

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

10 mars 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 **KANG Yuan, Building 103, No 2 Danyuan, room 1405, Bai Zi Wan Jia Yuan A, 100124 CHao Yang district, Bei Jing, Chine**, qui sera vendu aux enchères **le 28 mai 2025 à 10h00** ensuite de poursuites d'un créancier saisissant.

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

Selon annexe aux conditions de vente déposées le 11 mars 2025

COMMUNE DE GLAND (5721) "Rue de la Gare 1b, PPE Résidences Glanis"

Parcelle PPE n° 4275-6, 144/1'000 de la parcelle de base 4275 avec droit exclusif sur :

Sous-sol : cave
2ème étage : appartement et balcon
Constituant le lot 6 des plans

Estimation fiscale (2014) Fr. 757'000.00
Estimation de l'immeuble entier selon rapport d'expertise : Fr. 1'200'000.00

Estimation de la part de copropriété du débiteur : Fr. 820'000.00

Propriétaires :

Li Wei, Chemin Pré-Bouchin 4, 1290 Chavannes-des-Bois pour 1/5
KANG Yuan, Building 103, No 2 Danyuan, room 1405, Bai Zi Wan Jia Yuan A, 100124 CHao Yang district, Bei Jing, Chine pour 4/5

Servitudes actives :

15.11.2012 012-2012/5184/0 Usage de place de stationnement intérieure No 5 à charge de B-F Gland 4041
15.11.2012 012-2012/5184/0 Usage de place de stationnement intérieure No 6 à charge de B-F Gland 4041
15.11.2012 012-2012/5184/0 Usage de place de stationnement intérieure No 7 à charge de B-F Gland 4041

Seule la part de quatre cinquièmes de Mme KANG Yuan fait l'objet de la procédure de réalisation.

Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 4275, fo 13, sise à Gland, Rue de la Gare 1B, en nature de :

Habitation (ECA 2395)	256	m2
Garage (ECA 2396)	476	m2
(399 m2 s/p. 4041, 77 m2 s/p. 4275)		
(souterrain, sur plusieurs immeubles)		
Jardin	53	m2
Accès, place privée	40	m2
Surface totale numérisée	349	m2

Valeur ECA (2395) (indice 125) : Fr. 2'657'900.00

Valeur ECA (2396) (indice 125) : Fr. 1'910'275.00

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.
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER					
1.	<p>COMMUNE DE GLAND Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4-6 Case postale 1341 1260 Nyon 1 Réf. : 107.242.60-IF 2025</p> <p>Impôt foncier 2025 Commune de Gland parcelle PPE no 4275-6</p> <p>Total de la créance</p> <p>Créances au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.</p>	605.60	605.60	605.60	0.00
1. 2.	<p>CREDIT SUISSE (Suisse) SA Fait partie du Groupe UBS Credit Risk Management Credit Recovery Suisse Romande Avenue d'Ouchy 52 Case postale 5722 1002 Lausanne Réf. : CZWF 1^E</p> <p>UBS Switzerland AG CRO P&C Credit Solutions Case postale 1002 Lausanne Réf : CZWH 1G</p> <p><u>Cédule hypothécaire de registre grevant en 1^{er} rang la parcelle No 4275-6 de la commune de Gland:</u></p> <p>Capital de la cédule hypothécaire Fr. 812'000.00 Total Fr. 812'000.00</p> <p><u>Hypothèque fix (27.8.2019 – 27.8.2029) No 0251-1676033-11-4</u></p> <p>Capital (au 31.3.2024) 441'140.00 Intérêts du 1.4.2024 au jour de la vente réservés Indemnité de remboursement anticipé réservée au jour de la vente</p> <p>Capital 434'600.00 Intérêts du 1^{er} janvier au 28 mai 2025 1'768.80 Indemnité pour remboursement anticipé provisoire 13'700.25</p>	441'140.00			

<p>Hypothèque fix (31.5.2023 – 30.5.2024) No 0251 – 1676033-11-5</p> <p>Capital (au 31.3.2024) Intérêts du 1.4.2024 au jour de la vente réservés Intérêts du 1^{er} janvier au 28 mai 2025</p> <p>Compte tenu de ce qui précède, c'est le montant effectivement dû totalisant CHF 767'007.30 qui devra être porté à l'état des charges.</p> <p>Notre créance est garantie par la cédula hypothécaire de registre de CHF 812'000.00 grevant en 1^{er} rang le bien-fonds cité sous rubrique.</p> <p>Au vu du capital du titre hypothécaire susmentionné et du montant total de notre créance, nous renonçons à la calculation de l'art. 818 CCS.</p> <p>Eventuels frais de procédure de recouvrement réservés au jour de la vente</p> <p>Montant dû au jour de la vente (intérêts et frais réservés)</p>	<p>312'000.00</p> <p>4'938.25</p>	<p>753'140.00 767'007.30</p>	<p>753'140.00 767'007.30</p>	<p>0.00</p>
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 4/5 DE KANG YUAN				
Néant				
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 1/5 DE LI WEI				
Néant				
TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES	753'140.00	753'140.00	753'140.00	0.00
Immeuble entier	767'007.30	767'007.30	767'007.30	0.00
Part 4/5 de KANG Yuan	0.00	0.00	0.00	0.00
Part 1/5 de LI Wei	0.00	0.00	0.00	0.00

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
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER			
	Mentions :		
2.		15.11.2012 012-2012/5182/0 PPE avant construction	Subsiste à l'issue de la réalisation
3.	Communauté des copropriétaires PPE « Les Glanis » 1196 Gland	20.11.2012 012-2012/5305/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes :		
	Néant		
	Charges foncières :		
	Néant		
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 4/5 DE KANG YUAN			
	Annotations :		
4.	Le créancier saisissant de la série no 1 : <i>Poursuite 10453373</i> ORIENT VICTORY TRAVEL GROUP COMPANY LIMITED Room 2603, Harbour Center, 25 Harbour Road, Wanchai Hong Kong Chine représenté par Maîtres PETER Thomas et FRESQUET Thibault Bratschi SA Avenue Mon-Repos 14 1005 Lausanne Pour une créance de Fr. 1'357'318.40+ accessoires Fr. 1'376'668.95 + accessoires	21.12.2021 010-2021/13770/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Yuan Kang)	
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 1/5 DE LI WEI			
	Néant		

Nyon, le 22 avril 2024
le 10 mars 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute