

# *Vente immobilière*

*Immeuble sis sur la commune  
De Chevres-Châbles | FR*

*Biens-fonds nos 102 et 103  
La Magnena, 1474 Châbles*

*propriété de*

*Tempelhof Marianne, Benavi Galia et Schuler  
Danielle*

Lieu et date de l'enchère :

12 décembre 2025 à 14h00 en salle des ventes de l'Office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

Dépôt des conditions de vente :

21 novembre 2025.





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Form. ORFI 13 P 2020

Office des poursuites de la Broye OPBR  
Betreibungsamt des Broyebezirks BABR

Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac  
T +41 26 305 91 80  
[www.fr.ch/opf](http://www.fr.ch/opf)

Poursuite n° 871'799  
Série n°

## Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de       saisie       poursuites en réalisation de gage

Débiteur : Mme Marianne Tempelhof, née le 13.11.1948, Yona Apartments, Baruch-Ram 1/34, 42276 Netanya (Israël)

Tiers propriétaires :    *Mme Galia Benavi née le 23.7.1967 et Mme Danielle Schuler née le 25.09.1944 en société simple avec la débitrice.*

Créancier requérant la vente :    un créancier au bénéfice d'hypothèques légales privilégiées.

Lieu, date et heure des enchères :    12 décembre 2025, à 14h00, en salle des ventes de l'office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac.

Dépôt des conditions de vente :    21 novembre 2025

Conditions modifiées à la suite d'une demande de double mise à prix

Conditions déposées à nouveau le

### Description de l'immeuble

Biens-fonds nos 102 et 103 sur la commune de Cheyres-Châbles, secteur Châbles / FR

Pour une 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

## A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de CHF 0.00.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 100.00.
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 (art. 135, al. 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'inaptitude 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 avouées.
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 prendra à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :
  - a) **les frais de réalisation**, (séance d'enchères, garde de titre, transfert immobilier, décompte à l'acquéreur et frais divers) ainsi que 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) . ). Le montant de ces frais n'est pas encore connu. Il sont estimés à CHF 350.00.
  - b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui ne sont 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 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 (ils ont été calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;

(soit) 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 à l'adjudicataire.

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser la totalité du prix d'adjudication ainsi que la somme de CHF 350.00 à titre de provision pour les frais (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 LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum 100 000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).
- c) En payant à l'aide d'un chèque bancaire au nom de l'Office des Poursuites de la Broye à Estavayer-le-Lac.
- d) Les 3 institutions publiques suivantes sont dispensées de payer le montant avant l'adjudication et elles pourront s'en acquitter dans les 10 jours auprès de l'Office soussigné, soit :
  1. Le Canton de Fribourg
  2. La Commune de Cheyres-Châbles
  3. La Confédération

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites (IBAN CH73 0900 0000 1700 2945 3) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100 000 francs. Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non exécuté s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces passé 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 cinq jours ouvrables suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjugé.

Si la personne ne verse pas la totalité du prix de vente avec la provision pour les frais, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée 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 dans les 2 mois après la vente. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la 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 criée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI).~~

#### 14b Compensation

~~Si l'acquéreur est le créancier hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang, il devra remplir les conditions de vente comme un autre acquéreur, soit : pour le montant dépassant les gages lui étant préférables et les frais de la vente, il pourra invoquer la compensation jusqu'à concurrence de sa créance; les gages préférables, l'impôt sur le gain immobilier et les frais de la vente qui seraient couverts par le prix d'adjudication devront être payés en espèces selon un décompte qui sera établi par l'office après la vente (ch. 12 lit. a et c).~~

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 de 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 futur 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. L'immeuble (y compris ses éventuels accessoires) est vendu 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) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), 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 des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;
- a<sup>bis</sup>. les ressortissants des autres Etats 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 ou 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 et 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, abis 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.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

## 20. Assurances contre les dommages

~~ECAB, Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments Grand-Rue 27 1700 Fribourg. Cette assurance est obligatoire; elle passe automatiquement à l'adjudicataire.~~

S'il devait exister un éventuel contrat d'assurance, les amateurs sont rendus attentifs à l'art. 54 LCA :

- 1 Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.
- 2 Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.
- 3 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.
- 4 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, comme mentionnés sous chiffre 12c ci-dessus.

L'impôt ressortant d'un éventuel gain est considéré comme frais de réalisation et devra être déduit du produit brut de la vente (ATF 122 III 246). Selon renseignement du SCC du 3.11.2025, un impôt à 16 % serait dû si le prix de vente dépasse la somme de CHF 398.00.

## 22. Usages / baux et

A la connaissance de l'office, ces 2 parcelles sont louées au groupe d'étude et de gestion de la Grande Cariçaie, Réserves naturelles de la rive du lac de Neuchâtel pour un montant mensuel de CHF 40.00 par mois.

L'office ne donne aucune garantie et n'assume aucune responsabilité.

23a ~~Les biens meubles garnissant l'immeuble ne sont pas compris dans la vente~~

**24. Plainte**

a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposé 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.

Estavayer-le-Lac, le 21 novembre 2025

Office des poursuites de la Broye

 B. Tschanz, préposé







## Données « Intercapi » Bien-fonds Cheyres-Châbles (secteur Châbles) / 102

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2055.FR200511 Cheyres-Châbles (secteur Châbles)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	102
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH288510947732
Surface	1'310 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	30.01.2018 013-2018/281/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	3
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Magnena
Couverture du sol	Forêt dense, 1'250 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Rocher, 60 m <sup>2</sup>
Observations MO	Aucun(e)
Observations RF	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 200511000695 (18.02.2025)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété commune	
Société simple	
Benavi Galia, 23.07.1967	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie
Schuler Danielle, 25.09.1944	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie
Tempelhof Marianne, 13.11.1948	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

### Cet extrait a été imprimé le 18.11.2025 avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché





Registre foncier de la Broye RFBr  
Grundbuchamt des Broyebezirks GBBR

## Données « Intercapi » Bien-fonds Cheyres-Châbles (secteur Châbles) / 103

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2055.FR200511 Cheyres-Châbles (secteur Châbles)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	103
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH849410975024
Surface	1'026 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	30.01.2018 013-2018/281/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	3
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Magnena
Couverture du sol	Forêt dense, 831 m <sup>2</sup> Rocher, 195 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 200511000695 (18.02.2025)
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété commune	
Société simple	
Benavi Galia, 23.07.1967	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie
Schuler Danielle, 25.09.1944	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie
Tempelhof Marianne, 13.11.1948	08.03.1995 013-77839 Avancement d'hoirie

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

### Cet extrait a été imprimé le 18.11.2025 avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



2'551'400

2'551'600

2'551'800

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la géoinformation SGéo  
Amt für Geoinformation GeoA  
Plan du registre foncier

Commune : Cheyres-Châbles

Secteur : Cheyres-Châbles (secteur Châbles)

Parcelle(s) N° : 102, 103, 810

Echelle : 1:2'000

Date : 03.11.2025

Informations dépourvues de foi publique

Extrait N° : 8A2A-6F84-9247-4A72-B3B5-5327-4E97-81CB

Légende : <http://www.cadastre.ch/legende>

