

N/réf.  
Snezana Vogt  
(à rappeler dans toute correspondance)  
Ligne directe : 022 - 557.50.98 - E-mail : direction.opny@vd.ch

V/Réf.

Date  
23 septembre 2024

## Communication de l'état des charges

En votre qualité de tiers-intéressé, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à **AL-SABAH Wedad, actuellement sans domicile connu**, qui sera vendu aux enchères **le 13 décembre 2024 à 10h00** ensuite de poursuites de divers 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 Nyon

S. Vogt, substitute

### 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

Date du dépôt des conditions de vente : 24 septembre 2024

### COMMUNE DE SAINT-CERGUE (5727)

« PPE « Résidence Le Belvédère » »

Parcelle PPE no RF 1898, 245/10'000 de la parcelle de base no 145 avec droit exclusif sur :

Troisième étage : appartement No 731 de 148,2 m2 environ, avec balcons de 32,7 m2 environ avec une cave No 32

Constituant le lot numéro 32 du plan

Estimation fiscale (1984): Fr. 777'000.00

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 476'280.00**

### Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 145, fo 6, « Chemin du Belvédère 1 à 8 », PPE « Résidence Le Belvédère » sise sur la Commune de Saint-Cergue en nature de :

Habitation (ECA 940) 1'275 m2

Garage (ECA 941) 1'828 m2

Bassin 596 m2

Forêt 2'288 m2

Place-jardin 2'789 m2

Surface totale numérisée 8'776 m2

Valeur totale ECA (940) (indice 135) : Fr. 16'741'490.40

Valeur totale ECA (941) (indice 135) : Fr. 2'179'872.00

<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>GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER</b>					
1.	<b>ETAT DE VAUD ET COMMUNE DE SAINT-CERGUE</b> Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4-6 Case postale 1341 1260 Nyon 1 <i>Réf. : ICC-100.253.47</i>  Impôt foncier 2024  Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.  <b>Payable avant EC nos 4, 5 et 6</b>	1'191.10	1'191.10	0.00	1'191.10
<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>		<b>1'191.10</b>	<b>1'191.10</b>	<b>0.00</b>	<b>1'191.10</b>

<b>B. Autres charges</b> (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>GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER</b>			
<b>Mentions :</b>			
2.	Communauté des copropriétaires PPE « Résidence Le Belvédère » 1264 St-Cergue	02.09.1982 012-186199 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
3.		06.03.1984 012-196175 Restrictions du droit de propriété LFAIE	Cette mention sera radiée à l'issue de la vente
<b>Servitudes, charges foncières :</b>			
Néant			
<b>Annotations :</b>			
4.	Le créancier saisissant de la série 1 :  <i>Poursuite no 10937407</i> PPE LE BELVEDERE, dite "Résidence le Belvédère" Repr. par son adm. Publiaz Immobilier SA Rue de Lausanne 51 1020 Renens VD Représenté par GACHET ZURCHER & ASSOCIES SA Agents d'affaires brevetés Rue de la Gare 14 1110 Morges 1	23.05.2023 010-2023/5014/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 et avant EC no 5 et 6
5.	Séquestre no 11270468, validé par la poursuite no 11296895 :  PPE LE BELVEDERE, dite "Résidence le Belvédère" Repr. par son adm. Publiaz Immobilier SA Rue de Lausanne 51 1020 Renens VD Représenté par GACHET ZURCHER & ASSOCIES SA Agents d'affaires brevetés Rue de la Gare 14 1110 Morges 1	24.04.2024 010-2024/3869/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 et 4 et avant EC no 6
6.	Séquestre no 11422528  PPE LE BELVEDERE, dite "Résidence le Belvédère" Repr. par son adm. Publiaz Immobilier SA Rue de Lausanne 51 1020 Renens VD Représenté par GACHET ZURCHER & ASSOCIES SA Agents d'affaires brevetés Rue de la Gare 14 1110 Morges 1	28.08.2024 010-2024/008813/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1, 4 et 5

Nyon, le 23 septembre 2024

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute