

## Etat descriptif et état des charges

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 31 mai 2024,

pour les immeubles appartenant à : PENULA Giuseppe, né le 16.05.1964, 740 West FultonStreet, APT 806, Chicago, IL 60661, Etats-Unis

Date des enchères : vendredi 13 septembre 2024 à 14 h, Rue des Moulins 10, BAC-Y, salle du rez inférieur, 1400 Yverdon-les-Bains

### I. Descriptions et estimations des immeubles

#### COMMUNE DE SAINTE-CROIX (Terrain)

**Parcelle RF no 490** – Rue des Rasses, en nature de : accès, place privée de 99 m2 et jardin de 312 m2 (surface totale de 411 m2).

Estimation fiscale (1992)	Fr.	8'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expert	Fr.	<b>7'500.00</b>

Servitudes actives :

(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.006-1998/003019, inscrite le 18.09.1929 sous RF no 006-74876 à la charge de B-F Sainte-Croix 5568/491.

#### COMMUNE DE SAINTE-CROIX (Villa individuelle)

**Parcelle RF no 491** – Rue des Rasses 28, en nature de : bâtiment(s) de 52 m2 (ECA no 1523), jardin de 291 m2 et route, chemin de 4 m2 (surface totale de 347 m2).

Estimation fiscale (1994)	Fr.	160'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expert	Fr.	<b>350'000.00</b>

Servitudes actives : néant

#### COMMUNE DE SAINTE-CROIX (Garages-box)

**Parcelle RF no 507** – Ch. des Anémones - Rue du Levant, en nature de : bâtiment(s) de 99 m2 (ECA no 2172), accès, place privée de 111 m2 et jardin de 127 m2 (surface totale de 337 m2).

Estimation fiscale (1994)	Fr.	125'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expert	Fr.	<b>110'000.00</b>

Servitudes actives :

(D) Canalisation(s) et conduites quelconques, ID.006-1998/002698, inscrite le 29.06.1951 sous RF no 006-75092 à la charge de B-F Sainte-Croix 5568/ 502 / 503 / 504 / 505 / 508 / 509 / 510 / 511 / 528 / 561 / 562 / 563 / 564 / 565 / 566 / 567 / 568 / 569 / 570 / 572 / 573 / 574 / 575 / 918 / 922 / 994 / 995 / 996 / 3854.

Les parcelles nos 490 et 491 seront vendues en bloc.  
La parcelle no 507 sera vendue séparément.

## II. Etat des charges

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.
	<b><u>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES :</u></b>				
1.	<p><b>ETAT DE VAUD, Lausanne, repr. par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DU JURA – NORD VAUDOIS ET BROYE-VULLY</b> Rue des Moulins 10, Case postale 1401 Yverdon les-Bains Réf. 730.141.07</p> <p>Impôt sur le revenu et la fortune 2023, selon décision de taxation et décompte du 19.04.2024. Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 30.05.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 3'440.55.</p> <p>Impôt sur le revenu et la fortune 2022, selon décision de taxation et décompte du 19.04.2024. Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 30.05.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 3'441.35.</p> <p>Impôt sur le revenu et la fortune 2021, selon décision de taxation et décompte du 19.04.2024. Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 30.05.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 3'441.35.</p> <p><i>Créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription au Registre foncier (bordereaux émis il y a moins d'une année avant la réquisition de vente - art. 87 à 89 CDPJ).</i></p> <p>Impôt sur le revenu et la fortune 2020, selon décision de taxation et décompte du 17.04.2023. Sommutation émise le 2.08.2023. Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 22.05.2023 au 31.12.2023 sur Fr. 3'456.65. Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 30.05.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 3'456.65.</p> <p><i>Créance garantie par hypothèque légale inscrite au Registre foncier le 18.10.2023 sous no 006-2023/11020/0 (hypothèque nominative de Fr. 3'613.85, 0ème rang, ID.006-2021/001433, droit de gage collectif avec Sainte-Croix/491 et 507).</i></p>	<p>3'531.65</p> <p>47.21</p> <p>3'666.30</p> <p>47.22</p> <p>3'610.90</p> <p>47.22</p> <p>3'613.85</p> <p>84.11</p> <p>115.39</p>			

**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.
	<p>Impôt sur le revenu et la fortune 2019, selon décision de taxation et décompte du 16.02.2021. Sommaton émise le 15.04.2021. Frais de poursuite no 10327099.</p> <p><i>Créance garantie par hypothèque légale inscrite au Registre foncier le 18.10.2021 sous no 006-2021/12120/0 (hypothèque nominative de Fr. 3'395.35, 0ème rang, ID.006-2021/001433, droit de gage collectif avec Sainte-Croix/491 et 507).</i></p>	<p>3'395.35 1'327.50</p>			
	Paiement électronique OP acompte du 30.09.2022	-306.70			
	Paiement électronique OP acompte du 31.10.2022	-306.80			
	Paiement électronique OP acompte du 28.12.2022	-655.00			
	Paiement électronique OP acompte du 25.01.2023	-325.00			
	Paiement électronique OP acompte du 3.04.2023	-655.00			
	Intérêts moratoires sur décompte 3.50 % du 23.03.2021 au 31.12.2021 sur Fr. 3'314.70	89.59			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 1.01.2022 au 29.09.2022 sur Fr. 3'314.70	99.07			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 30.09.2022 au 30.10.2022 sur Fr. 3'008.00	10.36			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 31.10.2022 au 27.12.2022 sur Fr. 2'701.20	17.41			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 28.12.2022 au 24.01.2023 sur Fr. 2'046.20	6.14			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 25.01.2023 au 2.04.2023 sur Fr. 1'721.20	13.01			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.00 % du 3.04.2023 au 31.12.2023 sur Fr. 1'066.20	31.75			
	Intérêts moratoires sur décompte 4.75 % du 1.01.2024 au 13.09.2024 sur Fr. 1'066.20	35.59	17'541.12		17'541.12
	<p>Ces prétentions font l'objet des poursuites en réalisation de gage immobilier nos 10327099 et 11131906.</p> <p><u>Gages</u> : Parcelles RF nos 490, 491 et 507.</p> <p>Payable à égalité de rang avec nos 2 et 3.</p>				

**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.
2.	<p><b>ETABLISSEMENT D'ASS. CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD</b>  Avenue du Grey 111  1002 Lausanne  Réf. CC/CX 240679</p> <p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2022, BAT Bâtiment, 01.2022 à 12.2022, garages-box, ECA no 2172, facture no 1000388995-220002.  Intérêts 5 % du 23.02.2022 au 13.09.2024  Frais de recouvrement  Frais de poursuite no 10440050  ./ acompte par OP au 6.04.2023</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 507.</p> <p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2022, BAT Bâtiment, 01.2022 à 12.2022, habitation/villa, ECA no 1523, facture no 1000388995-220003.  Divers  Intérêts 5 % du 23.02.2022 au 13.09.2024  Frais de recouvrement  Frais de poursuite no 10440096  ./ acompte par OP au 6.04.2023</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 491.</p> <p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2023, BAT Bâtiment, 01.2023 à 12.2023, garages-box, ECA no 2172, facture no 1000388995-230002.  Intérêts 5 % du 23.02.2023 au 13.09.2024  Frais de recouvrement  Frais de poursuite no 10775071</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 507.</p> <p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2023, BAT Bâtiment, 01.2023 à 12.2023, habitation/villa, ECA no 1523, facture no 1000388995-230003.  Divers  Intérêts 5 % du 23.02.2023 au 13.09.2024  Frais de recouvrement  Frais de poursuite no 10775072</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 491.</p>	<p>69.95  3.25  60.00  1'002.50  -233.50</p> <p>213.45  129.80  14.70  60.00  1'269.80  -293.50</p> <p>88.65  7.00  60.00  33.30</p> <p>267.40  152.45  21.15  60.00  185.75</p>			

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.
	<p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2024, BAT Bâtiment, 01.2024 à 12.2024, garages-box, ECA no 2172, facture no 1000388995-230002. Intérêts 5 % du 23.02.2024 au 13.09.2024</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 507.</p> <p>Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2024, BAT Bâtiment, 01.2024 à 12.2024, habitation/villa, ECA no 1523, facture no 1000388995-240003. Intérêts 5 % du 26.02.2024 au 13.09.2024</p> <p><u>Gage</u> : Parcelle RF no 491.</p> <p><i>Créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription au Registre foncier (bordereaux émis il y a moins de 5 ans et créances individuellement inférieures à Fr. 1'000.00 - art. 87 à 89 CDPJ).</i></p> <p>Ces prétentions font l'objet des poursuites en réalisation de gage immobilier nos 10440050, 10440096, 10775071 et 10775072.</p> <p>Payable à égalité de rang avec nos 1 et 3.</p>	78.35 2.20			
		234.85 6.55	3'494.10		3'494.10
3.	<p><b>COMMUNE DE SAINTE-CROIX</b> Bourse communale Rue Neuve 10 1450 Sainte-Croix</p> <p>Impôts foncier, taxes épuration et taxes d'égout 2018, 2019, 2022, 2023 et 2024. Intérêts 5 % du 2.05.2024 au 13.09.2024</p> <p>Eau, taxes et épuration 2017 à 2023. Intérêts 5 % du 2.05.2024 au 13.09.2024</p> <p><u>Gages</u> : Parcelles RF no 490, 491 et 507.</p> <p><i>Créances garanties par hypothèques légales valables sans inscription au Registre foncier (bordereaux émis il y a moins de 5 ans – par rapport à la plus ancienne réquisition de vente et créances individuellement inférieures à Fr. 1'000.00 - art. 87 à 89 CDPJ).</i></p> <p>Ces prétentions font l'objet des poursuites en réalisation de gage immobilier nos 10376112, 10785476, 10785492, 11206009 et 11206055.</p> <p>Payable à égalité de rang avec nos 1 et 2.</p>	3'417.20 62.20	844.20 15.35	4'338.95	4'338.95

**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.
	<b>GAGES IMMOBILIERS</b>				
4.	<p><b>CREDIT SUISSE (Suisse) SA</b>                      Av. d'Ouchy 52                      Case postale 5722                      1002 Lausanne                      Réf.CZWF 1X</p> <p>Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 535'000.00, RF N° 006-2012/878/0 (ID.006-2012/000140) inscrite le 3.04.2012, en 1er rang, int. max. 10 % l'an. Droit de gage collectif Sainte-Croix/490, 491 et 507.</p> <p><b>Créances selon production :</b>                      Hypothèque fix « 31.03.2020-30.03.2028 » no 0425-1698015-41-3 - Capital                      Intérêts du 1.04.2024 au 13.09.2024                      Indemnité pour remboursement anticipé</p> <p>Le CREDIT SUISSE (Suisse) SA limite ses prétentions au solde effectif de ce prêt hypothécaire, prêt dont le total dû est inférieur à l'étendue maximale de la valeur de la cédule hypothécaire susmentionnée, cft à l'art. 818 CC.</p> <p><u>Gages</u> : Parcelles RF nos 490, 491 et 507.</p> <p>Payable après nos 1, 2 et 3.</p>	415'000.00 2'236.05 2'690.95	419'927.00	419'927.00	
5.	<p><b>FACHE Thierry</b>                      Ch. du Réservoir 1C                      1055 Froideville (héritier de Mme ZAHND Brigitte, décédée le 15.02.2023)                      repr. par NICATY Jean-Daniel                      Agent d'affaires breveté                      Av. Mon-Repos 14, CP 1139                      1001 Lausanne</p> <p>Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 70'000.00, RF N° 006-2016/10393/0 (ID.006-2016/001382) inscrite le 10.10.2016, en 2<sup>me</sup> rang, int. max. 10 % l'an. Droit de gage collectif Sainte-Croix/490, 491 et 507.</p>				

	<p><b>Créances selon production :</b>  Capital selon poursuite exécutoire en réalisation de gage immobilier no 10476978, soit capital de Fr. 70'000.00 ./, sous déduction d'un acompte de Fr. 962.15 valeur 6.04.2023  Intérêts à 5 % du 16.05.2021 au 13.09.2024  Frais de commandement de payer no 10476978 de Fr. 103.30 et frais de notification par voie édictale de Fr. 277.35  Frais de sursis au sens de l'art. 123 LP de Fr. 18.20 et frais de procès-verbal d'estimation du gage de Fr. 796.55</p> <p>M. Thierry FACHE, repr. par M. Jean-Daniel NICATY, Agent d'affaires breveté, limite ses prétentions au solde effectif de ce prêt hypothécaire, lequel est inférieur à la valeur maximale du titre, cft à l'art. 818 CC.</p> <p><u>Gages</u> : Parcelles RF nos 490, 491 et 507.</p> <p>Payable après no 1 à 4.</p>	<p>69'037.85  11'637.50</p> <p>380.65</p> <p>814.75</p>	<p>81'870.75</p>		<p>81'870.75</p>
	<p><b>HYPOTHEQUES LEGALES NON PRIVILEGIEES</b></p> <p>Néant</p>				
	<p><b>Totaux au jour de la vente – 13.09.2024</b></p>	<p><b>527'171.92</b></p>	<p><b>527'171.92</b></p>	<p><b>0.00</b></p>	<p><b>527'171.92</b></p>

<b>B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)</b>			
N°	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants droit	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
6.	<p><b>Parcelle RF no 490 :</b></p> <p><u>ANNOTATIONS :</u></p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/001284 (RF no 006-2024/1146/0 du 6.02.2024).</p>	Voir ci-contre	<i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i>
7.	<p><b>Parcelle RF no 491 :</b></p> <p><u>SERVITUDES :</u></p> <p>Zone/quartier: Interdiction de bâtir, ID.006-1998/003019 en faveur de B-F Sainte-Croix/490 (RF no 006-74876 du 18.09.1929).</p>	Voir ci-contre	<i>Antérieure aux gages immobiliers</i>
6.	<p><u>ANNOTATIONS :</u></p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/001284 (RF no 006-2024/1146/0 du 6.02.2024).</p>	Voir ci-contre	<i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i>
8.	<p><b>Parcelle RF no 507 :</b></p> <p><u>MENTIONS :</u></p> <p>Précarité de construction, ID.006-2001/002259 (RF no 006-83875 du 14.12.1963)</p>	Voir ci-contre	<i>Antérieure aux gages immobiliers</i>
9.	<p><u>SERVITUDES :</u></p> <p>Canalisation(s) et conduites quelconques, ID.006-1998/002698 en faveur de B-F Sainte-Croix/ 502 / 503 / 504 / 505 / 508 / 509 / 510 / 511 / 528 / 561 / 562 / 563 / 564 / 565 / 566 / 567 / 568 / 569 / 570 / 572 / 573 / 574 / 575 / 918 / 922 / 994 / 995 / 996 / 3854 (RF no 006-75092 du 29.06.1951).</p>	Voir ci-contre	<i>Antérieure aux gages immobiliers</i>
6.	<p><u>ANNOTATIONS :</u></p> <p>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.006-2024/001284 (RF no 006-2024/1146/0 du 6.02.2024).</p>	Voir ci-contre	<i>Sera radiée lors du transfert de propriété</i>

Yverdon-les-Bains, le 29 mai 2024

