

RECOMMANDE

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

V/Réf.

Date  
18 novembre 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 **NERZ Eric, anc. Route des Cheseaux-Dessus F1, 1264 St-Cergue, act. sans domicile connu**, qui sera vendu aux enchères **le 11 février 2026 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 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 : 18 novembre 2025

### COMMUNE DE SAINT-CERGUE (5727)

« PPE « Les Cheseaux-Dessus » »

Parcelle PPE no RF 1484, 470/100'000 de la parcelle de base no 127 avec droit exclusif sur :

Sous-sol : Cave No 236

Rez-de-chaussée : Hall, 3 pièces, balcon couvert, cuisine, W.C., salle de bains

Place de stationnement extérieure

Constituant le lot 236 du plan

Estimation fiscale (2011): Fr. 225'000.00

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 335'000.00**

### Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 127, sise à Saint-Cergue, fo 1004, Les Cheseaux, Route des Cheseaux-Dessus A1 à A4, B1 à B5, C1 à C2, D1 à D4, E1 à E6, F1 à F3, G1 à G5, en nature de :

Champ, pré, pâturage	33'559 m2
Forêt	10'982 m2
Route, chemin	105 m2
Garages (souterrains) (ECA 852, 883, 884, 885, 1532)	1'734 m2
Habitation avec affectation mixte (ECA 1016)	453 m2
Bâtiment (ECA 1017a)	16 m2
Habitations (ECA 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1528, 1529, 1530, 1531)	4'965 m2
Garage (souterrain) (ECA 1538)	438 m2
Garage (souterrain) (ECA 1017b)	<u>1'213 m2</u>
Surface totale numérisée	50'080 m2

Valeur totale ECA (1557) (indice 140) : Fr. 1'598'905.00

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					
1.	<b>ETAT DE VAUD</b> Représentée par Office d’impôt des districts de Nyon et Morges Avenue Reverdil 4 1260 Nyon <i>Réf. : ICC - 108.155.43</i>  Solde Impôt foncier 2023 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 12.10.2023 Selon décompte du 12.10.2023 Délai de paiement au 31.12.2023 Sommatation émise le 25.01.2024 Poursuite n° 11422363  Intérêt moratoire du 01.01.2024 au 11.02.2026  Total de la créance au 11.02.2026     Fr. 929.60  Solde Impôt foncier 2024 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 10.10.2024 Selon décompte du 10.10.2024 Délai de paiement au 31.12.2024 Sommatation émise le 23.01.2025  Intérêt moratoire du 01.01.2025 au 11.12.2026  Total de la créance au 11.02.2026     Fr. 353.95  Solde Impôt foncier 2025 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 26.09.2025 Selon décompte du 26.09.2025 Délai de paiement au 31.12.2025  Total de la créance au 11.02.2026     Fr. 337.50  Totaux  Créance au bénéfice d’une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.  <b>Payable avant EC nos 2 et 5</b>	895.95          33.65          337.50          16.45          337.50    			

2.	<p><b>BANQUE CANTONALE VAUDOISE</b>  Place Chauderon 8  1003 Lausanne  Réf. : RAZ</p> <p><i>1<sup>er</sup> rang</i></p> <p>Solde du compte hypothécaire n° 5272.51.31  arrêté au 11 février 2026</p> <p>Solde du compte hypothécaire n° 5386.55.07  arrêté au 11 février 2026</p> <p>Compte formule directe n° 5205.46.42 arrêté au  11 février 2026</p> <p>Compte immeuble n° 5270.62.01 arrêté au 11  février 2026</p> <p>Total au jour de la vente aux enchères le 11  février 2026</p> <p>Cette créance est garantie par la cession en  propriété et à fin de garantie de la cédule  hypothécaire de registre EREID  CH5727000000182924581 de Fr. 275'000.00,  grevant en 1<sup>er</sup> rang, la parcelle mis en vente.</p> <p>Eu égard au nominal du titre hypothécaire,  nous renonçons à calculer l'étendue de notre  garantie conformément aux dispositions de  l'article 818 al. 2 CC.</p> <p><i>Créances garanties par le titre suivant :</i></p> <p>01.07.2005      012-2005/3131/0      Cédule  hypothécaire de registre, Fr. 275'000.00, 1<sup>er</sup>  rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel</p> <p><b>Payable après EC no 1 et avant EC no 5</b></p>	<p>211'138.95</p> <p>33'974.90</p> <p>25'272.22</p> <p>690.38</p>	<p>271'076.45</p>	<p>0.00</p>	<p>271'076.45</p>
	<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>	<b>272'697.50</b>	<b>272'697.50</b>	<b>0.00</b>	<b>272'697.50</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>		
3.	Communauté des copropriétaires PPE « Les Cheseaux-Dessus » 1264 St-Cergue	28.04.1976 012-153514 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
	<b>Servitudes, charges foncières :</b>		
	Néant		
	<b>Bail à loyer non annoté :</b>		
4.	WEEKE Huib Route des Cheseaux-Dessus g4 1264 St-Cergue	Bail à loyer conclu le 13 juin 2024 Loyer mensuel actuel Fr. 1'750.00.  Le bail commence le 15 juillet 2024 et se termine à midi le 31 juillet 2025. La 1ère année de bail n'est pas résiliable. Dès la 2ème année de bail, ce dernier se renouvellera aux mêmes conditions pour un an sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Aucune résiliation ne sera acceptée le 31 décembre de chaque 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).	Prend rang après toutes les autres charges
	<b>Annotations :</b>		
5.	Les créanciers saisissants de la série no 1 :  <i>Poursuite no 11195311</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. 372.05 + accessoires  <i>Poursuite no 11195308</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. 15'622.00 + accessoires  <i>Poursuite no 11195310</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. 249.60 + accessoires	05.07.2024 010-2024/7128/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP  28.03.2025 010-2025/2780/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payables après EC nos 1 et 2

<p><i>Poursuite no 11195312</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. 195.05 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11195300</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. 56'617.50 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11273342</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. 142.60 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11271925</i>  ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SA  Mythenquai 2  8002 Zürich  représenté par  ZURICH VERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT  AG  Rechtliches Inkasso  8603 Schwerzenbach  Pour une créance de Fr. 903.25 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11282397</i>  PPE LES CHESEAUX DESSUS, ST-CERGUE,  représenté par  BURNIER &amp; CIE SA  Rue César Soulié 3  1260 Nyon  représenté par  Mme DERRI Mimoza  agent d'affaires brevetés  Grand-Rue 35  1110 Morges  Pour une créance de Fr. 7'339.35 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11336080</i>  M. ROMANO Vincent  Avenue Henri-Golay 12E  1219 Châtelaine  Pour une créance de Fr. 110'600.10 +  accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11405142</i>  VILLE DE LAUSANNE, Service du contentieux  Place Chauderon 9  1002 Lausanne  Pour une créance de Fr. 278.85 + accessoires</p>		
---	--	--

	<i>Poursuite no 11402583</i> COMMUNE DE ST-CERGUE, Bourse communale Place Sy-Vieuxville 1 1264 St-Cergue Pour une créance de Fr. 217.00 + accessoires		
--	--	--	--

Nyon, le 18 novembre 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute