



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

Etat des charges dans la faillite N° F20240124

de

Concernant l'(les) immeuble(s) I.13, RF 1039, cadastre La Chaux-de-Fonds, Rue du Premier-Mars 9, 2300 La Chaux-de-Fonds

Déposé comme partie Intégrante de l'état de collocation du 13.02.2026 au 05.03.2026

Déposé à nouveau du

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère du 23.10.2026

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, chapitre 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 La Chaux-de-Fonds, commune 6421, n° inv. I.13
R= 1039, Rue du Premier-Mars 9, 2300 La Chaux-de-Fonds

262 m2 route, chemin (79 m2), accès, place (45 m2)
habitation, restaurant N° de construction 5723, Rue du Premier-Mars 9 (138 m2)
No de mutation 245, 16.03.2007 Réq. 369

Mode(s) d'acquisition(s)
Achat 23.12.2019 Réq. 1338

Estimation cadastrale (2019) Fr. 781'000.00
Site non inscrit au Canepo selon attestation au 22.03.2024
RACN: Recensé le 15.08.1991 et évalué en note 4 - 2ème catégorie le 29.06.1998. Recensement architectural, situé dans le périmètre de sauvegarde Unesco de l'urbanisme horloger ainsi qu'en périmètre de sauvegarde A à l'inventaire des sites construits en Suisse (ISOS).

Accessoires
Néant

Annotations
4731 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur: 36'143.20, au profit de
4788 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur: 3'194.25, au profit de
4797 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur: 515.20, au profit de
4922 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur: 66'180.05, au profit de
4932 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur: 2'942.35, au profit de

Mentions
11245 Faillite 22.03.2024 Réq. 250

Servitudes
8057 Passage suivant plan cadastral 01.11.1864 Réq. 1

Estimation de l'office CHF 743'000.00 CGC Immobilier Sàrl, Mme Catherine Grandjean

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, frals	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

k) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des produc- tions	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'adjudi- cataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
A. Hypothèque légale privilégiée						
1	8	Hypothèque légale privilégiée, rang : Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) Place de la Gare 4 2000 Neuchâtel Représenté(e) par Etat de Neuchâtel - Service financier Rue de Tivoli 28 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300547644 / MT Primes 2020 + 2021 + intérêt (CHF 2'223.60) + intérêt au jours de la vente (CHF 165.40). La créance grève collectivement les arts La Chaux-de-Fonds/1039 et La Chaux-de-Fonds/943 Créance garantie par l'hypothèque légale ci-après, inscrite sur le registre foncier: 14.07.2021 Réq. 822 CHF 2'236.80 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LJ-CC N° 80-2021, taux d'intérêt maximum 8 % Payable à parité de rang avec nos 2, 3, 4, 5 et avant no 6	2'389.00	0	2'389.00	

k) 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						
2	10	Hypothèque légale privilégiée, rang : Etat de Neuchâtel - Service des contributions Rue du Docteur-Coullery 5 2301 La Chaux-de-Fonds Représenté(e) par Etat de Neuchâtel - Service financier Rue de Tivoli 28 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300803880 / MT Impôt foncier 2021 / art 943 et 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds CHF 3'394.55 Impôt foncier 2022 / art 943 et 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds CHF 3'394.55 Impôt foncier 2023 / art 943 et 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds CHF 3'394.55 Impôt foncier 2020 / art 943 et 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds CHF 3'394.55 Impôt foncier 2024 / art 943 et 1039 du cadastre de La Chaux-de-Fonds CHF 3'394.55 Intérêts au jour de la vente CHF 3'047.50 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des dispositions prévues aux arts 99 al. 1 ch. 1 LI-CC (Neuchâtel) ainsi que 247 LCdir (Neuchâtel) La créance grève collectivement les arts La Chaux-de-Fonds/1039 et la Chaux-de-Fonds/943 Créance également garantie par les hypothèques légales ci-après, inscrite sur le registre foncier: 26.05.2025 Req. 480 CHF 3'664.20 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 57.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 26.05.2025 Req. 481 CHF 3'664.25 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 58.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 26.05.2025 Req. 482 CHF 3'664.20 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 59.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 26.05.2025 Req. 483 CHF 3'664.30 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 60.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 26.05.2025 Req. 484 CHF 3'480.40 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 61.2025, taux d'intérêt maximum 8 % Payable à parité de rang avec nos 1, 3, 4, 5 et avant no 6.	19'990.65	0	19'990.65	

k) 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						
3	9	Hypothèque légale privilégiée, rang ; Etat de Neuchâtel - Service des contributions Rue du Docteur-Coullery 5 2301 La Chaux-de-Fonds Représenté(e) par Etat de Neuchâtel - Service financier Rue de Tivoli 28 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300506226 / MT Lods, acquisition de l'article 1039, 943 du cadastre de La Chaux-de-Fonds Facture avec intérêt CHF 51'150.00 Intérêt moratoire arrêté CHF 1'545.85 Intérêts du 19.01.2021 au 18.03.2024 CHF 6'589.60 Intérêt capitalisé CHF 6'345.40 Frais de poursuite CHF 144.20 Frais de Tribunal CHF 500.00 Avance de frais OF CHF 5'000.00 Intérêts au jour de la vente CHF 10'630.45 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des dispositions prévues aux art. 99 al. 1 ch. 12 LI-CC (Neuchâtel) ainsi que 20 et 23 LDMI (Neuchâtel) La créance grève collectivement les arts La Chaux-de-Fonds/1039 et La Chaux-de-Fonds/943 Créance également garantie par l'hypothèque légale ci-après, inscrite sur le registre foncier: 05.04.2022 Réq. 354 CHF 52'768.85 Hypothèque légale de droit cantonal art. 99 LI-CC N° 44.2022, taux d'intérêt maximum 8 % Payable à parité de rang avec nos 1, 2, 4, 5 et avant no 6. Le montant de CHF 5'000.00 est contesté. S'agissant de l'avance de frais versée à notre Office pour la réalisation des immeubles, ce montant sera restitué prochainement.	81'905.50	0	76'905.50	Voir ci-contre
4	12	Hypothèque légale privilégiée, rang ; Ville de la Chaux-de-Fonds Rue de la Serre 23 2300 La Chaux-de-Fonds Réf. client n° 2418020 Impôts fonciers, selon copies des factures garanties par gage + intérêts et frais, soit CHF 10'983.65 + intérêts supplémentaires au jour de la vente CHF 1'351.37. Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription en vertu des dispositions prévues aux art. 99 al. 1 ch. 1 (Neuchâtel) et 247 LCdir (Neuchâtel) Payable à parité de rang avec no 1, 2, 3, 5 et avant no 6.	12'335.02	0	12'335.02	

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						
5	7	Hypothèque légale privilégiée, rang : Etat de Neuchâtel - Service des contributions Rue du Docteur-Coullery 5 2301 La Chaux-de-Fonds Représenté(e) par Etat de Neuchâtel - Service financier Rue de Tivoli 28 2000 Neuchâtel Réf. DOS-300803882 / MT Impôt cantonal et communal 2019 CHF 2'090.20 Impôt cantonal et communal 2020 CHF 2'098.65 Impôt cantonal et communal 2021 CHF 1'862.10 Intérêts au jour de la vente CHF 1'020.30 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 arts La Chaux-de-Fonds/1039 et La Chaux-de-Fonds/943. Créance également garantie par les hypothèques légales ci-après, inscrite au registre foncier: 22.05.2025 Req. 468 CHF 2'245.30 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 54.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 22.05.2025 Req. 469 CHF 2'250.25 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 55.2025, taux d'intérêt maximum 8 % 22.05.2025 Req. 468 CHF 2'015.20 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 56.2025, taux d'intérêt maximum 8 % Payable à parité de rang avec nos 1, 2, 3, 4 et avant no 6.	7'071.25	0	7'071.25	
B. Gage conventionnel						
6	13	Gage conventionnel, rang : 1 Banque du Léman SA rue François-Bonivard 12 1201 Genève Représenté(e) par Diego Leis, Avocat Rue Viollier 2 1211 Genève 6 Réf. -- Contrat de crédit selon convention passée entre la créancière et TGAU Holding SA (débiteur du crédit) en date des 30.06.2020 et 07.07.2020, et garanti notamment par trois cédules hypothécaires grevant les immeubles propriété de ANGELS Invest holding SA, soit cédule de CHF 785'000.00 grevant l'article no 1039 de La Chaux-de-Fonds, cédule de CHF 953'000.00 grevant l'article no 943 de La Chaux-de-Fonds et cédule de CHF 562'000.00 grevant l'article no 72 de Sonvilier. Capital de la créance : CHF 2'179'229.30 Intérêt 5 % dû sur capital au 04.09.2025 : CHF 165'681.20 Indemnité de résiliation anticipée : CHF 326'077.00 Intérêt 5 % dû sur indemnité de résiliation anticipée : CHF 24'790.70 Intérêts au 27.02.2024 : CHF 22'821.70 Intérêt 5 % dû sur capital au 04.09.2025 : CHF 1'735.00				

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
B. Gage conventionnel						
		- Capital	2'505'306.30	0.00	785'000.00	
		- Intérêts échus	22'821.70	0.00	2'150.65	
		- Intérêts moratoires	192'206.90	0.00	7'754.90	
		- Intérêts au jour de la vente	328'305.58	0.00	101'940.95	
		Total	3'048'640.48	0	896'846.50	Voir ci-contre

Créance garantie par le titre suivant :
Cédule hypothécaire de registre no 432.1989, CHF 785'000.00,
taux d'intérêt maximum 7.5 %, créancier : Banque du Léman SA
(IDE no CHE-130.685.101), 16.10.1989 Réq. G2651, 17.07.2020
Réq. 646

Payable après nos 1 à 5 ci-avant.

La prétention est admise sur le présent état des charges, à concurrence des valeurs suivants :

Le capital à concurrence de la cédule hypothécaire grevant le présent immeuble. Il est précisé que le capital d'une cédule hypothécaire sert également à couvrir par gage immobilier le montant de l'indemnité pour résiliation anticipée, mais jusqu'à concurrence du nominal de cette dernière.

Le montant du capital de la créance et de l'indemnité pour résiliation anticipée sont répartis sur les trois immeubles faisant l'objet d'un gage, mais jusqu'à concurrence de CHF 2'300'000.00, soit le total du nominal des cédules.

En ce qui concerne les intérêts échus (intérêts au 27.02.2024 selon décompte remis), ces derniers sont admis dans leur globalité, à l'exception d'un montant de CHF 100.00, correspond à des frais de rappel de 2 x CHF 50.00. Ceux-ci sont toutefois répartis sur les trois immeubles, au pro-rata de chacune des créances cédulaires.

Enfin, les intérêts moratoires au taux de 5 % y sont admis à compter du 27.02.2024 jusqu'au jour de la faillite (18.03.2024), ceux à partir de cette dernière date étant réservés. Ceux-ci sont toutefois limités au montant dû sur le capital (capital + indemnité pour résiliation anticipée) effectivement admis sur le présent état des charges. Les intérêts réclamés sur les intérêts antérieurs au 27.02.2024 n'y sont pas admis.

Par ailleurs, en ce qui concerne les intérêts jusqu'au jour de la réalisation, ceux-ci sont admis uniquement en tenant compte du capital maximal garanti par la cédule. Les intérêts portant sur des intérêts ne sont également pas pris en compte.

C. Hypothèque légale

Aucun

Total entier	3'172'331.90	0.00	1'015'537.92
--------------	--------------	------	--------------

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
7		Mentions: ID 11245 Faillite	22.03.2024 Rêq. 250	Sera radiée à l'issue de la réalisation
8		Annotation: ID 4731 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur : CHF 36'143.20 Au profit de	13.09.2022 Rêq. 913	Sera radiée à l'issue de la réalisation
9		Annotation: ID 4788 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur : CHF 3'194.25 Au profit de	18.04.2023 Rêq. 399	Sera radiée à l'issue de la réalisation
10		Annotation: ID 4797 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur : CHF 515.20 Au profit de	16.08.2023 Rêq. 773	Sera radiée à l'issue de la réalisation
11		Annotation: ID 4922 Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur : CHF 66'180.05 Au profit de	12.01.2024 Rêq. 31	Sera radiée à l'issue de la réalisation
12		ID 4932 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1039, 943) Valeur : CHF 2'942.35 Au profit de	16.02.2024 Rêq. 134	Sera radiée à l'issue de la réalisation
13		Servitude(s) et charge(s) foncière(s) ID 8057 Passage suivant plan cadastral	01.11.1864 Rêq. 1	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.

Etat des charges

Fröbourg, le 13.02.2026 / 28.08.2026

Office cantonal des faillites
Fröbourg