

Rue de la Gare 45 CP 300
1530 Payerne

RECOMMANDE

N/réf.

Maria JOYE

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 026/557.37.49 - E-mail : info.opbv@vd.ch

V/Réf.

Date

10 octobre 2025

Communication de l'état des charges

En votre qualité de , vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif l'immeuble(s) appartenant à RODRIGUES FERREIRA Sergio Miguel, c/o Prelaz Sandy, route de Brit 25, 1532 Fétigny et RODRIGUES FERREIRA Virginie, rue des Vergers 8a, 1545 Chevroux, copropriétaires chacun pour une demie, qui sera vendu(s) aux enchères **le vendredi 12 décembre 2025 à 9h.00 à Payerne, Rue de la Gare 45, salle d'audience 1**, ensuite de poursuites d'un créancier titulaire d'une hypothèque légale privilégiée et d'un créancier gagiste en 1^{er} 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** de la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.



Office des poursuites de la Broye-Vully

Maria JOYE, experte métier

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

COMMUNE DE CHEVROUX, immeuble RF 654, feuille 1004 du plan, au lieu dit "En la Fin de Non Champs, Rue des Vergers 8a", consistant en :

- Habitation (ECA 409) :	92 m2
- Jardin :	471 m2
- Accès, place privée :	<u>202 m2</u>
- Surface totale :	<u>765 m2</u>

Estimation fiscale (2015) : Fr. 600'000.00

Valeur assurance incendie (ind. 2025 / 140) : Fr. 682'427.20

Estimation de l'office, selon rapport d'expertise : Fr. 885'000.00

Servitudes actives :

(D) Passage passage à pied et tous véhicules, inscrite le 01.09.1966 sous RF 003-87012 (ID.003-2003/002738) à la charge de B-F Chevroux 5813/167, à la charge de B-F Chevroux 5813/170, à la charge de 5813/652, à la charge de B-F Chevroux 5813/664.

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.
	HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIES				
1.	ETABLISSEMENT D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD, Avenue du Grey 111, Case postale, 1001 Lausanne (MCH/ 246158) <u>Créance selon production :</u> 2024 PRIME d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT, 01.2024 à 12.2024, facture n° 1000434309-240001 Intérêts 5% du 21.02.24 au 12.12.25 Frais de recouvrement Frais de poursuite solidaire 11427724 & 11427726 2025 PRIME d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, BAT, 01.2025 à 12.2025, facture n° 1000434309-250001 Intérêts 5% du 18.05.25 au 12.12.25 Frais de recouvrement	432.35 39.70 60.00 347.70 432.10 12.55 60.00	1'384.40		1'384.40
2.	COMMUNE DE CHEVROUX, Administration communale, 1545 Chevroux <u>Créance selon production</u> Impôt et taxe communales 2021 Impôt foncier Epuraton Abo eau Consommation eau en m3 Impôt et taxe communales 2022 Impôt foncier Epuraton Abo eau Consommation eau en m3 Impôt et taxe communales 2023 Impôt foncier Epuraton Abo eau Consommation eau en m3 Impôt et taxe communales 2024 Impôt foncier Epuraton Abo eau Consommation eau en m3 Impôt et taxe communales 2025 Impôt foncier Epuraton Abo eau Consommation eau en m3	720.00 70.00 130.00 409.20 720.00 70.00 130.00 423.60 720.00 70.00 130.00 284.40 720.00 70.00 130.00 277.20 720.00 105.00 130.00 324.00	1'329.20 1'343.60 1'204.40 1'197.20 1'279.00		1'329.20 1'343.60 1'240.40 1'197.20 1'279.00

3.	GAGE CONVENTIONNEL			
	BANQUE CANTONALE NEUCHATELOISE, avenue Léopold-Robert 44, 2301 La Chaux-de-Fonds			
	Cédule hypothécaire de registre du capital de Fr. 640'000.00, RF 011-2013/3543/0 (ID.011-2014/000006), inscrite le 23.11.2013, en 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%.			
	<u>Délimitation de la valeur du titre cft à l'article 818 CCS :</u>			
	Capital Fr. 640'000.00 Intérêts 10% durant 3 ans : Fr. 192'000.00 Valeur max. de la cédule Fr. 832'000.00			
	<u>Créance selon production :</u> Prêt hypothécaire N° T 1019.91.74.0 Solde en capital et intérêt au 30.04.2024 Intérêts à 5% du 30.04.2024 au 12.12.2025 Frais de poursuite	547'496.16 44'255.95 3'293.20	595'045.31	595'045.31
	HYPOTHEQUES LEGALES NON-PRIVILEGIEES			
	Aucune production.			
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES		602'783.11	602'783.11

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
	<u>Servitudes et charges foncières :</u>		
4.	Passage passage à pied et tous véhicules en faveur de B-F Chevroix 5813/284/555/556/557/567.	inscrite le 01.09.1966 sous RF no 003-87012 (ID.003-2003/002738).	
5.	Droit d'habitation en faveur de Ribaux Céline 14.01.1980. <u>Exercice du droit :</u> Le droit confère à la bénéficiaire la jouissance gratuite d'une chambre de 9,75 m2. A titre d'accessoire, ce droit comporte également la jouissance du WC-douche adjacent de 5,2 m2, ainsi que des locaux destinés à l'usage commun, jouissance dont l'étendue sera déterminée d'entente entre les parties. La jouissance de l'appartement soumis au droit est incessible. Les frais d'entretien de la chambre soumise au droit d'habitation seront supportés par le propriétaire grevé. Le bénéficiaire devra s'acquitter de l'impôt sur la valeur locative du droit d'habitation. <u>Mentions :</u> Aucune. <u>Annotations :</u>	inscrite le 13.06.2014 sous RF no 011-2014/1536/0 (ID.011-2014/000713).	
6.	Restriction du droit d'aliéner LP : poursuite en réalisation de gage immobilier nos 11287785 et 11287788 : BANQUE CANTONALE NEUCHATELOISE pour un montant total de Fr. 547'496.16 + accessoires légaux.	inscrite le 13.03.2025 sous RF no 006-2025/2558/0 (ID.006-2025/001750).	
7.	Restriction du droit d'aliéner LP – séquestres nos 11713709 et 11713729 contre RODRIGUES FERREIRA Virginie Montant total dû aux créanciers séquestrants : Fr. 10'952.10 + accessoires légaux.	inscrite le 07.04.2025 sous RF no 006-2025/3610/0 (ID.006-2025/002097).	Payable après les charges hypothécaire (chiffre 1 à 6) ; mais uniquement sur le produit de la part de copropriété de Rodrigues Ferreira Virginie
8.	Restriction du droit d'aliéner LP – séquestres nos 11713704 et 11713710 contre RODRIGUES FERREIRA Sergio Montant total dû aux créanciers séquestrants : Fr. 12'899.70 + accessoires légaux.	Inscrite le 07.04.2025 sous RF no 006-2025/3611/0 (ID.006-2025/002098).	Payable après les charges hypothécaire (chiffre 1 à 6) ; mais uniquement sur le produit de la part de copropriété de Rodrigues Ferreira Sergio
	Eventuelles annotations ultérieures consécutives à des procédures LP réservées. Payenne, le 10 octobre 2025		



Office des poursuites de la Broye-Vully

Maria JOYE, experte métier

