

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

V/Réf.

Date  
19 mai 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 **SUCCESSION DE FEU FAKHRY Mohamed Rachad, q.v. Rolle, P. not. Youssef Fakhry, Rue Chanoine-Berchtold 7, 1950 Sion**, qui sera vendu aux enchères **le 13 août 2025 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 : 20 mai 2025

### COMMUNE DE ROLLE (5861)

« Route de Lausanne 40, PPE « Résidence Riverolle B » »

Parcelle PPE no RF 1063, 9'883/100'000 de la parcelle de base no 343 avec droit exclusif sur :

Niveau 3 :

1 appartement de 7 pièces + 2 cuisines + 3 salles de bains + 2 WC + balcon + bacs à fleurs + 2 caves + 2 garages

Constituant le lot 11 du plan

Estimation fiscale : Fr. 711'000.00

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 2'440'000.00**

### Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 343, fo 14, sise à Rolle, Les Epines, Route de Lausanne 36, 38 et 40, en nature de :

Habitations (ECA 1217)	1'176 m2
Place-jardin	<u>3'129 m2</u>
Surface totale numérisée	4'305 m2

Valeur totale ECA (indice 140) : Fr. 7'508'259.83

<b>A. Créances garanties par gage immobilier</b>					
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.
<b>GREVANT L'IMMEUBLE ENTIER</b>					
1.	<p><b>COMMUNE DE ROLLE</b> Grand-Rue 44 1180 Rolle</p> <p>Facture n° 51'516 du 02.11.2023 - impôt foncier 2023 Frais de rappel Intérêts de retard Frais de poursuite no 11272977</p> <p>Facture n° 65'169 du 22.11.2024 - impôt foncier 2024 Frais de rappel</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 avant EC nos 6, 7, 11 et 15</b></p>	<p>711.00 20.00 18.15 510.00</p> <p>711.00 20.00</p>	<p>1'990.15</p>	<p>0.00</p>	<p>1'990.15</p>
2.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier nominative, RF no 002-61866 du 19.05.1978, du capital actuel de Fr. 140'000.00, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>1<sup>er</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédule hypothécaire remise à notre office le 5.03.2024</p> <p>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<sup>er</sup> ORFI).</p>	<p>Pour mémoire</p>	<p>Pour mémoire</p>		<p>Pour mémoire</p>

3.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier nominative, RF no 002-61868 du 19.05.1978, du capital actuel de Fr. 210'000.00, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>1<sup>er</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédule hypothécaire remise à notre office le 5.03.2024</p> <p>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<sup>er</sup> ORFI).</p>	Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire
4.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier au porteur, RF no 002-61867 du 19.05.1978, du capital actuel de Fr. 35'000.00, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>2<sup>ème</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédule hypothécaire remise à notre office le 5.03.2024</p> <p>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<sup>er</sup> ORFI).</p>	Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire

5.	<p><b>AUCUNE PRODUCTION RECUE</b></p> <p>- pour le titre ci-après :</p> <p>Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier au porteur, RF no 002-61869 du 19.05.1978, du capital actuel de Fr. 52'000.00, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel</p> <p style="text-align: center;"><b>2<sup>ème</sup> rang</b></p> <p>Aucune production n'étant parvenue à l'office soussigné dans le délai de l'art. 138 al. 1 ch. 3 LP, celui-ci est porté à l'état des charges de la manière suivante :</p> <p>Cédule hypothécaire remise à notre office le 5.03.2024</p> <p>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<sup>er</sup> ORFI).</p>	Pour mémoire	Pour mémoire		Pour mémoire																		
6.	<p><b>PPE RIVEROLLE B</b>  Rte de Lausanne 36-40  1180 Rolle  Représenté par  M. Alain VUFFRAY  Agent d'affaires breveté  Rue des Alpes 3  1110 Morges 1</p> <p><u>Poursuite en réalisation de gage immobilier N° 10842405 (charges PPE dues au 31.12.2020) :</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Capital</td> <td style="text-align: right;">Fr. 21'613.20</td> </tr> <tr> <td>Intérêts de retard</td> <td style="text-align: right;">Fr. 5'431.15</td> </tr> <tr> <td>Frais de poursuite</td> <td style="text-align: right;">Fr. 713.30</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>Fr. 27'757.65</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">A déduire :</td> </tr> <tr> <td>Acompte du 21 février 2024</td> <td style="text-align: right;">Fr. 1'900.00</td> </tr> <tr> <td>Acompte du 13 mars 2024</td> <td style="text-align: right;">Fr. 14'000.00</td> </tr> <tr> <td>Intérêts bonifiés</td> <td style="text-align: right;">Fr. 784.80</td> </tr> <tr> <td><b>Solde</b></td> <td style="text-align: right;"><b>11'072.85</b></td> </tr> </table> <p><i>Créance garantie par l'hypothèque suivante :</i></p> <p>2.02.2021 012-2021/586/0 Hypothèque nominative, Fr. 28'896.20, 3<sup>ème</sup> rang, Communauté PPE, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires PPE Résidence Riverolle B, Rolle, Rolle</p> <p><b>Payable après EC no 1 et avant EC nos 7, 11 et 15</b></p>	Capital	Fr. 21'613.20	Intérêts de retard	Fr. 5'431.15	Frais de poursuite	Fr. 713.30	<b>Total</b>	<b>Fr. 27'757.65</b>	A déduire :		Acompte du 21 février 2024	Fr. 1'900.00	Acompte du 13 mars 2024	Fr. 14'000.00	Intérêts bonifiés	Fr. 784.80	<b>Solde</b>	<b>11'072.85</b>	11'072.85	11'072.85	0.00	11'072.85
Capital	Fr. 21'613.20																						
Intérêts de retard	Fr. 5'431.15																						
Frais de poursuite	Fr. 713.30																						
<b>Total</b>	<b>Fr. 27'757.65</b>																						
A déduire :																							
Acompte du 21 février 2024	Fr. 1'900.00																						
Acompte du 13 mars 2024	Fr. 14'000.00																						
Intérêts bonifiés	Fr. 784.80																						
<b>Solde</b>	<b>11'072.85</b>																						

7.	<p><b>PPE RIVEROLLE B</b>  Rte de Lausanne 36-40  1180 Rolle  Représenté par  M. Alain VUFFRAY  Agent d'affaires breveté  Rue des Alpes 3  1110 Morges 1</p> <p><u>Poursuite en réalisation de gage immobilier N° 10842404 (charges PPE dues du 01.01.2021 au 31.12.2021) :</u></p> <table data-bbox="233 398 751 622"> <tr> <td>Capital</td> <td>Fr. 15'909.00</td> </tr> <tr> <td>Intérêts de retard</td> <td>Fr. 2'968.95</td> </tr> <tr> <td>Frais de poursuite</td> <td>Fr. 3'086.75</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>Fr. 21'964.69</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">A déduire :</td> </tr> <tr> <td>Acompte du 21 février 2024</td> <td>Fr. 1'600.00</td> </tr> <tr> <td>Intérêts bonifiés</td> <td>Fr. 0.05</td> </tr> </table> <p>Solde</p> <p><i>Créance garantie par l'hypothèque suivante :</i></p> <p>19.04.2022 010-2022/4052/0 Hypothèque nominative, Fr. 14'424.00, 4ème rang, Communauté PPE, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Communauté des copropriétaires PPE Résidence Riverolle B, Rolle, Rolle</p> <p><b>Payable après EC nos 1 et 6 et avant EC nos 11 et 15</b></p>	Capital	Fr. 15'909.00	Intérêts de retard	Fr. 2'968.95	Frais de poursuite	Fr. 3'086.75	<b>Total</b>	<b>Fr. 21'964.69</b>	A déduire :		Acompte du 21 février 2024	Fr. 1'600.00	Intérêts bonifiés	Fr. 0.05	20'364.65	20'364.65	0.00	20'364.65
Capital	Fr. 15'909.00																		
Intérêts de retard	Fr. 2'968.95																		
Frais de poursuite	Fr. 3'086.75																		
<b>Total</b>	<b>Fr. 21'964.69</b>																		
A déduire :																			
Acompte du 21 février 2024	Fr. 1'600.00																		
Intérêts bonifiés	Fr. 0.05																		
<b>TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :</b>		<b>33'427.65</b>	<b>33'427.65</b>	<b>0.00</b>	<b>33'427.65</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>			
8.	Communauté des copropriétaires PPE « Résidence Riverolle B » 1180 Rolle	07.04.1978 002-61634 Règlement de PPE	Subsiste à l'issue de la réalisation
9.		15.11.1978 002-62509 Restrictions du droit de propriété LFAIE	Cette mention sera radiée à l'issue de la vente
10.	Divers créanciers saisissant de M. Fakhry Daoud	23.08.2016 012-2016/4787/0 Saisie d'une part (s/part de Daoud David Fakhry)  <b>Observations :</b> La succession n'étant pas partagée, si un solde subsiste après le paiement des créanciers ainsi que des frais de la vente, il sera consigné jusqu'à droit connu sur le partage.	Cette mention sera radiée à l'issue de la vente
<b>Servitudes, charges foncières :</b>			
Néant			
<b>Autre :</b>			
11.	<b>PPE RIVEROLLE B</b> Rte de Lausanne 36-40 1180 Rolle Représenté par M. Alain VUFFRAY Agent d'affaires breveté Rue des Alpes 3 1110 Morges 1	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i CCS) selon sa production du 15 avril 2025, pour prendre rang à cette date sur le présent état des charges.  Charges PPE janvier 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE février 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE mars 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE avril 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE mai 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE juin 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE juillet 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE août 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE septembre 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE octobre 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE novembre 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE décembre 2022 Fr. 1'202.00 Charges PPE janvier 2023 Fr. 1'202.00 Charges PPE février 2023 Fr. 1'202.00 Suppl. budget 05.2022-02.2023 Fr. 820.00 Charges PPE mars 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE avril 2023 Fr. 1'284.00 Charges 2022-2023 Fr. 3'643.15 Charges PPE mai 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE juin 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE juillet 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE août 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE septembre 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE octobre 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE novembre 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE décembre 2023 Fr. 1'284.00 Charges PPE janvier 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE février 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE mars 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE avril 2024 Fr. 1'284.00 Charges 2023-2024 Fr. 7'263.50 Charges PPE mai 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE juin 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE juillet 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE août 2024 Fr. 1'284.00	Payable après EC nos 1, 6, 7 et 15

		Charges PPE septembre 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE octobre 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE novembre 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE décembre 2024 Fr. 1'284.00 Charges PPE janvier 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE février 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE mars 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE avril 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE mai 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE juin 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE juillet 2025 Fr. 1'284.00 Charges PPE du 1 au 13.8.25 Fr. 642.00 Intérêts de retard <u>Fr. 6'011.00</u>  <b>Total 72'443.65</b>  <u>Observation :</u> Le créancier participera de plein droit à la distribution des deniers au rang qui lui a été attribué ci-contre, nonobstant l'inscription d'une hypothèque légale sur le Registre foncier ( <i>Comm. ORFI art. 34, N 14 , p. 88, Staehelin, Lastenverzeichnis, 309</i> ).	
	<b>Annotations :</b>		
12.	Poursuite en réalisation de gage no 10842404  PPE RIVEROLLE B Rte Lausanne 36-40, ROLLE p.a. RYTZ & CIE SA, administrateur Avenue Alfred-Cortot 7 B 1260 Nyon Représenté par M. VUFFRAY Alain Agent d'affaires breveté Rue des Alpes 3 1110 Morges 1	27.12.2023 010-2023/14170/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 7
13.	Poursuite en réalisation de gage no 10842405  PPE RIVEROLLE B Rte Lausanne 36-40, ROLLE p.a. RYTZ & CIE SA, administrateur Avenue Alfred-Cortot 7 B 1260 Nyon Représenté par M. VUFFRAY Alain Agent d'affaires breveté Rue des Alpes 3 1110 Morges 1	27.12.2023 010-2023/14171/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 6
14.	Poursuite en réalisation de gage no 11272977  COMMUNE DE ROLLE Boursier communal Grand-Rue 44 1180 Rolle	24.10.2024 010-2024/11136/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 1

15.	<p>Les créanciers saisissants de la série no 1 :</p> <p><i>Poursuite no 11252814b</i>  PPE RIVEROLLE B  Rte Lausanne 36-40, ROLLE  p.a. RYTZ &amp; CIE SA, administrateur  Avenue Alfred-Cortot 7 B  1260 Nyon  Représenté par  M. VUFFRAY Alain  Agent d'affaires breveté  Rue des Alpes 3  1110 Morges 1  Pour une créance de Fr. 7'669.75 + accessoires</p> <p><i>Poursuite no 11252756a</i>  PPE RIVEROLLE B  Rte Lausanne 36-40, ROLLE  p.a. RYTZ &amp; CIE SA, administrateur  Avenue Alfred-Cortot 7 B  1260 Nyon  Représenté par  M. VUFFRAY Alain  Agent d'affaires breveté  Rue des Alpes 3  1110 Morges 1  Pour une créance de Fr. 5'895.40 + accessoires</p>	10.01.2025 010-2025/154/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1, 6, 7 et avant EC no 11
-----	--	--	--

Nyon, le 19 mai 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute