

Office des poursuites

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuite en réalisation de gage

Débiteur : **Amar Ilias, route d'Arruffens 15, 1680 Romont**

Tiers propriétaire :

Créancier requérant la vente : **Ville de Romont, service des Finances, 1680 Romont**

Lieu, date et heure des enchères : **Salle du Tribunal de la Glâne, rue des Moines 58, 1680 Romont,
Le mercredi 21 février 2024 à 15h30**

Dépôt des conditions de vente : **19 janvier 2024**

Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte

Conditions déposées à nouveau le

Description de l'immeuble

Art. 211-5

Route d'Arruffens 15, 1680 Romont

Appartement PPE 3,5 pces avec cave n°5

Selon acte constitutif de la PPE avec plan de répartition des locaux

Droit d'usage exclusif de la place de parc extérieure n° P6

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 au plus offrant.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins Chf 10'000.— 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 (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'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 prendra 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) ;
 - 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 :

(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être 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 un **acompte** qui ne porte pas intérêts de Chf 100'000.— francs (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :
 - a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office des poursuites de la Glâne 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).

*L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites (IBAN n° : CH 20 0900 0000 1700 3244 4 – vente PPE Amar Illias) 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 avenue s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces 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.*

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. Si le créancier gagiste est une banque assujettie à la LB, il est dispensé de verser un acompte.

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'entrée en force de 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 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 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 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 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.-L'immeuble 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).

20. Assurances contre les dommages

L'immeuble vendu est assuré auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Maison de Montenach 1/Granges-Paccôt, Case postale 486,1701Fribourg. Cette assurance est obligatoire ; elle passe automatiquement à l'assuré. L'office n'a pas connaissance d'autre police d'assurance qui couvrirait cet immeuble.

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 bénéfice sera déduit du prix de vente. Conformément à la correspondance du Service cantonal des contributions, cet impôt, calculé au taux de 32 %, sera perçu si le prix de vente est supérieur à CHF 405'600.--. Cet impôt doit être couvert en premier lieu par le produit de vente de l'immeuble.

22. Usages / baux et fermages

L'immeuble fait l'objet d'un contrat de bail. Les contrats de bail à loyer ou à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 50 ORFI, art. 261, 261b et 290, let. a, CO).]

[Conformément à l'art. 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux. Lors de la réalisation, l'adjudicataire acquiert la propriété de l'immeuble au moment de l'adjudication. Il peut ensuite demander que l'immeuble soit vidé en se fondant sur l'art. 641 CC.]

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.

23.3. L'attention des acheteurs sur la nouvelle loi d'application sur l'Energie du 01.07.2013 a été attirée sur le fait qu'aucun certificat énergétique 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. Hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs : Conformément à l'article 106 ORFI, si l'adjudicataire est le créancier poursuivant du 1^{er} au 4^{ème} rangs, il ne pourra pas invoquer la compensation quant à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs inscrite provisoirement sous chiffre 3 de l'état des charges. Il devra s'engager à régler ce montant en plus des frais et créances antérieures à son rang.

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.

Office des poursuites de la Glâne

Didier Demierre

Préposé



DE LA GLANE
Rue des Moines
1680 Romont
☎ (026) 305.94.90
CCP 17 - 3244 - 4

Communication de l'état des charges

Recommandée
Aux créanciers hypothécaires
Aux créanciers saisissants
Aux débiteurs

Madame, Monsieur,

vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble PPE art. 211-5, sis sur la commune de Romont, secteur route d'Arruffens 15, propriété de M. Ilias Amar.

qui sera vendu aux enchères le mercredi 21 février 2024 à 15h30 dans la salle du Tribunal de la Glâne, rue des Moines 58 à 1680 Romont,

ensuite de poursuites d'un créancier privilégié.

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 aurez 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.

Lieu et date
Romont, le 19 janvier 2024

Office des poursuites de la Glâne

D. Demierre, Préposé

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

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.

Etat descriptif et estimation de l'immeuble

Commune de Romont, secteur route d'Arruffens 15, 1680 Romont

Art. 211-5 PPE

Route d'Arruffens 15

Valeur 43/1000

Lot 5 : appartement de 3 ½ pièces au premier étage avec cave n° 5, selon acte constitutif de la PPE avec plan de répartitions des locaux, le 17 mars 2019, PJ n° 016-2019/1252/0

Estimation de l'Office des poursuites

Selon rapport d'expertise

Fr. 390'000.—

**Etabli selon extrait du Registre foncier de la Glâne à Romont,
certifié conforme le 15 novembre 2023.**

Etat des charges

A. Créances garantie 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
	I <u>Légaux</u>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1°	Commune de à 1680 Romont Contributions immobilières Impôts 2020/2021/2022 Eau épuration 2020/2021/2022 Frais poursuites, rappels, intérêts	3'056.65	3'056.65		3'056.65
2°	Service cantonal des contributions 1700 Fribourg Impôts immobiliers privilégiés 2021/2022/2023	924.50	924.50		924.50
3°	Copropriété PPE Glaney, BD Gérance SA 1630 Bulle Décompte de charge PPE 2022 et Acomptes de charge PPE 2023	6'359.10	6'359.10		6'359.10
		<u>10'340.25</u>	<u>10'340.25</u>		<u>10'340.25</u>
	II <u>Conventionnelles</u>				
2°	<u>Banque Raiffeisen Moléson, Rue de l'Ancien Comté 27, 1635 La Tour-de-Trême</u> - Prêt hypothécaire n° 446.270.028.8 - Intérêts + capital Cette créance est garantie par : Une cédule hypothécaire de registre en 1 ^{er} rang de CHF. 350'000.— du 28.07.2021 grevant le lot PPE 211-5	352'961.35	352'961.35		352'961.35

III Créanciers saisissants

Séries diverses

4°	Divers créanciers saisissants selon liste au 21 février 2024	73'798.45	73'798.45	73'798.45
	Total créanciers saisissants + intérêts et frais au 21 février 2024	73'798.45	73'798.45	73'798.45

437'100.05

437'100.05

437'100.05

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 style="text-align: center;"><u>Mentions, servitudes et charges foncières</u></p> <p>Mentions :</p> <p>Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.016-2019/000634</p> <p>Servitudes :</p> <p>Droit d'usage exclusif de la place de parc extérieur n° P6 ID.016-2019/000652 à charge de B-F Romont (FR) 211</p> <p>Annotation :</p> <p>Diverses restrictions du droit d'aliéner dans les saisies définitives de l'Office des poursuites de la Glâne.</p>		

Une visite est prévue le vendredi 2 février 2024 à 10h00 sur place

Romont, le 19 janvier 2024,

Office des Poursuites de la Glâne

D. Demierre, préposé

