OFFICE DES POURSUITES
DU DISTRICT
DE NYON

Av. Reverdil 2 Case postale 1304
1260 Nyon 1

N/réf.	V/Réf.	Date
Nilton Pereira	--	30 mai 2023

(à rappeler dans toute correspondance)
Ligne directe : 022/557.50.89 - E-mail : direction.opny@vd.ch

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 **LERJEN Sébastien, Rue des Adonis 18, 1906 Charrat** qui sera vendu aux enchères **le 4 octobre 2023 à 10h00** ensuite de poursuite du créancier gagiste en 1er rang 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 aurez 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

N. Pereira, substitut

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 : 27 juin 2023

COMMUNE DE CRASSIER (5714)
« La Ferme du Château 2 »

Parcelle PPE no RF 219, 130/1’000 de la parcelle de base B-F 53 avec droit exclusif sur :

Deuxième étage : Trois pièces, cuisine, salle de bains-toilettes, hall, toilettes
Combles : Galerie
Constituant le lot 4 du plan

Estimation fiscale (2006) :	Fr.	360’000.00
Estimation retenue par l’office des poursuites selon décision de l’Autorité inférieure de surveillance du 26 janvier 2023 :	Fr.	460’000.00

Servitude active :

13.12.1983 012-194828 Usage de places de parcs Nos 11 et 12 à charge de B-F Crassier 53.

<u>Désignation de la parcelle de base:</u>

Parcelle RF 53, fo 2, “Crassier, La Ferme du Château 2 et 6, Route de la Rippe 12, 14 et 18”, sise sur la Commune de Crassier en nature de :

Bâtiment (dépendance) (ECA 18a) :	40	m2
Bâtiment agricole (rural) (ECA 18b) :	123	m2
Couvert et fontaine (ECA 19) :	23	m2
Bâtiment agricole (rural) (ECA 21) :	90	m2
Habitation (ECA 23) :	246	m2
Place-jardin :	1’784	m2
Surface totale :	2’306	m2

Valeur ECA 18 (indice 125) :	Fr.	1'176'000.00
Valeur ECA 19 (indice 125) :	Fr.	100'800.00
Valeur ECA 21 (indice 125) :	Fr.	526'450.00
Valeur ECA 23 (indice 125) :	Fr.	2'443'250.00

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
GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER					
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1.	**COMMUNE DE CRASSIER** Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Avenue Reverdil 4-6 Case postale 1341 1260 Nyon 1 *Réf. ICC-108.837.22* Impôt foncier 2023 Selon décision de taxation du 27.04.2023 Créance 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 nos 2 et avant EC no 3.**	360.00	360.000	0.00	360.00
2.	**COMMUNE DE CRASSIER** Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Avenue Reverdil 4-6 Case postale 1341 1260 Nyon 1 *Réf. ICC-596.091.04* Solde impôt sur le revenu et la fortune 2021 Selon décision de taxation du 09.11.2022 Intérêt moratoire du 14.12.2022 au 04.10.2023 Créance garantie par l'hypothèque suivante : 17.05.2023 010-2023/4678/0 Hypothèque nominative, Fr. 3'517.45, 0ème rang, impôts cantonaux et communaux (échéant le 09.11.2027). Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne et Crassier la Commune, Crassier. 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 1 et avant EC no 3.**	3'517.45 108.80	3'626.25	0.00	3'626.25

3.	**BANCA POPOLARE (SUISSE) SA** Via Maggio 1 Casella postale 6900 Lugano Prêt hypothécaire à valoir sur la relation 262060 au nom de Lerjen Sébastien. Solde net en notre faveur (compris le capital, des intérêts et les frais) : **Fr. 698'973.83** au 04.10.2023 – date de la vente aux enchères **Prêt hypothécaire** Capital Intérêts du 01.01.2021 au 30.06.2021 Intérêts du 01.07.2021 au 31.12.2021 Intérêts du 01.01.2022 au 30.06.2022 Intérêts du 01.07.2022 au 31.12.2022 Intérêts du 01.01.2023 au 30.06.2023 Intérêts du 01.07.2023 au 04.10.2023 Intérêts de retard Pénalité pour remboursement anticipé Frais de poursuite Frais d'extinction Compte courant en dépassement plus frais de clôture Autres garanties : Cession en faveur de la banque de tout revenu découlant de la location de la PPE n. 219, parcelle n. 53 du RF de Crassier, conformément aux formulaires « Cession de crédits » et « Bordereau des crédits cédé à la Banca Popolare di Sondro (SUISSE) » datés du 1er mars 2019. *Créances garanties par le titre suivant :* 26.06.2013 012-2013/3282/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 800'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel. **Payable après EC nos 1 et 2.**	610'000.00 9'706.81 14'980.96 14'875.00 14'750.00 14'625.00 7'572.22 5'699.94 1'000.00 4'971.80 610.00 182.10	698'973.83	0.00	698'973.83
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES	**702'960.08**	**702'960.08**	**0.00**	**702'960.08**

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.	PPE La Ferme du Château 1263 Crassier	13.12.1983 012-194818 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
5.	Caisse de pension du Crédit Suisse Group (SUISSE) Case postale 8070 Zürich	04.03.2009 012-2009/673/0 Restriction du droit d'aliéner LPP **Observation :** Lors de la distribution des deniers, l'office procédera en premier lieu au paiement des créanciers gagistes. Dans le cas où un éventuel reliquat subsiste en faveur du débiteur, le titulaire de la mention sera invité à chiffrer sa prétention afin de prétendre à être indemnisé sur le montant revenant au débiteur.	Prend rang après toutes les charges
	Annotation :		
6.	BANCA POPOLARE (SUISSE) SA Via Maggio 1 Casella postale 6900 Lugano	20.05.2022 010-2022/5314/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 3
	Servitudes, charges foncières :		
	Néant		
	Bail à loyer non annoté :		
7.	BULDGEN Gaël et KUKURK Fatima La Ferme du Château 2 1263 Crassier	Bail à loyer conclu le 21 août 2019. Loyer mensuel actuel Fr. 2'000.00. Début du bail le 1er septembre 2019 et se termine le 31 août 2020. Renouvelé aux mêmes conditions pour une année sauf avis de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. 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). **Observation :** Par courrier du 28 mars 2023, le bail à loyer a été résilié par les locataires pour la prochaine échéance, soit au 31.08.2023.	Prend rang après toutes les autres charges

Nyon, le 30 mai 2023

Office des poursuites de Nyon

N. Pereira, substitut