

RECOMMANDE

N/réf.

Nilton Pereira

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 022/557.50.89 - E-mail : nilton.pereira@vd.ch

V/Réf.

Date

19 février 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 **MULLER Pierre Richard, Boulevard James-Fazy 10, 1201 Genève**, qui sera vendu aux enchères **le 29 avril 2026 à 10h00** ensuite de poursuite de la créancière saisissante.

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

N. 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

Selon annexe aux conditions de vente déposées le 20 février 2026

COMMUNE DE TANNAY (5729)

« Chemin des Frênes 18b »

Parcelle PPE 473 de l'immeuble de base 456, quote-part 500/1'000, avec droit exclusif sur :

Villa comprenant :

Sous-sol de 73 m2 environ

Rez-de-chaussée de 91,5 m2 environ comprenant garage, terrasse couverte de 31 m2 environ, patio de 8,40 m2 environ

Place de parc

Premier étage de 91,5 m2 environ

Combles de 48 m2 environ, constituent le lot H2 du plan (ECA 448)

Estimation fiscale (1986) : Fr. 534'000.00

~~Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 920'000.00~~

Estimation de l'office selon rapport d'expertise du 05.01.2026 : Fr. 810'000.00

~~Estimation de la part de copropriété du débiteur : Fr. 460'000.00~~

Estimation de la part de copropriété du débiteur : Fr. 405'000.00

Propriétaires :

MULLER Pierre Richard, Boulevard James-Fazy 10, 1201 Genève pour 1/2

MULLER Mary-France, Rue des Minoteries 7, 1205 Genève pour 1/2

Servitude active :

19.04.1984 012-197058 Usage de jardin à charge de B-F Tannay 456.

Seule la part d'une demie du débiteur MULLER Pierre Richard fait l'objet de la procédure de réalisation.

Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 456, fo 8, « A la Fin, Chemin des Frênes 18 » sise sur la Commune de Tannay en nature de :

Habitation (ECA 447) : 92 m2

Habitation (ECA 448) : 92 m2

Place-Jardin : 1'190 m2

Surface totale : 1'374 m2

Valeur ECA 447 (indice 125 140) : Fr. ~~609'870.00~~ 683'054.40

Valeur ECA 448 (indice 125 140) : Fr. ~~726'172.57~~ 813'313.29

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					
1.	ECA, ETABLISSEMENT D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS DU CANTON DE VAUD Avenue du Grey 111, Case postale 1001 Lausanne Réf. : CC/246436 Prime d'assurance 2021 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 448, facture no 0066604018-210001. Prime d'assurance 2026 contre l'incendie et les éléments naturels, Bâtiment ECA 448, facture no 0066604018-260001 Intérêts 5% du 08.03.2026 au 29.04.2026 Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 47 LAIEN et 87 à 89 CDPJ. Payable avant EC no 3.	337.90 362.70 2.65	337.90 365.35	0.00 365.35	337.90 0.00
2.	19.04.1984 012-197059 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 500'000.00, 1^{er} rang, Intérêt max 8%, Droit de gage individuel. 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^{er} ORFI). <u>Observation :</u> La cédule sera radiée lors du transfert de propriété (art. 68 al. 1 let. a ORFI)	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire

3.	Cédule hypothécaire sur papier au porteur de 2^{ème} rang, RF no 012-197059 du 19.04.1984, du capital actuel de Fr. 150'000.00, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier nanti selon contrats de prêts nos 1 et 2 établis le 29 mars 2012 SOGESIN SOCIETE FINANCIERE SA Boulevard James Fazy 10 1201 Genève Représenté par Me Alexandre REIL Av. Mon Repos 24 Case postale 1410 1001 Lausanne Etendue de la valeur du titre : Capital _____ Fr. 150'000.00 Intérêts échus du 30.10.2016 au 30.10.2019 (date de la ré- quisition de vente) — 10% — Fr. 45'000.00 Intérêt courant du 31.10.2019 au 28.01.2021 — 10% — Fr. 18'666.65 Intérêt courant du 29.01.2021 au jour de la vente — 10% — réservé					
		213'666.65	213'666.65	0.00	213'666.65	
				0.00		

Le titre nanti garantit les montants indiqués ci-après selon production du 28 janvier 2021 : Prêt N°1 créance de _____ Fr. 390'000.00 en capital augmentée des intérêts, selon décompte suivant : Intérêts 4.65% sur créance garantie par cédula hypothécaire 2^{ème} rang, pour la période du 1/01/2018 au 31/12/2020 de Fr. 150'000.00 _____ Fr. 20'925.00 plus intérêts 4.65% à calculer depuis le 1/01/2021 jusqu'à la date de la vente Intérêts 4.65% sur solde créance pour la période du 1/01/2018 au 31/12/2020 de Fr. 240'000.00 _____ Fr. 33'480.00 plus intérêts 4.65% à calculer depuis le 1/01/2021 jusqu'à la date de la vente Prêt No 2 créance de _____ Fr. 150'000.00 en capital augmentée des intérêts, selon décompte suivant : Intérêts 5% sur une créance garantie par cédula hypothécaire 2^{ème} rang, pour la période du 1/01/2018 au 31/12/2020 de Fr. 150'000.00 _____ Fr. 22'500.00 plus intérêts 5% à calculer depuis le 1/01/2021 jusqu'à la date de la vente Total : _____ Fr. 616'905.00 Dès l'instant où les sommes dues sont supérieures à la valeur du titre, c'est la valeur du titre qui est portée à l'état des charges (art. 35 al. 2 ORFI). Remarques : Dans le cadre du séquestre 1204084074, il a été adressé le 27 avril 2007 un courrier à Me Alexandre REIL, avocat de Pierre Richard MULLER, débiteur, dans lequel il est indiqué : « Nous apprenons que le Crédit Suisse, créancier hypothécaire de la parcelle RF 473, que la cédula hypothécaire RF 197059 d'une valeur nominale de CHF 150'000.00 a été remise à votre client. D'ores et déjà nous le rendons attentif par votre intermédiaire qu'il a l'interdiction de la remettre en nantissement ou de la céder à un tiers ceci sous menaces des sanctions pénales au sens de l'article 292 CP ci-après retranscrit. »				
--	--	--	--	--

	Dans le cadre du séquestre 8617831, notre Office reçoit un courrier le 18 mai 2018 de la société Sogesin Société Financière SA, Boulevard James-Fazy 10, 1201 Genève c/Pierre-Richard MULLER (unique administrateur) : « ...Nous avons consenti des prêts à Monsieur Pierre Richard MULLER en date du 1^{er} avril 2012 pour des montants de Fr. 390'000 et Fr. 150'000 (copies des contrats jointes en annexe). En ce qui concerne le prêt de Fr. 390'000, à titre de garanti nous détenons en nantissement une cédule hypothécaire en 2^{ème} rang de Fr. 150'000 grevant l'immeuble sis 18 bis Chemin des Frênes 1295 Tannay. M. Pierre Richard MULLER n'a effectué à ce jour aucun remboursement en capital sus ces 2 prêts. » La production de créances de Sogesin Société Financière SA a été écartée selon le jugement rendu le 6 août 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale. La cédule est par conséquent portée à l'état des charges comme garantissant une créance d'un créancier inconnu (art. 35 al. 2 ORFI). Dès lors, elle devra être remise à l'office des poursuites. Observation : Conformément à l'art. 73g al. 2 ORFI, l'adjudicataire succède formellement à cette charge. Toutefois, s'agissant d'une cédule de propriétaire dont le nantissement est inopérant, sa radiation sera effectuée lors du transfert de propriété (art. 68. al. 1 let. a ORFI). Payable après EC no1.				
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 1/2 DE MULLER PIERRE RICHARD					
4.	ETAT DE VAUD Représenté par OFFICE D'IMPÔT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon Réf. : ICC-103.447.60 Impôt foncier 2025 Intérêt moratoire du 01.01.2026 au 29.04.2026 Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.	801.00 10.60	811.60	0.00	811.60
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE 1/2 DE MULLER MARY-FRANCE					
	Néant				
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES	214'004.55	214'004.55	0.00	214'004.55
	Immeuble entier	365.35	365.35	365.35	0.00
	Part une demie de MULLER Pierre Richard	811.60	811.60	0.00	811.60
	Part une demie de MULLER Mary-France	0.00	0.00	0.00	0.00

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			
	Mention :		
5.		19.04.1984 012-197055 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation.
	Servitudes, charges foncières, annotations :		
	Néant		
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE MULLER Pierre Richard			
6.	<i>Séquestre 1204084074 validé par la poursuite 1204091240 :</i> Feu BUHLER Lucienne Raymonde Anc. domicilié à EMS Maison de Vessy Représentée par MULLER Mary-France Rue des Minoteries 7 1205 Genève Représentée par Me GRAF Stefan Avocat Chemin des Trois-Rois 4 1002 Lausanne	15.03.2007 012-2007/1117/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Pierre-Richard Muller)	Payable après EC nos 1 à 3 et avant EC no 8.
7.	Le créancier saisissant de la série 2 : <i>Poursuite 8807016</i> MULLER Mary-France Rue des Minoteries 7 1205 Genève Représentée par Me GRAF Stefan Avocat Chemin des Trois-Rois 4 1002 Lausanne	20.02.2018 012-2018/851/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Pierre-Richard Muller)	Payable après EC nos 1, 3 et 5.
GREVANT LA PART DE COPROPRIETE DE MULLER Mary-France			
	Néant		

Nyon, le 9 février 2021
le 19 février 2026

Office des poursuites de Nyon

N. Pereira, préposé