



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Kantonales Konkursamt  
Office cantonal des faillites

Av. Beauregard 13,  
1701 Fribourg

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

Date d'impression: 4 septembre 2025

## Etat des charges dans la faillite N° F20240506

de

SI BS Real Estate Broye SA  
Route des Marechets 14  
1541 Bussy FR

Concernant l'(les) immeuble(s) I.2, RF 31, cadastre Sect. Bussy, Route des Marechets 14, 1541 Bussy

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation du 23.05.2025 au 12.06.2025

Déposé à nouveau du 11.07.2025 au 31.07.2025

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le 16.10.2025

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 créanciers 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 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) du 23 avril 1920

#### Art. 125

Afin de constater, conformément à l'article 58, 2e alinéa, 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. 2 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:

- La désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires (art. 11 ci-dessus), avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie.
- 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, 2e et 3e al., ci-dessus), 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 ci-dessus) 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).

#### Art. 65

L'état des charges dressé pour les précédentes enchères fait règle également pour les nouvelles enchères et pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. Lorsque le préposé a connaissance de nouvelles charges de droit public qui ont pris naissance dans l'intervalle, il en tiendra compte d'office. Dans ce cas, il complètera l'état des charges et le communiquera aux intéressés conformément à l'article 140, 2e alinéa, LP (art. 37 ORFI). 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.

## a) Description de l'immeuble (et des droits rattachés) et des accessoires. Estimation

**Cadastre Sect. Bussy, commune Estavayer, n° inv. I.2**  
**RF 31, Route des Marechets 14, 1541 Bussy**

Il s'agit d'une habitation jumelée, construite probablement en 1746, selon le recensement du Service des biens culturels, et transformée dans les années 1960 et 1980, comprenant 3 logements en cours de rénovation ou d'aménagement. Se référer notamment au rapport d'évaluation établi par ACE Expertises van Zanten Sàrl, le 16.05.2025.

Propriété individuelle de :  
- SI BS Real Estate Broye SA

Etat descriptif de l'immeuble, Mentions, Servitudes, Charges foncières, Annotations et Droits de gage immobiliers:  
- Se référer à l'extrait du registre foncier délivré par Madame la Conservatrice du Registre foncier de la Broye le 22.08.2025.

Estimation de l'immeuble selon rapport de l'expert du 16.05.2025, annexé à l'inventaire :

- Valeur ECAB : CHF 1'132'000.00 (nouvelle estimation du 20.03.2025)
- valeur vénale : CHF 980'000.00
- valeur de liquidation: CHF 785'000.00

### Accessoires

Se référer à l'extrait du registre foncier délivré par Madame la Conservatrice du Registre foncier de la Broye le 22.08.2025.

### Annotations

Aucune

### Mentions

Se référer à l'extrait du registre foncier délivré par Madame la Conservatrice du Registre foncier de la Broye le 22.08.2025.

### Servitudes

Se référer à l'extrait du registre foncier délivré par Madame la Conservatrice du Registre foncier de la Broye le 22.08.2025.

Estimation de l'office CHF 785'000.00 ACE Expertises van Zanten Sàrl, Route d'Englisberg 3, 1763 Granges-Paccot

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
<b>A. Hypothèque légale privilégiée</b>						
1	17	Hypothèque légale privilégiée, rang : 1 <b>Commune d'Estavayer</b> Case postale 623 1470 Estavayer-le-Lac Réf.  Factures Eau / Epuration 2023, 2024 et 2025 + intérêts et frais. Contributions immobilières 2023, 2024 et 2025 + intérêts et frais. Permis de construire n° 2023/124 + intérêts et frais.  Garanti par une hypothèque légale de droit cantonal, sans inscription au registre foncier (art. 836 CC et art. 73 LACC).  Demeurent réservées les créances découlant des factures de la contribution immobilière et des factures eau/épurations inconnues à ce jour, et les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP), à savoir : CHF 190.00.  La charge n° 1 prend rang avant les charges n° 2 à 7.	5'128.40	0	5'318.40	
<b>B. Gage conventionnel</b>						
2	12	Gage conventionnel, rang : 2 <b>Banque Vallant SA</b> Mattenstrasse 8 3073 Gümligen Réf. Hypothèque n° 50.541.636.508.8 En capital Intérêts jusqu'au 30.09.2023 Intérêts moratoires du 01.10.2023 au 30.10.2024 Intérêts du 01.10.2023 au 31.12.2023 Intérêts moratoires du 01.10.2024 au 30.10.2024 Intérêts du 01.01.2024 au 31.03.2024 Intérêts moratoires du 01.04.2024 au 30.10.2024 Intérêts du 01.04.2024 au 30.06.2024 Intérêts moratoires du 01.07.2024 au 30.10.2024 Intérêts du 01.07.2024 au 30.09.2024 Intérêts moratoires du 01.10.2024 au 30.10.2024 Intérêts courus du 01.10.2024 au 30.10.2024 Indemnité de résiliation anticipée.  Total	918'789.60		928'789.20	
			918'789.60		928'789.20	
Garanti par une cédula hypothécaire de registre, CHF 1'550'000.00, 1er rang, intérêt max. 10%, ID.013-2002/001585 (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)  Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP), à savoir : CHF 9'999.60.  La charge n° 2 prend rang après la charge n° 1, mais avant les charges n° 3 à 7.						

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
<b>C. Hypothèque légale</b>						
3	22	Hypothèque légale, rang : 3 <b>Colorpassion SA</b> Route du Petit-Moncor 1 C 1752 Villars-sur-Glâne Représenté(e) par Frilegal SA Route de Beaumont 20 1700 Fribourg  Réf.  Créance inscrite d'office (articles 226 et 246 LP)	15'764.17	0	15'764.17	
Garanti par une hypothèque nominative de CHF 15'764.17, hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)						
REMARQUE: le créancier au bénéfice de cette hypothèque légale des artisans et entrepreneurs n'a fait valoir aucune prétention dans le cadre de la faillite.						
Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP).						
La charge n° 3 prend rang après les charges n° 1 et 2.						
Les charges n° 3, 4, 5, 6 et 7 concourent à égalité de rang (art. 840 CC).						
4	2	Hypothèque légale, rang : 3 <b>ALVAZZI Sàrl</b> Route Cantonale 55 1483 Frasses Représenté(e) par Anagram Avocats Av. Beauregard 10 1700 Fribourg  Réf.  Montant dû conformément au contrat d'entreprise selon décision du 09.07.2024 du Tribunal de l'arrondissement de la Broye, attestée définitive et exécutoire.	38'353.60	0	38'353.60	
Garanti par une hypothèque nominative de CHF 45'352.00, hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)						
Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP). Selon courrier du 19.08.2025, le créancier renonce à produire les intérêts courus jusqu'au jour de la vente.						
La charge n° 4 prend rang après les charges n° 1 et 2.						
Les charges n° 3, 4, 5, 6 et 7 concourent à égalité de rang (art. 840 CC).						

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
<b>C. Hypothèque légale</b>						
5	7	<p>Hypothèque légale, rang : 3  <b>COOKING &amp; RELAX ESPACE ART SA</b>  route de Saint-Julien 44  1227 Carouge GE  Représenté(e) par  Relief Avocats  Rue Pichard 22  1003 Lausanne</p> <p>Réf.</p> <p>Créance selon décision n° 15 2023 70 du 23.01.2024 du Tribunal d'arrondissement de la Broye</p> <hr/> <p>Garanti par une hypothèque nominative de CHF 38'593.00, hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)</p> <hr/> <p>Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP), à savoir: CHF 1'854.65</p> <p>La charge n° 5 prend rang après les charges n° 1 et 2.</p> <p>Les charges n° 3, 4, 5, 6 et 7 concourent à égalité de rang (art. 840 CC).</p>	41'407.05	0	43'261.70	
6	18	<p>Hypothèque légale, rang : 3  <b>VAL électricité Sarl</b>  Derrière le Château 9  1618 Châtel-St-Denis  Représenté(e) par  Frilegal SA  Route de Beaumont 20  1700 Fribourg</p> <p>Réf.</p> <p>Travaux effectués sur l'art. 31 du RF d'Estavayer (sect. Bussy) + intérêts à 5% sur le montant de CHF 25'000.00 du 01.07.2023 au jour de la vente (art. 209 al. 2 LP), garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs selon décision n° 15 2023 68 rendue par le Tribunal de l'arrondissement de la Broye le 21.02.2024.</p> <hr/> <p>Garanti par une hypothèque nominative de CHF 37'000.00, hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)</p> <hr/> <p>Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP), sur la somme de CHF 25'000.00, à savoir: CHF 2'864.58</p> <p>La charge n° 6 prend rang après les charges n° 1 et 2.</p> <p>Les charges n° 3, 4, 5, 6 et 7 concourent à égalité de rang (art. 840 CC).</p>	36'000.00	0	38'864.58	

**b) Créances garanties par gage immobilier**

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
<b>C. Hypothèque légale</b>						
7	20	Hypothèque légale, rang : 3 <b>Colorpassion SA</b> Route du Petit-Moncor 1 C 1752 Villars-sur-Glâne Représenté(e) par Frilegal SA Route de Beaumont 20 1700 Fribourg  Réf.  Travaux effectués sur l'art. 31 du RF d'Estavayer (sect. Bussy) + intérêts à 5 % du 01.07.2023 au jour de la vente (art. 209 al. 2 LP), garantie par une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs selon décision n° 15 2023 69 rendue par le Tribunal de l'arrondissement de la Broye le 28.02.2024.  Garanti par une hypothèque nominative de CHF 57'326.25, hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (cf. extrait du registre foncier de la Broye du 22.08.2025)  Demeurent réservés les intérêts courus jusqu'au jour de la réalisation (art. 209 al.2 LP), à savoir : CHF 6'329.77  La charge n° 7 prend rang après les charges n° 1 et 2.  Les charges n° 3, 4, 5, 6 et 7 concourent à égalité de rang (art. 840 CC).	57'326.25	0	63'656.02	
Total entier			1'133'817.67		1'134'007.67	

**b) Autres charges**

N° ordre	N° 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	Rejet, Procès
8		Mention: Accessoires ID.013-2002/004834	09.03.1979 013-504M	Sera déléguée à l'adjudicataire
9		Mention: Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-2002/004833, 28.01.1985 013-44297 (C) en faveur de Etat de Fribourg, Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, DAEC, Fribourg		Sera déléguée à l'adjudicataire
10		Mention: Accessoires ID.013-2002/004835	22.06.1993 013-72828	Sera déléguée à l'adjudicataire
11		Mention: Accessoires ID.013-2006/002970	25.08.2006 013-2006/2624/0	Sera déléguée à l'adjudicataire

**b) Autres charges**

N° ordre	N° 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	Rejet, Procès
12		Mention: Faillite ID.013-2024/003074	02.12.2024 013-2024/4096/0	Sera radiée lors du transfert de propriété
13		Servitude: Passage pour tous véhicules ID.013-2002/004830 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/30	22.02.1960 013-12204 (D)	Sera déléguée à l'adjudicataire
14		Servitude: Passage à chars et bestiaux ID.013-2002/004827 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/27	22.05.1973 013-RP (D)	Sera déléguée à l'adjudicataire
15		Servitude: Droit de créer une fenêtre (vue droite) de 1,20 m. sur 1.20 m. en limite de l'immeuble ID.013-2002/004841 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/33	20.02.1974 013-1781S (D)	Sera déléguée à l'adjudicataire
16		Servitude: Droit d'aménager réciproquement des vues à distance illégale ID.013-2002/004836 CD B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/33	20.09.1984 013-43320 (CD)	Sera déléguée à l'adjudicataire
17		Servitude: Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial ID.013-2020/000266 en faveur de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/1388	12.02.2020 013-2020/383/0 (C)	Sera déléguée à l'adjudicataire
18		Servitude: Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial ID.013-2020/000267 à charge de B-F Estavayer (secteur Bussy (FR))/138	12.02.2020 013-2020/383/0 (C)	Sera déléguée à l'adjudicataire

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

Fribourg, le 23.05.2025

Office cantonal des faillites  
FribourgJean-Pierre Troisi  
Chef de secteur