

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 mai 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 **SALEHI Amir Houchang, Hervai sq. Eftekharian, Maryam Street 9, 00000 Tehran, Iran**, qui sera vendu aux enchères **le 19 août 2026 à 10h00** ensuite de poursuite d'un créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée.

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 : 19 mai 2026

### **COMMUNE DE NYON (5724)** « Chemin du Joran 5c, PPE « Les Fontaines » »

Parcelle PPE no RF 1525-64, 9/1'000 de la parcelle de base no 1525 avec droit exclusif sur :

Sous-sol : cave numéro 431  
troisième étage : appartement numéro 431  
Constituant le lot 64 des plans

Estimation fiscale (2011): Fr. 540'000.00  
**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 1'020'000.00**

#### **Servitudes actives**

24.10.2001 012-2001/4769/0 Usage de place de stationnement intérieure n° 112 à charge de B-F Nyon 1525

#### **Désignation de la parcelle de base :**

Parcelle RF 1525, sise à Nyon, fo 4, Chemin du Joran 3, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, Les Oies, en nature de:

Habitation ECA (3220a)	2'242 m <sup>2</sup>
Garage (ECA 3220b) (souterrain, sur plusieurs immeubles)	2'401 m <sup>2</sup>
Garage (ECA 3220c) (souterrain, sur plusieurs immeubles)	102 m <sup>2</sup>
Accès, place privée	76 m <sup>2</sup>
Place-jardin	<u>1'675 m<sup>2</sup></u>
Surface totale numérisée	2'567 m <sup>2</sup>

Valeur ECA (indice 140) Fr. 30'985'348.80



2.	<p><b>ETAT DE VAUD</b>  Représentée par  Office d'impôt des districts de Nyon et Morges  Av. Reverdil 4  1260 Nyon  Réf. : IF-108.810.87</p> <p>Impôt foncier 2026  Commune de Nyon  Echéance au 01.01.2026  Délai de paiement au 31.12.2026</p> <p>Montant produit</p> <p>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.</p> <p><b>Payable à parité de rang avec EC nos 1 et 3 et avant EC nos 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14.</b></p>	810.00	810.00	0.00	810.00
3.	<p><b>ETAT DE VAUD</b>  Représentée par  Office d'impôt des districts de Nyon et Morges  Av. Reverdil 4  1260 Nyon  Réf. : ICC-108.810.87</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2021  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 23.01.2024  Selon décompte du 23.01.2024  Délai de paiement au 26.02.2024  Somme émise le 21.03.2024  Poursuite n° 11525790</p> <p>Solde frais de poursuites</p> <p>Intérêt moratoire du 27.02.2024 au 19.08.2026</p> <p>Total de la créance au 19.08.2026      7'118.45</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2022  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 17.02.2025  Selon décompte du 17.02.2025  Délai de paiement au 23.03.2025  Somme émise le 17.04.2025  Poursuite no 12015906</p> <p>Intérêt moratoire du 24.03.2025 au 19.08.2026</p> <p>Total de la créance au 19.08.2026      6'362.75</p> <p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2023  Etat de Vaud  Selon décision de taxation du 17.02.2025  Selon décompte du 17.02.2025  Délai de paiement au 23.03.2025  Somme émise le 17.04.2025  Poursuite no 12015912</p> <p>Intérêt moratoire du 24.03.2025 au 19.08.2026</p> <p>Total de la créance au 19.06.2026      6'742.85</p>	6'353.35			

	<p>Solde Impôt sur le revenu et la fortune 2024 Etat de Vaud Selon décision de taxation du 03.12.2025 Selon décompte du 03.12.2025 Délai de paiement au 06.01.2026 Sommaton émise le 29.01.2026</p> <p>Intérêt moratoire du 07.01.2026 au 19.08.2026</p> <p>Total de la créance au 19.08.2026 5'736.10</p> <p>Totaux</p> <p>Créances garanties par l'hypothèque suivante :</p> <p>04.10.2024 010-2024/10087/0 Hypothèque nominative, Fr. 6'099.35, 0ème rang, Impôts communaux, et impôts cantonaux (échéant le 23.01.2029), Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Nyon la Commune, Nyon Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne</p> <p>21.10.2025 010-2025/11012/0 Hypothèque nominative, Fr. 5'453.80, 0ème rang, Impôts cantonaux, et communaux (échéant le 17.02.2030), Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne Créancier hypothécaire Nyon la Commune, Nyon</p> <p>21.10.2025 010-2025/11013/0 Hypothèque nominative, Fr. 5'776.20, 0ème rang, Impôts cantonaux, et communaux (échéant le 17.02.2030), Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne Créancier hypothécaire Nyon la Commune, Nyon</p> <p>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ.</p> <p><b>Payable à parité de rang avec EC nos 1 et 2 et avant EC nos 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14.</b></p>	<p>5'604.70</p> <p>131.40</p> <p>5'736.10</p>			<p>25'960.15</p> <p>0.00</p> <p>25'960.15</p>
--	--	---	--	--	---

4.	<p><b>Crédit Agricole Next Bank (Suisse) SA</b> Siège social Esplanade de Pont-Rouge 4-6 1212 Grand-Lancy</p> <p><b>Prêt IM 0027128 / 1761123</b> <b>TR 0032490 / 2125035</b> Capital restant dû Échéances impayées depuis le 31.03.2024 Intérêts courus</p> <p><b>Autres</b> Solde débiteur en compte courant Intérêts à 11,5% sur compte courant au 07.03.2025 Intérêts à 11,5% sur compte d'impayés d'intérêts au 07.03.2025</p> <p><b>Montant total dû Fr. 481'865.00</b></p> <p>Intérêts moratoires au taux de 5% du 08.03.2025 au 19.08.2026 Frais de poursuite no 11955864</p> <p>Montant total dû au 19.08.2026</p> <p>(*) sauf erreur et/ou omission</p> <p><i>Créances garanties par le titre suivant :</i></p> <p>16.04.2003 012-2003/1667/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 468'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel</p> <p><b>Payable après EC nos 1 à 3 et avant EC nos 6, 7, 8, 10, 11, 14.</b></p>	<p>468'000.00</p> <p>10'967.40</p> <p>1'236.55</p> <p>1'402.80</p> <p>23.50</p> <p>234.75</p> <p>35'403.69</p> <p>881.75</p>	<p>518'150.44</p>	<p>0.00</p>	<p>518'150.44</p>
<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>		<b>549'755.19</b>	<b>549'755.19</b>	<b>0.00</b>	<b>549'755.19</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>			
5.	Communauté des copropriétaires PPE « Les Fontaines » 1260 Nyon	24.10.2001 012-2001/4768/0 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
6.	Fondation de libre passage de la Banque Cantonale Vaudoise Case postale 300 1001 Lausanne	20.06.2011 012-2011/2734/0 Restriction du droit d'aliéner LPP  <b>Observation :</b>  Selon production du 17 avril 2026 de la Fondation de libre passage de la Banque Cantonale Vaudoise, M. Salehi Amir a bénéficié en date du 6 mai 2011 du versement anticipé des fonds de prévoyance professionnelle pour un montant de Fr. 69'816.45 dans le cadre de la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle.  Selon l'art. 30d de la Loi sur la prévoyance professionnelle, en cas de vente ou d'aliénation du logement, l'assuré est dans l'obligation de procéder au remboursement intégral du versement anticipé.  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>Autres :</b>			
7.	<p>Communauté des copropriétaires de la PPE Balcons des Fontaines Chemin Joran 5c 1260 Nyon p.a. Bernard Nicod Nyon SA administratrice Chemin d'Eysins 51 1260 Nyon Représenté par Me Yvan GUICHARD Avocat Avenue de Mon-Repos 24 Case postale 1410 1001 Lausanne</p>	<p>Selon production du 4 mai 2026 :</p> <p>Arriérés de charges du lot PPE qui sera vendu pour les trois dernières années échues, à savoir pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2026, créance qui bénéficie d'une hypothèque légale au sens de l'art. 712 i CC.</p> <p>Montant produit Fr. 45'474.16.</p> <p><i>Créances garanties par l'inscription suivante :</i></p> <p>La présente charge, garantie par une hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC, a fait l'objet d'une demande d'inscription provisoire au Registre Foncier le 13.05.2026, sous Journal No 010-2026/005026/0.</p> <p>Cette inscription a été ordonnée à titre de mesure provisionnelle par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte en date du 12.05.2026.</p> <p>L'inscription est cependant postérieure à l'annotation de la saisie et des séquestres au profit des créanciers poursuivants. (v/sous rang de EC nos 8, 10, 11 et 14).</p> <p>En conséquence et conformément à l'art. 34 al. 2 ORFI, il est précisé qu'il ne sera tenu compte de cette charge dans la distribution des deniers que pour autant que les créanciers saisissants, dont les droits ont été annotés antérieurement, aient été complètement désintéressés.</p>	<p>Payable après EC nos 1 à 4, 8, 10, 11, 14 et avant EC no 6.</p>
<b>Annotations :</b>			
8.	<p>Séquestre no 11299983 validé par la poursuite no 11433429</p> <p>COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE PPE BALCONS DES FONTAINES Chemin Joran 5c 1260 Nyon Représenté par Me GUICHARD Yvan Avocat Avenue de Mon-Repos 24 1001 Lausanne Pour une créance de Fr. 14'066.40 + accessoires</p>	<p>17.05.2024 010-2024/4885/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP</p>	<p>Payable après EC nos 1 à 4 et avant EC nos 6, 7, 10, 11, 14.</p>
9.	<p>Poursuite en réalisation de gage no 11289937</p> <p>ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD représenté par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon</p>	<p>16.12.2024 010-2024/13484/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP</p>	<p>Voir EC no 1</p>

10.	<p>Les créanciers saisissants de la série no 1 : (Délégations de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut)</p> <p><i>Poursuite no 11968857</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. 1'746.35 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968871</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. 715.80 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968844</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. 1'896.05 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968861</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. 200.25 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968799</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. 262.75 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968849</i> CONFEDERATION SUISSE 3003 Bern représenté par SERAFE AG Halten Center Summelenweg 91 8808 Pfäffikon SZ Pour une créance de Fr. 532.10 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968840</i> CORNER BANCA SA Via Canova 16 6901 Lugano Pour une créance de Fr. 16'603.35 + accessoires</p>	12.12.2025 010-2025/13137/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 à 4, 8 et avant EC nos 6, 7, 11, 14.
-----	---	--	---

	<p><i>Poursuite no 11968836</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. 1'791.85 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11968813</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. 200.35 + accessoires</p>		
11.	<p>Séquestre no 12012247 validé par la poursuite no 12025372</p> <p>GHEYMATIABRIZ Shiva Chemin du Joran 5c 1260 Nyon représenté par Me DAVOINE Gilles Helvetica Avocats sàrl Rue Rive 14 1260 Nyon Pour une créance de Fr. 48'224.35 + accessoires</p>	24.12.2025 010-2025/13941/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 à 4, 8, 10 et avant EC nos 6, 7, 14.
12.	<p>Poursuite en réalisation de gage no 11711426</p> <p>ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD représenté par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon</p>	14.01.2026 010-2026/229/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 1
13.	<p>Poursuite en réalisation de gage no 11525790</p> <p>ETAT DE VAUD 1014 Lausanne Adm cant VD représenté par OFFICE D'IMPOT DES DISTRICTS DE NYON ET MORGES Avenue Reverdil 4 1260 Nyon</p>	19.02.2026 010-2026/1590/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 3
14.	<p>Séquestre no 12210912</p> <p>COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE PPE BALCONS DES FONTAINES Chemin Joran 5c 1260 Nyon Représenté par Me GUICHARD Yvan Avocat Avenue de Mon-Repos 24 1001 Lausanne Pour une créance de Fr. 38'724.10 + accessoires</p>	11.05.2026 010-2026/004903/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 à 4, 8, 10, 11 et avant EC nos 6, 7.

Nyon, le 18 mai 2026

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitue