



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Office des poursuites de la Sarine  
Avenue de Beauregard 13, 1700 Fribourg

Office des poursuites de la Sarine OPSA  
Betreibungsamt des Saanebezirks BASA

Avenue de Beauregard 13, Case postale  
1700 Fribourg

T +41 26 305 40 00  
www.fr.ch/opf

Avis à tous les intéressés

Réf: DQU/SYL  
T direct: +41 26 305 40 29  
Courriel: PoursuitesSarine@fr.ch  
IBAN: CH68 0900 0000 1700 0800 9

*Fribourg, le 27 octobre 2025*

## Communication de l'état des charges

vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à la réalisation d'une part de copropriété d'une demie appartenant à

**Parrat Pierre André, Route de la Saclentse 405, 1997 Haute-Nendaz**

qui sera vendu aux enchères le **9 janvier 2026 à 10h00**, en salle des ventes de l'office des poursuites, 1<sup>er</sup> étage, rue de la Carrière 18-20, 1700 Fribourg

ensuite de poursuites de divers créanciers saisissants.

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.



#### Extrait de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles

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 L.P.). 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. 68, 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. 36 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 portées 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 L.P.).

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.

## **I. Etat descriptif et estimation de l'immeuble et des accessoires**

### **Commune de Marly :**

#### **Part de copropriété pour ½ sur l'article no 1'283, folio 15**

Au lieu dit « Route des Mouettes » à savoir :

Autre surface à revêtement dur, 941 m<sup>2</sup>

Habitation individuelle, n° d'ass. 6, 166 m<sup>2</sup>

Route des Mouettes 6, 1723 Marly

Serre, n° d'ass. 6a, 10 m<sup>2</sup>

Route des Mouettes 6a, 1723 Marly

Surface totale de 1'117 m<sup>2</sup>

**Estimation de l'article 1'283, selon rapport d'expertise : CHF 1'250'000.00**

**La part de copropriété de 50% a une valeur correspondant à la moitié de la valeur de l'habitation, soit CHF 625'000 si l'acquéreur a un lien personnel avec l'occupant actuel de l'appartement et peut vivre avec ce dernier.**

**Dans tous les autres cas, cette part de copropriété n'a objectivement aucune valeur de marché.**

#### **Remarques :**

Copropriétaire de l'autre ½ : Baechler Stéphanie, Route des Mouettes 6, 1723 Marly

Seule la part de copropriété du débiteur fait l'objet de la procédure de réalisation.

## Etat des charges

<i>A. Créances garanties par gage immobilier grevant l'immeuble en entier</i>					
No	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.
	<b><u>Gages conventionnels :</u></b>				
1.	<p><b>Banque Cantonale de Fribourg</b> Juridique, risques et compliance Boulevard de Pérolles 1 1701 Fribourg</p> <p>Une cédula hypothécaire sur papier nominative du 24.10.1979, du capital de CHF 300'000.00, intérêt max. 8,5%, <b>en premier rang</b>, ID.010-2004/002123, PJ no 010-126552.</p> <p>Profite des cases libres.</p> <p>Une cédula hypothécaire de registre du 01.05.2015, du capital de CHF 450'000.00, intérêt max. 10%, <b>en deuxième rang</b>, ID.010-2015/001011, PJ no 010-2015/2415/0.</p> <p>Profite des cases libres.</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Compte hypothécaire no 30 01 376.720-06, capital Intérêts débiteurs au 09.01.2026 Frais de remboursement</p> <p>Payable avant toutes les autres charges.</p>	<p>750'000.00 4'125.00 500.00</p>	754'625.00	754'625.00	0.00
2.	<p><b>Baechler (anc. Parrat) Stéphanie</b> Antoinette à Marly et <b>Parrat Pierre André à Haute-Nendaz</b></p>				

<i>A. Créances garanties par gage immobilier grevant l'immeuble en entier</i>					
No	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
	<p>Une cédule hypothécaire de registre du 20.12.2019, du capital de intérêt max. 10%, <b>en troisième rang</b>, ID.010-2020/000080, PJ no 010-2019/7607/0.</p> <p>Conformément à l'article 35 ORFI, il n'est pas tenu compte de ce titre de gage créé au nom des propriétaire.</p>	Fr.  50'000.00	Fr.  50'000.00	Fr.  0.00	Fr.  0.00
	<b>TOTAUX</b>	<b>804'625.00</b>	<b>804'625.00</b>	<b>754'625.00</b>	<b>0.00</b>

<b>B. Autres charges</b> (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
No	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<p align="center"><b><u>SERVITUDES ET CHARGES</u></b></p> <p>Néant.</p> <p align="center"><b><u>MENTIONS</u></b></p>	<p align="center"><b><u>FONCIERES SUR L'ARTICLE 1'283</u></b></p> <p align="center"><b><u>SUR L'ARTICLE 1'283</u></b></p>	
3.	Fondation institution supplétive LPP Administration CLP Case postale 8036 Zürich	Restriction du droit d'aliéner LPP sur la ½ de Parrat Pierre André ID.010-2015/000928 le 11.05.2015, PJ no 010-2015/2662/0	Prend rang après toutes les autres charges.
4.	Fondation institution supplétive LPP Administration CLP Case postale 8036 Zürich	Restriction du droit d'aliéner LPP sur la ½ de Parrat Stéphanie Antoinette ID. 010-2015/001032 le 24.06.2015, PJ no 010-2015/3644/0	Prend rang après toutes les autres charges.
	<p align="center"><b><u>ANNOTATIONS</u></b></p>	<p align="center"><b><u>SUR L'ARTICLE 1'283</u></b></p>	
5.	Un créancier saisissant (poursuite no 1914943)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 7'522.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2023/002506 le 03.10.2023, PJ no 010-2023/5450/0	Prend rang après la charge no 1. Sera radiée lors du transfert de propriété.
6.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1923284, 1918303 et 1918831)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 40'808.95 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2023/002931 le 20.11.2023, PJ no 010-2023/6531/0	Prend rang après les charges no 1 et 5. Sera radiée lors du transfert de propriété.
7.	Un créancier saisissant (poursuite no 1925693)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 18'859.80 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2023/003296 le 15.12.2023, PJ no 010-2023/7130/0	Prend rang après les charges no 1, 5 et 6. Sera radiée lors du transfert de propriété.
8.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1932097 et 1932099)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 8'757.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/000206 le 18.01.2024, PJ no 010-2024/282/0	Prend rang après les charges no 1 et 5 à 7. Sera radiée lors du transfert de propriété.
9.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1938549, 1939755 et 1939754)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 206'019.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/000935 le 20.03.2024, PJ no 010-2024/1824/0	Prend rang après les charges no 1 et 5 à 8. Sera radiée lors du transfert de propriété.



**B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)**

No	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
10.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1951293 et 1946804)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 2'024.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/001770 le 28.05.2024, PJ no 010-2024/3305/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 9. Sera radiée lors du transfert de propriété.
11.	Un créancier saisissant (poursuite no 1955011)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 16'854.95 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/001935 le 20.06.2024, PJ no 010-2024/3919/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 10. Sera radiée lors du transfert de propriété.
12.	Un créancier saisissant (poursuite no 1971769)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 314.40 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/003105 le 04.10.2024, PJ no 010-2024/6175/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 11. Sera radiée lors du transfert de propriété.
13.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1972999, 1973001, 1972995, 1972998, 1972997 et 1972996)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 15'333.85 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2024/003209 le 16.10.2024, PJ no 010-2024/6554/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 12. Sera radiée lors du transfert de propriété.
14.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1998021, 1998028 et 1998010)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 6'144.80 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2025/000711 le 24.04.2025, PJ no 010-2025/2619/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 13. Sera radiée lors du transfert de propriété.
15.	Divers créanciers saisissants (poursuites nos 1999240, 1999238, 1999233 et 1999232)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 13'704.15 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2025/000805) le 01.05.2025, PJ no 010-2025/2815/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 14. Sera radiée lors du transfert de propriété.
16.	Divers créanciers saisissants (poursuites no 2002389 et 2002447)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 9'239.60 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, ID.010-2025/000977 le 19.05.2025, PJ no 010-2025/3283/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 15. Sera radiée lors du transfert de propriété.

<i>B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)</i>			
No	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
17.	Divers créanciers saisissants (poursuite no 2016986, 2016989, 2017061, 2017090 et 2016984)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 111'946.80 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André, le 25.08.2025, PJ no 010-2025/5286/0	Prend rang après les charges nos 1 et 5 à 16. Sera radiée lors du transfert de propriété.





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Office des poursuites de la Sarine  
Avenue de Beauregard 13, 1700 Fribourg

Office des poursuites de la Sarine OPSA  
Betreibungsamt des Saanebezirks BASA

Avenue de Beauregard 13, Case postale  
1700 Fribourg

T +41 26 305 40 00  
www.fr.ch/opf

Réf: DQU/SYL  
T direct: +41 26 305 40 29  
Courriel: PoursuitesSarine@fr.ch  
IBAN: CH68 0900 0000 1700 0800 9

*Fribourg, le 27 octobre 2025*

### Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de ☒ saisie ☐ poursuite en réalisation de gage

Débiteur : Parrat Pierre André, Route de la Saclentse 405, 1997 Haute-Nendaz

Tiers propriétaire : Baechler Stéphanie, Route des Mouettes 6, 1723 Marly

Créancier requérant la vente : divers créanciers saisissants

Lieu et date des enchères : le **9 janvier 2026 à 10h00**, en salle des ventes de l'office, Rue de la Carrière 18-20, 1<sup>er</sup> étage, 1700 Fribourg

Dépôt des conditions de vente : 4 novembre 2025

Conditions modifiées à la suite de recours par décision du :--

Conditions déposées à nouveau le : --

### Description de l'immeuble :

**Part de copropriété pour ½ sur l'article no 1'283, folio 15 sis sur la commune de Marly**

Au lieu dit « Route de Mouettes » à savoir :

Autre surface à revêtement dur, 941 m<sup>2</sup>

Habitation individuelle, n° d'ass. 6, 166 m<sup>2</sup>

Serre, n° d'ass. 6a, 10 m<sup>2</sup>

Surface totale de 1'117 m<sup>2</sup>

Pour la description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Form. ORFI 13a P

## A. Offres et adjudication

1. La part de copropriété d'une demie sera adjugé après **trois criées** au plus offrant.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins Fr. 5'000.00 (cinq mille 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 (article 135 alinéa 1 LP).~~
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 justifier de leurs pouvoirs. 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.
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 restera 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 avenues.~~
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 (voir le ch. 19).

## B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :
  - a) 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 ;
  - b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
  - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
  - d) 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 prendre à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :
  - a) 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 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI). Ces frais ne peuvent être exactement chiffrés. Ils sont supputés à **Fr. 5'000.00**. Ils pourront être exactement déterminés dès que seront connus les émoluments, frais du Registre foncier ainsi que les frais de vente (séance d'enchères, garde titre, transfert immobilier, décompte acquéreur et frais divers). Si le montant des frais est inférieur au chiffre précité, la différence sera restituée à l'acquéreur alors que, dans le cas contraire, celui-ci devra verser le surplus à l'office. ;
  - b) 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. ;
  - c) le cas échéant, le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.
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 ;

~~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~~
14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêts de CHF 130'000.00 (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office d'une banque assujettie à la Loi sur les banques (LB), subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au minimum CHF 100'000.00 en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites (IBAN de l'office : CH68 0900 0000 1700 0800 9) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00. 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 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 l'immeuble ne lui est pas adjugé.

Pour le paiement des sommes fixées sous ch. 12 a) et 14, le paiement par chèque bancaire émis par une banque est également admis. Par contre, tout autre chèque sera refusé. Il en est de même en ce qui concerne les attestations délivrées par les établissements bancaires ou autres établissement financiers faisant état des actifs de l'acquéreur.

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 créée 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.

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'adjudication, avec un délai de paiement de 60 jours. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse Fr. 100'000.00, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la Loi sur le blanchiment d'argent (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.

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, 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 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.

17. La prise de possession des biens adjugés aura lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 LP).

### **C. Garantie**

18. La part de copropriété est vendue sans aucune garantie.

### **D. Remarques importantes**

#### **19. Acquisition par des personnes à l'étranger**

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), 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<sup>bis</sup>. les ressortissants des autres États 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 et 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 ou 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, a<sup>bis</sup> 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.

## **20. Assurances contre les dommages**

L'immeuble vendu est assuré auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Maison de Montenach 1/Granges-Paccot, Case postale 486, 1701 Fribourg. Cette assurance est obligatoire; elle passe automatiquement à l'assuré.

En application de l'art. 54 LCA, l'acquéreur est rendu attentif aux dispositions suivantes : Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. L'entreprise d'assurances peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation. Les art. 28 à 32 s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque

## **21. Impôts**

Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur et sont à payer en plus des frais de réalisation mentionnés sous chiffre 12 ci-dessus. Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité compétente. L'office des poursuites ne procède pas à l'encaissement de cette créance, qui vient en sus du prix de vente.

L'éventuel impôt sur le gain immobilier sera déduit du prix de vente. Conformément à la correspondance du Service cantonal des contributions, cet impôt sera perçu si le prix de vente est supérieur à Fr. 369'749.00 (trois cent soixante-neuf mille sept cent quarante-neuf francs). Cet impôt doit être couvert en premier lieu par le produit de vente de l'immeuble.

## 22. Usages

La tiers-proprétaire habite dans la maison. Conformément à l'article 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, les débiteurs ne peuvent être tenus ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'ils occupent ni de vider les lieux.

~~Vu ce qui précède, si les personnes expropriées par voie de poursuite ou de faillite refusent de désemparer, l'acquéreur procédera par voie d'exécution forcée, conformément aux dispositions du code de procédure civile. En tout état de cause, l'Office des poursuites de la Sarine ne donne aucune garantie et n'assume aucune responsabilité.~~

## 23. Dispositions spécifiques

23.1. L'attention des acquéreurs est attirée sur les dispositions de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 07.11.2001 faisant obligation pour tout nouveau propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de contrôle et d'une éventuelle remise en état seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

23.2. En complément des dispositions qui précèdent (ch. 18), il est précisé que les immeubles sont réalisés dans leur état actuel et avec les restrictions éventuelles de droit d'ordre public et administratif qui régissent la commune de Marly.

23.3. L'attention des acheteurs est attirée sur le fait qu'aucun certificat énergétique au sens de la loi d'application sur l'Energie du 01.07.2013, n'a été délivré et comme indiqué au point 18, le bien immobilier est vendu sans aucune garantie.

23.4. Les biens mobiliers garnissant l'immeuble ne sont pas compris dans la vente.

23.5. Les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.

23.6. Droit de préemption légal (art. 60a ORFI)

L'adjudication à l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée ne pourra avoir lieu que si d'éventuels titulaires d'un droit de préemption légal au sens de l'art. 682 al. 1 et 2 CC participant aux enchères ne se déclarent pas immédiatement prêts à reprendre l'immeuble en vertu de leur droit de préemption pour le montant de l'offre la plus élevée. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeurera lié par son offre jusqu'à ce que tous les titulaires d'un droit de préemption légal, présents ou représentés, se seront exprimés sur l'exercice de leur droit de préemption.

Pour l'exercice du droit de préemption légal, il est renvoyé à l'art. 60a ORFI.

La titulaire du droit de préemption est Madame Stéphanie Baechler, Route des Mouettes 6, 1723 Marly, en sa qualité de copropriétaire de l'autre demie.



### 23.8. Réalisation d'une part de copropriété (art. 73g ORFI)

En ce qui concerne les droits de gage grevant l'immeuble entier, selon l'état des charges passé en force, et les créances garanties par eux, l'adjudicataire succédera au débiteur dans tous ses droits et obligations sans imputation des charges en question sur le prix de vente. Demeure réservée une éventuelle déclaration du créancier au sens de l'art. 832 al. 2 CC, par laquelle il entendrait ne pas renoncer à ses droits contre le débiteur primitif (art. 135 al. 1 2<sup>e</sup> phrase).

## 24. Plainte

### a) 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 la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg.

### b) 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 à savoir la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg

La plainte doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

  
Daniel Quintarros  
Substitut