2003/1767/0

Primé par droit de gage ID.009-2001/000053

10.10.2003 009-2003/1767/0

26.07.1989 009-157528

(D) Usage de terrasse ID.009-2001/000134

à charge de B-F Savigny 5611/295

à charge de B-F Savigny 5611/874

10.10.2003 009-2003/1767/0

Estimation de l'office selon rapport d'expert : CHF 845'000.00

Immeuble de base :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5611 Savigny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	320
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH674587428329
Surface	1'087 m ² , numérique
Mutation	11.02.2011 009-2011/238/0 SAU
Autre(s) plan(s):	
No plan:	5
Désignation de la situation	Route de la Roche 8
Couverture du sol	Bâtiment(s), 264 m ² Accès, place privée, 312 m ² Forêt, 108 m ² Jardin, 403 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1322a, 260 m ² Surface totale 261 m ² (sur plusieurs immeubles) Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1322b, 4 m ²

Servitudes actives (droits) en faveur de l'immeuble de base :

28.12.1988 009-155184

(D) Constructions : Empiètement ID.009-2001/000135
à charge de B-F Savigny 5611/295

28.12.1988 009-155184

(D) Constructions : Empiètement ID.009-2001/000135
à charge de B-F Savigny 5611/295

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.
	HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES				
1.	<p>Créancier : Etat de Vaud</p> <p>Représentant du créancier : Office d'impôt des districts de la Riviera - Pays-d'Enhaut, Lavaux - Oron et Aigle Rue du Simplon 22 Case postale 1032 1800 Vevey 1</p> <p>a) 23.11.2023 018-2023/13317/0 Hypothèque nominative, Fr. 11'502.20, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001485, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/874 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny.</p> <p><u>Créance selon production :</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2020 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 03.03.2023 Selon décompte du 03.03.2023 Délai de paiement au 08.04.2023 Sommaton émise le 04.05.2023</p> <p>b) 23.11.2023 018-2023/13316/0 Hypothèque nominative, Fr. 12'702.80, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001479, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/874 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny</p> <p><u>Créance selon production :</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2021 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 03.03.2023 Selon décompte du 03.03.2023 Délai de paiement au 08.04.2023 Sommaton émise le 04.05.2023 Poursuite n° 11313611</p> <p>c) 02.09.2024 018-2024/9505/0 Hypothèque nominative, Fr. 18'672.90, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2024/001298, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/874 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny</p> <p><u>Créance selon production</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2022 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 12.03.2024 Selon décompte du 12.03.2024 Délai de paiement au 15.04.2024 Sommaton émise le 10.05.202</p> <p>Payable en priorité, à parité de rang avec no 2</p>	12'621.25			
		13'928.20			
		19'498.15	46'047.60	0.00	46'047.60

2.	<p>Commune de Savigny Rte de Mollie-Margot 4 1073 Savigny</p> <p>Créance selon production :</p> <p>a) Impôt foncier, facture no 63131, facturé le 08.09.2023, échéance le 30.12.2023, période 01.01.2023 - 31.12.2023 RF/1385: 1.20 % de l'estimation fiscale Fr. 522'000.00 : Int. 5 % dès le 01.01.2024 (prorata) Frais de poursuite no 11303818</p> <p>b) Impôt foncier, facture no 70436, facturé le 30.09.2024, échéance le 31.12.2024, période 01 01.2024 - 31.12.2024 RF/1385: 1.20 % de l'estimation fiscale Fr. 522'000.00 : Int. 5 % dès le 01.01.2025 (prorata)</p> <p>a) et b) Hypothèques légales de droit public privilégiée valables sans inscription au registre du commerce, en vertu des articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ) et de l'article 39 de la Loi du 05.12.1956 sur les impôts communaux (LCom)</p> <p>Payable à parité de rang avec charge no 1</p>	626.40 39.40 74.00	626.40 8.25	1'374.45	0.00	1'374.45
DROITS DE GAGE CONVENTIONNELS						
3.	<p>Banque Cantonale Vaudoise Case postale 300 1001 Lausanne</p> <p>04.09.1998 009-180537 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000051, Droit de gage individuel. Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, C, sur B-F Savigny 5611/320, Primé par servitude ID.009-2014/000087 Usage, C, sur B-F Savigny 5611/320.</p> <p><u>Créance selon production</u> Cédule hypothécaire au porteur de CHF 500'000.00, 1er rang, n° 009-2001/000051 du Registre foncier de l'Est vaudois Capital du titre : Intérêt à 10 % selon 818 CCS du 24 avril 2021 au 4 avril 2025 :</p> <p>Payable après no 2</p> <p>04.09.1998 009-180538 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 600'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000052, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, C, sur B-F Savigny 5611/320, Primé par servitude ID.009-2014/000087 Usage, C, sur B-F Savigny 5611/320.</p>	500'000.00 197'222.25	697'222.25	0.00	697'222.25	
4.	<p><u>Créance selon production</u> Cédule hypothécaire au porteur de CHF 600 000.00, 2eme rang, no 009-2001/000052 du Registre Foncier de l'Est vaudois Capital du titre : Intérêt à 10 % selon 818 CCS du 24 avril 2021 au 4 avril 2025 :</p> <p>Payable après no 3</p>	600'000.00 236'666.65	836'666.65	0.00	836'666.65	

5.	<p>04.09.1998 009-180542 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 80'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000053, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, C, sur B-F Savigny 5611/320, Primé par servitude ID.009-2014/000087 Usage, C, sur B-F Savigny 5611/320</p> <p>Dans le délai pour les productions, aucune intervention du porteur de la cédule n'a été enregistrée. Ce créancier est donc porté à l'état des charges pour le montant constaté au Registre foncier majoré des intérêts courants du jour du dépôt de la réquisition de vente du créancier poursuivant (105 ORFI) au jour de la vente, conformément à l'article 36 ORFI soit</p> <p>Capital du titre intérêt à 10 % du 25 avril 2024 au 4 avril 2025</p> <p>Payable après no 4</p>	80'000.00 7'533.30	87'533.30	0.00	87'533.30
	Total des charges	1'668'844.25	1'668'844.25	0.00	1'668'844.25

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
6.	<p><u>Mentions :</u> Communauté des copropriétaires d'étages PPE "Route de la Roche 8 »</p> <p><u>Servitudes (passives) :</u> Aucune</p> <p><u>Charges foncières</u> Aucune</p>	009-155192 du 28.12.1988 Règlement de PPE ID.009-2001/000133	Antérieur à toutes les charges, sera maintenue lors du transfert de propriété
7.	<p><u>Annotations</u> Poursuite en réalisation du gage immobilier no 11010703 Créancier : Banque Cantonale Vaudoise Case postale 300 1001 Lausanne</p>	018-2024/4657/0 du 10.05.2024 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018- 2024/002740	V/charges nos 3 et 4, sera radiée lors du transfert de propriété
8.	<p><u>Affaire en suspens du registre foncier</u> Communauté des copropriétaires d'étages PPE "Route de la Roche 8 », représenté par Me Yvan Guichard, avocat en l'étude Sedlex avocats, Av. Mon-Repos 24, CP 1410, 1001 Lausanne.</p>	018-2024/013045/0 du 19.11.2024 Inscription provisoire d'une hypothèque légale (art. 712 i CC) en faveur de de la Communauté des copropriétaires d'étages PPE "Route de la Roche 8", c. Zhou Lei. Le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, statuant à huis clos, le 19.11.2024 et par voie de mesures superprovisionnelles, a ordonnée au Conservateur du Registre foncier des Districts d'Aigle, de la Riviera et Lavaux-Oron d'inscrire sans délai, en faveur de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE EDEN ROC, sur l'immeuble n° 1 385 de la Commune de 5611 Savigny propriété de Lei ZHOU, une hypothèque légale au sens de l'art. 712i C, d'un montant de CHF 15'375.20 - avec intérêts à 7% l'an dès le 23 mai 2024 sur CHF 7'021 .90 - avec intérêts à 7 % l'an dès le 16 janvier 2024 sur CHF 1 '656.1 0 - avec intérêts à 7% l'an dès le 16 avril 2024 sur CHF 1'656.10 - avec intérêts à 7% l'an dès le 16juillet 2024 sur CHF 1'656.10 - avec intérêts à 7% l'an dès le 16 octobre 2024 sur CHF 1'656.10 - sans intérêt sur le solde de CHF 1'728.90	Après nos 1 à 7. Si la communauté n'obtient pas l'inscription définitive de son hypothèque, ce droit ne sera pas pris en considération lors de la distribution des deniers.

9.	<p><u>Bail à loyer non annoté</u> Baladadio Luntadila, Route de la Roche 8, 1073 Savigny et Alizée Luntadila, Route de la Roche 8, 1073 Savigny et Cheyka Jaquillard, Route de la Roche 8, 1073 Savigny et Nilson De Carvalho, Chemin du Devin 47E, 1012 Lausanne et Horty Luntadila, Route de la Roche 8, 1073 Savigny et Cheynon Luntadila, Route de la Roche 8, 1073 Savigny (demandeurs).</p>	<p>Bail à loyer conclu le 15 septembre 2017 avec DE CARVALHO Nilson, ch.de Devin 47E, 1012 Lausanne, pour un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée. comprenant une cuisine agencée, 4 chambres à coucher, salle de bains et terrasse. Jouissance d'une cave ainsi que d'une place de parc. Le bail commence le 1er octobre 2017 et se termine le 30 septembre 2018. Celui-ci est renouvelable aux mêmes conditions pour 12 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer convenu s'élève à Fr. 2'650.00 par mois. Par convention conclue entre la propriétaire et les occupants antérieurement à la gérance légale, le loyer a été ramené à CHF 1'650.00 brut par mois.</p> <p>Par avis du 23.09.2024, le bail a été résilié pour le 31.03.2025 (congé ordinaire).</p> <p>Dans une requête en prolongation du bail, une audience par devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer se tiendra le 16.01.2025.</p>	Prend rang après toutes les autres charges
----	--	--	--

Cully, le 10 décembre 2024

Office des poursuites de Lavaux-Oron

G. Gelati, préposé



