



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Office cantonal des faillites OFAIL
Kantonales Konkursamt KKA

Avenue de Beauregard 13, 1701 Fribourg

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

Date d'impression: 2 novembre 2023

Etat des charges n° 2 dans la faillite no 20220586

selon art. 125 et 34 al. 1 litt. b ORFI

dans la faillite de

Chapuis Izia Pauline

Rte Principale 214

1642 Sorens

Origine: Epalinges VD

Date de naissance: 09.03.1992

concernant l'(les) immeuble(s) inventaire no. 1157182, objet **Article 1788 du RF de Sorens**

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation le **02.06.2023 au 22.06.2023**

Déposé à nouveau le

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le **19.12.2023**

On établira un état des charges pour chaque immeuble séparément, ou pour chaque groupe d'immeubles grevés d'un gage commun (cf. Instructions pour l'ORFI chiffre 17). Le montant des créances garanties par gage immobilier devra être inscrit dans la colonne «Montant de la production», en indiquant séparément le capital, les intérêts et les frais. Les montants admis par l'administration de la faillite, ou ensuite de procès, doivent être portés dans les colonnes ménagées à cet effet selon qu'ils sont échus ou non. Les rejets seront mentionnés sommairement dans la dernière colonne, avec un renvoi aux décisions de l'administration de la faillite, lesquelles seront transcrites sur la dernière page avec une brève indication des motifs. Il conviendra de laisser libres, après chaque production, le nombre de lignes nécessaires pour y inscrire: a) en ce qui concerne les créances exigibles et payables en espèces, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente; b) les intérêts indiqués dans l'état des charges comme intérêts courants des dettes à déléguer à l'adjudicataire et qui sont échus entre-temps; c) éventuellement aussi, pour les créances déléguées, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente lorsqu'ils sont également délégués à l'adjudicataire avec imputation sur le prix de vente. Si, lors d'une nouvelle enchère, le montant des intérêts échus, et éventuellement des intérêts courants, n'est pas le même qu'à l'enchère précédente, les sommes indiquées pour celle-ci seront biffées et remplacées par les nouveaux montants.

Extrait de l'ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Art. 125 Afin de constater, conformément à l'article 58 al. 2 de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite, les droits réels existant sur les immeubles du failli (droits de gage, servitudes, charges foncières, droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à ferme et à loyer, etc.), il sera dressé pour chaque immeuble un état spécial de toutes les créances garanties par l'immeuble, ainsi que de toutes les charges réelles qui devront être déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'exclusion toutefois des charges qui prennent naissance et sont transférées en vertu de la loi elle-même; cet état contiendra aussi la désignation exacte des objets (immeubles et accessoires) auxquels se rapporte chaque charge.

Ces états des charges forment partie intégrante de l'état de collocation. Au lieu d'énumérer les créances garanties par gage, l'état de collocation se référera à cet égard aux états spéciaux.

Art. 34 L'état des charges doit contenir:

- b) 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, 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 ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, on indiquera dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP).

Art. 65 L'état des charges fait règle également pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. Les intérêts qui étaient indiqués comme intérêts courants et qui entre-temps sont échus seront portés, pour leur montant, au nombre des dettes exigibles et payables en espèces, sans que d'ailleurs cette modification nécessite un nouveau dépôt de l'état des charges.

Cf. en outre l'extrait de l'ordonnance sur l'administration des offices de faillite (OAO) figurant sur le formulaire de l'état de collocation.

a) Description de l'immeuble (et des droits y attachés) et des accessoires. Estimation

Article 1788 du RF de Sorens

Au lieu-dit "Route Principale 214", à savoir :

- Jardin d'agrément
- Place
- Habitation individuelle

Surface totale: 2'479 m2

Propriété

Propriété individuelle, Chapuis Izia Pauline, 09.03.1992, suite au certificat d'héritier établi en date du 12.07.2019

Mentions

Immeuble non soumis à la LDFR ID.011-2012/000950, du 10.02.2012

Servitudes

(D) Conduite, réservoir et captage selon plan spécial ID.011-2011/002190 à charge de B-F Sorens/1786, du 26.09.2000

(D) Conduite d'eau et captage selon plan spécial ID.011-2011/002194 à charge de B-F Sorens/1787, du 26.09.2000

Charges foncières

Aucune

Annotations

Se référer à l'extrait du registre foncier du 15.09.2023

Droits de gages immobiliers

Se référer à l'extrait du registre foncier du 15.09.2023

Rapport d'expertise établi par la société Gruyère-Immo SA, Rue du Marché 12, 1630 Bulle en date du 29.06.2022.

Estimation: CHF 760'000.00

b) Créances garanties par gage immobilier

No ordre	No de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais CHF	Montant admis, non échu à déléguer à l'adjudicataire CHF	Montant admis échu payable en espèces CHF
		<u>Droit de gages légaux privilégiés</u>			
1	1	<p>ECAB Etablissement cantonal d'assurances des bâtiments Case postale 486 1701 Fribourg</p> <p>Facture n° 22'044'331 du 01.02.2022 - prime 2022</p> <p>Remarque: La charge n° 1 prend rang avant la n° 2.</p>	592.20	0.00	592.20
		<u>Droit de gages conventionnels</u>			
2	2	<p>Banque Raiffeisen Moléson Case postale 1635 La Tour-de-Trême</p> <p>Créance selon contrat d'hypothèque n° 3411256.24 du 11.05.2011, soit :</p> <p>Capital : CHF 383'000.00 Intérêts moratoires échus : CHF 4.25 Intérêts 2.40% sur CHF 120'000.00 du 30.09.2022 au 31.10.2022 CHF 240.00 Intérêts 2.875% sur CHF 263'000.00 du 30.09.2022 au 31.10.2022 CHF 630.10 Indemnité de remboursement anticipé de produit à taux fixe : CHF 4'799.10 Frais de remboursement : CHF 500.00 Total au jour de la faillite : CHF 389'173.45</p> <p>Cette créance est garantie par le titre hypothécaire suivant : Cédules hypothécaires sur papier nominatives du 16.09.1986, de capital CHF 170'000.00, CHF 115'000.00 et CHF 100'000.00, intérêt maximum 8.5% et 10%, grevant l'article n° 1788 de la commune de Sorens</p> <p>En application de l'article 818 CC le gage immobilier garantit au créancier : le capital de la créance cédulaire, les frais de poursuite et les intérêts moratoires, les intérêts des 3 dernières années au moment de l'ouverture de la faillite.</p> <p>Créances garanties par droit de gage immobilier (y compris les intérêts prévus par l'article 209 al. 2 LP) : CHF 387'944.40</p> <p>Créance reportée en 3^{ème} classe à l'état de collocation : CHF 2'567.75</p>	390'512.15	0.00	387'944.40

b) Créances garanties par gage immobilier

No ordre	No de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais CHF	Montant admis, non échu à déléguer à l'adjudicataire CHF	Montant admis échu payable en espèces CHF
		Remarque: La charge n° 2 prend rang après la n° 1. <u>Hypothèques légales non privilégiées</u> Néant			
		Total créances garanties par droits de gages immobiliers	391'104.35	0.00	388'536.60

c) Autres charges

No ordre	No de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge Mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (inscription). Rang par rapport aux droits de gage
		<p>Mention : Immeuble non soumis à la LDFR ID.011-2012/000950</p> <p>Faillite</p> <p>Annotations : Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 25.03.2021, pour un montant de CHF 2'454.75 + intérêts + accessoires légaux (poursuite n° 960575) ID.011-2021/000826</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 20.05.2020, pour un montant de CHF 13'009.45 + intérêts + accessoires légaux (poursuites n° 955451, 958647 et 960459) ID.011-2021/001454</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 20.10.2021, pour un montant de CHF 279.70 + intérêts + accessoires légaux (poursuite n° 973400) ID.011-2021/002676</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 21.10.2021, pour un montant de CHF 2'990.50 + intérêts + accessoires légaux (poursuite n° 973463) ID.011-2021/002677</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 06.01.2022, pour un montant de CHF 1'292.55 + intérêts + accessoires légaux (poursuite n° 979184) ID.011-2022/000072</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage du 08.05.2018, pour un montant de CHF 383'000.00 avec intérêts à 2.875% dès le 30.04.2018 + frais de poursuite (poursuite n° 896248) ID.011-2022/000159</p> <p>Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 24.03.2022, pour un montant de CHF 2'710.00 + intérêts + accessoires légaux (poursuite n° 983697) ID.011-2022/000970</p>	<p>10.02.2012 Passe à l'acquéreur lors du transfert de propriété</p> <p>28.02.2023 Cette mention sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>30.03.2021 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>13.04.2021 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>25.10.2021 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>25.10.2021 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>10.01.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>21.01.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p> <p>28.03.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété</p>

c) Autres charges

No ordre	No de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge Mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (inscription). Rang par rapport aux droits de gage
		Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 28.04.2022, pour un montant de CHF 10'056.95 + intérêts + accessoires légaux (poursuites n° 983627 et 983632) ID.011-2022/001189	02.05.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété
		Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 13.05.2022, pour un montant de CHF 2'870.00 + accessoires légaux (poursuites n° 986227, 986228 et 980429) ID.011-2022/001399	14.06.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété
		Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive du 05.07.2022, pour un montant de CHF 762.10 + accessoires légaux (poursuites n° 988181) ID.011-2022/001558	07.07.2022 Cette annotation sera radiée lors du transfert de propriété

d) Décisions de l'administration de la faillite. Mention des litiges relatifs à la collocation, concernant les charges immobilières, et de leur solution

No ordre	No de la liste des productions	
		<p><u>Décision générale</u></p> <p>Sous réserve des décisions énumérées ci-après, les créances et les droits réels limités sont admis dans leur totalité, pour l'étendue et le rang revendiqué, ainsi que l'indique le présent état des charges.</p> <p>En vertu de l'art 209 LP, les intérêts (des créances garanties par gage) continuent à courir jusqu'à la réalisation dans la mesure où le produit du gage dépasse le montant de la créance et des intérêts échus au moment de l'ouverture de la faillite.</p> <p>Lorsque le produit du gage ne couvre pas la totalité de la créance, composée du capital et des intérêts échus au moment de l'ouverture de la faillite, la part non couverte est colloquée dans la troisième classe des créances non garanties.</p> <p>Les intérêts supplémentaires et les intérêts moratoires ainsi que les commissions à compter de la date de l'ouverture de la faillite ne sont pas pris en considération.</p> <p>Fribourg, le 2 novembre 2023</p> <p>Office cantonal des faillites :</p> <p> M. Tornare, Préposé</p>