



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

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

*Fribourg, le 26 septembre 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

**Tupani Nexhmedin, Mariahilfstrasse 18a, 1712 Tafers**

qui sera vendu aux enchères le jeudi 5 décembre 2024 à 10h00 en salle des ventes de l'office, Rue de la Carrière 18-20, 1<sup>er</sup> étage, 1700 Fribourg

ensuite de poursuites d'un créancier gagiste en 1<sup>er</sup> 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 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.

  
Daniel Quintairos  
Substitut



#### 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 La Sonnaz :

#### Article 649, folio 20

Au lieu dit « Route de la Sonnaz » à savoir :

Place (revêtue)

Route

Chemin (revêtu)

Ilot

Pré

Habitation mixte, no d'ass. 31

Route de la Sonnaz

Couvert, no d'ass. 31

Surface totale de 1'448 m<sup>2</sup>

Estimation de l'office selon rapport d'expert : CHF 650'000.00

## Etat des charges

<b>A. Créances garanties par gage immobilier</b>					
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.
	<b><u>Hypothèque légale privilégiée :</u></b>				
1.	<p><b>Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments</b> Maison-de-Montenach 1 1763 Granges-Paccot</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Prime d'assurance nette au 30.04.2024 174.70 Contribution prévention 74.90 Timbre fédéral 8.75 Prime d'assurance nette au 10.06.2024 158.00 Contribution prévention 67.75 Timbre fédéral 7.90</p> <p>Cette charge prend rang avant les autres charges.</p>		492.00	0.00	492.00
	<b><u>Gage conventionnel :</u></b>				
2.	<p><b>Raiffeisen See-Lac</b> St. Germanstrasse 5 3212 Gurmels</p> <p>Une cédula hypothécaire de registre du capital de CHF 710'000.00, en 1<sup>er</sup> rang, intérêt max. 10%, ID.010-2021/000677, inscrite le 24.03.2021, PJ 010-2021/1750/0. Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire : Raiffeisenbank See-Lac Genossenschaft, Gurmels</p>				

<b>A. Créances garanties par gage immobilier</b>					
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>Clauses accessoires selon convention séparée.</p> <p>Créance selon production :</p> <p>Capital dû 316'000.00</p> <p>Intérêts échus et impayés au 30.06.2024 10'677.90</p> <p>Intérêts courants aux taux de 3% du 01.07.2024 au 05.12.2024 4'081.65</p> <p>Intérêts moratoires 553.00</p> <p>Frais de bouclage et de traitement 200.00</p> <p>Frais de poursuite (commandement de payer) 400.00</p> <p>Frais de la réquisition de vente du 05.03.24 112.00</p> <p>Total exigible au 05.12.2024, à payer en espèces 332'024.55</p> <p>Cette charge est payable après la charge no 1, mais avant les autres charges.</p>			0.00	332'024.55
	<b>Total</b>	<b>332'516.55</b>	<b>332'516.55</b>	<b>0.00</b>	<b>332'516.55</b>

<b>B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)</b>			
No	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<b><u>SERVITUDES ET CHARGES</u></b>	<b><u>FONCIERES SUR L'ARTICLE NO 649</u></b>	
3.	(C) Chemin de servitude selon plan ID.010-2011/002015 en faveur de la Commune de la Sonnaz, Lossy	Le 01.01.1907, PJ 010--, Le 01.02.2012, PJ 010-NM	Sera délégué à l'adjudicataire.
4.	(C) Conduite d'eau ID.010-2011/002051 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/262 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/263 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/264  en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/267 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/453 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/454 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/455	Le 09.01.1912, PJ 010-RS6, Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM  Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM Le 17.07.2012, PJ 014-2012/1903/0 Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM Le 01.02.2012, PJ 014-2012/236/0 Le 01.02.2012, PJ 010-NM	Sera délégué à l'adjudicataire.
5.	(D) Droit d'eau ID.010-2011/002020 à charge de B-F La Sonnaz/651 à charge de B-F La Sonnaz/652	Le 17.06.1975, PJ 010-108692	Sera délégué à l'adjudicataire.
6.	(C) Passage à pied et pour tout véhicule et droit de stationnement ID.010-2011/002016 en faveur de B-F La Sonnaz/409	Le 04.01.1985, PJ 010-V.22421 Le 04.01.1985, PJ 010-154389	Sera délégué à l'adjudicataire.
7.	(C) Collecteur (s) selon plan spécial ID.010-2011/002018 en faveur de la Commune de la Sonnaz, Lossy	Le 06.01.2006, PJ 010-2006/62/0	Sera délégué à l'adjudicataire.

<b>B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)</b>			
No	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
8.	<p style="text-align: center;"><u>MENTIONS</u></p> Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2011/001553	<p style="text-align: center;"><u>SUR L'ARTICLE NO 649</u></p> Le 01.02.2012, PJ 010-NM	Sera délégué à l'adjudicataire.
9.	<p style="text-align: center;"><u>ANNOTATIONS</u></p> Poursuite no 1910337 de la Raiffeisenbank See-Lac, 3212 Gurmels	<p style="text-align: center;"><u>SUR L'ARTICLE NO 649</u></p> Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour CHF 329'949.15 + accessoires légaux, ID.010-2024/000806, inscrite le 07.03.2024 sous la PJ 010-2024/1578/0	Voir état des charges no 2.