

RECOMMANDE

N/réf.

Snezana Vogt - 81173

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 022/557.50.98 - E-mail : direction.opny@vd.ch

V/Réf.

Date

30 septembre 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 **SUSINI Francois Xavier, Chemin de Monthoux 5, 1291 Commugny**, qui sera vendu aux enchères **le 14 janvier 2026 à 10h00** ensuite de poursuites de divers créanciers saisissants.

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 : 21 octobre 2025

COMMUNE DE COMMUGNY (5711) « Chemin de Monthoux 5, Le Champ du Chaussey»

Parcelle RF 1011, fo 6, en nature de :

Habitation (ECA 522a)	346 m ²
Jardin	<u>2'156 m²</u>

Surface totale numérisée	2'502 m ²
--------------------------	----------------------

Bâtiment (pavillon) (ECA 522b) - surface totale 42 m² (souterrain)

Estimation fiscale (2011) :	Fr. 2'730'000.00
Estimation ECA 522 (indice 140):	Fr. 3'175'868.21

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 5'550'000.00

Servitudes actives

11.11.1988 012-231790 Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations et des haies à charge de B-F Commugny 1009, 1010 et 1634

11.05.2004 012-2004/2267/0 Constructions : Empiètement à charge de B-F Commugny 1634

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.	COMMUNE DE COMMUGNY Représentée par Office d'impôt des districts de Nyon et Morges Av. Reverdil 4 1260 Nyon Réf. : IF 2024-2025-2026 Impôt foncier 2024, commune de Commugny Capital de la créance, sans intérêts moratoires Impôt foncier 2025, commune de Commugny Capital de la créance, sans intérêts moratoires Impôt foncier 2026, commune de Commugny Capital de la créance, sans intérêts moratoires Créances garanties par l'hypothèque suivante : 29.06.2023 010-2023/6931/0 Hypothèque nominative, Fr. 3'549.00, 0ème rang, Impôts communaux, (échéant le 27.10.2027), Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne 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 no 2 et avant EC nos 3, 4 et 8	3'549.00 3'549.00 3'549.00	10'647.00	0.00	10'647.00
2.	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/ CX 245891 Prime d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels 2026, BAT Bâtiment, 01.2026 à 12.2026, facture No 1000350566-260001 – ECA no 522 L'indexation des primes 2026 n'est pas connue à ce jour, toute modification demeure réservée Créances au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 47 LAIEN et 87 à 89 CDPJ. Payable à parité de rang avec EC no 1 et avant EC nos 3, 4 et 8	1'706.45	1'706.45	0.00	1'706.45

3.	BNP PARIBAS, Paris, Lancy/Genève Esplanade de Pont-Rouge 9a 1212 Grand-Lancy Réf. : 1334201 / 1335842 Créance exigible au 14.01.2026 Intérêts moratoires du 09.02.2021 au 14.01.2026 au taux de 5% Honoraires juridiques Frais de poursuites Dépens Total exigible au 14.01.2026 <i>Créances garanties par le titre suivant :</i> 07.12.2011 012-2011/6272/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 3'600'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage individuel Payable après EC nos 1 et 2 et avant EC nos 4 et 8	3'403'499.16 850'874.79 37'375.05 3'347.70 28'800.00			
			4'323'896.70	0.00	4'323'896.70
4.	Mme RAYNAUD Sophie Chemin de Monthoux 5 1291 Commugny AUCUNE PRODUCTION RECUE - pour le titre ci-après : Capital dû selon cédule hypothécaire sur papier au porteur, RF no 012-2019/484/0 du 29.01.2019, du capital actuel de Fr. 600'000.00, intérêt max. 12% l'an, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel 2^{ème} rang 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 : Capital Intérêts courants 12% du 5.12.2023 au 14.01.2026 Total Payable après EC nos 1, 2 et 3 et avant EC no 8	600'000.00 151'800.00			
			751'800.00	0.00	751'800.00
	TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :	5'088'050.15	5'088'050.15	0.00	5'088'050.15

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 :		
	Néant		
	Servitudes :		
5.	B-F Commugny 1009, 1010, 1634	11.11.1988 012-231790 Plantations, clôtures: Dérogation à la distance légale des plantations et des haies	Subsiste à l'issue de la réalisation.
6.	B-F Commugny 1633, 1634	11.05.2004 012-2004/2266/0 Passage à pied et pour tous véhicules	Subsiste à l'issue de la réalisation.
	Charges foncières :		
7.	Commune de Commugny	24.01.1974 012-144342 Zone/quartier : Obligation d'équipe	Subsiste à l'issue de la réalisation.
	Annotations :		
8.	Les créanciers saisissants de la série no 1 : <i>Poursuite no 10131238</i> EDMOND DE ROTHCHILD - MONACO Avenue de Monte-Carlo 2 Monaco représenté par Me SOUSSI Jamil Etude Bottge & Associés SA Place de la Fusterie 11 1211 Genève 3 Pour une créance de Fr. 9'903'936.30 + accessoires <i>Poursuite no 11173896</i> SITSE Services Industriels de Terre Sainte et Environs Chemin de Balessert 3 1297 Founex représenté par VUFFRAY Alain Agent d'affaires breveté Rue des Alpes 3 1110 Morges 1 Pour une créance de Fr. 18'930.85 + accessoires <i>Poursuite no 11367901</i> ASSURA-BASIS SA Avenue C.-F. Ramuz 70 1009 Pully Pour une créance de Fr. 463.00 + accessoires <i>Poursuite no 11435141</i> ASSURA-BASIS SA Avenue C.-F. Ramuz 70 1009 Pully Pour une créance de Fr. 583.10 + accessoires <i>Poursuite no 11335795</i> CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS Rue des Moulins 3 1800 Vevey Pour une créance de Fr. 6'264.10 + accessoires	10.03.2021 012-2021/1524/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP 27.08.2025 010-2025/8699/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Payable après EC nos 1 à 4

	<i>Poursuite no 11555656</i> CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS Rue des Moulins 3 1800 Vevey Pour une créance de Fr. 6'605.00 + accessoires <i>Poursuite no 11446739</i> CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS Rue des Moulins 3 1800 Vevey Pour une créance de Fr. 6'683.35 + accessoires <i>Poursuite no 11689824</i> CAISSE CANTONALE VAUDOISE DE COMPENSATION AVS Rue des Moulins 3 1800 Vevey Pour une créance de Fr. 6'534.65 + accessoires		
9.	<i>Poursuite en réalisation de gage no 10105509</i> BNP PARIBAS, Paris, succursale de Lancy/Genève Esplanade de Pont-Rouge 9a 1212 Grand-Lancy Représenté par Me MARCONI Laurent Rue des Deux-Ponts 14 1211 Genève 8	08.03.2024 010-2024/2131/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP	Voir EC no 3

Nyon, le 30 septembre 2025

Office des poursuites de Nyon

S. Vogt, substitute