



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Kantonales Konkursamt  
Office cantonal des faillites

Av. Beauregard 13,  
1701 Fribourg

T +41 26 305 39 94  
www.fr.ch/opf

Date d'impression: 19 janvier 2024

## Etat des charges dans la faillite N° F20230113

de

Krüsi Andreas  
Les Essertons 19  
1541 Sévaz

Concernant l'(les) immeuble(s) I.1, RF 319-2, Les Essertons 19, 1541 Sévaz

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation du 06.10.2023 au 26.10.2023

Déposé à nouveau du

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le 22.02.2024

On établira un état des charges pour chaque immeuble séparément, ou pour chaque groupe d'immeubles grevés d'un gage commun (cf. Instructions pour l'ORFI, chiffre 17). Le montant des créances garanties par gage immobilier devra être inscrit dans la colonne "Montant de la production", en indiquant séparément le capital, les intérêts et les frais. Les montants admis par l'administration de la faillite, ou ensuite de procès, doivent être portés dans les colonnes ménagées à cet effet selon qu'ils sont échus ou non. Les rejets seront mentionnés sommairement dans la dernière colonne, avec un renvoi aux décisions de l'administration de la faillite, lesquelles seront transcrites sur la dernière page avec une brève indication des motifs. Il conviendra de laisser libres, après chaque production, le nombre de lignes nécessaires pour y inscrire: a) en ce qui concerne les créanciers exigibles et payables en espèces, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente; b) les intérêts indiqués dans l'état des charges comme intérêts courants des dettes à déléguer à l'adjudicataire et qui sont échus entre temps; c) éventuellement aussi, pour les créances déléguées, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente lorsqu'ils sont également délégués à l'adjudicataire avec imputation sur le prix de vente. Si lors d'une nouvelle enchère, le montant des intérêts échus, et éventuellement des intérêts courants, n'est pas le même qu'à l'enchère précédente, les sommes indiquées pour celle-ci seront biffées et remplacées par les nouveaux montants.

### Extrait de l'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) du 23 avril 1920

#### Art. 125

Afin de constater, conformément à l'article 58, 2<sup>e</sup> alinéa, de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite, les droits réels existant sur les immeubles du failli (droits de gage, servitudes, charges foncières, droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à ferme et à loyer, etc.), il sera dressé pour chaque immeuble un état spécial de toutes les créances garanties par l'immeuble, ainsi que de toutes les charges réelles qui devront être déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'exclusion toutefois des charges qui prennent naissance et sont transférées en vertu de la loi elle-même; cet état contiendra aussi la désignation exacte des objets (immeubles et accessoires) auxquels se rapporte chaque charge. 2 Ces états des charges forment partie intégrante de l'état de collocation. Au lieu d'énumérer les créances garanties par gage, l'état de collocation se référera à cet égard aux états spéciaux.

#### Art. 34

L'état des charges doit contenir:

- La désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires (art. 11 ci-dessus), avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie.
- 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, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> al., ci-dessus), 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 ci-dessus) 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 LP).

#### Art. 65

L'état des charges dressé pour les précédentes enchères fait règle également pour les nouvelles enchères et pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. Lorsque le préposé a connaissance de nouvelles charges de droit public qui ont pris naissance dans l'intervalle, il en tiendra compte d'office. Dans ce cas, il complètera l'état des charges et le communiquera aux intéressés conformément à l'article 140, 2<sup>e</sup> alinéa, LP (art. 37 ORFI). Les intérêts qui étaient indiqués comme intérêts courants et qui entre-temps sont échus seront portés, pour leur montant, au nombre des dettes exigibles et payables en espèces, sans que d'ailleurs cette modification nécessite un nouveau dépôt de l'état des charges.

## a) Description de l'immeuble (et des droits rattachés) et des accessoires. Estimation

Cadastre \_\_\_\_\_, commune Sévaz, n° inv. I.1  
RF 319-2, Les Essertons 19, 1541 Sévaz

Il s'agit d'un appartement de 3,5 pièces (unité n° 2) sis au rez de chaussée et locaux annexes (cave n° 2)  
Surface nette: 83.95 m2

Propriété individuelle de:  
- Krüsi Andreas, né le 05.09.1986 (succession répudiée)

Estimation de l'immeuble selon rapport de l'expert du 05.06.2023, annexé à l'inventaire, soit:  
- Valeur fiscale : CHF 433'000.00  
- Valeur intrinsèque : CHF 481'700.00  
- Valeur marchande et de liquidation : CHF 510'000.00

### Accessoires

Se référer à l'extrait RF délivré le 20.09.2023 par Mme la Conservatrice du registre foncier du district de la Broye, annexé à l'inventaire.

### Annotations

Se référer à l'extrait RF délivré le 20.09.2023 par Mme la Conservatrice du registre foncier du district de la Broye, annexé à l'inventaire.

### Mentions

Se référer à l'extrait RF délivré le 20.09.2023 par Mme la Conservatrice du registre foncier du district de la Broye, annexé à l'inventaire.

### Servitudes

Se référer à l'extrait RF délivré le 20.09.2023 par Mme la Conservatrice du registre foncier du district de la Broye, annexé à l'inventaire.

Estimation de l'office CHF 510'000.00 Luba - Karin Hügli

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

### A. Hypothèque légale privilégiée

## b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
<b>A. Hypothèque légale privilégiée</b>						
1	10	Hypothèque légale privilégiée, rang : <b>Service cantonal des contributions</b> Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg Réf.				
		Impôt cantonal 2022 garanti par une hypothèque légale selon l'art. 217 LICD (arts 73 LACC et 836 CCS)	2'077.65	0	2'077.65	
		Remarque: Les charges n° 1 et n° 2 concourent à égalité de rang avant la charge n° 3				
2	4	Hypothèque légale privilégiée, rang : <b>Commune de Sévaz</b> Les Essertons 11 1541 Sévaz Réf.				
		Contributions immobilière 2021, 2023, 2024 + intérêts et frais, du 28.02.2023 au 22.02.2024 (jour de la vente)	2'847.40	0	2'847.40	
		Remarques: La contribution immobilière 2024 a été intégralement admise. Cet impôt fera l'objet d'un décompte à l'acquéreur (prorata temporis) jusqu'au jour de la vente, le 22.02.2024 (cf. conditions de vente).  Les charges n° 1 et n° 2 concourent à égalité de rang avant la charge n° 3				
<b>B. Gage conventionnel</b>						
3	1	Gage conventionnel, rang : 1 <b>Banque Cantonale de Fribourg</b> Bd de Pérolles 1 1701 Fribourg Réf.				
		Solde compte hypothécaire n° 30 01 405.619-02 soit >En capital CHF 336'000.00, >Intérêts et frais au 28.02.2023 CHF 2'733.20, >intérêts débiteurs du 01.01.2023 au 28.02.2023 CHF 890.40, >Intérêts moratoires CHF 16.00. >Intérêts courus du 28.02.2023 au 22.02.2024 (jour de la vente) Créance garantie par une cédule hypothécaire de registre de CHF 350'000.00, du 03.05.2016, grevant en 1er rang l'art. 319-2 du RF de Sévaz				
			339'639.60	.....	346'989.70	
			<b>Total</b>	<b>339'639.60</b>	<b>.....</b>	<b>346'989.70</b>
		Remarque: La charge n° 3 prend rang après les charges n° 1 et n° 2				

**b) Créances garanties par gage immobilier**

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

**C. Hypothèque légale**

Aucun

Total entier	351'914.75	.....	351'914.75
--------------	------------	-------	------------

**b) Autres charges**

N° ordre	N° de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge, mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (inscription). Rang par rapport aux droits de gage	Rejet, Procès
4		Mention: 01.10.2015 013-2015/3213/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE	Sera déléguée à l'acquéreur	
5		Mention: 01.10.2015 013-2015/3213/0 Constitution de la PPE avant construction	Sera déléguée à l'acquéreur	
6		Mention: 31.10.2016 013-2016/3485/0 Restriction du droit d'aliéner LPP	Sera radiée lors du transfert de propriété	
7		Mention: 01.03.2023 013-2023/651/0 Faillite (succession répudiée)	Sera radiée lors du transfert de propriété	

**c) Décisions de l'administration de la faillite. Mention des litiges relatifs à la collocation, concernant les charges immobilières, et de leur solution**

Fribourg, le 06.10.2023

**Office cantonal des faillites  
Fribourg**

Jean-Pierre Troisi  
Chef de secteur

