

**Etat des charges
dans la faillite N° F20230343**

de



Concernant l'(les) immeuble(s) I.1, objet PPE no 3771/C, 18,180/1000 de part de copropriété sur l'immeuble no 3754 du cadastre de "Les Eplatures".

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation du 17 mai 2024 au 6 juin 2024

Déposé à nouveau du

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère du 6 décembre 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, 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:

- 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, 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 complètera 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 Les Eplatures, commune La Chaux-de-Fonds, n° inv. I.1
RF 3771/C, Rue du Locle 3B, 2300 La Chaux-de-Fonds

PPE N° 3771/C
(trois sept sept un / C)
18,180/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 3754
Avec droits spéciaux sur les locaux suivants :
Rez : Restaurant avec cuisine et locaux divers 268 m²
plus les locaux annexes suivants :
Sous-sol : Annexe C1, caves-économat 52 m²
Rez : Annexe C2, buanderie 7 m²
Rez : Annexe C3, cave 4 m²
Surface totale indicative 331 m²
26.01.2000 Réq. 132

Mode(s) d'acquisition(s)
Constitution de lots de PPE 07.07.1983 Réq. 300, Achat 06.10.2015 Réq. 1111

Estimation cadastrale (2015) : CHF 320'000.00
Estimation de l'office des faillites, selon expertise du 6 décembre 2023 : CHF 245'000.00*

*Pour la PPE no 3771/C du cadastre des Eplatures et les 18.323/1000 de part de copropriété sur la PPE no 3792/Y du cadastre des Eplatures

Accessoires

Voir autres charges

Annotations

Voir autres charges

Mentions

Voir autres charges

Servitudes

(actives)
Néant

Estimation de l'office CHF 245'000.00

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						
Aucun						
B. Gage conventionnel						
1	1	Gage conventionnel, rang : 1. Prêt hypothécaire n° [REDACTED] [REDACTED]				
		Réf. T 413826				
		- Prêt hypothécaire no [REDACTED]	210'000.00	.....	210'000.00	
		- Intérêts du 01.07.2022 au 31.12.2022	2'310.00	.....	2'310.00	
		- Intérêts du 01.01.2023 au 30.06.2023	2'730.00	.....	2'730.00	
		- Intérêts du 01.07.2023 au 30.10.2023	2'065.00	.....	2'065.00	
		- Frais et/ou intérêts moratoires	320.10	.....	320.10	
		- Frais de poursuites	1'017.20	.....	1'017.20	
		- Intérêts selon l'art. 209 LP, du 01.01.2023 au 06.12.2024	11'550.00	.....	11'550.00	
		Total	229'992.30	.....	229'992.30	
		Cédule hypothécaire de registre no [REDACTED] 1969 du 14.07.1969 grevant collectivement en premier rang la PPE no 3771/C et 18,323/1000 sur la PPE RF no 3792/Y du cadastre des Eplatures. Taux d'intérêt maximum 8.00 %				
C. Hypothèque légale						
Aucun						
			Total entier	229'992.30	.....	229'992.30

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
18		Mention(s)		
19		393 Règlement de PPE du 4 juillet 1983, 07.07.1983 Réq. 300		Sera délégué à l'acquéreur
20		11250 Faillite, 04.04.2024 Réq. 283		Sera radiée lors de la vente
21		18,323/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 3792/Y, 07.07.1983 Réq. 300		Sera déléguée à l'acquéreur
22		Annotation(s)		
23		Néant		
24		Servitude(s) passive(s)		
25		Néant		
26		*Bien-fonds de base no 3754 du cadastre de "Les Eplatures", voir extrait du RF		
27		*PPE no 3792/Y du cadastre de "Les Eplatures", voir extrait du RF		Sera déléguée à l'acquéreur

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

N° 1 à N° ordre 1

Décision, la compensation invoquée sur l'avoir en compte no [REDACTED] est admise, sous réserve du droit des créanciers de la contester.

Neuchâtel, le 4 octobre 2024

Office des faillites

