

## Etat descriptif et état des charges

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 23 octobre 2025

pour l'immeuble appartenant à Monsieur Avni Qestaj et Mme Vepore Qestaj, Chemin du Chantey 2, 1817 Brent, en copropriété simple pour ½ chacun.

Date des enchères : jeudi 8 janvier 2026, à 14h00, en salle du Tribunal d'arrondissement, avenue de la Gare 33, 1618 Châtel-St-Denis

### I. Description et estimation de l'immeuble et des accessoires

#### 1. COMMUNE DE CHÂTEL-ST-DENIS "Route de Bulle 4"

**Article RF 6005**, plan 10, en nature de :

- Jardin 835 m2  
Mutation : remaniement parcellaire

#### SERVITUDES AFFIRMATIVES :

ID.015-2008/003085 : Passage à charge de B-F Châtel-St-Denis / 6011

#### CHARGES FONCIERES AFFIRMATIVES :

Néant

**Estimation de l'office, selon rapport de l'expert** : **Fr. 300'000.-**

**VENTE REQUISE PAR :** créancier titulaire d'une hypothèque légale de droit public privilégiée

**POURSUITES NO :** 686036, 686609 et 680610



## II. Etat des Charges

A. Créances garanties par gage immobilier					
N°	Créanciers et titres de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
	<b><u>HYPOTHEQUES LEGALES DE DROIT PUBLIC PRIVILEGIEES :</u></b>  1. ECAB ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE DES BATIMENTS Maison-de-Montenach 1 CP 486 1701 FRIBOURG  Hypothèque légale de droit public privilégiée garantissant une créance de CHF 805.50 Grève l'immeuble désigné dans l'état descriptif.  <u>Créance garantie selon production :</u>  Prime annuelle 2024 et 2025	805.50	Fr. 805.50	—	Fr. 805.50
	2. Ville de Châtel-St-Denis Avenue de la Gare 33 1618 Châtel-St-Denis  Hypothèque légale de droit public privilégiée garantissant une créance de CHF 2'029.20 Grève l'immeuble désigné dans l'état descriptif.  <u>Créance garantie selon production :</u>  Contributions immobilières 2022 à 2026 Taxe d'épuration 2023 à 2026	2'029.20	Fr. 2'029.20	—	Fr. 2'029.20
	A reporter :		Fr. 2'834.70	—	Fr. 2'834.70

## II. Etat des Charges

A. Créances garanties par gage immobilier					
N°	Créanciers et titres de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
	Report :		Fr 2'834.70	---	Fr. 2'834.70
	<b><u>GAGES CONVENTIONNELS :</u></b>				
3.	Banque cantonale de Fribourg Bd de Pérolles 1 1701 Fribourg  015-2019/000289 : Cédule hypothécaire de registre de Fr. 940'000.- en 1 <sup>er</sup> rang, Intérêt max. 10 %, Grève l'immeuble désigné dans l'état descriptif  <u>Créance garantie selon production :</u>  Capital prêt hypothécaire no 30 01 518.618-05 Intérêts débiteurs Frais de base clôture de compte Frais d'expédition Frais de remboursement Frais de poursuites Frais de nouvelle estimation	701'959.00 12'451.95 8.00 1.00 1'000.00 2'545.50 3'000.00	Fr. 720'965.45	---	Fr. 720'965.45
	<b><u>HYPOTHEQUE LEGALE DE DROIT PUBLIC NON PRIVILEGIEES :</u></b>				
	Néant				
	<b>Montant total des créances garanties par gages :</b>		<b>Fr. 723'800.15</b>	<b>---</b>	<b>Fr. 723'800.15</b>

**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
	<p><u>Article RF 6005</u></p> <p><b><u>SERVITUDES NEGATIVES :</u></b></p> <p>Néant</p> <p><b><u>CHARGES FONCIERES NEGATIVES</u></b></p> <p>Néant</p> <p><b><u>ANNOTATIONS :</u></b></p> <p>Banque cantonale de Fribourg Bd de Pérolles 1 1700 Fribourg</p> <p>Commune de Châtel-St-Denis Avenue de la Gare 33 1618 Châtel-St-Denis</p> <p>Commune de Châtel-St-Denis Avenue de la Gare 33 1618 Châtel-St-Denis</p> <p><b><u>MENTION :</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 05.09.2023 : Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage 680609 et 680160</li><li>- 25.04.2024 : Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage 686036</li><li>- 13.05.2025 : Restriction du droit d'aliéner du gage 695415</li></ul> <p>ID 015-2008/000129 - 27.04.1971 Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux de construction d'un garage et abri-citerne</p>	<p>Voir état des charges, point no 3</p> <p>Voir état des charges, point no 2</p> <p>Voir état des charges, point no 2</p>

Châtel-St-Denis, le 9 octobre 2025

OFFICE DES POURSUITES DE LA VENEYSE :

K. Taiani, subst.



