



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Office des poursuites de la Sarine OP
Betriebsamt 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-cst
T direct: +41 26 305 40 30
Courriel: PoursuitesSarine@fr.ch
IBAN: CH68 0900 0000 1700 0800 9
V/références : -

Fribourg, le 23 juin 2026

Communication de l'état des charges

Madame, Monsieur,

Pour information,

vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à

Couso Alonso Carlos, Route des Golards 11, 1695 Villarsel-le-Gibloux

qui sera vendu aux enchères le **jeudi 24 septembre 2026 à 10h00** en salle des ventes de l'office, Rue de la Carrière 18-20, 1^{er} étage, 1700 Fribourg

ensuite de poursuites du créancier hypothécaire de 1^{er} et 2^{ème} rang ainsi que 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 L.P.

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 Gibloux, secteur le Glèbe, Villarsel-le-Gibloux :

Article no 539, folio 1

au lieu dit « Au Village » à savoir :

n° 110, Habitation individuelle

Place et jardin d'agrément

Surface totale de 424 m²

Estimation de l'article 539 selon rapport d'expert : CHF 510'000.00

Etat des charges

A. Créances garanties par gage immobilier					
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.
	<u>Hypothèques légales privilégiées</u>				
1.	<p>Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments Maison-de-Montenach 1 1763 Granges-Paccot</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Prime échue au 30.04.2025 Pénalité de retard FA 25064299 échue au 28.10.2025 Frais de poursuite</p> <p>Cette charge est payable en parité de rang avec la charge no 2, mais avant toutes les autres charges.</p>	<p>282.95</p> <p>8.50</p> <p>25.80</p>	<p>317.25</p>	<p>0.00</p>	<p>317.25</p>
2.	<p>Commune de Gibloux Service des finances Rte de Fribourg 5 1726 Farvagny</p> <p>Créance selon production :</p> <p>28.02.26 contribution immobilière 2026 Frais de rappel Intérêts de retard à 4% au 24.09.26 30.11.25 Eau et Step 2025 Frais de rappel Frais de poursuite Intérêts de retard à 4% au 24.09.26</p> <p>Cette charge est payable en parité de rang avec la charge no 1, mais avant les autres charges.</p>	<p>460.00</p> <p>40.00</p> <p>9.10</p> <p>201.40</p> <p>40.00</p> <p>34.00</p> <p>6.00</p>	<p>790.50</p>	<p>0.00</p>	<p>790.50</p>

A. Créances garanties par gage immobilier					
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.
3.	<p>Crédit Agricole next bank (Suisse) SA Esplanade de Pont-Rouge 4-6 1212 Grand-Lancy</p> <p>Une cédula hypothécaire au porteur du 11.08.2006, de CHF 310'000.00, intérêt max. 10%, en premier rang, créancier-porteur : Crédit Agricole Financements (Suisse) SA, à Genève, PJ Vol. 5/179</p> <p>Une cédula hypothécaire au porteur du 10.09.2007, de CHF 35'000.00, intérêt max. 10%, en deuxième rang, en faveur du porteur, PJ Vol. 5/185</p> <p>Profite des cases libres.</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Prêt IM 0033188 / 1762522 <i>TR 0042422 / 1738345</i></p> <p>Capital restant dû 313'000.00 Échéances impayées du 31.12.2023 au 31.07.2024 3'201.60 Intérêts courus (1.65%) 286.90 Indemnité pour résiliation anticipée 2'582.25 <i>TR 0042423 / 1740291</i></p> <p>Capital restant dû 31'000.00 Échéances impayées du 31.12.2023 au 31.07.2024 346.75 Intérêts courus (1.65%) 28.40 Indemnité pour résiliation anticipée 255.75</p> <p>Autres Solde débiteur en compte courant 84.33 Intérêts de retard 53.30 Montant total dû à la dénonciation (20.08.2024) CHF 350'839.28</p>				

A. Créances garanties par gage immobilier					
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.
4.	<p>SOMMES DUES POSTÉRIEUREMENT A LA DENONCIATION Intérêts moratoires au taux de 5% du 20.08.2024 au 24.09.2026 Montant total dû à la date de vente aux enchères (24.09.2026)</p> <p>Cette charge est payable après les charges no 1 et 2, mais avant les autres charges.</p> <p>Couso Alonso Carlos Route des Golards 11 1695 Villarsel-le-Gibloux</p> <p>Une cédula hypothécaire au porteur du 10.09.2007, de intérêt max. 10%, en troisième rang, en faveur du porteur, PJ Vol. 5/186</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>	37'276.67	388'115.95	0.00	388'115.95
		40'000.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAUX	429'223.70	389'223.70	0.00	389'223.70

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
	<u>SERVITUDES ET CHARGES</u>	<u>FONCIERES SUR L'ARTICLE 539</u>	
5.	A la charge de l'art. 542 de la commune de Gibloux, secteur Villarsel-le-Gibloux	(D) Passage à pied et pour tous véhicules selon plan spécial, V. 4525 le 11.08.2006.	Subsiste après la réalisation
	<u>MENTIONS</u>	<u>SUR L'ARTICLE 539</u>	
6.		Nouvelle mensuration parcellaire en cours. PJ 6055 le 27.10.2005.	Subsiste après la réalisation
7.		Etablissement du registre foncier fédéral en cours (art. 15 al. 3 LRF)	Subsiste après la réalisation
	<u>ANNOTATIONS</u>	<u>SUR L'ARTICLE 539</u>	
8.	Un créancier saisissant (série 4)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 407.55 + accessoires légaux, PJ 5227 le 21.08.2024	Prend rang après les charges nos 1 à 7. Sera radiée lors du transfert de propriété.
9.	Un créancier saisissant (série 5)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 281.25 + accessoires légaux, PJ 6640 le 23.10.2024	Prend rang après les charges nos 1 à 8. Sera radiée lors du transfert de propriété.
10.	Divers créanciers saisissants (série 6)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 3'104.10 + accessoires légaux, PJ 2716 le 29.04.2025	Prend rang après les charges nos 1 à 9. Sera radiée lors du transfert de propriété.
11.	Divers créanciers saisissants (série 6)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 7'934.70 + accessoires légaux, PJ 5544 le 08.09.2025	Prend rang après les charges nos 1 à 9, en parité de rang avec la charge no 10. Sera radiée lors du transfert de propriété.
12.	Un créancier gagiste	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour CHF 378'195.75 + accessoires légaux, PJ 1105 le 27.02.2026	Se référer à la charge no 3

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
13.	Divers créanciers saisissants (série 8)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 1'290.25 + accessoires légaux, PJ 1264 le 05.03.2026	Prend rang après les charges nos 1 à 12. Sera radiée lors du transfert de propriété.
14.	Un créancier saisissant (série 9)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 815.60 + accessoires légaux, PJ 2592 le 05.05.2026	Prend rang après les charges nos 1 à 13. Sera radiée lors du transfert de propriété.
15.	Un créancier saisissant (série 9)	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 229.90 + accessoires légaux, PJ 3357 le 10.06.2026	Prend rang après les charges nos 1 à 13, en parité de rang avec la charge no 14. Sera radiée lors du transfert de propriété.