**OFFICE DES POURSUITES
DU DISTRICT
DE NYON**

Av. Reverdil 2 Case postale
1260 Nyon 2

**RECOMMANDE**

N/réf. V/Réf. Date
Nilton PEREIRA 28 septembre 2026
*(à rappeler dans toute correspondance)*
Ligne directe : 022/557 50 89 - E-mail : direction.opny@vd.ch

# 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 **VALJES SARL, Route de Molliau 17, 1131 Tolochenaz**, qui sera vendu aux enchères **le 12 janvier 2027 à 10h00** ensuite de poursuites 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 aurez 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

Nilton 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**

Date du dépôt des conditions de vente : 23 octobre 2026

**COMMUNE DE MONT-SUR-ROLLE (5859)**
« Chemin des Pêchers 5a, PPE « probox »»

Parcelle PPE 333-11, 112/1'000 de la parcelle de base B-F 333 avec droit exclusif sur :

Rez inférieur et supérieur: Halle artisanale et commerciale K, avec mezzanine, constituant le lot 11 des plans.

| | |
|---|---|
| Estimation fiscale (2019) : | Fr. 45’000.00 |
| Estimation de l’office selon rapport d’expertise : | Fr. 620’000.00 |

**Servitude active:**

29.03.2019 012-2019/1896/0 Usage de places de parc extérieures Nos 24 à 26 avec obligation accessoires de faire selon PJ ID.012-2019/001323 à charge de B-F Mont-sur-Rolle 333.

**Désignation de la parcelle de base:**

Parcelle RF 333, fo 6, “Chemin des Pêchers 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5j et 5k, Pré de la Cure”, sise sur la Commune de Mont-sur-Rolle en nature de :

| | | |
|---|---|---|
| Bâtiment industriel (ECA 1198a) : | 934 | m2 |
| Bâtiment industriel (ECA 1198b) (souterrain) : | 48 | m2 |
| Accès, place privée : | 1’159 | m2 |
| Jardin : | 159 | m2 |
| Trottoir, place piétonnière : | 2 | m2 |
| Surface totale numérisée : | 2’254 | m2 |

Valeur ECA 1198 (indice 142) : Fr. 3'067'540.80

| 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 MONT-SUR-ROLLE**<br>Bourse communale<br>Route du Château 1<br>Case postale 9<br>1185 Mont-sur-Rolle<br>*Réf. BF 333-11*<br><br>Impôt foncier 2026<br>Selon facture du 08.09.2026<br><br>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ<br><br>**Payable à parité de rang avec EC no 2 et avant EC no 3.** | 45.00 | 45.00 | 0.00 | 45.00 |
| 2. | **ETAT DE VAUD**<br>Représenté par<br>Office d'impôt des Personnes Morales- CTX<br>Rue du Nord 1<br>1400 Yverdon-les-Bains<br>*Réf. : FDY/584.92*<br><br>Solde impôt complémentaire sur immeubles 2025, selon décision de taxation du 06.10.2025<br><br>Créance au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des art. 87 à 89 CDPJ<br><br>**Payable à parité de rang avec EC no 1 et avant EC no 3.** | 58.50 | 58.50 | 0.00 | 58.50 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. | **BANQUE CANTONALE VAUDOISE**<br>Pl. St-François 14<br>Case postale 300<br>1001 Lausanne<br>*Réf. : SHE*<br><br><u>Cédule hypothécaire de registre de Fr. 280'00.00, 1er rang</u><br><br>Capital du titre hypothécaire : Fr. 280'000.00<br>Trois ans d'intérêts échus au sens de l'article 818 CCS Fr. 84'000.00<br>Intérêts courants du 13.05.2026 au 12.01.2027 <u>Fr. 18'666.65</u><br>Total au jour de la vente, soit au 12.01.2027 Fr. 382'666.65<br><br>Cette cédule hypothécaire de registre nous a été cédée en propriété et couvre l'engagement suivant au nom de Valjes Sàrl :<br><br>Prêt hypothécaire n 5451.92.20<br>Solde débiteur du compte Immeuble n° 5451.83.11<br>Frais du procès-verbal d'estimation de gage du 03.08.2026<br>Total au jour de la vente, soit au 12.01.2027<br><br>Le montant des engagements dus par notre cliente étant inférieur au total de la garantie offerte par la cédule hypothécaire, nous limitons notre prétention à la somme de CHF 285'142.70.<br><br>*Créances garanties par le titre suivant :*<br><br>12.04.2019 012-2019/2302/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 280'000.00, 1er rang, intérêt max. 10%, droit de gage individuel.<br><br>**Payable après EC nos 1 et 2.** | 281'221.75<br>281.25<br>3'639.70 | 285'142.70 | 0.00 | 285'142.70 |
| | **TOTAL DE L'ETAT DES CHARGES :** | **285'246.20** | **285'246.20** | **0.00** | **285'246.20** |

| **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 :** | | |
| 4. | PPE « probox »<br>Ch. des Pêchers 5A à 5K<br>1185 Mont-sur-Rolle | 29.03.2019 012-2019/1895/0 Règlement de PPE | Subsiste à l'issue de la réalisation |
| | **Servitudes, charges foncières :** | | |
| | Néant | | |
| | **Annotations :** | | |
| 5. | Les créanciers saisissants de la série no 1 :<br>*(Délégations de l'OP Morges)*<br><br>*Poursuite no 11646932*<br>Etat de Vaud<br>1014 Lausanne<br>Représenté par<br>Office d'impôt des personnes morales<br>Rue du Nord 1<br>1400 Yverdon-les Bains<br>Pour une créance de Fr. 168'869.25 + accessoires<br><br>*Poursuite no 11646924*<br>Etat de Vaud<br>1014 Lausanne<br>Représenté par<br>Office d'impôt des personnes morales<br>Rue du Nord 1<br>1400 Yverdon-les Bains<br>Pour une créance de Fr. 70'487.40 + accessoires | 18.02.2025 010-2025/1441/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP | Payable après EC nos 1 à 3 |
| 6. | BANQUE CANTONALE VAUDOISE<br>Pl. St-François 14<br>Case postale 300<br>1001 Lausanne | 19.05.2026 010-2026/5169/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP | Voir EC no 3 |

| | **Bail à loyer non annoté :** | | |
|---|---|---|---|
| 7. | Swisshyperbaric.ch Sàrl<br>& M. Milan Sevaljevic<br>Solidairement responsables<br>Avenue Alfred-Cortot 7 F<br>1260 Nyon | Bail à loyer conclu le 1er octobre 2020.<br>Loyer brut mensuel Fr. 2'950.00 (Fr. 2'700.00 loyer net + Fr. 250.00 forfait de chauffage et frais accessoires). Garantie Fr. 8'850.00.<br><br>Début du bail le 15 octobre 2020 à midi, pour finir le 31 mars 2026 à midi. Sauf avis de résiliation donné et reçu sou pli recommandé donné et reçu au plus tard le dernier jour du délai par l'une ou l'autre des parties 12 mois à l'avance, le présent bail est renouvelé de plein droit pour 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans.<br><br>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 |

Nyon, le 28 septembre 2026

Office des poursuites de Nyon

Nilton PEREIRA, préposé