

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

V/Réf.

Date  
27 janvier 2025

## 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 **BARAKAT Amr, Avenue du Mont-Blanc 14b, 1196 Gland**, qui sera vendu aux enchères **le 30 avril 2025 à 10h00** ensuite de poursuites de divers créanciers saisissants.

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 : 25 février 2025

### COMMUNE DE GLAND (5721)

« Avenue du Mont-Blanc 14b, PPE « Mont-Blanc Avenue » »

Parcelle PPE no RF 3287, 5'423/100'000 de la parcelle de base no 455 avec droit exclusif sur :

Deuxième sous-sol : cave de 17,3 m2 environ

Combles : appartement de 113,6 m2 environ avec terrasse de 7,1 m2 environ.

Sur-combles : Galerie et greniers de 50 m2 environ

Constituant le lot 24 du plan

Estimation fiscale (2020): Fr. 715'000.00

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 1'080'000.00**

### Servitudes actives

29.01.1993 012-255583 Usage de place de stationnement intérieure n° 22 à charge de B-F Gland 455

### Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 455, sise à Gland, fo 8, Avenue du Mont-Blanc 14a, 14b, 16, Chemin de Fossabot 1, en nature de:

Habitation avec affectation mixte (ECA 459a)	760 m2
Bâtiment (ECA 459b)	33 m2
Garage, (1396 m2 s/p. 355, 10 m2 s/p. 699) (ECA 459c) Surface totale 1'406 m <sup>2</sup> (souterrain, sur plusieurs immeubles)	
Bâtiment (ECA 459d) Surface totale 8 m <sup>2</sup> (souterrain)	
Habitation (ECA 2185)	2 m2
Surface totale 133 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)	
Place-jardin	<u>2'009 m2</u>
Surface totale numérisée	2'804 m2

Valeur ECA (indice 140) Fr. 12'585'712.16

<b>A. Créances garanties par gage immobilier</b>					
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.
<b>GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER</b>					
1.	<p><b>COMMUNE DE GLAND</b> Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4 1260 Nyon Réf. : IF 2023 à 2025</p> <p>Impôt foncier 2023, commune de Gland Capital de la créance Sans intérêts moratoires</p> <p>Impôt foncier 2024, commune de Gland Capital de la créance Sans intérêts moratoires</p> <p>Impôt foncier 2025, commune de Gland Capital de la créance Sans intérêts moratoires</p> <p>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.</p> <p>Payable avant EC nos 6 et 7</p>	715.00			
			2'145.00	0.00	2'145.00
2.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédula hypothécaire sur papier au porteur, RF no 012-255632 du 29.01.1993, du capital actuel de Fr. 434'000.00, Intérêt max. 10% l'an, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>1<sup>er</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédula hypothécaire remise à notre office le 18.03.2024</p> <p>Cette cédula n'est pas engagée et a été prise sous la garde de l'office des poursuites. Elle est par conséquent portée pour mémoire à l'état des charges (art. 35 al. 1<sup>er</sup> ORFI).</p>				
		Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire

3.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier au porteur, RF no 012-255633 du 29.01.1993, du capital actuel de Fr. 16'000.00, Intérêt max. 10% l'an, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>2<sup>ème</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédule hypothécaire remise à notre office le 18.03.2024</p> <p>Cette cédule n'est pas engagée et a été prise sous la garde de l'office des poursuites. Elle est par conséquent portée pour mémoire à l'état des charges (art. 35 al. 1<sup>er</sup> ORFI).</p>	Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire
	<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>	<b>2'145.00</b>	<b>2'145.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2'145.00</b>

<b>B. Autres charges</b> (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
<b>GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER</b>			
<b>Mentions :</b>			
4.	Communauté des copropriétaires PPE « Mont-Blanc Avenue » 1196 Gland	29.01.1993 012-255580 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
5.	ALLEA AG Lavaterstrasse 65 8002 Zürich	05.08.2020 012-2020/4209/0 Restriction du droit d'aliéner LPP  <b>Observation :</b>  Selon le courriel du 23 décembre 2024 de la caisse de pensions du Julius Baer Goup M. Barakat n'est plus assuré à leur caisse. Les avoirs de libre passage ont été versés le 22 décembre 2023 à Stiftung Auffangeinrichtung BVG.  Lors de la distribution des deniers, l'office procédera en premier lieu au paiement des créanciers gagistes et des créanciers au bénéfice d'une saisie sur le présent immeuble.	Prend rang après toutes les charges
<b>Servitudes, charges foncières :</b>			
Néant			
<b>Annotations :</b>			
6.	Les créanciers saisissants de la série no 3 :  <i>Poursuite no 10667157</i> ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD Représenté par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon Pour une créance de Fr. 1'817.25 + accessoires  <i>Poursuite no 10667160</i> CANTON DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD Représenté par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon Pour une créance de Fr. 41'949.65 + accessoires  <i>Poursuite no 10661128</i> CANTON DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD Représenté par ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS Div. Perception & Finances Contentieux Route de Berne 46 1014 Lausanne Adm cant VD Pour une créance de Fr. 12'811.95 + accessoires	13.11.2023 010-2023/12296/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP  12.06.2024 010-2024/6065/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC no 1 et avant EC no 7

*Poursuite no 10661129*  
ETAT DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS  
Div. Perception & Finances  
Contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Pour une créance de Fr. 30'298.35 + accessoires

*Poursuite no 10667161*  
ETAT DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON  
ET MORGES  
Avenue Reverdil 4  
1260 Nyon  
Pour une créance de Fr. 121'635.70 +  
accessoires

*Poursuite no 10661130*  
CANTON DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS  
Div. Perception & Finances  
Contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Pour une créance de Fr. 5'134.65 + accessoires

*Poursuite no 10661132*  
ETAT DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS  
Div. Perception & Finances  
Contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Pour une créance de Fr. 13'127.15 + accessoires

*Poursuite no 10661133*  
CANTON DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS  
Div. Perception & Finances  
Contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Pour une créance de Fr. 25'801.60 + accessoires

*Poursuite no 10661131*  
ETAT DE VAUD  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Représenté par  
ADMIN. CANTONALE DES IMPOTS  
Div. Perception & Finances  
Contentieux  
Route de Berne 46  
1014 Lausanne Adm cant VD  
Pour une créance de Fr. 74'542.60 + accessoires

7.	<p>Les créanciers saisissants de la série no 5 :</p> <p><i>Poursuite no 11364741</i>  PPE AVENUE DU MONT-BLANC 14-16  p.a Cogestim SA  Rue Etraz 5  1003 Lausanne  Représenté par  COGESTIM SA  Rue Etraz 5  1003 Lausanne  Pour une créance de Fr. 8'248.55 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11366795</i>  HELSANA VERSICHERUNGEN AG  Zürichstrasse 130  8600 Dübendorf  Représenté par  HELSANA VERSICHERUNGEN AG  Inkasso  8081 Zürich Helsana  Pour une créance de Fr. 862.70 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11232565</i>  CANTON DE VAUD  1014 Lausanne Adm cant VD  Représenté par  OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON  ET MORGES  Avenue Reverdil 4  1260 Nyon  Pour une créance de Fr. 57'262.65 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11232567</i>  ETAT DE VAUD  1014 Lausanne Adm cant VD  Représenté par  OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON  ET MORGES  Avenue Reverdil 4  1260 Nyon  Pour une créance de Fr. 165'195.15 +  accessoires</p>	07.01.2025 010-2025/39/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 et 6
----	---	---	-----------------------------

Nyon, le 27 janvier 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute