**Kantonales Konkursamt**
**Office cantonal des faillites**

Av. Beauregard 13 ,
1701 Fribourg

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

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Date d'impression: 18 septembre 2025

# Etat des charges dans la faillite N° F20230242

Concernant l'(les) immeuble(s) I.2, RF 9096, cadastre La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 4, La Chaux-de-Fonds

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation du 06.12.2024 au 26.12.2024

Déposé à nouveau du

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le 28 NOV. 2025

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 dernières 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, 2e 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:
a) 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.
b) 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, 2e et 3e 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 complétera l'état des charges et le communiquera aux intéressés conformément à l'article 140, 2e 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 La Chaux-de-Fonds, commune 6421, n° inv. I.2**
**RF 9096, Rue Fritz-Courvoisier 4, La Chaux-de-Fonds**

Surface : 241 m2

**Accessoires**

Néant

**Annotations**

12.2019 Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre no 12.2019 - 04.02.2019

**Mentions**

481/2023 11.05.2023 Faillite

**Servitudes**

427 Ch. Câble téléphonique souterrain au profit de Swisscom (Suisse) SA - 01.11.1957
7933 Ch. et D. Canal égout conditions FS : no 95, 1636, FD : no 236, 883, 9097, 9098, 17632, 19950 - 15.01.2004
7934 Ch. Passage public à pied, conditions au profit de Commune de la La Chaux-de-Fonds, travaux publics - 15.01.2004
7935 Ch. et D. Passage à pied, FS/FD : No 1636, 9097, FS : No 95, 139, 883, FD : No 236, 9098, 17632 (part.) - 15.01.2004

**Estimation de l'office CHF 1'586'000.00 Régie Immobilière Jouval SA**

# 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. Hypothéque légale privilégiée**

# b) Créances garanties par gage immobilier

| N° ordre | N° de la liste des productions | Créancier et titres de créances<br>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. Hypothéque légale privilégiée** | | | | | | |
| 1 | 10 | Hypothéque légale privilégiée, rang :<br>**Etat de Neuchâtel**<br>Rue du Docteur-Coullery 56<br>2301 La Chaux-de-Fonds<br>Représenté(e) par<br>Office du recouvrement de l'Etat<br>Rue du Plan 30<br>2000 Neuchâtel<br><br>Réf. DOS-300722870 / FT | | | | |
| | | Impôts cantonaux et communaux 2019, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'457.05<br>Impôts cantonaux et communaux 2020, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'890.50<br>Impôts cantonaux et communaux 2021, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'978.15<br>Intérêts au jour de la vente : CHF 3'243.20 | 23'568.90 | 0 | 23'568.90 | |
| | | Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des dispositions prévues aux art. 99 al. 1 ch. 1 LI-CC (Neuchâtel) et 247 LCdir (Neuchâtel)<br><br>La créance grève collectivement les articles La Chaux-de-Fonds / 641, 9096 et 17964<br><br>Payable avant no 2 | | | | |
| **B. Gage conventionnel** | | | | | | |
| 2 | 2 | Gage conventionnel, rang : 1 et 2<br>**CREDIT SUISSE (Suisse) SA**<br>Avenue d'Ouchy 52<br>1002 Lausanne<br><br>Réf. CCVB3B/LB/4847/vb<br>Solde débiteur, selon avis d'échéance au 31.03.2023 annexé, de l'hypothèque no 0425-1587511-01-2, octroyé par notre établissement, selon avis de crédit des 16/17.01.2019 : CHF 18'608'671.80<br>Intérêts et indemnités du 01.01.2022 au 31.03.2023 : CHF 1'047'958.05<br>Intérêts du 01.04.2023 au 24.04.2023 : CHF 62'028.90<br>./. Acomptes CHF 23'466.90<br>Sous-total : CHF 19'695'191.85<br>Solde débiteur, selon avis d'échéance au 30.09.2022 annexé, de l'hypothèque no 0425-1587511-01-5, octroyé par notre établissement, selon acte de crédit des 16/17.01.2019 : CHF 32'022.30<br>Diverses factures de frais des offices des poursuites et d'avances effectuées au Tribunal : CHF 36'721.60<br>Total de la créance : CHF 19'763'935.75<br><br>La créance est portée à l'état des charges à concurrence des montants garantis par le(s) titre(s) hypothécaire(s) grevant l'immeuble en question, à savoir : | | | | |
| | | - Capital | 3'060'000.00 | 0.00 | 3'060'000.00 | |
| | | - Intérêts échus | 459'000.00 | 0.00 | 459'000.00 | |
| | | - Intérêts courants | 10'200.00 | 0.00 | 10'200.00 | |
| | | - Frais | 1'939.90 | 0.00 | 1'939.90 | |

# b) Créances garanties par gage immobilier

| N° ordre | N° de la liste des productions | Créancier et titres de créances<br>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. Gage conventionnel

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Intérêts courants au jour de la vente | 14'025.00 | 0.00 | 14'025.00 |
| Total | 3'545'164.90 | 0 | 3'545'164.90 |

Cette créance est garantie par le(s) titre(s) suivant(s) :
CHF 891'000.00 rang 1 (Parité) Cédule hypothécaire de registre no 45.2011, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 06.04.2011
CHF 323'000.00 rang 1 (Parité) Cédule hypothécaire de registre no 46.2011, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 06.04.2011
CHF 385'000.00 rang 1 (Parité) Cédule hypothécaire de registre no 47.2011, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 06.04.2011
CHF 226'575.00 rang 1 (Parité) Cédule hypothécaire de registre no 48.2011, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 06.04.2011
CHF 1'234'425.00 rang 2 Cédule hypothécaire de registre no 12.2019, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8.50 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF), avec profit des cases libres - 04.02.2019

Payable après no 1

## C. Hypothéque légale

**Aucun**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Total entier | 3'568'733.80 | 0.00 | 3'568'733.80 |

# b) Autres charges

| N° ordre | N° de la liste des productions | Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit<br>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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | | Mention :<br>Faillite | 481/2023 11.05.2023 | Sera radiée à l'issue de la réalisation |
| 4 | | Annotation :<br>Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre no 12.2019 | 12.2019 - 04.02.2019 Réq. 1094 | Subsiste à l'issue de la réalisation |
| 5 | | Servitude :<br>Ch. Câble téléphonique souterrain au profit de Swisscom (Suisse) SA | 427 - 07.01.1998 Réq. 17, 16.06.2004 Réq. 838 | Subsiste à l'issue de la réalisation |

## b) Autres charges

| N° ordre | N° de la liste des productions | Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit<br>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 |
|---|---|---|---|---|
| 6 | | Servitude :<br>Ch. et D. Canal égout conditions FS : no 95, 1636, FD : no 236, 883, 9097, 9098, 17632, 19950 - 15.01.2004 | 7933 - 15.01.2004 Réq. 48 | Subsiste à l'issue de la réalisation |
| 7 | | Servitude :<br>Ch. Passage public à pied, conditions au profit de Commune de la La Chaux-de-Fonds, travaux publics | 7934 - 15.01.2004 Réq. 48 | Subsiste à l'issue de la réalisation |
| 8 | | Servitude :<br>Ch. et D. Passage à pied, FS/FD : No 1636, 9097, FS : No 95, 139, 883, FD : No 236, 9098, 17632 (part.) | 7935 - 15.01.2004 Réq. 48 | Subsiste à l'issue de la réalisation |

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

Sous réserve des décisions énumérées ci-avant, les créances et les droits réels limités sont admis dans leur totalité, pour l'étendue et le rang revendiqué, ainsi que l'indique le présent état des charges.
En vertu de l'art 209 LP, les intérêts (des créances garanties par gage) continuent à courir jusqu'à la réalisation dans la mesure où le produit du gage dépasse le montant de la créance et des intérêts échus au moment de l'ouverture de la faillite.
Les intérêts supplémentaires et les intérêts moratoires ainsi que les commissions à compter de la date de l'ouverture de la faillite ne sont pas pris en considération

Fribourg, le 06.12.2024 26 SEP. 2025

**Office cantonal des faillites**
**Fribourg**

**Patrick Dumartheray**
**Substitut**