

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 Veprone 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
	<u>HYPOTHEQUES LEGALES DE DROIT PUBLIC PRIVILEGIEES :</u>				
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 <u>CHF 805.50</u> 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
	<u>GAGES CONVENTIONNELS :</u>				
3.	Banque cantonale de Fribourg Bd de Pérolles 1 1701 Fribourg 015-2019/000289 : Cédule hypothécaire de registre de Fr. 940'000.- en 1 ^{er} 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
	<u>HYPOTHEQUE LEGALE DE DROIT PUBLIC NON PRIVILEGIEES :</u>				
	Néant				
	Montant total des créances garanties par gages :		Fr. 723'800.15	-.--	Fr. 723'800.15

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><u>SERVITUDES NEGATIVES :</u></p> <p>Néant</p> <p><u>CHARGES FONCIERES NEGATIVES</u></p> <p>Néant</p> <p><u>ANNOTATIONS :</u></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><u>MENTION :</u></p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> - 05.09.2023 : Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage 680609 et 680160 - 25.04.2024 : Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage 686036 - 13.05.2025 : Restriction du droit d'aliéner du gage 695415 	<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 VÉVEYSE :

K. Taiani, subst.



