

Place du Marché 1 Case postale 170
1860 Aigle

N/réf.

Valérie CEZILLY

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 024 557 78 92 - E-mail : info.opai-direction@vd.ch

V/Réf.

Date

20 janvier 2026

Communication de l'état des charges

En votre qualité de tiers intéressé, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif l'immeuble parcelle **RF 3222** sis sur la commune de Villeneuve et appartenant à REZ Adyn et REZ Rafika, Route du Pré-Jaquet 47, 1844 Villeneuve, en copropriété chacun pour 1/2, qui sera vendu aux enchères le lundi 04.05.2026 à 10h00 ensuite de poursuites d'un créancier gagiste au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée, du créancier gagiste en 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} rangs pour le capital et les intérêts et par les créanciers saisissants de Mme et M. Rez concernant les parts de copropriété saisies.

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 d'Aigle

Valérie CEZILLY, préposée

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. 88, 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.

COMMUNE DE VILLENEUVE
Route du Pré Jaquet 47, 1844 Villeneuve

Parcelle RF 3222, plan No 18 et consistant en :

Bâtiment (habitation ECA No 1724) 73 m²
Place-jardin 96 m²

Feuillet de dépendance Villeneuve 5414/3230 pour 1/26

Estimation fiscale 2011 Fr. 560'000.00

Valeur assurance incendie indice 2024/140 Fr. 619'996.58

Estimation de l'office selon rapport d'expertise du 13 janvier 2025 Fr. 905'000.00

Propriété :

Copropriété simple pour ½ REZ Adyn 01.07.1960

Copropriété simple pour ½ REZ Rafika (Menah), 14.01.1972

Servitudes actives :

23.12.1993 001-351526 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/006340 EREID: CH57270000000143883380 à charge de B-F Villeneuve 5414/3229, à charge de B-F Villeneuve 5414/3230

23.12.1993 001-351527 (D) Passage à pied ID.001-1999/006341 EREID: CH57270000000143883481 à charge de B-F Villeneuve 5414/3230

23.12.1993 001-351533 (D) Voisinage : vues droites ID.001-1999/006348 EREID: CH57270000000143933477 à charge de B-F Villeneuve 5414/3230

23.12.1993 001-351534 (D) Voisinage : vues obliques ID.001-1999/006351 EREID: CH57270000000143933578 à charge de B-F Villeneuve 5414/3221 à charge de B-F Villeneuve 5414/3223

23.12.1993 001-351535 (D) Constructions : empiètement d'avant-toits ID.001-1999/006353 EREID: CH57270000000143933679 à charge de B-F Villeneuve 5414/3221, à charge de B-F Villeneuve 5414/3223

23.12.1993 001-351536 (D) Canalisations(s) écoulement des eaux pluviales ID.001-1999/006354 EREID: CH57270000000143933780, à charge de B-F Villeneuve 5414/3221, à charge de B-F Villeneuve 5414/3223

23.12.1993 001-351537 (CD) Canalisations(s) souterraines quelconques ID.001-1999/006355 EREID: CH57270000000143933881
CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3539, 3540, 3541

23.12.1993 001-351537 (D) Canalisations(s) souterraines quelconques ID.001-1999/006355 EREID: CH57270000000143933881 à charge de B-F Villeneuve 5414/3230

23.12.1993 001-351538 (CD) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, hauteur des plantations ID.001-1999/006357 EREID: CH57270000000143933982 CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228

23.12.1993 001-351538 (D) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, hauteur des plantations ID.001-1999/006357 EREID: CH57270000000143933982 à charge de B-F Villeneuve 5414/3230

23.12.1993 001-351540 (CD) Plantations, clôtures : hauteur des clôtures ID.001-1999/006360 EREID: CH57270000000143934175 CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228

23.12.1993 001-351541 (D) Usage restriction d'usage ID.001-1999/006361 EREID: CH57270000000143934276 à charge de B-F Villeneuve 5414/3221, à charge de B-F Villeneuve 5414/3223

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.
	CREANCE GARANTIE PAR HYPOTHEQUE LEGALE PRIVILEGIEE SUR L'IMMEUBLE ENTIER				
1.	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud Grey 111, CP 1001 Lausanne Réf. : CC/CX 240600 2022 prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT bâtiment 01.2022 à 12.2022, facture No 1000330457-22001, parcelle No 3222 ECA No 1724 Intérêts 5 % du 07.03.2022 au 04.05.2026 2024 prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT bâtiment 01.2024 à 12.2024, facture No 1000330457-240001, parcelle No 3222 ECA No 1724 Intérêts 5 % du 21.02.2024 au 04.05.2026 Frais de recouvrement Frais de poursuite No 10468408 et 10468412 2026 prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT bâtiment 01.2024 à 12.2024, facture No 1000330457-26001 Intérêts 5 % du 03.03.2026 TOTAL de la production Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée – payable avant toute charge et à parité de rang avec No 2	296.45 62.55 325.70 36.30 60.00 646.20 383.10 2.80	1'813.10		1'813.10
2.	Etat de Vaud Office d'impôt des districts de la Riviera-Pays d'Enhaut, Lavaux-Oron et Aigle Simplon 22 1800 Vevey Réf. : ICC-109.143.58 Solde impôt foncier 2025 Etat de Vaud – selon décision de taxation et décompte du 09.10.25, délai de paiement au 31.12.25 (REZ Rafika) Réf. : ICC-796.012.01 Solde impôt foncier 2025 Etat de Vaud – selon décision de taxation et décompte du 09.10.25, délai de paiement au 31.12.25 (REZ Adyn) TOTAL de la production Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée – payable avant toute charge et à parité de rang avec No 1	284.35 284.35	568.70		568.70
	A reporter	2'381.80	2'381.80		2'381.80

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
	Report	2'381.80	2'381.80		2'381.80
	CREANCE GARANTIE PAR GAGE CONVENTIONNEL SUR L'IMMEUBLE ENTIER				
3.	Banque Valiant SA, Bundesplatz 4, 3001 Berne p.a. Banque Valiant SA, Restructurations crédits, Mattenstrasse 8, 3073 Gümligen 03.09.1997 001-371860 Cédule hypothécaire au porteur Fr. 350'000.00, 1^{er} rang, intérêt max. 10 % ID.001-1998/005245, Droit de gage individuel. Porteur Valiant Bank AG, Berne 03.09.1997 001-371861 Cédule hypothécaire au porteur Fr. 50'000.00, 2^{ème} rang, intérêt max. 10 %, ID.001-1998/005246, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Porteur Valiant Bank AG, Berne 12.07.2011 001-2011/3212/0 Cédule hypothécaire au porteur Fr. 100'000.00, 3^{ème} rang, intérêt max. 10 %, ID.001-2011/000428, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Porteur Valiant Bank AG, Berne Hypothèque No 42.710.287.512.9 au nom de REZ Adyn et Rafika Dû en capital Intérêts jusqu'au 31.03.2024 Intérêts moratoires du 01.04.24 au 04.05.26 Intérêts du 01.04.24 au 30.06.24 Intérêts moratoires du 01.07.2024 au 04.05.26 Intérêts du 01.07.24 au 30.09.24 Intérêts moratoires du 01.10.24 au 04.05.26 Intérêts du 01.10.24 au 31.12.24 Intérêts moratoires du 01.01.25 au 04.05.26 Intérêts du 01.01.25 au 31.03.25 Intérêts moratoires du 01.04.25 au 04.05.26 Intérêts du 01.04.25 au 30.06.25 Intérêts moratoires du 01.07.25 au 04.05.26 Intérêts du 01.07.25 au 30.09.25 Intérêts moratoires du 01.10.25 au 04.05.26 Intérêts du 01.10.25 au 31.12.25 Intérêts moratoires du 01.01.26 au 04.05.26 Intérêts courus du 01.01.26 au 04.05.26 Frais Frais de poursuite No 11202123 + 11202129 Gerichtskosten Indemnité de résiliation anticipée TOTAL de la production Payable après No 1 et 2	499'456.50 3'392.30 710.50 3'085.15 569.05 2'825.15 450.45 2'938.40 322.45 1'780.30 194.85 1'496.10 126.35 1'276.40 75.85 1'248.65 31.20 1'720.35 270.00 4'538.40 1'660.00 790.80	528'419.20	528'419.20	
	TOTAL des productions	530'801.00	530'801.00		530'801.00

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
	Autres charges grevant l'immeuble en entier de l'état descriptif en page 2 :		
4.	Mentions : 14.12.2022	018-2022/13724/0 blocage (art. 56 ORF) ID.018-2023/000137 – Ministère public de l'arrondissement de l'Est-vaudois, Vevey	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après toute charge (le séquestre devrait être levé selon échanges de notre office avec le Procureur en charge du dossier) - à confirmer
5.	Servitudes : 23.12.1993 001-351534	(C) Voisinage : vues obliques ID.001-1999/006351 EREID: CH57270000000143933578 en faveur de B-F Villeneuve 5414/3221 en faveur de B-F Villeneuve 5414/3223	Sera délégué à l'adjudicataire lors du transfert de propriété
6.	Servitudes : 23.12.1993 001-351537	(CD) Canalisation(s) souterraines quelconques ID.001-1999/006355 EREID: CH57270000000143933881 CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3539, 3540, 3541	Sera délégué à l'adjudicataire lors du transfert de propriété
7.	Servitudes : 23.12.1993 001-351538	(CD) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, hauteur des plantations ID.001-1999/006357 EREID: CH57270000000143933982 CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228	Sera délégué à l'adjudicataire lors du transfert de propriété
8.	Servitudes : 23.12.1993 001-351540	(CD) Plantations, clôtures: hauteur des clôtures ID.001-1999/006360 EREID: CH57270000000143934175 CD B-F Villeneuve 5414/3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228	Sera délégué à l'adjudicataire lors du transfert de propriété

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
9.	<u>Annotations :</u> Poursuites No 11202123 et No 11202129 en réalisation d'un gage immobilier – Banque Valiant SA – voir EC No 3	04.11.2024 018-2024/12272/, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Rafika et Adyn, ID.018-2024/005061	Sera radié lors du transfert de propriété au Registre foncier - voir EC No 3
	<u>Autres charges grevant la part de copropriété d'une demie de REZ Adyn</u>		
10.	<u>Mentions :</u> 09.03.2023 018-2023/2165/0	Faillite c/REZ Adyn OD.018-2023/001227 EREID: CH57270000000240660068	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et avant No 11 à 14
11.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 1 : 11073734 – Philos Assurance maladie SA, Martigny – Fr. 1'582.35 11076441 – Philos Assurance maladie SA, Martigny – Fr. 4'313.60 + frais et intérêts réservés	27.05.2024 018-2024/5402/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn, ID.018-2024/003338	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et 9 et 10 et avant No 12 à 15
12.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 2 : 11073748 – Philos Assurance maladie SA, Martigny – Fr. 4'846.60 + frais et intérêts réservés	28.08.2024 018-2024/9320/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn, ID.018-2024/004182	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et 9 à 11 et avant No 13 à 15
13.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 3 : 11515872 – Philos Assurance maladie SA, Martigny – Fr. 3'572.45 + frais et intérêts réservés	11.02.2025 018-2025/1343/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn, ID.018-2025/000697	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et 9 à 12 et avant No 14 et 15
14.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 4 : 11686741 – Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS, Vevey – Fr. 105'957.90 11683810 – Etat de Genève, Service des contraventions, Les Acacias – Fr. 822.20 11686809 – Etat de Genève, Service des contraventions, Les Acacias – Fr. 283.40 + frais et intérêts réservés	02.05.2025 018-2025/4701/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn, ID.018-2025/002357 10.06.2025 018-2025/6227/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn, ID.018-2025/002668	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et 9 à 13 et avant No 15

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
15.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 5 : 11744138 – Etat de Vaud, DGAIC, Peines pécuniaires, Lausanne – Fr. 2'488.20 + frais et intérêts réservés	018-2025/13139/0 du 05.12.2025 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Adyn	Sera radié lors du transfert de propriété – payable après No 1 à 3 et 9 à 14
	<i>Demeurent réservées des nouvelles requêtes de saisies à l'encontre de REZ Adyn et qui prendront rang après les séries ci-dessus</i>		
	Autres charges grevant <u>la part de copropriété d'une demie de REZ Rafika</u>		
16.	<u>Mentions :</u> 12.01.2012 001-2012/72/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de REZ Rafika ID.001-2012/000135 EREID: CH57270000000146884586 en faveur de PRIVOR Ferizügigkeitsstiftung, Muri bei Bern. Selon production du 11.12.2025, le montant de la prétention se monte à Fr. 31'623.50	Sera radiée lors du transfert au Registre foncier Lors de la distribution des deniers, l'office procédera en premier lieu au paiement des créanciers au bénéfice d'une saisie sur le présent immeuble. Dans le cas où un éventuel reliquat subsiste en faveur de la poursuivie, le titulaire de la mention sera invité à chiffrer sa prétention finale afin de prétendre à être indemnisé sur le montant revenant à la débitrice. Est primée par toutes les autres charges sur la part de REZ Rafika

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
17.	<u>Annotations :</u> Poursuite en réalisation d'un gage immobilier No 10468412 – Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud, Lausanne – Fr. 743.25 Voir EC No 1 – payable avant toute charge		Voir EC No 1
18.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 1 : 11460570 – Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS – Vevey – Fr. 277.40 11633519 – Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS – Vevey – Fr. 301.40 11633656 – Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS – Vevey – Fr. 299.55 + frais et intérêts réservés	14.04.2025 018-2025/4061/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Rafika, ID.018-2025/002137	Sera radié lors du transfert au Registre foncier – payable après No 1 à 3 et avant No 16
19.	<u>Annotations :</u> Divers créanciers saisissants de la série No 2 : 11502859 – Schweizerische Eidgenossenschaft, SERAFE AG, Pfäffikon – Fr. 1'348.40 + frais et intérêts réservés	10.06.2025 018-2025/6222/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de REZ Rafika, ID.018-2025/002663	Sera radié lors du transfert au Registre foncier – payable après No 1 à 3 et 18 et avant No 16
	<i>Demeurent réservées des nouvelles requêtes de saisies à l'encontre de REZ Rafika et qui prendront rang après les séries ci-dessus et avant la prétention sous No 16 (LPP)</i>		

Office des poursuites d'Aigle

Valérie CEZILLY, préposée