

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

V/Réf.

Date
21 novembre 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 **STARLAC ENERGY SA, Rte Cheseaux-Dessus A4, 1264 St-Cergue**, qui sera vendu aux enchères **le 12 mars 2025 à 10h00** ensuite de poursuite du créancier gagiste en 1er rang pour son capital et ses intérêts.

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 : 17 décembre 2024

COMMUNE DE SAINT-CERGUE (5727)

« PPE « Les Cheseaux-Dessus » »

Parcelle PPE no RF 1285, 660/100'000 de la parcelle de base no 127 avec droit exclusif sur :

Sous-sol : Cave No 24

Troisième étage et combles : duplex comprenant : hall, 3 chambres, cuisine, terrasse, W.C., débarras, salle de bains-W.C.

Surcombles 4^{ème} étage : galerie et galetas

1 place de stationnement intérieure

Constituant le lot 24 du plan

Estimation fiscale (2019): Fr. 415'000.00

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 410'000.00

Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 127, sise à Saint-Cergue, fo 1004, Les Cheseaux, Route des Cheseaux-Dessus A1 à A4, B1 à B5, C1 à C2, D1 à D4, E1 à E6, F1 à F3, G1 à G5, en nature de :

Champ, pré, pâturage	33'559 m2
Forêt	10'982 m2
Route, chemin	105 m2
Garages (souterrains) (ECA 852, 883, 884, 885, 1532)	1'734 m2
Habitation avec affectation mixte (ECA 1016)	453 m2
Bâtiment (ECA 1017a)	16 m2
Habitations (ECA 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1528, 1529, 1530, 1531)	4'965 m2
Garage (souterrain) (ECA 1538)	438 m2
Garage (souterrain) (ECA 1017b)	<u>1'213 m2</u>
Surface totale numérisée	50'080 m2

Valeur totale ECA (1531) (indice 140) :

Fr. 2'203'681.67

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.	ETAT DE VAUD Représentée par Office d'impôt des des Personnes Morales - CTX Rue du Nord 1 1400 Yverdon-les-Bains Réf. : ICC—1.094.42 Solde Impôt complémentaire sur immeuble 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 23.01.2023 Poursuite n° 10927226 Intérêt moratoire du 01.01.2023 au 12.03.2025 Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 776.80 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 23.01.2023 Poursuite n° 10927216 Intérêt moratoire du 01.01.2023 au 12.03.2025 Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 776.80 Solde Impôt complémentaire sur immeuble 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 22.01.2024 Intérêt moratoire du 01.01.2024 au 12.03.2025 Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 658.00 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 22.01.2024 Intérêt moratoire du 01.01.2024 au 12.03.2025 Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 658.00 Solde Impôt complémentaire sur immeuble 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	716.40			
		60.40			
		716.40			
		60.40			
		622.50			
		35.50			
		622.50			
		35.50			
		622.50			

	<p>Intérêt moratoire du 01.01.2025 au 12.03.2025</p> <p>Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 628.40</p> <p>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</p> <p>Intérêt moratoire du 01.01.2025 au 12.03.2025</p> <p>Total de la créance au 12.03.2025 Fr. 628.40</p> <p>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.</p> <p>Payable avant EC nos 2, 3 et 6</p>	5.90						
		622.50						
		5.90						
			4'126.40	0.00			4'126.40	
2.	<p>UBS SWITZERLAND AG CRO R&C Credit Solutions Case postale 1002 Lausanne Réf. : FP4T – Pascal Bonvin</p> <p>Créances garanties par gage immobiliers selon art. 818 CC (étendue maximale)</p> <p>Cédule hypothécaire de registre en 1^{er} rang Capital Fr. 460'000.00 Cédule hypothécaire de registre en 2^{ème} rang Capital Fr. 100'000.00 818 CC intérêts effectivement dus Fr. 43'801.69 818 CC frais de recouvrement payés Fr. 2'923.80 Total se ou o val. 12.03.2025 Fr. 606'725.49</p> <p>Ces créances garantissent les créances causales suivantes :</p> <p>Montants dus selon poursuite OP Nyon no 10918508 Capital 520'818.89 Intérêts à 5% dès le 01.08.2023 42'678.21 Frais de recouvrement payés 2'923.80 Total se ou o val. 12.03.2025 566'420.90</p> <p>Considérant ce qui précède, c'est le montant de Fr. 566'420.90 que nous vous prions de porter à l'état des charges.</p> <p><i>Créances garanties par les titres suivants :</i></p> <p>14.01.2004 012-2004/93/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 460'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel</p> <p>06.09.2019 012-2019/5700/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 100'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel</p> <p>Payable après EC no 1 et avant EC nos 3 et 6</p>							
			566'420.90	0.00			566'420.90	

3.	<p>PPE LES CHESEAUX-DESSUS Route Cheseaux-Dessus 1264 St-Cergue p.a. BURNIER&CIE SA Rue César Soulié 3 1260 Nyon Représenté par Mme DERRI MIMOZA Agent d'affaires breveté Grand-Rue 35 1110 Morges</p> <p><u>Procédure – inscription hypothèque légale :</u></p> <p>Charges PPE au 31.12.2022 11'508.30</p> <p>Charges PPE du 01.01 au 31.12.2023 9'333.65</p> <p>Intérêts de retard 1'940.00</p> <p>Payé avance de frais de justice 3'300.00</p> <p><i>Créances garanties par l'inscription suivante :</i></p> <p>13.03.2024 010-2024/2335/0 Inscription provisoire gage immobilier (communauté PPE) en faveur de Communauté des copropriétaires de la PPE "Les Cheseaux-Dessus", St-Cergue</p> <p>Ces créances sont portées à l'état des charges dans la rubrique « créances garanties par gage immobilier » en tant que droit de gage (<i>Comm. ORFI art. 34 N. 14 p. 88 ; Britschgi, 220 ; BG Affoltern, RSJ 1993, 69, 70</i>).</p> <p>Payable après EC nos 1 et 2 et avant EC no 6</p>				
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :	596'629.25	596'629.25	0.00	596'629.25

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
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER			
Mentions :			
4.	Communauté des copropriétaires PPE « Les Cheseaux-Dessus » 1264 St-Cergue	28.04.1976 012-153514 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
Servitudes, charges foncières :			
Néant			
Annotations :			
5.	Poursuite en réalisation de gage no 10918508 UBS SWITZERLAND AG Siège Zurich p.a. Credit Solutions Avenue des Baumettes 23 1020 Renens VD	26.04.2024 010-2024/3933/0Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 2
Autre :			
6.	PPE LES CHESEAUX-DESSUS Route Cheseaux-Dessus 1264 St-Cergue p.a. BURNIER&CIE SA Rue César Soulié 3 1260 Nyon Représenté par Mme DERRI Mimoza Agent d'affaires breveté Grand-Rue 35 1110 Morges	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i CCS) selon sa production du 11 novembre 2024, pour prendre rang à cette date sur le présent état des charges. Charges PPE du 01.01.2024 au 30.11.2024 (11 x Fr. 782.75) Fr. 8'610.25 Intérêts de retard Fr. 197.00 Payé frais extrait OP <u>Fr. 18.00</u> Fr. 8'825.25 <u>Observation :</u> Le créancier participera de plein droit à la distribution des deniers au rang qui lui a été attribué ci-contre, nonobstant l'inscription d'une hypothèque légale sur le Registre foncier (<i>Comm. ORFI art. 34, N 14, p. 88, Staehelin, Lastenverzeichnis, 309</i>).	Payable après EC nos 1 à 3

Nyon, le 21 novembre 2024

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute