

N/réf.
Snezana Vogt
(à rappeler dans toute correspondance)
Ligne directe : 022 - 557.50.98 - E-mail : direction.opny@vd.ch

V/Réf.

Date
28 septembre 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 appartenant à **BALASSIANO Sybille Viviane, Route de Saint-Cergue 36b, 1260 Nyon** qui sera vendu aux enchères **le 10 décembre 2026 à 10h00** ensuite de poursuite d'un créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée.

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 Nyon

S. Vogt, substitute

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

Date du dépôt des conditions de vente : 29 septembre 2026

COMMUNE DE NYON (5724) « Route de Saint-Cergue 36b « Les Ronsiers » »

Parcelle PPE no RF 4578, 4/1'000 de la parcelle de base no 686 avec droit exclusif sur :

Bâtiment B

Rez inférieur : Cave de 5 m² env.

Rez supérieur : Studio 37 m² env. terrasse de 11 m² env

Constituant le lot B03 des plans

Estimation fiscale (2004): Fr. 110'000.00

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 460'000.00

Servitudes actives

17.12.1997 012-279812 Usage de jardin et terrasse à charge de B-F Nyon 686

Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 686, sise à Nyon, fo 1027, Route de Saint-Cergue 36a, 36b, 36c, 38, 40a, 40b, 40c en nature de :

Habitation avec affectation mixte (ECA 3118a)	2'605 m ²
Garage (ECA 3118b à h) (souterrain) 1'831 m ²	
Forêt	1'505 m ²
Jardin	<u>6'366 m²</u>
Surface totale numérisée	10'476 m ²

Valeur ECA 3118 (indice 140) Fr. 27'097'716.80

[illegible]

	La créance de base effective due par Madame Sybille Viviane Balassiano au 10 décembre 2026 étant supérieur au plafond de la créance cédulaire, par conséquent, le montant définitif de notre production s'élève à Fr. 502'807.10. <i>Créances garanties par le titre suivant :</i> 02.08.1999 012-288822 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 447'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel Porteur Caisse d'Epargne de Nyon société coopérative, Nyon Payable après EC no 1 et avant EC no 3				
3.	PPE LES RONSIERS Route de Saint-Cergue 36-40 1260 Nyon Représenté par Me Marc Froidevaux Rue William-Thomi 9 Case postale 307 1815 Clarens Solde des charges communes dues au 2.11.2025 Intérêt 8% (taux selon règlement de PPE) du 01.05.2025 au 20.12.2026 Total de la production au 20.12.2026 <i>Créances garanties par l'inscription suivante :</i> 07.11.2025 010-2025/11779/0 (C) Inscription provisoire gage immobilier (communauté PPE) en faveur de Communauté des copropriétaires d'étages de la PPE "LES RONSIERS", Nyon Ces créances sont portées à l'état des charges dans la rubrique « créances garanties par gage immobilier » en tant que droit de gage (<i>Comm. ORFI art. 34 N. 14 p. 88 ; Britschgi, 220 ; BG Affoltern, RSJ 1993, 69, 70</i>). Payable après EC nos 1 et 2	2'594.15 340.00	2'934.15	0.00	2'934.15
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :	506'071.25	506'071.25	0.00	506'071.25

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
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER			
	Mentions :		
4.	Communauté des copropriétaires PPE « Les Ronsiers » 1260 Nyon	17.12.1997 012-279797 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes, charges foncières :		
	Néant		
	Bail à loyer non annoté :		
5.	M. GASNIER Tanguy Edouard Route de Saint-Cergue 36b 1260 Nyon	Bail à loyer conclu oralement avec M. GASNIER Tanguy Edouard, Route de Saint-Cergue 36b, 1260 Nyon. À notre connaissance, aucun contrat écrit n'a été établi. Loyer mensuel : Fr. 1'000.00, charges non comprises. Garantie : aucune garantie de loyer n'a été constituée. Renouvellement du bail : aucune autre information ne nous a été communiquée à ce sujet. Le bail a débuté le 1er septembre 2024. M. GASNIER n'ayant pas réglé les loyers dus, une procédure sommaire en cas clair a été introduite afin de faire constater la fin du bail au 30 avril 2026 et de requérir l'expulsion du locataire. Bail à loyer non annoté, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 III 137).	Prend rang après toutes les autres charges
	Annotations :		
6.		07.11.2025 010-2025/11779/0 Inscription provisoire gage immobilier (communauté PPE) en faveur de Communauté des copropriétaires	Voir EC no 3
7.		10.06.2026 010-2026/6049/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 2

Nyon, le 28 septembre 2026

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute