



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Office des poursuites de la Sarine OP
Betreibungsamt des Saanebezirks BASA

Avenue de Beauregard 13, Case postale
1700 Fribourg

T +41 26 305 40 00
www.fr.ch/opf

Dossier pour les intéressés

Réf: DQU / CST
T direct: +41 26 305 40 30
Courriel: PoursuitesSarine@fr.ch
IBAN: CH68 0900 0000 1700 0800 9

Fribourg, le 4 juin 2024

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

Kanapathipillai Mirna, Route Henri-Dunant 40, 1700 Fribourg

qui sera vendu aux enchères le 22 août 2024 à 10h00, en salle des ventes de l'office, Rue de la Carrière 18-20, 1^{er} étage, 1700 Fribourg

ensuite de poursuites d'un créancier gagiste pour son capital en 1^{er} et 2^{ème} rang.

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 LP.

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 Villars-sur-Glâne :

Article 4'561, folio 38

Au lieu dit « Route de Matran » à savoir :

Place (revêtue)

Jardin d'agrément

Jardin potager

Habitation individuelle, no d'ass. 38

Route de Matran 38

Pavillon, no d'ass. 38a

Route de Matran 38a

Surface totale de 853 m²

Estimation de l'office selon rapport d'expert : CHF 1'140'000.00

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>Service cantonal des contributions Secteur Encaissement / Contentieux Rue Joseph-Piller 13 1700 Fribourg</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Impôt cantonal (rev/fort) 2022 320.15 Impôt cantonal (rev/fort) 2023 288.90 Impôt cantonal (rev/fort) 2024 168.20</p> <p>Cette charge est payable en parité de rang avec les charges 2 et 3, mais avant les autres charges.</p>		777.25	0.00	777.25
2.	<p>Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments Maison-de-Montenach 1 1763 Granges-Paccot</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Prime du 09.02.2024 au 30.04.2024 CHF 383.70 Prime du 09.02.2024 au 30.04.2024 CHF 12.85 ./. QR-Acompte 10100 du 23.02.2024 CHF 18.55 ./. QR-Acompte 10100 du 23.02.2024 CHF 350.10 Total débiteur 105'260</p> <p>Cette charge est payable en parité de rang avec les charges no 1 et 3, mais avant les autres charges.</p>	27.90	27.90	0.00	27.90

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>Commune de Villars-sur-Glâne Case postale 176 1752 Villars-sur-Glâne</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Contribution immobilière 2024, échéance au 31.05.2024, intérêt 3% 535.00</p> <p>Taxe déchets 2024, échéance au 31.05.2024, intérêt 3% 57.85</p> <p>Impôt 2022 sur revenu/fortune immobilier, échéance au 31.03.2024, intérêt 3% 73.60</p> <p>Impôt 2023 sur revenu/fortune immobilier intérêt 3% 73.60</p> <p>Impôt 2024 sur revenu/fortune immobilier, intérêt 3% 73.60</p> <p>Intérêts 0.40</p> <p>Impôt 2023 1'079.50</p> <p>Impôt 2024 118.40</p> <p style="text-align: right;">2'011.95</p> <p>Cette charge est payable en parité de rang avec les charges no 1 et 2, mais avant les autres charges.</p> <p style="text-align: center;"><u>Gages conventionnels :</u></p>			0.00	2'011.95
4.	<p>Banque Valiant SA Bundesplatz 4 3001 Berne</p> <p>Représentée par :</p> <p>Banque Valiant SA Restructurations crédits Case postale 3073 Gümligen</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.
	<p>Une cédule hypothécaire sur papier nominative du capital de CHF 42'000.00, en 1^{er} rang, intérêt max. 7,5 % ; ID.010-2009/000441, inscrite le 29.11.1971, PJ no 010-96395. Créancier hypothécaire : Valiant Bank AG, Bern</p> <p>Profite des cases libres.</p> <p>Une cédule hypothécaire de registre du capital de CHF 850'000.00, en 2^{ème} rang, intérêt max. 10%, ID.010-2021/001247, inscrite le 18.05.2021, PJ no 010-2021/2971/0. Créancier hypothécaire : Valiant Bank AG, Bern</p> <p>Profite des cases libres.</p> <p>Créance selon production :</p> <p><u>Hypothèque no 50.559.773.268.1</u> Dû en capital 786'000.00 Intérêts du 30.09.23 1'965.00 Intérêts moratoires du 01.10.23-22.08.24 175.75 Intérêts du 31.12.23 1'965.00 Intérêts moratoires du 01.01.24-22.08.24 126.65 Intérêts du 31.03.24 1'965.00 Intérêts moratoires du 01.04.24-22.08.24 77.50 Intérêts courus du 01.04.24-22.08.24 3'100.35 Frais 100.00 Frais de poursuite no 1864157 et 1878979 1'155.30</p> <p><u>Compte no 50.559.773.267.3</u> Total dû en notre faveur – Valeur 22.08.24 24.10</p>				
	Cette charge est payable après les charges no 1 à 3, mais avant les autres charges.				
	TOTAUX	799'471.75	799'471.75	0.00	799'471.75

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 FONCIERES SUR L'ARTICLE NO 4'561</u>			
5.	(D) Droit de construire avec droits de vues à 2 mètres de la limite à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4562 ID.010-2009/001353	Le 09.06.1947, PJ 010-V. 5273	Prend rang avant les autres charges.
6.	(C) Passage à pied ID.010-2009/001351 en faveur de B-F Villars-sur-Glâne/4560	Le 09.09.1953, PJ 010-5551 S	Prend rang après la charge n° 5 mais avant les autres charges.
7.	(C) Conduite d'eau ID. 010-2009/000145 en faveur de Commune de Villars-sur-Glâne, Villars-sur-Glâne	Le 06.07.1962, PJ 010-68234	Prend rang après les charges n° 5 et 6 mais avant les autres charges.
8.	(C) Câbles et amplificateur(s) ID.010-2009/001083 en faveur de Sunrise UPC GmbH, Opfikon (IDE : CHE-106.848.147)	Le 07.03.1985, PJ 010-155786	Prend rang après après les charges n° 5, 6 et 7 mais avant les autres charges.
<u>MENTIONS SUR L'ARTICLE NO 4'561</u>			
9.	Fondation de prévoyance Richemont Route des Biches 10 Case postale 1752 Villars-sur-Glâne 1	Restriction du droit d'aliéner LPP, ID.010-2023/002214 Le 13.09.2023, PJ no 010-2023/5045/0	Prend rang après toutes les autres charges.
<u>ANNOTATIONS SUR L'ARTICLE no 4'561</u>			
10.	Poursuites nos 1864157 et 1878979 de la Banque Valiant SA, 3073 Gümligen	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour CHF 800'618.00 + accessoires légaux, ID.010-2024/001503, inscrite le 02.05.2024 sous la PJ no 010-2024/2800/0	Voir état des charges sous n° 4.