

RECOMMANDE

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

V/Réf.

Date  
13 janvier 2025

## 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 **BAIRD Petita Sharon, 28 Waterkloof Villas, 30 Kornhann Street Sterrewag, 0181 PRETORIA, Afrique du Sud**, qui sera vendu aux enchères **le 26 mars 2025 à 10h00** ensuite de poursuite d'un créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée.

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 : 14 janvier 2025

### COMMUNE DE NYON (5724)

« Chemin de la Jardinière 7 »

Parcelle PPE no RF 3268, 35/1'000 de la parcelle de base no 1610 avec droit exclusif sur :

Sous-sol : Cave No 2

Rez-de-chaussée : appartement de 3 pièces, balcon

Constituant le lot 2 du plan

Estimation fiscale (2010): Fr. 420'000.00

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 620'000.00**

### Servitudes actives

26.10.1990 012-245192 Usage de place de stationnement extérieure No 16 à charge de B-F Nyon 1610

### Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 1610, sise à Nyon, fo 42, Chemin de la Jardinière 7 et 9, En Marans, en nature de:

Habitation ECA (2206) 461 m2

Place-jardin 2'106 m2

Surface totale numérisée 2'567 m2

Valeur ECA (indice 140) Fr. 6'662'353.60

<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</b> Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4 1260 Nyon <i>Réf. : ICC-103.562.44</i>  Solde Impôt foncier 2024 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 10.10.2024 Selon décompte du 10.10.2024 Délai de paiement au 31.12.2024  Total de la créance au 26.03.2025      637.15  Solde Impôt foncier 2023 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 12.10.2023 Selon décompte du 12.10.2023 Délai de paiement au 31.12.2023 Sommation émise le 25.01.2024 Poursuite n° 11411051 Solde frais de poursuites  Total de la créance au 26.03.2025      1'416.90  Solde Impôt foncier 2022 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 27.10.2022 Selon décompte du 27.10.2022 Délai de paiement au 31.12.2022 Sommation émise le 26.01.2023 Poursuite n° 10937648 Solde frais de poursuites  Total de la créance au 26.03.2025      1'417.85  Totaux  Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.  <b>Payable à parité de rang avec EC no 2 et avant EC no 3.</b>	637.15			
		1'046.25			
		370.65			
		1'412.85			
		5.00			
			3'471.90	0.00	3'471.90

2.	<p><b>ETAT DE VAUD</b>  Représentée par  Office d'impôt des districts de Nyon et Morges  Av. Reverdil 4  1260 Nyon  Réf. : ICC-103.562.44</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2022  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 08.11.2023  Selon décompte du 08.11.2023  Délai de paiement au 12.12.2023  Sommatation émise le 10.01.2024  Poursuite n° 11411049  Solde frais de poursuites</p> <p>Intérêt moratoire du 13.12.2023 au 26.03.2025</p> <p>Total de la créance au 26.03.2025    5'177.10</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2021  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 09.11.2022  Selon décompte du 09.11.2022  Délai de paiement au 13.12.2022  Sommatation émise le 11.01.2023  Poursuite n° 10937655  Solde frais de poursuites</p> <p>Intérêt moratoire du 14.12.2022 au 26.03.2025</p> <p>Total de la créance au 26.03.2025    7'679.10</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2023  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 11.11.2024  Selon décompte du 11.11.2024  Délai de paiement au 15.12.2024</p> <p>Intérêt moratoire du 16.12.2024 au 26.03.2025</p> <p>Total de la créance au 20.11.2024    4'253.55</p> <p>Totaux</p> <p>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale  privilégiée valable sans inscription en vertu des  art. 87 à 89 CDPJ.</p> <p><b>Payable à parité de rang avec EC no 1 et  avant EC no 3.</b></p>	<p>4'552.10</p> <p>370.65</p> <p>254.35</p> <p>7'292.75</p> <p>5.00</p> <p>381.35</p> <p>4'208.00</p> <p>45.55</p>	<p>17'109.75</p>	<p>0.00</p>	<p>17'109.75</p>
----	---	--	------------------	-------------	------------------

3.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier au porteur, RF no 012-233511 du 25.01.1989, du capital actuel de Fr. 302'500.00, intérêt max. 10%, droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>1er rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Capital : Intérêts courants 10% du 10.05.2024 au 26.03.2025</p> <p><b>Payable après EC nos 1 et 2</b></p>	<p>302'500.00</p> <p>26'552.80</p>	<p>329'052.80</p>	<p>0.00</p>	<p>329'052.80</p>
<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>		<b>349'634.45</b>	<b>349'634.45</b>	<b>0.00</b>	<b>349'634.45</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>		
	Communauté des copropriétaires PPE « Jardinière 7-9 » 1260 Nyon	25.01.1989 012-233508 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	<b>Servitudes, charges foncières :</b>		
	Néant		
	<b>Annotations :</b>		
	Poursuites en réalisation de gage nos 10937655 et 10937648  ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon	15.05.2024 010-2024/4638/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC nos 1 et 2
	Poursuite en réalisation de gage no 11411049  ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon	25.10.2024 010-2024/011236/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 2
	Poursuite en réalisation de gage no 11411051  ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon	25.10.2024 010-2024/011237/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 1

Nyon, le 13 janvier 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute