

N/réf.

Nilton PEREIRA

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 022/557 50 89 - E-mail : direction.opny@vd.ch

V/Réf.

Date

7 octobre 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 **JEBSEN Jan Henrik, Ingrid Randi, Andréas Raffi et Marianne**, qui sera vendu aux enchères **le 28 janvier 2026 à 10h00** ensuite de poursuites du créancier gagiste en 1^{er} et 2^{ème} rangs pour son capital et ses intérêts.

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

Nilton PEREIRA, 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 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 : 31 octobre 2025

COMMUNE DE CRANS (VD) (5713)

« Chatillon, Chemin du Chanoz No 5,
PPE « Résidence Chanoz 5 » »

Parcelle RF 68, fo 2, en nature de :

Habitation (ECA 319a) :	502 m2
Garage (ECA 319b) :	53 m2
Couvert (ECA 1076) :	25 m2
Couvert (ECA 1077) :	25 m2
Couvert (ECA 1078) :	81 m2
Accès, place privée :	547 m2
Jardin :	<u>3'877 m2</u>
Surface totale (numérisée) :	4'979 m2

Propriétaires

JEBSEN Jan Henrik, Chemin des Chanoz 5, 1299 Crans VD
JEBSEN Ingrid Randi, Chemin des Chanoz 5, 1299 Crans VD
JEBSEN Andréas Raffi, Chemin de Précossy 19, 1260 Nyon
JEBSEN Marianne, Chemin de la Louve 8, 1196 Gland

Propriété

PPE Crans (VD) 5713/68-1 pour 500/1'000
PPE Crans (VD) 5713/68-2 pour 360/1'000
PPE Crans (VD) 5713/68-3 pour 95/1'000
PPE Crans (VD) 5713/68-4 pour 45/1'000

Servitudes actives

27.10.1965 012-113842 Canalisation(s) d'égout à charge de B-F Crans 390 et 397.
29.03.1968 012-121596 Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations à charge de B-F Crans 390.

Descriptifs des lots PPE

Parcelle RF 68-1 – Propriété individuelle JEBSEN Jan Henrik

Quote-part de 500/1'000 de B-F Crans 68 avec droit exclusif sur :

Appartement A comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, étage et combles, constituant le lot no 1 des plans.

Estimation fiscale 2013 : Fr. 3'770'000.00.

Servitudes actives :

22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.
22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de places de parc extérieures Nos 2, 3 et 4 à charge de B-F Crans 68.

Parcelle RF 68-2 – Propriété commune, société simple JEBSEN Andréas, Ingrid et Marianne
Quote-part de 360/1'000 de B-F Crans 68 avec droit exclusif sur :
Appartement B comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, étage et combles, constituant le lot no 2 des plans.

Estimation fiscale 2013 : Fr. 2'635'000.00.

Servitudes actives :

22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.
22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.
22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de place de parc extérieure No 1 à charge de B-F Crans 68.

Parcelle RF 68-3 – Propriété commune, société simple JEBSEN Andréas, Ingrid et Marianne
Quote-part 95/1'000 de B-F Crans 68 avec droit exclusif sur :
Appartement C comprenant sous-sol et rez-de-chaussée, constituant le lot no 3 des plans.

Estimation fiscale 2010 : Fr. 700'000.00

Servitudes actives :

22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.
22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.
22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de place de parc extérieure No 5 à charge de B-F Crans 68.

Parcelle RF 68-4 – propriété commune, société simple JEBSEN Andréas, Ingrid et Marianne
Quote-part 45/1'000 de B-F Crans 68 avec droit exclusif sur :
Bâtiment annexe : dépôt, constituant le lot no 4 des plans.

Estimation fiscal 2010 : Fr. 60'000.00

Servitude active :

22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin à charge de B-F Crans 68.

Estimation fiscale (2010/2013) :	Fr. 7'165'000.00
Estimation ECA (indice 140/2024) :	Fr. 8'631'598.33
Estimation retenue pour la parcelle RF 68, fo2, par l'office des poursuites selon décision de l'Autorité inférieure de surveillance du 18.07.2025 :	Fr. 14'000'000.00

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.
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER PARCELLE RF 68					
1.	COMMUNE DE CRANS Représenté par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4-6 Case postale 1341 1260 Nyon 1 <i>Réf. : IF 2025-2026</i> Impôt foncier 2025 Impôt foncier 2026 Créances au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ. Payable à parité de rang avec EC no 2 et avant EC no 3.	7'165.00 7'165.00	 14'330.00	 0.00	 14'330.00
2.	ECA, ETABLISSEMENT D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD Avenue du Grey 111 Case postale 1001 Lausanne <i>Réf. : CC / CX 245892</i> Prime d'assurance 2026 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 319, facture no 1000278773-260001 Prime d'assurance 2026 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 1076, facture no 1000278773-260002 Prime d'assurance 2026 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 1077, facture no 1000278773-260003 Prime d'assurance 2026 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 1078, facture no 1000278773-260004 L'indexation des primes 2026 n'est pas connue à ce jour, toute modification demeure réservée. Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 47 LAIEN et 87 à 89 CDPJ. Payable à parité de rang avec EC no 1 et avant EC no 3.	4'420.15 72.30 72.30 183.90	 4'748.65	 0.00	 4'748.65

3.	BANQUE JULIUS BAER & CIE SA Bahnhofstrasse 36 8010 Zürich Représentée par Me FASEL Serge FBT Avocats SA Rue du 31 décembre 47 1211 Genève 6 <i>Réf. : 14348</i> Hypothèque en capital, dénoncé avec effet 29.10.2021 Intérêts hypothécaires jusqu'au 30.06.2022 Intérêts hypothécaires (5% p.a.) depuis 30.06.2022 jusqu'au 28.01.2026 Avance de frais poursuite no 10297027 Total au 28.01.2026 <i>Créances garanties par les titres suivants :</i> 16.09.2010 012-2010/4322/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 16.09.2010 012-2010/4322/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 14.10.2010 012-2010/4784/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 14.10.2010 012-2010/4784/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 14.10.2010 012-2010/4784/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 14.10.2010 012-2010/4784/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 01.06.2011 012-2011/2404/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. 01.06.2011 012-2011/2404/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1 ^{er} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel.	11'670'000.00 156'748.81 2'091'074.85 9'153.00	13'926'976.66	0.00	13'926'976.66
----	---	---	---------------	------	---------------

	02.04.2014 012-2014/1684/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 2 ^{ème} rang, intérêt max. 10%, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. Payable après EC nos 1 à 3.				
4.	Cédule hypothécaire de registre, d'un capital de Fr. 2'000'000.00, intérêt max. 10%, inscrite le 08.08.2014 sous RF no 012-2014/4483/0, grevant l'immeuble en 3 ^{ème} rang, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel. Créanciers hypothécaires Jebsen Jan Henrik, Jebsen Ingrid, Jebsen Andréas et Jebsen Marianne. Cette cédule n'est pas engagée. Elle est par conséquent portée pour mémoire à l'état des charges (art. 35 al. 1 ^{er} ORFI).	Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire
GREVANT LES IMMEUBLES PARCELLES RF 68-1/68-2/68-3/68-4					
	Néant.				
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :	13'946'055.31	13'946'055.31	0.00	13'946'055.31

Le disponible du produit de vente, une fois réglées les créances qui figurent à l'état des charges sous nos 1 à 3 et les frais de réalisation de l'office, sera réparti en fonction des millièmes attribués à chaque part.

- **La part revenant à M. JEBSEN Jan Henrik profitera au créancier mentionné à l'état des charges sous no 17.**

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 PARCELLE RF 68			
	Mentions :		
5.	JEBSEN Jan Henrik Chemin des Chanoz 5 1299 Crans	22.04.2010 012-2010/1542/0 Administrateur	Subsiste à l'issue de la réalisation.
	Servitudes :		
6.	PPE Crans (VD) 68-1	22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin	Subsiste à l'issue de la réalisation.
7.	PPE Crans (VD) 68-2	22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin	Subsiste à l'issue de la réalisation
8.	PPE Crans (VD) 68-3	22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin	Subsiste à l'issue de la réalisation
9.	PPE Crans (VD) 68-2, 68-3 et 68-4	22.04.2010 012-2010/1543/0 Usage de jardin	Subsiste à l'issue de la réalisation
10.	PPE Crans (VD) 68-2	22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de place de parc extérieure No 1	Subsiste à l'issue de la réalisation
11.	PPE Crans (VD) 68-1	22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de places de parc extérieures Nos 2, 3 et 4	Subsiste à l'issue de la réalisation
12.	PPE Crans (VD) 68-3	22.04.2010 012-2010/1544/0 Usage de place de parc extérieure No 5	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Charges foncières :		
	Néant.		
	Annotations :		
13.	BANQUE JULIUS BAER & CIE SA Bahnhofstrasse 36 8010 Zürich Représentée par Me FASEL Serge FBT Avocats SA Rue du 31 décembre 47 1211 Genève 6	06.02.2024 010-2024/1082/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 3
GREVANT LA PARCELLE RF 68-1			
	Mentions :		
14.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes, charges foncières :		
	Néant.		
	Annotations :		
15.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Préemption des propriétaires d'étages	Subsiste à l'issue de la réalisation
16.	BANQUE JULIUS BAER & CIE SA Bahnhofstrasse 36 8010 Zürich Représentée par Me FASEL Serge FBT Avocats SA Rue du 31 décembre 47 1211 Genève 6	23.10.2023 010-2023/1154/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 3

17.	Les créanciers saisissants de la série no 3 : <i>Poursuite 11173897</i> CENTER FOR INTERNATIONAL MANAGEMENT & INDUSTRIAL DEVELOPMENT (CMID) SA c/o Fidexpert SA, Avenue de Grandson 48 1400 Yverdon-les-Bains Représenté par Me MEMBREZ François Waeber Avocats Rue Verdaine 12 1211 Genève 3 Pour une créance de Fr. 951'614.05 + accessoires <i>Poursuite 11666963</i> CENTER FOR INTERNATIONAL MANAGEMENT & INDUSTRIAL DEVELOPMENT (CMID) SA c/o Fidexpert SA, Avenue de Grandson 48 1400 Yverdon-les-Bains Représenté par Me MEMBREZ François Waeber Avocats Rue Verdaine 12 1211 Genève 3 Pour une créance de Fr. 177'375.85 + accessoires	02.09.2025 010-2025/8948/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Sera radiée lors du transfert de propriété
GREVANT LA PARCELLE RF 68-2			
	Mentions :		
18.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes :		
19.	JEBSEN Jan Henrik et Sonia (Yeguawian) Chemin des Chanoz 5 1299 Crans	22.04.2010 012-2010/1541/0 Usufruit	Primé par les droits de gage immobilier
	Charges foncières :		
	Néant		
	Annotations :		
20.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Prémption des propriétaires d'étages	Subsiste à l'issue de la réalisation
GREVANT LA PARCELLE RF 68-3			
	Mentions :		
21.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes :		
22.	JEBSEN Jan Henrik et Sonia (Yeguawian) Chemin des Chanoz 5 1299 Crans	22.04.2010 012-2010/1541/0 Usufruit	Primé par les droits de gage immobilier
	Charges foncières :		
	Néant		
	Annotations :		
23.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Prémption des propriétaires d'étages	Subsiste à l'issue de la réalisation

GREVANT LA PARCELLE RF 68-4			
	Mentions :		
24.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	Servitudes :		
25.	JEBSEN Jan Henrik et Sonia (Yeguawian) Chemin des Chanoz 5 1299 Crans	22.04.2010 012-2010/1541/0 Usufruit	Primé par les droits de gage immobilier
	Charges foncières :		
	Néant		
	Annotations :		
26.	PPE « Résidence Chanoz 5 » 1299 Crans (VD)	22.04.2010 012-2010/1542/0 Prémption des propriétaires d'étages	Subsiste à l'issue de la réalisation

Nyon, le 7 octobre 2025

Office des poursuites de Nyon

Nilton PEREIRA, préposé