

N/réf.
GGE

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 021 557 83 10 - E-mail : saisies.oplx@vd.ch

Date

Le 10 décembre 2024

Communication de l'état des charges

En votre qualité d'intéressés, vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble RF no 874 de Savigny, appartenant à Mme Zhou Lei (29.03.1980), Impasse des Arbéroz 10, 1699 Bouloz, qui sera vendu aux enchères publiques le 4 avril 2025 à 10h00 dans la salle de conférence de l'Office des poursuites soussigné, ch. de Versailles 6, 1096 Cully, ensuite de la vente requise par le créancier hypothécaire de 1er 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 Lavaux-Oron

G. Gelati, 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 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 cas 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. 98, 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 portées 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 politique	5611 Savigny	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	874	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH268783456926	
Surface	522 m ² , numérique	
Mutation	11.02.2011 009-2011/238/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	5	
Désignation de la situation	Route de la Roche 6	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 169 m ² Accès, place privée, 194 m ² Forêt, 59 m ² Jardin, 100 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1320a, 169 m ² Garage, N° d'assurance: 1320b Surface totale 63 m ² (souterrain)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	375'000.00	2009 (15.05.2009)

Propriété

Propriété individuelle
Zhou Lei 29.03.1980, 06.01.2009 009-2009/7/0 Achat

Servitudes actives (droits) :

26.07.1989 009-157524	(D) Usage de places de parc ID.009-2001/000151 à charge de B-F Savigny 5611/299	10.10.2003 009-2003/1767/0
26.07.1989 009-157527	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009- 2001/000144	
26.07.1989 009-157529	(D) Usage de buanderie ID.009-2001/000145 à charge de B-F Savigny 5611/320	
01.11.2013 009-2013/3386/0	(D) Usage de local et d'installations de chauffage ID.009-2014/000087 à charge de B-F Savigny 5611/320	

Charges foncières actives (droit) :

01.11.2013 009-2013/3386/0	(D) Usage : Obligation de fournir du chauffage, Fr.1.00 ID.009-2014/000086 à charge de B-F Savigny 5611/320
----------------------------	---

Estimation de l'immeuble selon rapport d'expertise :	CHF 815'000.00
Estimation des accessoires de l'immeuble selon l'annexe spéciale :	CHF 13'635.00
Estimation de l'immeuble et des accessoires	CHF 828'635.00

Annexe speciale des accessoires de l'immeuble considérés par l'office

N°	Nombre	désignation	Localisation	Estimation unitaires CHF	Estimation CHF
1	1	Banquette d'angle 12 places	salle de restauration	200.00	200.00
2	2	Banquette ronde 6 places	salle de restauration	100.00	200.00
3	1	Banquette 4 places	salle de restauration	50.00	50.00
4	1	Banquette 3 places	salle de restauration	40.00	40.00
5	37	Chaises	salle de restauration	5.00	185.00
6	23	Tables carrées 60x60cm	salle de restauration	10.00	230.00
7	2	Tables rondes diam. 120cm	salle de restauration	20.00	40.00
8	1	Petite table ronde diam. 60cm	salle de restauration	10.00	10.00
9	3	Tables à roulettes 40x60cm	salle de restauration	10.00	30.00
10	1	Comptoir de bar avec machine à laver la vaisselle Luxia 10q et tiroirs frigorifiques (145x76cm par 315x40 par 120) en U	salle de restauration	1'000.00	1'000.00
11	1	Machine à café professionnelles deux groupes Faema	salle de restauration	500.00	500.00
12	1	Un moulin à café	salle de restauration	10.00	10.00
13	1	Cave à vin 150x60cm "Novomatic KSWF 511-1B" 288l	salle de restauration	100.00	100.00
14	1	Table ovale 60x100	salle de restauration	10.00	10.00
15		Plafond, faux plafonds, décorations, décorations murales, parois, miroirs, meubles et séparations d'agencement, décorations, luminaires, y.c système de ventilation et réfrigération	Restaurant	5'000.00	5'000.00
16	1	Caisse enregistreuse "Uniwel"	salle de restauration	150.00	150.00
17	1	Distributeur essuie-mains tissu lavable	WC femme	50.00	50.00
18	1	Distributeur de savon liquide	WC femme	10.00	10.00
19	1	1 Lavabo avec son meuble d'agencement	WC femme	50.00	50.00
20	1	WC	WC femme	20.00	20.00
21	1	Distributeur de papier toilette	WC femme	10.00	10.00
22	1	Distributeur de liquide désaffectant	WC femme	10.00	10.00
23	1	Urinoir automatique	WC homme	10.00	10.00
24	1	Lavabo avec son meuble d'agencement	WC homme	50.00	50.00
25	1	Distributeur essuie-mains tissu lavable	WC homme	10.00	10.00
26	1	Distributeur de papier toilette	WC homme	10.00	10.00
27	1	Distributeur de liquide désaffectant	WC homme	10.00	10.00
28	1	Table de plonge inox 210x70cm deux bacs	Cuisine	100.00	100.00
29	1	Etagère murale inox pleine 110cm	Cuisine	10.00	10.00
30	1	Machine laver la vaisselle professionnelle 75x64cm	Cuisine	200.00	200.00
31	1	Etagère en inox pleine 140cm	Cuisine	15.00	15.00
32	1	Plan de travail en inox 160x70cm	Cuisine	100.00	100.00
33	1	Chauffe assiettes 85x40cm	Cuisine	100.00	100.00

34	1	Plan de travail en inox avec chauffe plat intégré 200x70cm (estampillée bain marie Ginox)	Cuisine	100.00	100.00
35	1	Plan de travail en inox 260x70, comprenant deux buffets et trois tiroirs de rangement	Cuisine	150.00	150.00
36	1	Friteuse électrique mécanique Valentine deux bacs env. 70x60cm	Cuisine	200.00	200.00
37	1	Cuisinière électrique de 6 plaques 125x190cm avec lavabo et robinet	Cuisine	1'500.00	1'500.00
38	1	Hotte de ventilation 180x320cm avec installation technique	Cuisine	1'000.00	1'000.00
39	1	Etagère en inox pleine 150cm	Cuisine	15.00	15.00
40	1	Plan de travail en inox 325x75cm, 4 tiroirs	Cuisine	200.00	200.00
41	1	Cuisinière à wok à gaz deux foyers 70x100cm	Cuisine	250.00	250.00
42	1	Table de plonge en inox avec deux éviers 245x70cm	Cuisine	200.00	200.00
43	1	Plan de travail en inox avec un évier 330x70cm et retour en marbre/granite 155x70 cm	Cuisine	250.00	250.00
44	1	Four combi Vapeur/Air Pulsé 5 Niveaux"Coven" 89x65cm	Cuisine	250.00	250.00
45	1	Chambre froide env. 5.8m3 Viessmann Kühl-Zelle de 1989 avec installation technique	Cuisine	1'000.00	1'000.00
Total					13'635.00

Cully, le 10 décembre 2024

G. Gelati, préposé



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 PRIVILEGIEES				
1.	<p>Créancier : Etat de Vaud</p> <p>Représentant du créancier : Office d'impôt des districts de la Riviera - Pays-d'Enhaut, Lavaux - Oron et Aigle Rue du Simplon 22 Case postale 1032 1800 Vevey 1</p> <p>a) 23.11.2023 018-2023/13317/0 Hypothèque nominative, Fr. 11'502.20, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001485, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/1385 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny.</p> <p><u>Créance selon production :</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2020 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 03.03.2023 Selon décompte du 03.03.2023 Délai de paiement au 08.04.2023 Somme émise le 04.05.2023</p> <p>b) 23.11.2023 018-2023/13316/0 Hypothèque nominative, Fr. 12'702.80, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001479, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/1385 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny</p> <p><u>Créance selon production :</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2021 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 03.03.2023 Selon décompte du 03.03.2023 Délai de paiement au 08.04.2023 Somme émise le 04.05.2023 Poursuite n° 11313611</p> <p>c), 02.09.2024 018-2024/9505/0 Hypothèque nominative, Fr. 18'672.90, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2024/001298, Droit de gage collectif, avec Savigny/295 Savigny/1385 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Savigny la Commune, Savigny</p> <p><u>Créance selon production</u> Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2022 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 12.03.2024 Selon décompte du 12.03.2024 Délai de paiement au 15.04.2024 Somme émise le 10.05.2024</p>	<p>12'621.25</p> <p>13'928.20</p> <p>19'498.15</p>	<p>46'047.60</p>	<p>0.00</p>	<p>46'047.60</p>

	Payable en priorité, à parité de rang avec no 2 et 3				
2.	Commune de Savigny Rte de Mollie-Margot 4 1073 Savigny				
	Créance selon production :				
	a) Impôt foncier, facture no 63131, facturé le 08.09.2023, échéance le 30.12.2023, période 01.01.2023 - 31.12.2023 RF/874: 1.20 % de l'estimation fiscale Fr. 375'000.00 :	450.00			
	Int. 5 % dès le 01.01.2024 (prorata)	28.30			
	Frais de poursuite no 11303818	74.00			
	b) Impôt foncier, facture no 70436, facturé le 30.09.2024, échéance le 31.12.2024, période 01 01.2024 - 31.12.2024 RF/874: 1.20 % de l'estimation fiscale Fr. 375'000.00 :	450.00			
	Int. 5 % dès le 01.01.2025 (prorata)	5.90	1'008.20	0.00	1'008.20
	a) et b) Hypothèques légales de droit public privilégiée valables sans inscription au registre du commerce, 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).				
	Payable à parité de rang avec charge no 1 et 3				
3.	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) Avenue du Grey 111 1002 Lausanne				
	Créance selon production :				
	2024 PRIME d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels BAT, 01.2024 à 12.2024, facture no 1000010407-24000. Lieu du risque, Parcelle RF no 874, restaurant, sise sur la commune de Savigny, rue de la Roche 6, ECA no 1320	891.50			
	Intérêt 5% du 21.02.24 au 04.04.25	50.65			
	Frais de recouvrement	60.00			
	Frais de poursuite no 11374349 requise le 10.07.2024	91.10			
	2025 PRIME d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels BAT, 01.2024 à 12.2024, facture no, facture no 1000010407-25000. Lieu du risque, Parcelle RF no 874, restaurant, sise sur la commune de Savigny, rue de la Roche 6, ECA no 1320		1'012.90	2'106.15	0.00
	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 47 de la loi du 17.11.1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels				2'106.15
	Payable à parité de rang avec charge no 1 et 2				
	DROITS DE GAGE CONVENTIONNELS				
4.	Banque Cantonale Vaudoise Case postale 300 1001 Lausanne				

	<p>28.12.1988 009-155189 - Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 550'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000058, Droit de gage individuel, Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, D, Primé par servitude ID.009-2014/000087 Usage, D, Primé par servitude ID.018-2019/004737 Usage, C</p> <p><u>Créance selon production</u> Cédule hypothécaire au porteur de CHF 550'000.00, 1er rang, n° 2001/000058 du Registre foncier de l'Est vaudois Capital du titre : Intérêt à 10 % selon 818 CCS du 24 avril 2021 au 4 avril 2025 :</p> <p>Payable après no 3</p>	<p>550'000.00</p> <p>216'944.45</p>	<p>766'944.45</p>	<p>0.00</p>	<p>766'944.45</p>
5.	<p>28.12.1988 009-155190 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000059, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel, Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, D, Primé par servitude ID.009-2014/000087 Usage, D, Primé par servitude ID.018-2019/004737 Usage, C</p> <p>Dans le délai pour les productions, aucune intervention du porteur de la cédule n'a été enregistrée. Ce créancier est donc porté à l'état des charges pour le montant constaté au Registre foncier majoré des intérêts courants du jour du dépôt de la réquisition de vente du créancier poursuivant (105 ORFI) au jour de la vente, conformément à l'article 36 ORFI soit</p> <p>Capital du titre intérêt à 10 % du 25 avril 2024 au 4 avril 2025</p> <p>Payable après no 4</p>	<p>300'000.00</p> <p>28'250.00</p>	<p>328'250.00</p>	<p>0.00</p>	<p>328'250.00</p>
	<p>Total des charges</p>	<p>1'144'356.40</p>	<p>1'144'356.40</p>	<p>0.00</p>	<p>1'144'356.40</p>



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
6.	<u>Mentions :</u> Aucune <u>Servitudes (passives) :</u> En faveur de Savigny la Commune, Savigny	009-133782 du 16.12.1981 (C) Canalisations d'égouts et droits accessoires ID.009-2000/004700	Antérieur aux gages immobiliers.
7.	En faveur de Savigny la Commune, Savigny	009-155628 du 14.02.1989 (C) Passage public à pied ID.009-2001/000149	Prend après n° 4 à 6.
8.	En faveur de B-F Savigny 5611/295	009-157525 du 26.07.1989 (C) Usage : Empiètement de places de parc ID.009-2001/000136	Prend rang après n° 4 à 7.
9.	En faveur de B-F Savigny 5611/295 En faveur de B-F Savigny 5611/320	009-157527 du 26.07.1989 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009-2001/000144	Prend rang après n° 4 à 7, en même temps que no 8.
10.	En faveur de PPE Savigny 5611/1385	009-157528 du 26.07.1989 (C) Usage de terrasse ID.009-2001/000134	Prend rang après n° 4 à 7, en même temps que no 8 à 9.
11.	En faveur de Zhou Lei 29.03.1980 <u>Charges foncières</u> Aucune <u>Annotations</u> Poursuite en réalisation du gage immobilier no 11010698 Créancier : Banque Cantonale Vaudoise Case postale 300 1001 Lausanne	018-2019/6611/0 du 08.07.2019 (C) Usage de la place de parc extérieure n° 18 ID.018-2019/004737 018-2024/4658/0 du 10.05.2024 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/002743	Prend rang après n° 10. V/charges no 4 sera radiée lors du transfert de propriété

Cully, le 10 décembre 2024

Office des poursuites de Lavaux-Oron

G. Gelati, préposé

