



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Office cantonal des faillites OFAIL
Kantonales Konkursamt KKA

Av. de Beauregard 13, 1701 Fribourg

T +41 26 305 39 94, F +41 26 305 39 95
www.fr.ch/opf

Procès-verbal de vente immobilière aux enchères

Dans la faillite (commission rogatoire) no R20220707 de

Hotspot Immo AG in Liquidation
(ohne Domizil-sans domicile)
6006 Luzern

Immeubles :

- Article no 24032 de la Commune de Fribourg (vente no 1)
- Article no 24033 de la Commune de Fribourg (vente no 2)
- Article no 24034 de la Commune de Fribourg (vente no 3)
- Article no 24035 de la Commune de Fribourg (vente no 4)

Lieu et date des enchères : Fribourg, le 11 décembre 2024, à 9h, en la salle des ventes sise Rue de la Carrière 18-20.

Dépôt des conditions de vente : 18 octobre 2024.

Conditions modifiées à la suite de recours par décision du.

Conditions déposées à nouveau le.

En ce qui concerne la **description de l'immeuble et des droits y attachés** ainsi que des **charges réelles** qui le grèvent, on se réfère à la feuille spéciale ci-annexée.

Estimation officielle selon rapport de l'expert :

- Fribourg/24032 : CHF 100'000.00
- Fribourg/24033 : CHF 120'000.00
- Fribourg/24034 : CHF 120'000.00
- Fribourg/24035 : CHF 80'000.00

Conditions de vente

Offres et adjudication :

1. Les immeubles seront adjugés après trois criées au plus offrant. Ceux-ci sont vendus séparément dans l'ordre indiqué ci-dessus.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 5'000.00.
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, et 259 LP). Le failli est libéré immédiatement s'il est le débiteur personnel par délégation d'une dette hypothécaire ou d'une dette liée à une cédule hypothécaire (art. 130, al. 4, ORFI).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de fournir leur procuration. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.
5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.
7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.
8. Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix reste lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.
9. Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les accessoires soient mis à prix d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non avenues.
10. L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE.

B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :

- > le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
- > les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
- > la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
- > le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.

12. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge sans imputation sur le prix de vente :

- > les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 et 130 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) ;
- > les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
- > les droits de mutations dus à l'Etat de Fribourg et à la commune de Fribourg (art. 49 let. a ORFI).

~~13. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :~~

~~— les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;~~

~~ou~~

~~les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêts de

- CHF 15'000.00 pour la vente no 1 (Fribourg/24032)
- CHF 20'000.00 pour la vente no 2 (Fribourg/24033)
- CHF 20'000.00 pour la vente no 3 (Fribourg/24034)
- CHF 15'000.00 pour la vente no 4 (Fribourg/24035)

Et ce, en procédant de la manière suivante :

- > en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office soussigné, d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ;
- > En virant ce montant à l'avance sur le compte no CH50 0900 0000 1700 4325 3, dont l'office soussigné est titulaire, avec comme motif de versement la mention « Vente

R20220707-Fribourg ». Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non venu s'il est y porté ultérieurement à ce délai. L'acompte ne porte pas intérêts et sera restitué après les enchères si la personne n'a pas acquis l'immeuble.

Les paiements en espèces ne sont pas acceptés.

En outre, l'adjudicataire devra nous présenter les pièces suivantes :

- S'agissant d'une personne physique, une pièce d'identité valable ;
- S'agissant d'une personne morale, un extrait récent du registre du commerce et la pièce d'identité de la personne valablement habilitée à représenter cette société.

Si la personne ne verse pas l'acompte et/ou ne présente pas les pièces susmentionnées, son offre est considérée comme non venue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur. Si l'acquéreur est le créancier gagiste et une banque assujettie à la LB, il est dispensé de verser un acompte.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard dix jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 60 jours. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse CHF 100'000.00, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versé par un intermédiaire financier au sens de la LBA.

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

Lorsque l'acquéreur est le créancier gagiste et une banque, un décompte final des frais de réalisation sera remis, au plus 10 jours après l'entrée en force de l'adjudication, par l'office soussigné.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non venue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, et 130 ORFI).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés

versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

Garantie

17. L'immeuble est vendu sans aucune garantie en application de l'art. 45 let. g ORFI.

Remarques importantes

18. Acquisition par des personnes à l'étranger.

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art. 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

- a. les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;
- a^{bis}. les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse ;
- b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger ;
- c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante ;
- d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, a^{bis} et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

- a. si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;
- b. si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;
- c. s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

- a. demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise ;
- b. constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 % devant être versé tant que subsiste cette garantie ;
- c. constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19, al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

19. Assurances contre les dommages

L'immeuble est assuré par l'administration de la liquidation.

20. Impôts

L'acquéreur devra payer, en plus du prix de vente, la contribution immobilière et les primes d'assurance (pro rata temporis) pour la période du 11 au 31 décembre 2024 selon décompte à recevoir.

Au surplus, l'impôt sur le bénéfice et le capital des personnes morales sera perçu sur la plus-value-immobilière générée par la réalisation.

21. Usage /baux et fermages

La situation locative des lots mis en vente est la suivante :

Fribourg/24032 :

Bail à loyer du 26 novembre 2021 conclu pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2024 avec Monsieur Renato Colelli, Route du Puits 3, 1740 Neyruz FR. Renouvellement 24 mois en 24 mois, sauf en cas de résiliation six mois à l'avance. Montant du loyer CHF 550.00 + charges (CHF 50.00).

Fribourg/24033 :

Bail à loyer du 6 juillet 2005 conclu initialement pour la période du 1er septembre 2005 au 30 septembre 2010 avec Madame Maria Graça Soares Pereira Brandao et Monsieur Alberto José Brandao Da Silva, Chemin des Colombettes 3a 1740 Neyruz FR. Renouvellement 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans. Résiliation : 12 mois avant pour le 30 septembre. Montant du loyer CHF 790.00 charges comprises

Fribourg/24034 :

Bail à loyer du 25 mai 2009 conclu initialement pour la période du 1er juin 2009 au 31 mai 2014. Locataires actuels Maradan Stéphanie, Maradan Thierry et MS Coiffure Sàrl, Route de Beaumont 16, 1700 Fribourg, Renouvellement 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans. Résiliation : 12 mois avant pour le 31 mai. Montant du loyer CHF 600.00 + charges (CHF 150.00).

Fribourg/24035 :

Bail à loyer du 8 février 2012 conclu initialement pour la période du 1er avril 2012 au 31 mars 2015 avec Madame Maria Isabel Gomes Mota, Impasse de la Forêt 15, 1700 Fribourg. Renouvellement d'année en année. Résiliation : 6 mois pour le 31 mars. Montant du loyer CHF 400.00 + charges (CHF 150.00).

Conformément aux dispositions des articles 261, 261b et 290 let. a CO et 50 ORFI, un éventuel contrat de bail à loyer passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

22. Double mise à prix (concerne uniquement les articles Fribourg/24032, 24033, 24034 – ventes nos 1, 2 et 3) :

Par courrier des 1^{er} et 7 octobre 2024, le créancier hypothécaire Banque Valiant AG a requis de notre office qu'il soit procédé à la double mise à prix (art. 142 LP et 104 ORFI), pour les ventes des articles no 24032, 24033 et 24034 de la Commune de Fribourg, en lien avec les charges suivantes :

Bail à loyer du 26 novembre 2021 non annoté au registre foncier en faveur de Monsieur Renato Colelli (pour la vente no 1 – article no 24032).

Bail à loyer du 6 juillet 2005 non annoté au registre foncier en faveur de Madame Maria Graça Soares Pereira Brandao et Monsieur Alberto José Brandao Da Silva (pour la vente no 2 – article no 24033).

Bail à loyer du 25 mai 2009 non annoté au registre foncier en faveur de MS Coiffure Sàrl, Stéphanie Maradan et Thierry Maradan (pour la vente no 3 – article no 24034).

Cette demande est effectuée conformément à la jurisprudence en vigueur (ATF 125 III 123).

Les enchères se dérouleront de la manière suivante :

1. L'immeuble sera d'abord mis en vente avec la charge précitée, le dernier enchérisseur restant lié par son offre jusqu'au résultat de l'éventuelle mise à prix ultérieure.
2. Si la dernière offre obtenue lors de la vente avec la charge est suffisante pour couvrir la créance du créancier ayant requis la double mise à prix, ou si elle est insuffisante mais que le ou les titulaires de la charge paient immédiatement la différence permettant de le désintéresser, l'adjudication sera prononcée avec la charge et celle-ci sera déléguée au propriétaire.
3. A défaut, l'immeuble sera mis en vente sans la charge précitée. Si la mise à prix sans la charge est supérieure à celle avec la charge, l'immeuble sera adjugé sans la charge. Dans le cas contraire, il le sera avec la charge.

Il est rappelé que si l'adjudication a lieu sans la charge, le nouveau propriétaire peut résilier le bail pour le prochain terme légal, même s'il ne se prévaut pas d'un besoin urgent.

Dans la mesure où la créance hypothécaire du créancier ayant requis la double mise à prix grève collectivement plusieurs articles, dont certains ont déjà été vendus à une date antérieure à la présente vente, l'office tiendra compte des montants lui revenant également de par les réalisations précédentes pour déterminer si celui-ci est considéré comme couvert au sens du chiffre 2 ci-dessus.

23. Plainte

> Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, à savoir auprès du Tribunal cantonal, Chambre des poursuites et faillites, Rue des Augustins 3, Case postale 630, 1701 Fribourg.

> Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité cantonale de surveillance, Tribunal cantonal, Chambre des poursuites et faillites, Rue des Augustins 3, Case postale 630, 1701 Fribourg.

Fribourg, le 18 octobre 2024


Patrick Dumantheray
Substitut