

Ch. de Versailles 6 Case postale 28
1096 Cully

RECOMMANDE

N/réf.
GGE

(à rappeler dans toute correspondance)

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

Date

Le 1^{er} mai 2025

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 6003 de Bourg-en-Lavaux, appartenant à M. Giannesini Stéphane (26.12.1969), c/o LEGENTIS AVOCATS, Rue Caroline 7, 1001 Lausanne, qui sera vendu aux enchères publiques le 27 juin 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 1^{er} 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. 20 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 ~~gagistes~~ des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du détenteur 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 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	5613 Bourg-en-Lavaux	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	6003	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH653783874555	
Surface	1'342 m ² , numérique	
Mutation	23.05.2001 009-2001/792/0 Division de bien-fonds (+ 1342 m ² de P. 1789) 19.02.2007 009-2007/289/0 Cadastration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	13	
Désignation de la situation	Les Crêts Leyrons Route des Crêts Leyron 48A	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 190 m ² Accès, place privée, 319 m ² Jardin, 833 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3274, 176 m ² Garage, N° d'assurance: 3275, 14 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	1'961'000.00	2015 (13.05.2016)

Propriété

Propriété individuelle
Giannesini Stéphane 26.12.1969, 20.10.2015 009-2015/3355/0 Achat

Servitudes actives (droits) :

01.07.1978 009-132984	(D) Passage pour piétons et tous véhicules ID.009-2001/002122 à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5754
23.05.2001 009-2001/793/0	(D) Canalisations des eaux claires et eaux usées ID.009-2001/003035 à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5789

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 2'830'000.00

Les conditions de vente seront déposées au bureau de l'office dès le 12 mai 2025 jusqu'au jour de la vente

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.	HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES				
	Créancier : Etat de Vaud				
	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				
	Créance selon production : a) Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2023 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 12.03.2025 Selon décompte du 12.03.2025 Délai de paiement au 15.04.2025 Total de la créance au 27.06.2025	4'167.45			
	Créance selon production : b) Impôt sur le revenu et la fortune 2024 selon notification du calcul des acomptes intervenue le 11.12.2023 Etat du compte dû au 27.06.2025 Total de la créance au 27.06.2025	5'835.50			
	Créance selon production : c) Impôt sur le revenu et la fortune 2025 selon notification du calcul des acomptes intervenue le 06.12.2024 Etat du compte dû au 27.06.2025 Total de la créance au 27.06.2025	3'578.85	13'581.80	0.00	13'581.80
	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 en priorité, à parité de rang avec no 2 et 3				
2.	Créancier : Etat de Vaud				
	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				
	Créance selon production : Impôt foncier 2025 (Commune de Bourg-en Lavaux) Total dû	2'941.50	2'941.50	0.00	2'941.50
	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 en priorité, à parité de rang avec no 1 et 3				
3.	Commune de Bourg-en-Lavaux Bourse communale Rte de Lausanne 2 Case Postae 112 1096 Cully Créance selon production : Décompte eau – épuration Payable jusqu'au 26.03.2025 Période de décompte : 01.01.2024 - 31.12.2024 Montant dû 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 Payable en priorité, à parité de rang avec no 1 et 2 DROITS DE GAGE CONVENTIONNELS	592.15	592.15	0.00	592.15
4.	Société Générale Private Bank (Suisse) SA Rue du Rhône 8 1211 Genève 1 UNION BANCAIRE PRIVEE, UBP SA Rue du Rhône 96-98 1211 Genève 1 (venant aux droits de Société Générale Private Bank (Suisse) SA par suite de fusion, publication dans la Fosc du 31.03.2025) Représentant du créancier : BMG Avocats Avenue de Champel 8C 1205 Genève 03.11.1977 009-124919 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'100'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/001064, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460). 14.03.2006 009-2006/413/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 200'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2006/000058, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460).				

16.05.2011 009-2011/918/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2011/000145, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460)

Créance selon production :

Prêt hypothécaire No 09.2016/1091. Créance garantie par gage est échue en totalité depuis le 19 octobre 2023

Capital restant dû au 19.10.2023

1'482'472.40

Intérêts et frais dûs au 19.10.2023

159'097.05

Intérêts moratoire de 5% dus sur le capital ainsi que les intérêts et frais du 20.10.2023 au 27.03.2025

117'873.81

Frais de poursuite 11051620

3'980.95

1'763'424.21

0.00

1'763'424.21

Payable après no 3

Total des charges

1'780'539.66

1'780'539.66

0.00

1'780'539.66



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> Aucune		
	<u>Servitudes</u> En faveur de Bourg-en-Lavaux la Commune, Cully	009-132973 du 01.07.1978 (C) Canalisation(s) d'égout ID.009-2000/001269	Prime toutes les charges
	En faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5789	009-2001/793/0 du 23.05.2001 (C) Passage à pied et pour tous véhicules quelconques ID.009-2001/003034	Prend rang après le droit de gage inscrit le 03.11.1977 sous no 009-124919 et avant celui inscrit le 14.03.2006 009-2006/413/0
	<u>Charges foncières</u> Aucun(e)		
	<u>Annotations</u> v/charge no 4	018-2024/6794/0 inscrite le 28.06.2024 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/003347	

Cully, le 1er mai 2025

Office des poursuites de Lavaux-Oron

G. Gelati, préposé

