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: 18 septembre 2025

Etat des charges dans la faillite N° F20230242

de

Concernant l'(les) immeuble(s) I.3, RF 17964, cadastre La Chaux-de-Fonds, Rue de l'Hôtel-de-Ville 50, 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.3
RF 17964, Rue de l'Hôtel-de-Ville 50, La Chaux-de-Fonds

Surface : 196 m2

Accessoires

Néant

Annotations

10.2019 Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre no 10.2019 - 04.02.2019

Mentions

481/2023 11.05.2023 Faillite

Servitudes

9590 Actes du 13 novembre 1863, reçu J.-P. Jeanneret, notaire et du 1er mai 1873, reçu A.-E. Vuithier, notaire, stipulant droit de passage réciproque en faveur des biens-fonds 115, 640, 641, 2378, 11305, 17964, 17965, plan folio 11, sur le no 277 - 26.03.1974
9591 Acte reçu A.-E. Vuithier, notaire, stipulant en faveur du présent bien-fonds, droit de se servir de la cave et du péristyle du plan folio 11, no 35, bien-fonds 641 pour les réparations, droits d'écoulements d'eau et de jours donnant sur le dit péristyle, pour le droit d'écoulement voir convention reçue A.E. Vuithier notaire - 09.05.1864
9592 Acte reçu F.-A. Delachaux, notaire, stipulant que la construction sur les biens-fonds 17964, 17965 pourra exister avec ses jours dans la façade Ouest - 03.02.1896
9593 Acte reçu Alphonse Blanc, notaire créant la servitude temporaire au profit du bien-fonds 11305, folio 11, d'établir des conduites d'eau et de gaz et un canal égout passant sur les biens fonds 17964, 17965, folio 11 - 24.01.1910
14673 Ch. Empiètement; conditions FD: No 17965 - 01.09.2008
14674 Ch. Accès aux et usage des locataires, installations et conduites de chauffage; conditions FD : No 17965 - 01.09.2008

Estimation de l'office CHF 383'000.00 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 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 : **Etat de Neuchâtel** Rue du Docteur-Coullery 56 2301 La Chaux-de-Fonds Représenté(e) par Office du recouvrement de l'Etat Rue du Plan 30 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300722870 / FT Impôts cantonaux et communaux 2019, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'457.05 Impôts cantonaux et communaux 2020, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'890.50 Impôts cantonaux et communaux 2021, y compris intérêts au jour de la faillite : CHF 6'978.15 Intérêts au jour de la vente : CHF 3'243.20 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) La créance grève collectivement les articles La Chaux-de-Fonds / 641, 9096 et 17964 Payable à parité de rang avec no 2 et avant no 3.	23'568.90	0	23'568.90	
2	11	Hypothéque légale privilégiée, rang : **Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP)** Place de la Gare 4 2000 Neuchâtel Représenté(e) par Office du recouvrement de l'Etat Rue du Plan 30 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300708891-FT Prime 2022 B.-F. La Chaux-de-Fonds / 17964, y compris intérêts : CHF 791.85 Intérêts courants au jour de la vente : CHF 97.25 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des dispositions prévues aux art. 99 al. 1 ch. 2 LI-CC (Neuchâtel) et 52 LAB (Neuchâtel) Payable à parité de rang avec no 1 et avant no 3.	889.10	0	889.10	
B. Gage conventionnel						
3	2	Gage conventionnel, rang : 1 et 2 **CREDIT SUISSE (Suisse) SA** Avenue d'Ouchy 52 1002 Lausanne Réf. CCVB3B/LB/4847/vb 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 Intérêts et indemnités du 01.01.2022 au 31.03.2023 : CHF				

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. Gage conventionnel

1'047'958.05
Intérêts du 01.04.2023 au 24.04.2023 : CHF 62'028.90
./. Acomptes CHF 23'466.90
Sous-total : CHF 19'695'191.85
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
Diverses factures de frais des offices des poursuites et d'avances effectuées au Tribunal : CHF 36'721.60
Total de la créance : CHF 19'763'935.75

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		1'350'000.00	0.00	1'350'000.00
- Intérêts échus		202'500.00	0.00	202'500.00
- Intérêts courants		4'500.00	0.00	4'500.00
- Frais		1'939.90	0.00	1'939.90
- Intérêts courants au jour de la faillite		6'187.50	0.00	6'187.50
	Total	1'565'127.40	0	1'565'127.40

Cette créance est garantie par le(s) titre(s) suivant(s) :

CHF 400'000.00 rang 1 Cédule hypothécaire de registre no 310.1973, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8.00 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 06.12.1973
CHF 950'000.00 rang 2 Cédule hypothécaire de registre no 10.2019, créancier : Crédit Suisse (Suisse) SA, taux d'intérêt maximum 8.50 %, clause accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF) - 04.02.2019

Payable après nos 2 et 3.

C. Hypothéque légale

Aucun

Total entier	1'589'585.40	0.00	1'589'585.40

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 : Faillite	481/2023 11.05.2023	Sera radiée 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 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
5		Annotation : Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre no 10.2019	10.2019 - 04.02.2019	Subsiste à l'issue de la réalisation
6		Servitude : Actes du 13 novembre 1863, reçu J.-P. Jeanneret, notaire et du 1er mai 1873, reçu A.-E. Vuithier, notaire, stipulant droit de passage réciproque en faveur des biens-fonds 115, 640, 641, 2378, 11305, 17964, 17965, plan folio 11, sur le no 277	9590 - 26.03.1974 Réq. 235	Subsiste à l'issue de la réalisation
7		Servitude : Acte reçu F.-A. Delachaux, notaire, stipulant que la construction sur les biens-fonds 17964, 17965 pourra exister avec ses jours dans la façade Ouest	9592 - 03.02.1896 Réq. 203	Subsiste à l'issue de la réalisation
8		Servitude : Acte reçu Alphonse Blanc, notaire créant la servitude temporaire au profit du bien-fonds 11305, folio 11, d'établir des conduites d'eau et de gaz et un canal égout passant sur les biens fonds 17964, 17965, folio 11	9593 - 24.01.1910 Réq. 124	Subsiste à l'issue de la réalisation
9		Servitude : Ch. Empiètement; conditions FD no 17965	14673 - 01.09.2008 Réq. 1170	Subsiste à l'issue de la réalisation
10		Servitude : Ch. Accès aux et usage des locataires, installations et conduites de chauffage; conditions FD : No 17965	14674 - 01.09.2008 Réq. 1170	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