

N/réf.

Stéphanie DESPONT

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 021 316 97 00 - E-mail : info.opgv-saisies@vd.ch

V/Réf.

Date

9 juillet 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 à l'immeuble RF N° 354-2 sis sur la Commune d'Ogens appartenant à M. FREYMOND Laurent et Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline en copropriété chacun pour une demie, qui sera vendu aux enchères le jeudi 1^{er} octobre 2026 à 10h00, ensuite de poursuites en réalisation de gage immobilier.

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 aurez 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 du Gros-de-Vaud

(s) Marc BLONDEL, préposé

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. 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 état des charges

pour l'immeuble appartenant à M. FREYMOND Laurent & Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline, Route de Thierrens 22, 1045 Ogens, chacun pour une demie.

Date des enchères : jeudi 1^{er} octobre 2026 à 10h00 - Salle des conférences du bâtiment administratif, Place Emile Gardaz 5, 1040 Echallens

I. Description et estimation de l'immeuble

COMMUNE D'OGENS, immeuble PPE N° 354-2, soit quote-part de 500/1'000 de l'immeuble de base RF N° 5680/354, sis Route de Thierrens 22 avec droit exclusif sur Villa sur trois niveaux « Sud-Est », rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles, avec garage et réduit, constituant le lot N° 2 des plans teintés en violet (Observations RF : ECA nos 235a et 235b, route de Thierrens 22) appartenant à FREYMOND Laurent et FREYMOND-NYFFENEGGER Céline en copropriété simple chacun pour une demie.

Estimation fiscale (RG 2025) :	Fr. 750'000.00
Estimation de l'office, selon rapport d'expertise :	Fr. 1'350'000.00

Accessoires : néant

Servitudes affirmatives en faveur de l'immeuble :

(D) Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345 à charge de B-F Ogens 5680/354 inscrite le 25.05.2026 sous RF N° 006-2016/5173/0

Charges foncières affirmatives en faveur de l'immeuble : Aucune

Descriptif de l'immeuble de base n° 354 :

Parcelle RF N° 354, plan no 2019, au lieu-dit « A la Tholaz d'Orzens, Rte de Thierrens 20/22 » sise sur la Commune d'Ogens, en nature de bâtiment 250 m2 (habitation ECA 234a, 81 m2 - garage, ECA 234b, 44 m2 – habitation, ECA 235a, 81 m2 - Garage, ECA 235b, 44 m2), bassin 37 m2, jardin 792 m2, d'une surface totale de 1'079 m2.

Servitudes affirmatives en faveur de l'immeuble de base n° 354 : Aucune

Charges foncières affirmatives en faveur de l'immeuble de base n° 354 : Aucune

Servitudes passives inscrites sur l'immeuble de base n° 354 :

RF n° 011-79046 inscrite le 20.02.1912 (C) Canalisations et arches ID.011-2005/002099 en faveur de Ogens la Commune, Ogens.

RF n° 011-79062 inscrite le 18.03.1912 (C) Canalisations et arches ID.011-2005/001993 en faveur de BF Ogens 5680/93.

RF n° 006-2016/5173/0 inscrite le 25.05.2016 (C) Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003344 en faveur de PPE Ogens 5680/354-1.

RF n° 006-2016/5173/0 inscrite le 25.06.2016 (C) Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345 en faveur de PPE Ogens 5680-354-2.

Mentions :

RF n° 006-2016/531/0 inscrite le 22.01.2016 Restriction LATC ID.006-2016/000426.

RF n° 006-2016/5173/0 inscrite le 25.05.2016 (C) Administrateur ID 006-2016/003338 en faveur de Chevalier Lucie Jeanne (Nyffenegger) et Nyffenegger Céline

RF n° 006-2016/5175/0 inscrite le 25.05.2016 Gages sur les parts ID.006-2016/003354

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.
1.	<u>CREANCES GARANTIES PAR GAGE IMMOBILIER GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER :</u> <u>Hypothèques légales privilégiées</u> COMMUNE D'OGENS Rue Principale 4 1045 Ogens Impôts foncier 2023, facture N° 32644 du 07.12.2023 + intérêts à 5% du 08.01.2024 au 01.10.2026 Impôts foncier 2024, facture N° 33065 du 01.04.2024 + intérêts à 5% du 01.05.2024 au 01.10.2026 Impôts foncier 2025, facture N° 22500034 du 10.06.2025 + intérêts à 5% du 11.07.2025 au 01.10.2026 Impôts foncier 2026, facture N° 22600069 du 01.06.2026 + intérêts à 5% du 02.07.2026 au 01.10.2026 Taxe d'épuration 2023, facture N° 33234 du 11.06.2024 + intérêts à 5% du 12.07.2024 au 01.10.2026 Taxes déchets + épuration 2024, facture N° 22400087 du 16.12.2024 + intérêts à 5% du 17.01.2025 au 01.10.2026 Taxes déchets + épuration 2025, facture N° 225000420 du 28.11.2025 Frais de poursuite avancés <i>Payable en priorité</i>	1'050.00 143.35 1'050.00 126.90 1'052.40 64.30 1'052.40 13.00 500.00 55.50 740.00 63.10 740.00 74.00	1'193.35 1'176.90 1'116.70 1'065.40 555.50 803.10 740.00 74.00		6'724.95

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.
2.	<u>Gages conventionnels :</u> BANQUE VALIANT SA Mattenstrasse 8 Case postale 3073 Gümligen <i>Poursuites en réalisation de gage immobilier nos 11431602 et 11431581</i> Cédule hypothécaire de registre de Fr. 600'000.00, RF N° 006-2016/5175/0 (ID.006-2016/000790) inscrite le 25.05.2016, en 1er rang, intérêt max. 10 % l'an. Droit de gage individuel – Cédule grevant l'immeuble RF n° 354-2 de la Commune d'Ogens désigné sous no 1 de l'état descriptif ci-avant. Délimitation de la valeur du titre cft à l'article 818 CCS : Capital : Fr. 600'000.00 Intérêts 10% sur 3 ans selon art. 818 CCS Fr. 180'000.00 Total de la garantie Fr. 780'000.00 Créances selon production : Prêt hypothécaire no 50.370.501.454.5 en capital : 300'000.00 Intérêts du 01.04.2026 au 30.06.2026 2'070.00 Intérêts moratoires du 01.07.2026 au 01.10.2026 52.35 Intérêts courus du 01.07.2026 – 01.10.2026 2'093.00 Frais de poursuites nos 11431602 et 11431581 3'218.95 Indemnité de réalisation anticipée 44'691.50 352'125.80 <i>Conditions : 2.760 % intérêts nets p.a. 10 % intérêts moratoires</i> Prêt hypothécaire no 50.370.501.455.3 en capital : 300'000.00 Intérêts du 01.04.2026 au 01.10.2026 1'312.50 Intérêts moratoires du 01.07.2026 au 01.10.2026 33.20 Intérêts courus du 01.07.2026 – 01.10.2026 1'327.10 302'672.80				

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
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
	<i>Conditions : 1.750 % intérêts nets p.a. 10 % intérêts moratoires</i> Dont à déduire : ./. Avoir en compte privé no 50.370.501.267.4, valeur 01.10.2026 ./. 4'634.53 ./. Avoir en compte privé no 50.370.501.268.2, valeur 01.10.2026 ./. 13.22 ./. Avoir en compte privé no 50.370.501.265.8, valeur 01.10.2026 ./. 13.30 <i>Payable après n° 1 et avant toutes les autres charges</i> <u>Hypothèques légales non privilégiées :</u> Aucune production CREANCES GARANTIES PAR GAGE IMMOBILIER grevant la part de copropriété d'une demie de M. FREYMOND Laurent : <u>Hypothèques légales privilégiées :</u> Aucune production <u>Hypothèques légales non privilégiées :</u> Aucune production <u>Gages conventionnels :</u> Aucune production CREANCES GARANTIES PAR GAGE IMMOBILIER grevant la part de copropriété d'une demie de Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline : <u>Hypothèques légales privilégiées :</u> Aucune production <u>Hypothèques légales non privilégiées :</u> Aucune production <u>Gages conventionnels :</u> Aucune production				650'137.55
	Montant total de l'état des charges au jour de la vente – 01.10.2026	656'862.50	656'862.50		656'862.50

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>MENTIONS :</u> Sur l'immeuble entier : Les propriétaires des feuillets PPE 354-1 et PPE 354-2 Sur la part de copropriété d'une demie de M. FREYMOND Laurent : Swiss Life AG, Zürich Sur la part de copropriété d'une demie de Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline : Aucune <u>SERVITUDES :</u> Sur l'immeuble entier : Aucune Sur la part de copropriété d'une demie de M. FREYMOND Laurent : Aucune Sur la part de copropriété d'une demie de Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline : Aucune <u>CHARGES FONCIERES :</u> Sur l'immeuble entier : Aucune Sur la part de copropriété d'une demie de M. FREYMOND Laurent : Aucune Sur la part de copropriété d'une demie de Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline : Aucune	Règlement de PPE, ID.006-2016/003337, inscrite le 25.05.2016 sous RF no 006-2016/5173/0 Restriction du droit d'aliéner LPP, inscrite le 28.03.2017 sous RF no 006-2017/2833/0. <u>Observation</u> : Lors de la distribution des deniers, l'office procédera en premier lieu au paiement des créanciers gagistes et des éventuels créanciers au bénéfice d'une saisie sur le présent immeuble.	Sera déléguée à l'acquéreur N'est que déclaratoire, prend rang après toutes les charges.

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>ANNOTATIONS :</u> Sur l'immeuble entier : M. André MARTIN, 17.10.1956 Les propriétaires d'étages (des feuillets PPE 354-1 et PPE 354-2). BANQUE VALIANT SA Mattenstrasse 8 Case postale 3073 Gümligen Sur la part de copropriété de M. FREYMOND Laurent : Aucune Sur la part de copropriété d'une demie de Mme FREYMOND-NYFFENEGGER Céline : Aucune <u>AFFAIRES EN SUSPENS :</u> Néant <i>Eventuelles annotations ultérieures consécutives à des procédures LP réservées.</i>	Préemption jusqu'au 29.04.2019, ID.011-2003/001104, inscrite le 29.04.1994 sous RF no 011-111346. Préemption ID.006-2016/003346, inscrite le 25.05.2016 sous no 006-2016/5173/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/005264, inscrite le 04.10.2024 sous no 006-2024/10487/0	Sera radiée lors du transfert de propriété Sera déléguée à l'acquéreur Sera radiée lors du transfert de propriété – V/chiffre 2 de l'Etat des charges <i>Seraient radiées lors du transfert de propriété</i>

Echallens, le 9 juillet 2026

Office des poursuites du Gros-de-Vaud

(s) Marc BLONDEL, préposé