

N/réf.

Coralie DUMARTHERAY

(à rappeler dans toute correspondance)

Ligne directe : 021 316 65 48 - E-mail : info.opol-secteur1@vd.ch

V/Réf.

Date

11 juillet 2025

Communication de l'état des charges

Vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à LANDRY Alexandre Charles Henri, Chemin des Brûlées 17, 1093 La Conversion, qui sera vendu aux enchères le 31 octobre 2025 à 14h30 ensuite d'une poursuite en réalisation de gage introduite par le créancier gagiste.

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 l'Ouest lausannois

Coralie DUMARTHERAY, huissière cheffe

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. 88, 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. 38 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.

Date des enchères **vendredi 31 octobre 2025 à 14h30** à la Salle d'audience cantonale, Avenue de Longemalle 1, 1020 Renens VD

COMMUNE DE RENENS

RUE DU CHÊNE 15

Parcelle RF 2100 quote-part 20'041/100'000 de la parcelle de base B-F Renens 5591/658 avec droit exclusif sur :

Troisième étage : locaux commerciaux de 386,52 m2 environ, lot no 6 des plans

Estimation fiscale 2002 (02.07.2003) : Fr. 490'000.00

Estimation de l'Office selon rapport d'expertise : Fr. 1'774'600.00

Servitudes actives :

(D) Usage de locaux techniques inscrite le 11.06.1992 sous 007-504673 à la charge de B-F Renens 5591/658

(D) Usage de place de parc intérieure No 67 inscrite le 11.06.1992 sous 007-504679 à la charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de place de parc intérieure No 68 inscrite le 11.06.1992 sous 007-504679 à la charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de place de parc intérieure No 69 inscrite le 11.06.1992 sous 007-504679 à la charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de place de parc intérieure No 70 inscrite le 11.06.1992 sous 007-504679 à la charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de place de parc intérieure No 71 inscrite le 11.06.1992 sous 007-504679 à la charge de B-F Renens 5591/759

Désignation de la parcelle de base :

Parcelle RF 658 sise sur la Commune de Renens, Rue du Chêne 15

Couverture du sol : Bâtiment(s) 576 m2

Bâtiments/Constructions : Bâtiment commercial, N° d'assurance 2868, 576 m2

Servitudes actives :

(D) Passage à pied et pour tous véhicules, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504668 à charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de places de parc extérieures, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504669 à charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage de zones vertes, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504670 à charge de B-F Renens 5591/759

(D) Usage Eclairage extérieur, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504671 à charge de B-F Renens 5591/759

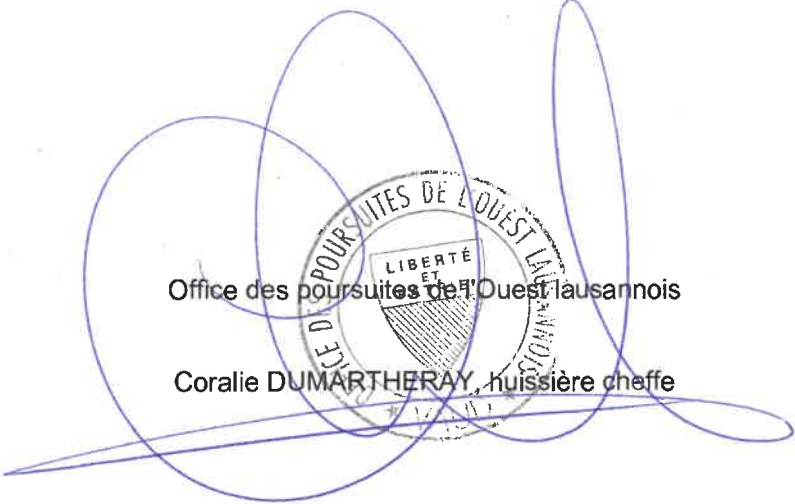
(D) Usage Maintien d'un panneau publicitaire, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504672 à charge de B-F Renens 5591/759

(D) Canalisations quelconques, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504674 à charge de B-F Renens 5591/608/628/759/775

(D) Canalisations de chauffage, inscrite le 11.06.1992 sous 007-504675 à charge de B-F Renens 5591/608/628/759/775

Les conditions de vente, comprenant l'état des charges, seront déposées le 26 août 2025 et resteront à disposition des intéressés jusqu'au jour des enchères.

Renens, le 11 juillet 2025



Office des poursuites de l'Ouest lausannois

Coralie DUMARTHERAY, huissière chaffe

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.
	<u>HYPOTHEQUE LEGALE PRIVILEGIEE</u>				
1.	VILLE DE RENENS Rue de Lausanne 33 1020 Renens Réf. : compte no 134523 <u>Créance selon production :</u> Solde facture no 483299/134523 du 01.12.2023 Impôt foncier 2023 – Parcelle RF 2100 Facture no 5124771/134523 du 01.12.2024 Impôt foncier 2024 – Parcelle RF 2100 Frais de la poursuite no 11724108 Payable avant les autres charges	228.65 686.00 179.00	 1'093.65	 0.00	 1'093.65
	<u>GAGES CONVENTIONNELS</u>				
2.	BANQUE CLER SA Crédit Recovery Aeschenplatz 3 4002 Bâle Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 400'000, Intérêt max. 10 %, ID.007- 2001/007711, Droit de gage individuel Inscrite le 23.09.1991 sous no 007- 500559, grevant l'immeuble désigné à l'état descriptif en 1^{er} rang				

	<u>Créance selon production :</u> Hypothèque taux fixe n° 2573.6070.4006, capital Intérêts de retard depuis le 30.09.2023 Intérêts moratoires Intérêts du 01.04.2025-31.10.2025 Indemnité de remboursement par anticipation Sous-total Compte privé loyer n° 2573.6070.2001 Intérêts débiteurs Frais juridiques (provision) Frais et porti Frais de clôture Sous-total Payable après no 1	300'000.00 8'712.50 540.85 3'237.50 <u>6'615.40</u> 319'106.25 0.00 19.55 2'513.80 16.00 <u>250.00</u> 2'799.35				
		321'905.60	0.00	321'905.60		
3.	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 275'000, Intérêt max: 10 %, ID.007-2001/007713, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Inscrite le 23.09.1991 sous no 007-500560, grevant l'immeuble désigné à l'état descriptif en 2ème rang Ce titre est libre de gage. En conséquence, il n'en sera pas tenu compte pour la détermination des charges qui grèvent l'immeuble cft à l'art. 35 ORFI. Le titre sera radié lors du transfert de propriété cft à l'art. 68 ORFI.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL DES CREANCES PRODUITES	322'999.25	322'999.25	0.00	322'999.25	

Renens, le 11 juillet 2025.

Office des poursuites de l'Ouest lausannois

Coralie DUMARTHERAY, huissière cheffe

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
CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE DE BASE – PARCELLE RF 658			
	<u>MENTIONS</u>		
4.	Restriction LATC ID.007-2000/001961	Inscrite le 27.06.1990 sous no 007-492530	Prime les charges du lot
5.	Gages sur les parts ID.007-2000/001969	Inscrite le 27.06.1990 sous no 007-492533	Prime les charges du lot
6.	Administrateur ID.007-2023/000308 en faveur de Publiaz Immobilier SA, Renens (VD)	Inscrite le 25.10.2022 sous no 007-2022/7696/0	Prime les charges du lot
	<u>SERVITUDES PASSIVES</u>		
7.	En faveur de B-F Renens 5591/628	(C) Usage de places de parc extérieures ID.007-2001/001774 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504665	Prime les charges du lot
8.	En faveur de PPE Renens 5591/2096 et 5591/2097	(C) Usage d'une zone verte ID.007-2001/001775 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504666	Prime les charges du lot
9.	En faveur de B-F Renens 5591/608, 628, 759, 775 et PPE Renens 5591/2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554	(C) Usage de locaux techniques ID.007-2001/001783 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504673	Prime les charges du lot
10.	En faveur de B-F Renens 5591/608, 628, 759, 775	(C) Canalisation(s) quelconques ID.007-2001/001784 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504674	Prime les charges du lot
11.	En faveur de B-F Renens 5591/608, 628, 759, 775	(C) Canalisation(s) de chauffage ID.007-2001/001785 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504675	Prime les charges du lot
12.	En faveur de B-F Renens 5591/608, 628, 759, 775	(C) Usage Maintient et utilisation d'une chaufferie ID.007-2001/001786 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504676	Prime les charges du lot
	<u>CHARGES FONCIERES</u>		
13.	En faveur de B-F Renens 5591/608, 628, 759, 775	(C) Usage d'installations et fournitures de chauffage, Fr. 50'000.00 ID.007-2001/001792 inscrite le 11.06.1992 sous no 007-504677	Prime les charges du lot
CHARGES GREVANT LA PARCELLE RF 2100			
	<u>MENTIONS</u>		
14.	PPE avant construction ID.007-2000/001967	Inscrite le 27.06.1990 sous no 007-492532	Prime les charges du lot

15.	Règlement de PPE ID.007-2000/001970	Inscrite le 27.06.1990 sous no 007-492532	Prime les charges du lot
	<u>ANNOTATIONS</u>		
16.	Poursuite en réalisation de <u>gage immobilier</u> no 11216974 BANQUE CLER SA Crédit Recovery Aeschenplatz 3 4002 Bâle Fr. 321'905.60	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.007-2024/001309 inscrite le 10.05.2024 sous no 007-2024/3003/0	Voir sous no 2 Sera radiée lors du transfert de propriété
	<u>DROIT A L'INSCRIPTION</u>		
17.	Communauté des copropriétaires de la PPE Chemin du Chêne 7D, 1020 Renens VD représentée par PUBLIAZ IMMOBILIER SA Rue de Lausanne 51 1020 Renens VD représentée par Monsieur Pierre-Yves ZURCHER Agent d'affaires breveté Rue de la Gare 14 1110 Morges	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale relative aux charges PPE impayées au jour de la vente, soit Fr. 34'855.95 selon détail ci-après : - Provisions du 01.07 2023 au 31.12.2023 (2 trimestres à Fr. 2'613.00) Fr. 5'226.00 - Provisions du 01.01.2024 au 30.09.2025 Fr. 21'417.90 (7 trimestres à Fr. 3'059.70) Fr. 21'417.90 - Provisions du 01.10.2025 au 31.10.2025 Fr. 1'019.90 - Rattrapage selon budget du 01.07.2023 au 31.12.2023 Fr. 893.40 - Supplément PPE au 30.06.2023 Fr. 1'307.30 - Supplément PPE au 30.06.2024 Fr. 2'729.45 - Frais de mise en demeure Fr. 100.00 - GACHET ZURCHER provision honoraires Fr. 2'162.00 A défaut d'inscription provisoire puis définitive au Registre foncier jusqu'au jour de la vente d'une hypothèque légale en garantie des contributions des trois dernières années (art. 712 i CCS), ce droit s'éteindra et ce créancier ne participera pas à la distribution du produit de vente de l'immeuble pour cette somme.	Primé par les autres charges

18.	Copropriété CIAA Chemin du Chêne 7-15, 1020 Renens VD représentée par PUBLIAZ IMMOBILIER SA Rue de Lausanne 51 1020 Renens VD représentée par Monsieur Pierre-Yves ZURCHER Agent d'affaires breveté Rue de la Gare 14 1110 Morges	Droit à l'inscription d'une hypothèque légale relative aux charges PPE impayées au jour de la vente, soit Fr. 28'134.00 selon détail ci-après : - Appels de charges du 01.07.2023 au 31.10.2025 (9 trimestres à Fr. 2'772.00) Fr. 24'948.00 - Appels de charges du 01.10.2025 au 31.10.2025 Fr. 924.00 - Frais de mise en demeure Fr. 100.00 - GACHET ZURCHER provision honoraires Fr. 2'162.00 A défaut d'inscription provisoire puis définitive au Registre foncier jusqu'au jour de la vente d'une hypothèque légale en garantie des contributions des trois dernières années (art. 712 i CCS), ce droit s'éteindra et ce créancier ne participera pas à la distribution du produit de vente de l'immeuble pour cette somme.	Primé par les autres charges
	<u>BAUX A LOYER NON ANNOTES</u>		
19.		Bail à loyer conclu le 22 décembre 2011 en faveur de BARROSO DE SOUSA FAVRE Patricia, Chemin de Mémise 8, 1018 Lausanne, avec effet au 1^{er} février 2012 pour un loyer mensuel de Fr. 4'200.00 charges comprises (v/chiffre 22 des conditions de vente pour les détails de ce bail à loyer). Bail à loyer non annoté au Registre Foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 III 137).	Sera délégué à l'acquéreur cft art. 50 ORFI

Renens, le 11 juillet 2025

Office des poursuites de l'Ouest lausannois

Coralie DUMARTHERAY huissière cheffe