



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 janvier 2023

Procès-verbal de vente immobilière aux enchères

Dans la faillite n° 2021-451 de

Buess A.G.
Merlachfeld 207
3280 Morat

Immeuble : art. n° 6708 du RF de la commune de Morat

Lieu et date des enchères : 1701 Fribourg, le 2 mars 2023, à 09h30 heures, dans la salle des ventes sise Rue de la Carrière 18-20 (1er étage).

Dépôt des conditions de vente : **27 janvier 2023.**

~~Conditions modifiées à la suite de recours par décision du —.~~

~~Conditions déposées à nouveau le —.~~

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 5 décembre 2022**).

Estimation officielle selon rapport de l'expert, retenue par l'Office : CHF 3'075'000.00.

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 20'000.00 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'incapacité 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.

Nous n'avons reçu aucune offre écrite.

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. Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les accessoires soient mis à prix d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non venues.
10. 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

11. 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.
12. 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 Morat (art. 49 let. a ORFI).

13. 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) ;

~~ou~~

~~les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêts de 500'000.00 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 ;
- ~~> en payant au maximum 100'000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, et 259 LP).~~

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des faillites sur le compte PostFinance IBAN n° CH50 0900 0000 1700 4325 3, avec la mention « Vente FA n° 2021-451 BUESS AG ». Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non avenu s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces s'il n'a pas été versé dans ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères.

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 LBA.



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 et une banque, un décompte final des frais de réalisation sera remis, au plus 10 jours après l'entrée en force de l'adjudication, par l'Office soussigné.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, et 130 ORFI).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
16. 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

17. L'immeuble et ses accessoires est vendu sans aucune garantie en application de l'art. 45 let. g ORFI.

Remarques importantes

18. 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 des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;
- 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.

En application des dispositions prévues par l'article 54 al. 1 LCA, les droits et obligations résultant d'une police d'assurance contre les dommages passent au nouveau propriétaire.

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.

19. Impôts

L'acquéreur devra payer, en plus du prix de vente, la contribution immobilière (pro rata temporis) pour la période du 03.03.2023 au 31.12.2023 selon décompte à recevoir.

L'acquéreur devra payer, en plus du prix de vente la prime ECAB (pro rata temporis), respectivement du 03.03.2023 au 31.12.2023, selon décompte à recevoir.

La valeur fiscale communiquée par le Service cantonal des contributions, à 1701 Fribourg en date du 27.12.2022 s'élève à CHF 2'300'000.00.

L'impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales, calculé au taux de 4 % (canton et commune), sera perçu sur la part qui dépassera le montant sus-indiqué, sous déduction du montant

de CHF 142'769.00, correspondant au total des pertes non encore compensées, selon les renseignements transmis par le Service Cantonal des Contributions le 27.12.2022.

20. Taxe sur la plus-value

(Précisions apportées aux éléments mentionnés dans le rapport d'évaluation (page 11), sur la base des renseignements fournis par le Service des constructions et de l'aménagement SeCA)

Le bien-fonds 6708 du Registre foncier de la commune de Morat, se trouve actuellement dans la zone « Spezialzone Merlachfeld ». Selon le plan d'aménagement de détail, approuvé par la Direction le 17 avril 2003, la parcelle se trouve dans le Secteur « Arbeitszone I, M 4 ».

Selon le dernier plan d'aménagement local (PAL) mise à l'enquête publique du 14 janvier 2019, la parcelle se trouve dans la « Arbeitszone III ».

Les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) concernant la taxe sur la plus-value sont entrées en force le 1er janvier 2018. Toute mesure d'aménagement tombant sous le coup de l'art. 113a al. 2 LATeC (mise en zone à bâtir ou changement d'affectation) et approuvée par la Direction d'aménagement, de l'environnement et des constructions à partir de cette date est soumise à cette taxe.

A ce jour, sur la base d'une analyse du PAL en vigueur et de celui mis à l'enquête publique, le Service des constructions et de l'aménagement estime que cette mesure d'aménagement concernant la parcelle susmentionnée ne devrait pas être soumise à la taxe sur la plus-value, sur la base du droit en vigueur. Des modifications des dispositions légales susceptibles de conduire à l'assujettissement à la taxe sur la plus-value d'autres mesures d'aménagement, telles que les augmentations d'indices de construction, sont en cours. Dans ce contexte, l'issue de ces travaux législatifs doit bien évidemment être réservée.

L'issue de la procédure d'approbation suivie par le PAL en cours de révision générale est également réservée dans la mesure où des modifications pourraient être apportées à l'affectation du bien-fonds par des mises à l'enquête supplémentaires ou par le biais de la décision d'approbation de la Direction, une fois celle-ci devenue définitive et exécutoire, avec une éventuelle conséquence sur la question de l'assujettissement à la taxe sur la plus-value.

Selon l'art. 113b al. 1 loi de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2 décembre 2008 (LATeC), le montant de la taxe s'élève à 20 % de la plus-value. La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Une éventuelle taxe sur la plus-value constituerait une dette de la masse, laquelle serait assumée par la venderesse.

21. Usage /baux et fermages

A notre connaissance, il n'y a aucun contrat de bail à loyer concernant le/les bien/s immobilier/s susmentionné/s.

La gérance légale est assumée par notre office.

22. Dispositions spécifiques

Néant

Autres

23. Plainte

> Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée 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.

24. Remarques complémentaires

Les biens mobiliers, matériaux et outillages divers qui se trouvent encore sur le site n'ont aucune valeur de réalisation et sont inventoriés selon les dispositions de l'art. 92 al. 2 LP. Dès lors, nous laissons le soin au/x nouvel/s acquéreur/s de prendre les décisions qu'il jugera utiles, concernant les biens mobiliers précités, sans que l'administration de la masse en faillite ne soit tenue pour responsable d'une quelconque créance y relative.

L'Office rend attentif le/les acquéreur/s de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de bien se renseigner auprès des services compétents (canton, commune, etc...) sur le type d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou autre, qui peuvent être déployées ou avoir lieu sur le site.

Il est une nouvelle fois précisé que le bien immobilier est vendu sans aucune garantie par l'Office.

Conditions de vente déposées le 27 janvier 2023
Fribourg, le 27 janvier 2023

Jean-Pierre Troisi
Chef de secteur

