ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Office cantonal des faillites OFAIL
Kantonales Konkursamt KKA

Av. de Beauregard 13, 1701 Fribourg

T +41 26 305 39 94, F +41 26 305 39 95
www.fr.ch/opf

Fribourg, le 27 mai 2021

Procès-verbal de vente immobilière aux enchères

Dans la faillite n° 2020-139 de

Favorol Papaux SA
Ch. du Clos d'Illens 10
1733 Treyvaux

Immeubles : arts n° 2152, 2154, 2211, 2212, 2213, 2216 et 2217 du RF de la Sarine sis sur la commune de Treyvaux

Lieu et date des enchères : 1701 Fribourg, le 29.06.2021, à 9.00 heures, dans la salle des ventes sise Rue de la Carrière 18-20 (1er étage).

Dépôt des conditions de vente : 27.05.2021.

~~Conditions modifiées à la suite de recours par décision du Cliquez ici pour taper du texte.~~

~~Conditions déposées à nouveau le Cliquez ici pour taper du texte.~~

En ce qui concerne la **description de l'immeuble et des droits y attachés** ainsi que des **charges réelles** qui le grèvent, on se réfère à la feuille spéciale ci-annexée **(selon extraits RF délivrés le 12 mai 2021**

Estimation officielle selon rapport de l'expert : CHF 14'055'000.00.

Les biens immobiliers seront réalisés en un seul bloc.

Conditions de vente

Offres et adjudication :

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 50'000.00 francs
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, et 259 LP). Le failli est libéré immédiatement s'il est le débiteur personnel par délégation d'une dette hypothécaire ou d'une dette liée à une cédule hypothécaire (art. 130, al. 4, ORFI).

4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de fournir leur procuration. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'inaptitude qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.

5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.

7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.

8. ~~Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix reste lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.~~

9. L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE.

B. Coûts et paiement

10. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :

> le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
> les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que
les frais de réalisation ;
> la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
> le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.

11. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge sans imputation sur le prix de vente :

> les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 et 130 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) ;
> les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des

charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;

> les droits de mutations dus à l'Etat de Fribourg et à la commune de Treyvaux (art. 49 let. a ORFI).

12. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :
les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;

13. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêts de CHF 3'000'000.00 francs en procédant de la manière suivante :

> en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ;
> **le versement en espèce de l'acompte susmentionné ne sera en aucun cas accepté par notre Office (cf. article 129 al. 2 LP) ;**

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur. **Si l'acquéreur est le créancier gagiste et une banque assujettie à la LB, il est dispensé de verser un acompte.**

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 10 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 60 jours. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versé par un intermédiaire financier au sens de la LB.

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

Si l'acquéreur est le créancier gagiste titulaire d'un droit de gage conventionnel, un décompte final des frais de réalisation et des créances garanties par un droit de gage légal privilégié sera remis, au plus 10 jours après l'entrée en force de l'adjudication, par l'Office soussigné.

14. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

Garantie

15. **Les immeubles sont vendus sans aucune garantie en application de l'art. 45 let. g ORFI.** Il sied de relever que les éventuels frais de nettoyage, de déplacements et de destructions des actifs sans valeur de réalisation (cf. article 92 al. 2 LP) sont sous l'entière responsabilité et à charge de l'acquéreur. Il s'agit en l'occurrence du mobilier et du matériels de bureau situés dans le bâtiment administratif (article 2212 RF de la Sarine) pour lequel l'Office soussigné n'est pas parvenu à trouver d'intéressés pour son acquisition.

Remarques importantes

16. Acquisition par des personnes à l'étranger.

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art. 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

a. les ressortissants suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse:
   1. les ressortissants des États membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre échange,
   2. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord auxquels s'applique l'art. 22, ch.2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes ;

a^{bis}. les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse ;

b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger ;

c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante ;

d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, abis et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

a. si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;

b. si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;

c. s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

a. demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise ;
b. constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 % devant être versé tant que subsiste cette garantie ;
c. constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19, al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

17. Assurances contre les dommages

a. Etablissement cantonal d'assurances des bâtiments (ECAB), à Fribourg
b. Assurance bâtiments et RC Immeuble : l'immeuble est assuré par l'administration de la liquidation.

18. Impôts

L'acquéreur devra payer, en plus du prix de vente, la contribution immobilière (pro rata temporis) pour la période du 30.06.2021 au 31.12.2021 selon décompte à recevoir.

L'acquéreur devra payer, en plus du prix de vente la prime ECAB (pro rata temporis), respectivement du 30.06.2021 au 31.12.2021, selon décompte à recevoir.

La valeur fiscale communiquée par le Service cantonal des contributions, à 1701 Fribourg en date du 18.05.2021 s'élève à CHF 8'970'684.00 selon bilan au 31.12.2018.

L'impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales, calculé au taux de ***8.5%*** (canton et commune), sera perçu sur la part qui dépassera le montant sus-indiqué.

19. Usage /baux et fermages

Les contrats de baux à loyer ou à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 50 ORFI, art. 261, 261b et 290, let. A, CO).

Il existe plusieurs contrats de baux à loyer sur ces biens immobiliers qui peuvent être énumérés de la manière suivante :

Article 2152 RF :

> **Contrat de location pour installation de télécommunication de téléphonie mobile :**

Locataire : Swisscom (Suisse) SA, Invoice Centre, 8901 Urdorf
Loyer annuel : CHF 7'000.00
Durée du bail : 31.12.2034

> **Bail à loyer commercial (magasin) :**

Locataire : Kilchoer Marc, Le Trepallay 28, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 462.00

> **Bail à loyer commercial (bureau de 50m2) :**

Locataire : Stores Création SA, Route du Cousimbert 7, 1724 Montévraz

Loyer mensuel : CHF 535.00

Durée du bail : 28.02.2025

> **Bail à loyer commercial (local rez inférieur, extérieur couvert et bande de stationnement sous le couvert) :**

Locataire : Aeberhard Stéphane, Menuiserie Rénovation, Route du Pratzey 60, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 1'184.70
Durée du bail : 28.02.2025

Article 2154 RF :

> **Bail à loyer commercial (local intérieur et extérieur avec couvert) :**

Locataire : Cidrerie du Vulcain Sàrl, Ch. du Mont 31, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 3'120.00

> **Bail à loyer place de parking couverte**

Locataire : Lopes Pereira Firmino Augusto, Route du Pratzey 6, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 100.00

Article 2213 RF :

> **Bail à loyer habitation individuelle et jardin :**

Locataire : Lang-Papaux Danielle, Rte du Barrage 5, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 1'300.00

Article 2216 RF :

> **Bail à loyer commercial (bureaux chauffés + 3 locaux sous-sol) :**

Locataire : Gachoud Joël, Ch. des Planchettes 23, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 1'500.00
Durée bail : 31.12.2023

> Bail à loyer appartement au 1er étage :

Locataire : De Almeida Costa Nuno Miguel, Ch. Clos d'Illens 8, 1733 Treyvaux
Loyer mensuel : CHF 1'000.00

> **Loyer commercial (dépôt) :**

Locataire : Poste Immobilier SA, Wankdorfallee 4, 3030 Bern
Loyer mensuel : CHF 118.45

La gérance légale des biens immobiliers susmentionnées est assumée par la Régie de Fribourg SA, Rue St-Pierre 1, à 1701 Fribourg.

20. Dispositions spécifiques

Néant

21. Plainte

> Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposé dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, à savoir auprès du Tribunal cantonal, Chambre des poursuites et faillites, Rue des Augustins 3, Case postale 630, 1701 Fribourg.

> Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité cantonale de surveillance, Tribunal cantonal, Chambre des poursuites et faillites, Rue des Augustins 3, Case postale 630, 1701 Fribourg.

Conditions de vente déposées le 27.05.2021
Fribourg, le 27.05.2021

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

Marc Tornare
Préposé