

Rue de la Madeleine 39 Case postale 832
1800 Vevey

N/réf.
GGE/103861
(à rappeler dans toute correspondance)
Ligne directe : 021/557.11.82

V/Réf.

Date
7 décembre 2023

Communication de l'état des charges

En votre qualité d'intéressé, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble no 7793 sis sur la commune de Montreux, appartenant à MSB Montreux School of Business SA, c/o Multifiduciaire Léman SA, Av. du Casino 52, 1820 Montreux, qui sera vendu aux enchères le 13 mars 2024 à 10h00 dans la salle du Conseil Communal, Rue du Conseil 8, 1800 Vevey, ensuite de réquisition de vente déposée par le créancier hypothécaire de 1^{er} 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 la Riviera - Pays-d'Enhaut

G. Gelati, substitut



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 auxquelles 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 présentations 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 l'immeuble et des accessoires

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5886 Montreux	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	7793	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH316560657169	
Immeuble de base	B-F Montreux 5886/5318	
Quote-part	10/10'000	
Droit exclusif	PPE "Grand Hôtel" Avenue de Chillon 74 Rez-de-chaussée : dépôt Lot 7 du plan	
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	10'000.00	2011 (18.07.2011)

Propriété

Propriété individuelle
MONTREUX UNIVERSITY MSB Montreux School of Business SA
Switzerland, Montreux (IDE: CHE-341.758.490),

Estimation de l'office des feuillets PPE Montreux 7802 et 7793 mis à l'encan selon rapport d'expert : Fr. 1'965'000.00

Servitudes actives : néant

Immeuble de base

Commune politique	5886 Montreux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5318
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH238386454088
Surface	3'112 m ² , numérique
Mutation	14.06.2021 007-2021/3936/0 Groupement de bâtiment dans
Autre(s) plan(s):	
No plan:	50
Désignation de la situation	Avenue de Chillon 72/74/76
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1791 m ² Jardin, 1'321 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 5200a, 201 m ² Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 5206, 1590 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 5215 Surface totale 139 m ² (souterrain) Habitation, N° d'assurance: 5200b Surface totale 47 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment industriel, N° d'assurance: 5203 Surface totale 152 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles)
Observations MO	
Observations RF	PPE "Grand Hôtel"
Feuillet de dépendance	Montreux 5886/5332 pour 1/1 Montreux 5886/5353 pour 1/1 Montreux 5886/6382 pour 1/1
Estimation fiscale	0.00

Servitude actives en faveur de l'immeuble de base

14.12.1910 018-215636	(D) Exploitation : interdiction d'hôtel ID.018-2001/007330 à charge de B-F Montreux 5886/5090 à charge de B-F Montreux 5886/5211
01.12.1938 018-217384	(D) Exploitation : interdiction d'industrie, d'hôtel et de café ID.018-2002/004511 à charge de B-F Montreux 5886/5328
23.05.1939 018-217393	(D) Exploitation : Interdiction d'industrie et de café ID.018-2002/002269 à charge de B-F Montreux 5886/5326
06.07.1949 018-217718	(D) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.018-2003/000156 à charge de B-F Montreux 5886/5283 à charge de B-F Montreux 5886/5345 à charge de B-F Montreux 5886/5346

- 06.07.1949 018-217719 (D) Exploitation : interdiction d'hôtel, pension, café-restaurant et d'industrie bruyante ou malodorante ID.018-2003/000158
à charge de B-F Montreux 5886/5283
à charge de B-F Montreux 5886/5345
à charge de B-F Montreux 5886/5346
- 06.07.1949 018-217723 (D) Exploitation : interdiction d'hôtel, pension, café-restaurant et d'industrie bruyante ou malodorante ID.018-2003/000162
à charge de B-F Montreux 5886/5320
à charge de B-F Montreux 5886/5322
à charge de B-F Montreux 5886/5353
- 22.08.1949 018-217728 (D) Passage pour piétons ID.018-2003/000166
à charge de B-F Montreux 5886/5320
à charge de B-F Montreux 5886/5322
à charge de B-F Montreux 5886/5353
- 18.09.1949 018-217731 (D) Exploitation : restriction d'établissement public et d'industries; hauteur des constructions ID.018-2003/000169
à charge de B-F Montreux 5886/5338
- 03.01.1950 018-217744 (D) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.018-2002/003541
à charge de B-F Montreux 5886/5335
- 03.01.1950 018-217748 (D) Canalisation(s) d'égouts ID.018-2002/003545
à charge de B-F Montreux 5886/5333
- 03.01.1950 018-217751 (D) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.018-2002/003548
à charge de B-F Montreux 5886/5333
- 29.04.1955 018-217875 (D) Passage pour piétons et pour tous véhicules; canalisations quelconques ID.018-2003/003585
à charge de B-F Montreux 5886/5312
à charge de B-F Montreux 5886/5313
à charge de B-F Montreux 5886/6381
- 25.06.1979 018-274709/3 (D) Voisinage : vues droites et empiètement de balcons et terrasse ID.018-2003/003589
à charge de B-F Montreux 5886/6381
- 25.06.1979 018-274709/5 (D) Usage de cage d'escaliers ID.018-2003/003591
à charge de B-F Montreux 5886/6381
- 06.02.1981 018-282195 (D) Superficie, jusqu'au 31.12.2041 ID.018-2003/003603
à charge de B-F Montreux 5886/5290

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.
1.	HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES Commune de Montreux Av. des Alpes 18 Case postale 2000 1820 Montreux b) 25.07.2019 018-2019/7314/0 Hypothèque nominative, Fr. 2'640.00, 0ème rang, Impôts communaux, ID.018-2019/001045, Droit de gage collectif, avec Montreux/7802 Créancier hypothécaire Montreux la Commune, Montreux Créance selon production : Impôt foncier 2018 2'640.00 Intérêts 5 % du 24.08.2018 au jour de la vente 743.60				
			3'383.60	0.00	3'383.60
	c) 17.02.2020 018-2020/1494/0 Hypothèque nominative, Fr. 2'640.00, 0ème rang, Impôts communaux, ID.018-2020/000242, Droit de gage collectif, avec Montreux/7802 Créancier hypothécaire Montreux la Commune, Montreux Créance selon production : Impôt foncier 2019 2'640.00 Intérêts 5 % du 19.07.2019 au jour de la vente 622.95				
			3'262.95	0.00	3'262.95
	d) 18.11.2021 018-2021/13562/0 Hypothèque nominative, Fr. 2'640.00, 0ème rang, Impôts communaux, ID.018-2021/001642, Droit de gage collectif, avec Montreux/7802 Créancier hypothécaire Montreux la Commune, Montreux Créance selon production : Impôt foncier 2020 2'640.00 Intérêts 5 % du 17.01.2021 au jour de la vente 422.05				
			3'062.05	0.00	3'062.05
	Hypothèque légale de droit public privilégiée 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). g) créance selon production : Impôt foncier 2023 2'640.00 Intérêts 5 % du 21.07.2023 au jour de la vente 86.55 Facturé le 21.06.2023, échéant le 21.07.2023				
			2'726.55	0.00	2'726.55
	h) Impôt foncier 2024 facturé le 10.11.2023 échant le 10.12.2023 2'640.00 Hypothèque légale de droit public privilégiée valable sans inscription 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). <i>Payable en priorité.</i>				
			2'640.00	0.00	2'640.00

GAGES CONVENTIONNELS

2.

Crédit Suisse (Suisse) SA
 Av. d'Ouchy 52
 Case postale 5722
 1002 Lausanne

03.10.1979 018-275813 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 1'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.018-1999/004286, Droit de gage collectif, avec Montreux/7793 Créancier hypothécaire Credit Suisse (Schweiz) AG (Credit Suisse, (Suisse) SA) (Credit Suisse (Svizzera) SA) (Credit Suisse (Switzerland) Ltd.), Zürich (IDE: CHE-166.233.400)

Créance selon production :
 Cédule hypothécaire de registre grevant en 1er rang les PPE Nos 7802 et 7793 de la commune de Montreux

Capital de la cédule	
Hypothécaire :	Fr. 1'500'000.00
Intérêts du 01.10.2022 au 30.09.2023 impayés :	Fr. 52'455.00
Intérêts du 01.10.2023 au 13.03.2024	Fr. 23'750.45
	<u>Fr. 1'576'205.45</u>

Frais de procédure :	
Facture de l'office des poursuites du 25.1.1.2022	Fr. 413.30
Avance de frais mainlevée d'opposition	Fr. 1'800.00
Frais attestation Chambre Patrimonial	Fr. 30.00
Facture de l'office des poursuites du 27.10.2023	Fr. 5'267.20
	Fr. 7'510.50
Total 1 ^{er} rang	<u>Fr. 1'583'715.95</u>

Créance produite à l'état des charges :
 Hypothèque à taux variable No 0425-122637-01-8 :

Capital :	1'049'100.00
Intérêts du 01.10.2022 au 30.09.2023 impayé :	52'455.00
Intérêts du 01.10.2023 au 13.03.2024 :	23'750.45

Frais de procédure :

Facture de l'office des poursuites du 25.1.1.2022 :	413.30
Avance de frais mainlevée d'opposition :	1'800.00
Frais attestation Chambre patrimoniale :	30.00
Facture de l'office des poursuites du 27.10.2023 :	5'267.20

Montant dû au jour de la vente :	1'132'815.95	0.00	1'132'815.95
----------------------------------	--------------	------	--------------

Payable après N° 2

Montant total de l'état des charges	1'147'890.80	1'147'890.80	0.00	1'147'890.80
-------------------------------------	--------------	--------------	------	--------------

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
3.	<p>Mention : Communauté PPE « Grand Hôtel</p> <p>Servitudes : Aucune</p> <p>Charges foncières : Aucune</p> <p>Annotations :</p>	018-275810 Règlement de PPE ID.018-1999/001701 inscrit le 03.10.1979	Prime toutes les autres charges
4.	<p>Créanciers saisissants de la série no 6 exécutée le 05.07.2023 :</p> <p>Poursuite n° 10510026, ETAT DE VAUD, 1014 Lausanne Adm cant VD, représenté par l'ADMINISTRATION CANTONALE DES IMPÔTS, Division perception et finances, Route de Berne 46, 1014 Lausanne Adm cant VD, Fr. 19'925.80 (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite n° 10631699, AXA VERSICHERUNGEN AG, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur, Fr. 3'969.35, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10775385, AXA VERSICHERUNGEN AG, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur, Fr. 2'142.70, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10469000, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'863.85, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10555287, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'898.15, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10590900, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'838.35, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10516015, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'852.05, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10516082, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'857.95, (intérêts et frais réservés)</p> <p>Poursuite N° 10404147, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'875.65, (intérêts et frais réservés)</p>	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/002272 inscrite le 26.05.2023 018-2023/5243/0	Prend rang après n° 1 à 3

1

Poursuite N° 10370558, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'879.60, (intérêts et frais réservés)

Poursuite N° 10430746, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'869.80, (intérêts et frais réservés)

Poursuite N° 10618406, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'832.45, (intérêts et frais réservés)

Poursuite N° 10652392, CAISSE AVS DE LA FEDERATION PATRONALE VAUDOISE, Route du Lac 2, 1094 Paudex, Fr. 1'728.75, (intérêts et frais réservés)

5.

Créanciers saisissants de la série no 7 exécutée le 08.12.2023 :

Poursuite N° 10812874, ETAT DE VAUD, 1014 Lausanne Adm cant VD, représenté par OFFICE D'IMPOT DES PERSONNES MORALES, Contentieux, Rue du Nord 1, 1400 Yverdon-les-Bains, Fr. 1'041.80, (intérêts et frais réservés)

Poursuite n° 10907168, ETAT DE VAUD, 1014 Lausanne Adm cant VD, représenté par l'ADMINISTRATION CANTONALE DES IMPÔTS, Division perception et finances, Route de Berne 46, 1014 Lausanne Adm cant VD, Fr. 19'327.75 (intérêts et frais réservés)

6.

Montreux Institute of Business Development Sàrl (CHE-436.037.043), c/o Multifiduciaire Léman SA, Avenue du Casino 52, 1820 Montreux

018-2023/6919/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/002711 inscrite le 06.07.2023

Prend rang après n° 4

Bail à loyer non annoté :

Bail à loyer pour locaux commerciaux conclu entre bailleur (ancienne raison sociale) MBU MONTREUX BUSINESS UNIVERSITY SA, Avenue de Chillon 74, 1820 Territet, actuellement MSB Montreux School of Business SA (CHE-341.758.490), c/o Multifiduciaire Léman SA et le locataire Montreux Institute of Business Development Sàrl. Bail à l'usage d'une école privée, signé le 18.08.2021. Situation de l'immeuble : Avenue de Chillon 74, 1820 Territet, au rez-de-chaussée, comprenant :

Prend rang après toutes les autres charges.

-Un espace de réception, cinq bureaux, deux grandes salles de cours, six salles de réunion, un local de rangement, une salle d'appui, et des locaux sanitaires, selon plan et inventaire du mobilier et des équipements joint au contrat de bail.

Dépendances : Local d'archives au sous-sol.

Le bail commence à midi le 1^{er} septembre 2021 et se termine à midi le 31 août 2025.

Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée et consignée à un office postal suisse au moins douze mois à l'avance, le présent bail sera renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Loyer net Fr. 9'000.00 par mois, inclus mobilier et équipement

Charges Fr. 500.00 par mois. Bail résilié pour 31.01.2024 ensuite de retard de paiement.

Vevey, 7 décembre 2023

Office des poursuites de la Riviera - Pays d'Enhaut

G. Gelati, substitut

