

# *Vente immobilière*

*Immeuble sis sur la commune*

*De Belmont-Broye / FR*

*Bien-fonds no 6037*

*Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre*

*propriété de*

*M. Bekim Nimanaj et de Mme Suljaj Seljuje*

Lieu et date de l'enchère :

3 mars 2026 à 14h00 en salle des ventes de l'Office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

Dépôt des conditions de vente :

28 janvier 2026.

Visite prévue le 12 février 2026 à 14 h. précise

Adresse exacte : Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre / FR



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Form. ORFI 13 P 2020

Office des poursuites de la Broye OPBR  
Betreibungsamt des Broyebezirks BABR

Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac  
T +41 26 305 91 80  
[www.fr.ch/opf](http://www.fr.ch/opf)

*Poursuite n° divers  
Série n°*

## Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de  **saisie**  poursuites en réalisation de gage

*Débiteurs : M. Nimanaj Bekim et Mme Suljaj Seljvije, Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre*

*Tiers propriétaire : ----*

*Créancier requérant la vente : différents créanciers saisissants*

*Lieu, date et heure des enchères : 3 mars 2026, à 14h00, en salle des ventes de l'office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac.*

*Dépôt des conditions de vente : 28 janvier 2026*

*Conditions modifiées à la suite d'une demande de double mise à prix*

*Conditions déposées à nouveau le*

### Description de l'immeuble

**Bien-fonds no 6037 de la Commune de Belmont-Broye, Rte de Domdidier 4, 1563 Dompierre**

Pour une description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges

## A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de CHF 701'132.02.
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, LP).
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 justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'inaptitude 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 restera 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 (voir le ch. 19).

## B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :
  - a) 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 ;
  - b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
  - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
  - d) 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** :
  - a) les **frais de réalisation**, (séance d'enchères, garde de titre, transfert immobilier, décompte à l'acquéreur et frais divers) ainsi que 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 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) . ). Le montant de ces frais n'est pas encore connu. Il sont estimés à CHF 5'000.00.
  - b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui ne sont 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. ;
  - c) Le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.
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 (ils ont été calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;  
~~(soit) 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 195'000.00 ainsi que la somme de CHF 5'000.00 à titre de provision pour les frais (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum 100 000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).
- c) En payant à l'aide d'un chèque bancaire au nom de l'Office des Poursuites de la Broye à Estavayer-le-Lac.

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites (IBAN CH73 0900 0000 1700 2945 3) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100 000 francs. Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non exécuté s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces passé ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les cinq jours ouvrables suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjugé.

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée 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.

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 dans les 2 mois après la vente. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée 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.

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 avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI).

#### 14b Compensation

Si l'acquéreur est le créancier hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang, il devra remplir les conditions de vente comme un autre acquéreur, soit : pour le montant dépassant les gages lui étant préférables et les frais de la vente, il pourra invoquer la compensation jusqu'à concurrence de sa créance; les gages préférables, l'impôt sur le gain immobilier et les frais de la vente qui seraient couverts par le prix d'adjudication devront être payés en espèces selon un décompte qui sera établi par l'office après la vente (ch. 12 lit. a et c).

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 futur enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

17. La prise de possession des biens adjugés aura lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 LP).

### C. Garantie

18. L'immeuble (y compris ses éventuels accessoires) est vendu sans aucune garantie.

### D. Remarques importantes

#### 19. 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<sup>bis</sup>. 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, abis 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.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

## 20. Assurances contre les dommages

E CAB, Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments Grand-Rue 27 1700 Fribourg. Cette assurance est obligatoire; elle passe automatiquement à l'adjudicataire.

S'il devait exister d'autre contrat, les amateurs sont rendus attentifs à l'art. 54 LCA :

- <sup>1</sup> Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.
- <sup>2</sup> Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.
- <sup>3</sup> L'entreprise d'assurances peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation.
- <sup>4</sup> Les art. 28 à 32 s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque.

## 21. Impôts

Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur et sont à payer en plus des frais de réalisation, comme mentionnés sous chiffre 12c ci-dessus.

L'impôt ressortant d'un éventuel gain est considéré comme frais de réalisation et devra être déduit du produit brut de la vente (ATF 122 III 246). Selon renseignement du service cantonal des contributions du 28.11.2025, il y aura un impôt si le montant de la vente dépasse la somme de CHF 756'000.00; un taux de 32 % serait appliqué..

## 22. Usages / baux et

L'immeuble mis en vente est occupé par les propriétaires M. Bekim Nimanaj et Mme Selvije Suljaj qui peuvent y demeurer jusqu'au jour de la vente. L'acquéreur est rendu attentif que si les intéressés refusent de desemparer, il devra agir par voie d'exécution forcée.

L'office ne donne aucune garantie et n'assume aucune responsabilité.

## 23a Les biens mobiliers garnissant l'immeuble ne sont pas compris dans la vente

**24. Plainte**

**a) Contre les conditions de vente aux enchères**

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposé dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, à savoir la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg

**b) 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, à savoir la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg.

La plainte doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

Estavayer-le-Lac, le 28 janvier 2026

Office des poursuites de la Broye

B. Tschanz, préposé

# Communication de l'état des charges

## Recommandé

«Genre2»  
«Prénom» «Nom»  
«Adresse1»  
«CodePostal» «Ville»

En votre qualité de «motif»,

vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à

**M. Nimanaj Bekim et Mme Suljaj Selvije, Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre**

qui sera vendu aux enchères le 3 mars 2026 à 14 h., en salle des ventes de l'office des poursuites de la Broye, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

ensuite d'une réquisition de vente faite par différents créanciers saisissants.

Vous êtes informé par la présente :

- que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les aurez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné;
- qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité **d'accessoires** attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue.
- que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que **d'autres objets encore soient inscrits comme accessoires** dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie;
- que, en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CCS, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 L.P.

Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.

**Office des poursuites de la Broye :**

Estavayer-le-Lac, le 14 janvier 2026

**B. Tschanz, Préposé.**

## Extrait de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles

Art. 34 al. 1 litt. b L'état des charges doit contenir 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, al. 2 et 3, ORFI), 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 ORFI) 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 L.P.). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53, al. 3, ORFI).

Art. 35 Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 68, litt. a, ORFI).

Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36 Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portées à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17, al. 2 L.P.).

Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production des moyens de preuves. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

**I. Etat descriptif et estimation de l'immeuble<sup>1</sup> ~~des immeubles<sup>1</sup> et des accessoires<sup>2</sup>~~**

**Commune de Belmont-Broye (FR)**

**au lieu dit « Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre » :**

1. Bien-fonds no 6037, soit :  
Habitation mixte  
Autre surface à revêtement dur

**Surface totale** **471 m<sup>2</sup>**

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise :** **CHF 790'000.00**

<sup>1</sup> Biffer ce qui ne convient pas.

<sup>2</sup> On indiquera ici notamment, avec l'estimation de chacune d'elles, aussi les choses mobilières qui sont mentionnées au registre foncier comme **accessoires** ou dont la qualité d'accessoires peut prêter à des doutes.

## II. Etat des Charges

ORFI 9a P

<b>A. Crédits garantis par gage immobilier</b>					
No.	Créditeur et titre de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
	<b><u>HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES</u></b>				
1.	<b>Service cantonal des contributions Case postale, 1701 Fribourg</b>  Impôts cantonal revenu/fortune -2024 à 2026 avec intérêts et frais  Payable en priorité avec nos 2, 3 et 4	1'994.70	1'994.70	0.00	1'994.70
2.	<b>Service financier cantonal Case postale, 1701 Fribourg</b>  Facture 2403397733 du 15.09.2023 et facture no 2403358195 du 05.07.2023, solde avec intérêts et frais  Ces créances font l'objet d'une inscription d'hypothèques légales auprès du RF.  Payable en priorité avec nos 1,3 et 4	17'387.00	17'387.00	0.00	17'387.00
3.	<b>Commune de Belmont-Broye 1564 Domdidier</b>  Contributions immobilières de 2024 à 2026 Eau/épuration 2025 et 2026  Payable en priorité avec nos 1, 2 et 4	810.00 1'884.95	2'694.95	0.00	2'694.95
4.	<b>ECAB Case postale 1701 Fribourg</b>  Primes pour 2024 et 2025 avec frais de pénalités  Payable en priorité avec nos 1 à 3	721.50	721.50	0.00	721.50

<b><u>GAGES CONVENTIONNELS</u></b>					
5.	Credit Agricole next bank (Suisse) SA Espl. de Pont-Rouge 4-6 1212 Grand-Lancy				
	Cédule hypothécaire de registre de CHF 661'000.00.00, 1 <sup>er</sup> rang, int. max. 10 %, ID.013-1999/000331 pcl, du 13.05.1993 sous PJ no 013-72575.				
	Créance selon production avec intérêts et frais compris	678'333.87	678'333.87	0.00	678'333.87
	Payable après nos 1 à 4				
<b><u>CREANCIERS SAISISSANTS</u></b>					
6.	Différents créanciers saisisants sur la part de M. Nimanaj Bekim				
	Séries nos 1 à 5	24'500.00	24'500.00	0.00	24'500.00
	Payable après nos 1 à 5 sur la part devant revenir à M. Nimanaj Bekim				
7.	Différents créanciers saisisants sur la part de Mme Suljaj Selvije				
	Séries nos 1 et 2	9'000.00	9'000.00	0.00	9'000.00
	Payable après nos 1 à 5 sur la part devant revenir à Mme Suljaj Selvije				
	<b>Totaux</b>	<b>734'632.02</b>	<b>734'632.02</b>	<b>0.00</b>	<b>734'632.02</b>

## Etat des charges

B. Autres charges (Servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
No.	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<p><b><u>SERVITUDES ET CHARGES</u></b></p> <p><b><u>FONCIERES :</u></b></p> <p><b><u>MENTIONS :</u></b></p> <p><b><u>ANNOTATIONS :</u></b></p>	<p>Droit de construire en limite ID.013-1999/001268 en faveur de B-F Belmont-Broye/6039, du 10.06.1974 013-4831V.</p> <p>Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-1999/001324 en faveur de l'Etat de Fribourg, Direction des travaux publics, Fribourg, du 20.05.1994 013-75404.</p> <p>Point polygonométrique no 182 ID.013-2002/004104, du 2.12.2002 013-NM</p> <p>Diverses annotations d'une restriction du droit d'aliéner qui seront radiées lors du transfert de propriété au registre foncier.</p>	

Estavayer-le-Lac, le 14 janvier 2026

OFFICE DES POURSUITES DE LA BROYE

B. Tschanz, Préposé

## Maison familiale

Rte de Domdidier 4 – 1563 Dompierre

Commune de Belmont-Broye



Luba – Karin Hügli

Courtage et estimations immobilières

Rue de Lausanne 36 – 3280 Meyriez

026/677 16 64 – [info@luba.ch](mailto:info@luba.ch)

[www.luba.ch](http://www.luba.ch)

## 1. TABLE DES MATIERES

1. TABLE DES MATIERES .....	2
2. DONNÉES .....	3
3. BIEN IMMOBILIER .....	3
4. DESCRIPTIF .....	4
5. TECHNIQUE DU BATIMENT .....	4
6. DOCUMENTS .....	4
7. VALEUR VENALE .....	4
9. PHOTOS .....	5



## 2. DONNÉES

MANDANTS	MONSIEUR NIMANAF BEKIM ET MADAME SELVIJE SULJAJ RTE DE DOMDIDIER 4, 1563 DOMPIERRE
PROPRIÉTAIRES	MONSIEUR NIMANAF BEKIM ET MADAME SELVIJE SULJAJ RTE DE DOMDIDIER 4, 1563 DOMPIERRE
MANDATAIRE	LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIERES – KARIN HÜGLI RUE DE LAUSANNE 36 - 3280 MEYRIEZ
DATE DE VISITE	2 OCTOBRE 2024
BUT DE L'ESTIMATION	VENTE

## 3. BIEN IMMOBILIER

ADRESSE	RTE DE DOMDIDIER 4, 1563 DOMPIERRE
PARCELLE	ART. RF no. 6037, COMMUNE DE BELMONT-BROYE
SERVITUDES	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
ANNOTATIONS	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
MENTIONS	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
CHARGES FONCIERES	SELON EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER
AFFECTATION	ZONE DE CENTRE VILLAGE & ZONE DE MESURES PARTICULIERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE
SURFACE DE LA PARCELLE	471 M <sup>2</sup>
VOLUME & VALEUR ECAB	1098M3 – FRS 528'000.- (2012)
ANNEE DE CONSTRUCTION	1939
ANNEE DE RENOVATION	RENOVATIONS INTERIEURES EN 2023

## 4. DESCRIPTIF

## MAISON INDIVIDUELLE DE 6 ½ PIECES, COMPRENANT :

SOUS-SOL	CAVES, BUANDERIE, LOCAL TECHNIQUE
REZ-DE-CHAUSSEE	ENTREE, SEJOUR, CUISINE OUVERTE AGENCEE, CHAMBRE, LAVABO-WC
1 <sup>ER</sup> ETAGE	ACCES DEPUIS L'EXTERIEUR, 4 CHAMBRES, SALLE DE BAINS (DOUCHE ITALIENNE, LAVABO), LAVABO-WC SEPERE
COMBLES	GALETAS
ANNEXES	COUVERT, TERRASSE, LOCAL A VÉLO
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	TERRASSE, PLACES DE PARC
GARAGE	1 GARAGE INDIVIDUEL
SURFACE DE PLANCHER (SP)	237 M <sup>2</sup>

## 5. TECHNIQUE DU BATIMENT

TYPE DE CHAUFFAGE CHAUFFAGE AU MAZOUT (2011)

DISTRIBUTION DE CHALEUR RADIATEURS

PRODUCTION ECS BOILER SUR LE CHAUFFAGE

## 6. DOCUMENTS

EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER, EXTRAIT RDPPF, POLICE ECAB

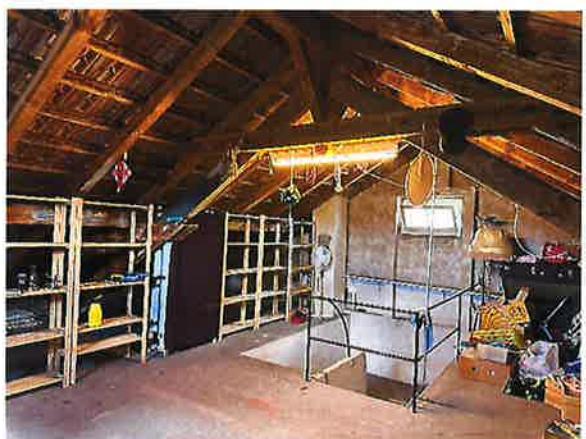
## 7.. VALEUR VENALE

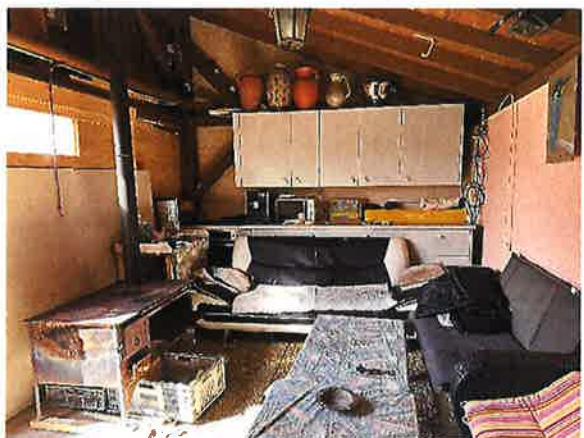
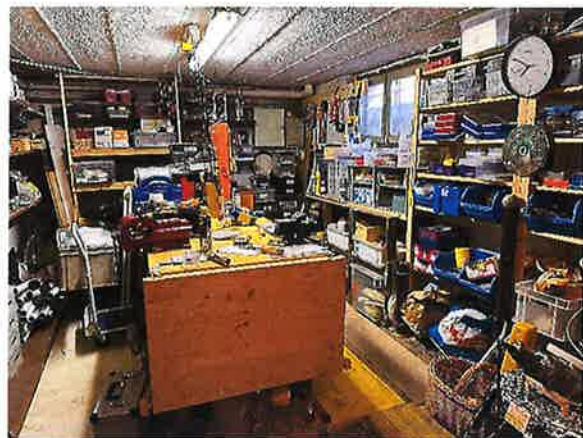
LA VALEUR VENALE D'UN BIEN IMMOBILIER CORRESPOND AU PRIX QUE L'ON PEUT S'ATTENDRE A OBTENIR DE SA VENTE DANS UN DELAI D'UN AN DANS DES CONDITIONS NORMALES DE MARCHE. ELLE COMPREND PRINCIPALEMENT LES VALEURS SUBSTANTIELLES DES TERRAINS ET DES BATIMENTS.

VALEUR VENALE ESTIMEE FRS 790'000.-

8. PHOTOS







LUBA ESTIMATIONS IMMOBILIERES

KARIN HÜGLI

*K. Hügli*



**COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

No assuré 21283  
District Broye  
Commune 374  
No rue Dompierre  
No bâtiment 30  
No entrée bâti. 4



\* 0 3 7 4 0 0 3 0 0 0 4 2 0 1 2 \*

Propriétaire	<b>Schürmann Marcel</b>	Pays	<b>CH</b>
Adresse	<b>Rte de Domdidier 4</b>	PPE	<b>Non</b>
NP et localité	<b>1563 Dompierre</b>	Langue	<b>F</b>
Régie ou administrateur			

Cadastre folio		Plan folio	<b>12</b>	Article	<b>37</b>
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>				
Géomètre				Figure-t-il au plan (cadastre) ?	<b>Oui</b>
Coordonnées	<b>565.880/198.110</b>			Faut-il modifier le plan ?	<b>Non</b>
Altitude				Tarif des émoluments	<b>0</b>
Commune	<b>Dompierre</b>			District	<b>Broye</b>
Lieu-dit ou nom rue	<b>Rte de Domdidier</b>			Date avis ECAB	<b>02.02.2012 ✓</b>
Motif de l'estimation	<b>Revision</b>			Début des travaux	
No du permis constr.				Fin des travaux	
Date du permis					
Code AEAI	<b>20.1</b>			Risque artisanal ou industriel	<b>Non</b>
Affectation	<b>Maison familiale</b>				
Nbr. niveaux	<b>4</b>	Nbr apparts.	<b>1</b>	Bâtiment protégé classe	<b>Non</b>
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	<b>2</b>	Situation	<b>Non contigu(e)</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>
Indexation	<b>Oui</b>				
Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Citerne	<b>Intérieure</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Huile</b>		

**Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.**

	<b>Nouvelle estimation</b>		<b>Ancienne estimation</b>	
Date d'estimation		<b>28.03.2012</b>		<b>30.09.1993</b>
Estimation de base		<b>528'000</b>		<b>437'000</b>
Suppl. valeur à neuf	<b>%</b>		<b>%</b>	
Valeur assurée		<b>528'000</b>		<b>527'700</b>
Investissement				
M3		<b>1'098</b>		<b>931</b>
Année de construction		<b>1939</b>		de transformation

Remarques:

**RECLAMATION** *Voir annexe: Extrait de dispositions légales*

Reçu à l'ECAB le **16 AVR. 2012** La commission d'estimation  
**Daniel Waser**  
**René Scherrer**

Le (Vice) Président

*[Signature]*  
**Daniel Waser**

Bureau : Georges Baeriswyl  
**Président de la Commission**  
**d'estimation des bâtiments**  
**de la Broye**  
**1774 Cousset**

Contrôle direction

Enregistrement TED **25 AVR. 2012**

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **02.04.2012**



**COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

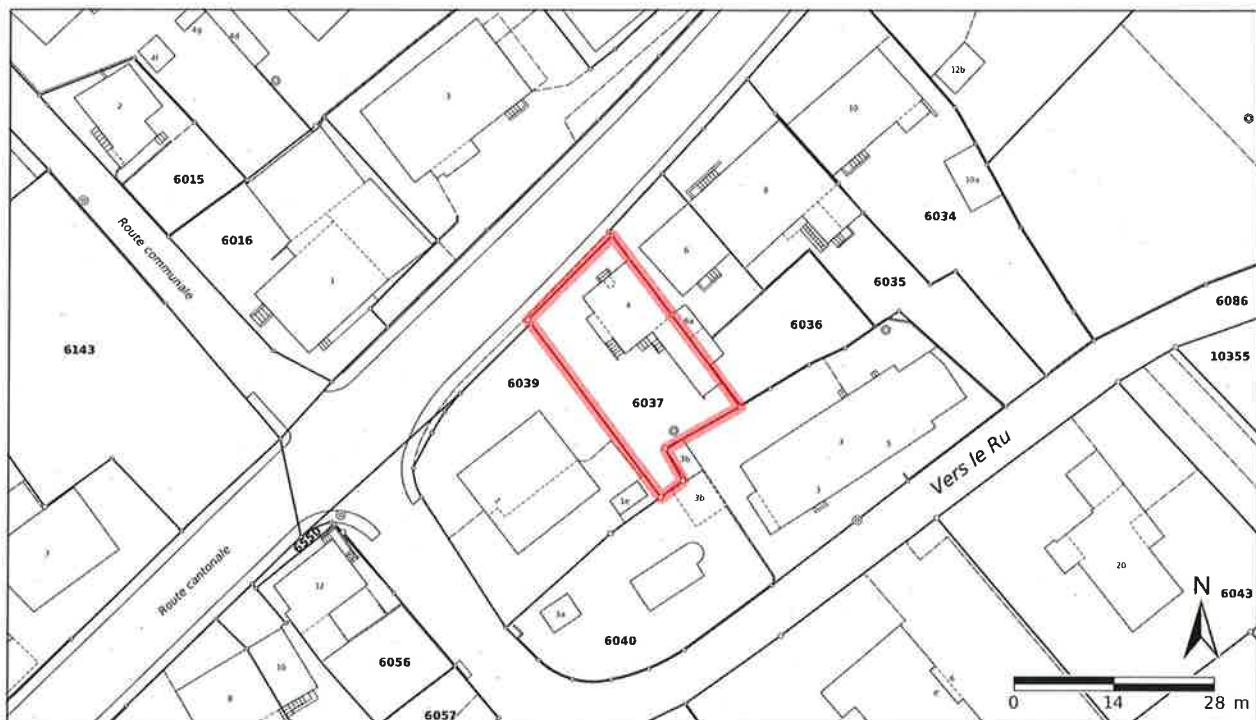
No assuré	<b>21283</b>
District	<b>Broye</b>
Commune	<b>374</b>
	<b>Dompierre</b>
No rue	<b>30</b>
No bâtiment	<b>4</b>
No entrée bât.	

## PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Construction 1939										
Sous-sol :										
Chaufferie-cave				8.40	6.00	2.50	126	350		44'100
Chaufferie-cave				5.40	3.90	2.50	53	350		18'550
Rez - étage :										
Habitation				9.90	8.40	5.50	457	650		297'050
Galetas				9.90	8.40	3.00	249	250		62'250
Couvert				5.70	3.40	3.50	68	220		14'960
Garage				5.20	3.40	3.50	62	300		18'600
Escalier "nord"				2.10	1.00	1.50	3	700		2'100
Escalier "sud"				4.70	1.20	2.00	11	650		7'150
Escalier "ouest"				1.40	2.70	2.60	10	650		6'500
Entrée étage				4.60	1.40	7.50	48	650		31'200
Balcon				7.60	1.00	1.50	11	700		7'700
Total							1'098	465		510'160
							M3	FR/M3		
Installations de chauffage							Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Citerne PVC 1500l							3	2'000		6'000
Chaudière mazout 10.9 kW / 2011							1	4'000		4'000
Brûleur							1	3'000		3'000
Pompe de circulation							1	1'500		1'500
(radiateurs compris dans le cube)										
Total										14'500
Installations sanitaires							Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Chauffe-eau 300 l. / 2011							1	3'500		3'500
Total										3'500
<b>TOTAL</b>							<b>TOTAL Fr.</b>			<b>528'160</b>
							<b>TOTAL ARRONDIA</b>			<b>528'000</b>
							<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>			<b>481</b>



## Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	6037
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH279488051084
Commune (No OFS)	Belmont-Broye (2053)
Surface	471 m <sup>2</sup>
Etat de la mensuration officielle	17.10.2024

Identifiant de l'extrait	EC3A-2E15-8A74-401-2053-6037
Date de création de l'extrait	17.10.2024
Organisme responsable du cadastre	Service de la géoinformation (SGéo) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg <a href="https://www.fr.ch/sgeo">https://www.fr.ch/sgeo</a>



## Sommaire des thèmes RDPPF

### Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 6037 de Belmont-Broye

#### Page

- 4 Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires (En vigueur)
- 5 Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type protection (En vigueur)
- 6 Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation (En vigueur)
- 7 Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) (En vigueur)

### Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

#### Zones réservées

Zones réservées des routes nationales

Alignements des routes nationales

Zones réservées des routes cantonales

Zones réservées des installations ferroviaires

Alignements des installations ferroviaires

Zones réservées des installations aéroportuaires

Alignements des installations aéroportuaires

Plan de la zone de sécurité

Cadastré des sites pollués

Cadastré des sites pollués – domaine militaire

Cadastré des sites pollués – domaine des aérodromes civils

Cadastré des sites pollués – domaine des transports publics

Périmètres de protection des eaux souterraines

Zones de protection des eaux souterraines

Limites forestières statiques

Distances par rapport à la forêt

Réserves forestières

Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV

Alignements des installations électriques à courant fort

### Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Zones réservées (Modification sans effet anticipé)

Plans d'affectation (cantonaux/communaux) (Modification avec effet anticipé)

Zones réservées des routes cantonales (Modification sans effet anticipé)

Périmètres de protection des eaux souterraines (Modification sans effet anticipé)

Zones de protection des eaux souterraines (Modification sans effet anticipé)

Espace réservé aux eaux (En vigueur)

Espace réservé aux eaux (Modification sans effet anticipé)

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) (Modification sans effet anticipé)

Distances par rapport à la forêt (Modification sans effet anticipé)



#### Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Fribourg n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous <https://www.fr.ch/scg/territoire-amenagement-et-constructions/cartes-plans-cadastre-et-geomatique/cadastre-rdppf> ou sous <https://www.cadastre.ch/fr/home.html>

#### Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

#### Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

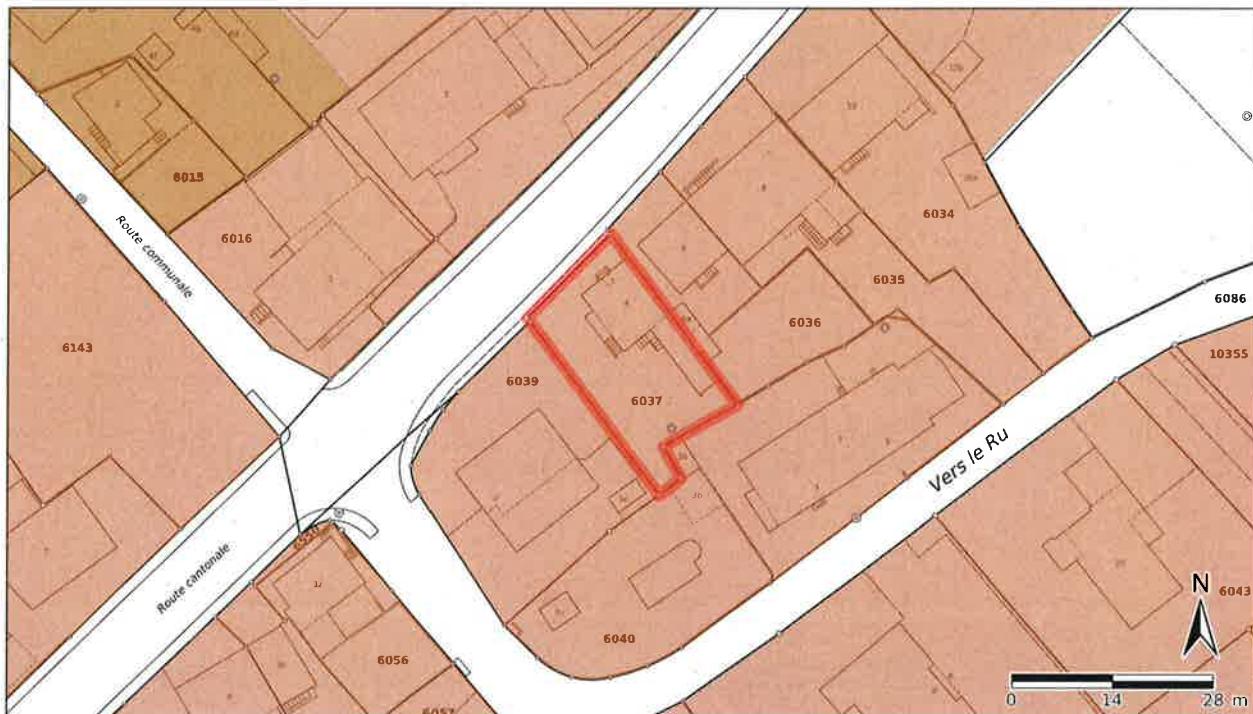
Le cadastre des sites pollués est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (p. ex. des investigations). Les surfaces des sites indiquées dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre aux surfaces effectivement polluées. La non-inscription d'un terrain au cadastre des sites pollués ne signifie pas qu'il n'est pas pollué. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser au service de l'environnement, section déchets et sites pollués (<https://www.fr.ch/sommaire/sites-pollues>).



## Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur

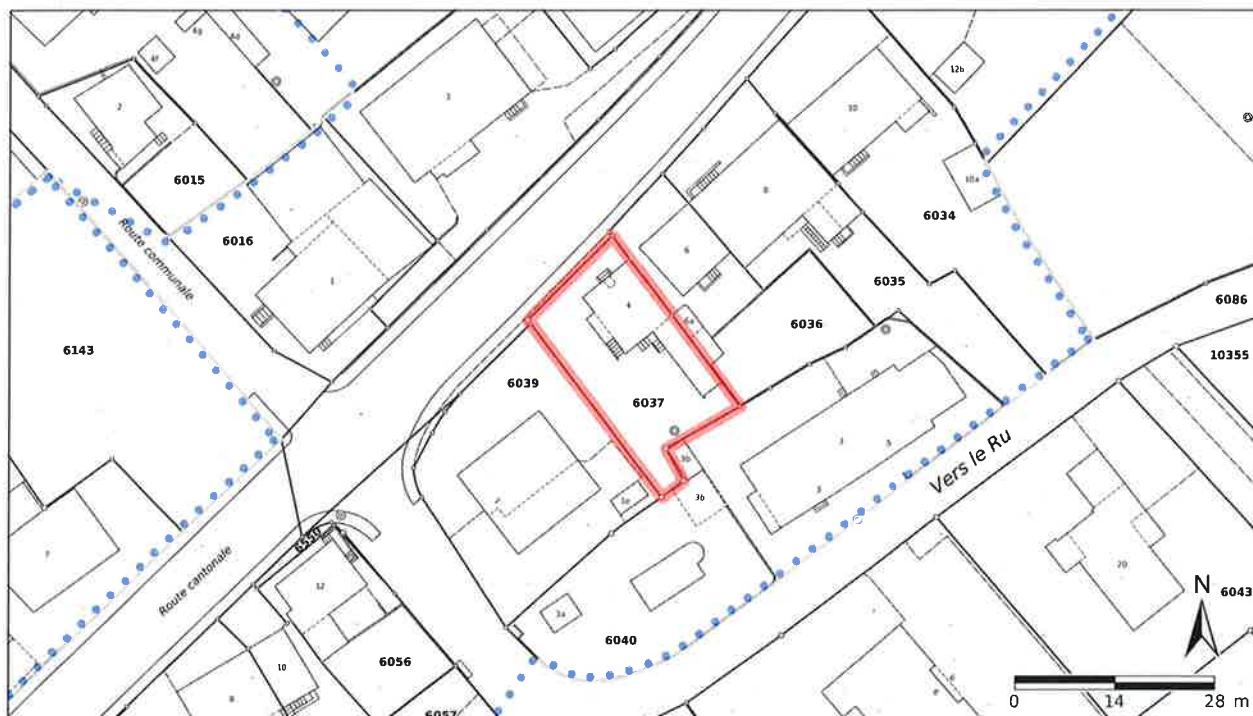


	Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	Zone de centre village (ZV)	471 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	Zone de protection du site construit (ZCP)		
<b>Dispositions juridiques</b>		Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664</a> Décision d'approbation (27.04.2016) <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665</a> Règlement communal d'urbanisme (27.04.2016): <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660</a>	
<b>Bases légales</b>		Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700: <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/fr">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/fr</a> Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1: <a href="https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr">https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr</a> Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11: <a href="https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr">https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr</a>	
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>			
<b>Services compétents</b>		Commune de Belmont-Broye: <a href="https://www.belmont-broye.ch">https://www.belmont-broye.ch</a> Service des constructions et de l'aménagement (SeCA): <a href="https://www.fr.ch/seca">https://www.fr.ch/seca</a>	



## Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type protection

En vigueur



Type	Type Part	Part en %
Mesures particulières de protection patrimoniale (PPC4)	471 m <sup>2</sup>	100.0%

### Autre légende (visible dans le cadre du plan)

#### Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:  
Plan d'affectation des zones  
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664>  
Décision d'approbation (27.04.2016)  
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665>  
Règlement communal d'urbanisme (27.04.2016):  
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660>

#### Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:  
<https://www.lexfind.ch/tolv/239590/fr>  
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), 710.1:  
[https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/7954?locale=fr](https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr)  
Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), 710.11:  
[https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/7970?locale=fr](https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr)

#### Informations et renvois supplémentaires

#### Services compétents

Commune de Belmont-Broye:

<https://www.belmont-broye.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>

## **Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation**

## En vigueur



Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>		

### Autre légende (visible dans le cadre du plan)

<b>Dispositions juridiques</b>	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664</a> Décision d'approbation (27.04.2016) <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665</a> Règlement communal d'urbanisme (27.04.2016): <a href="https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660">https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660</a>
--------------------------------	---

## Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:  
<https://www.lexfind.ch/tolv/239590/fr>  
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1:  
[https://bdflf.fr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/7954?locale=fr](https://bdflf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr)  
Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11:  
[https://bdflf.fr.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/7970?locale=fr](https://bdflf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr)

## Informations et renvois supplémentaires

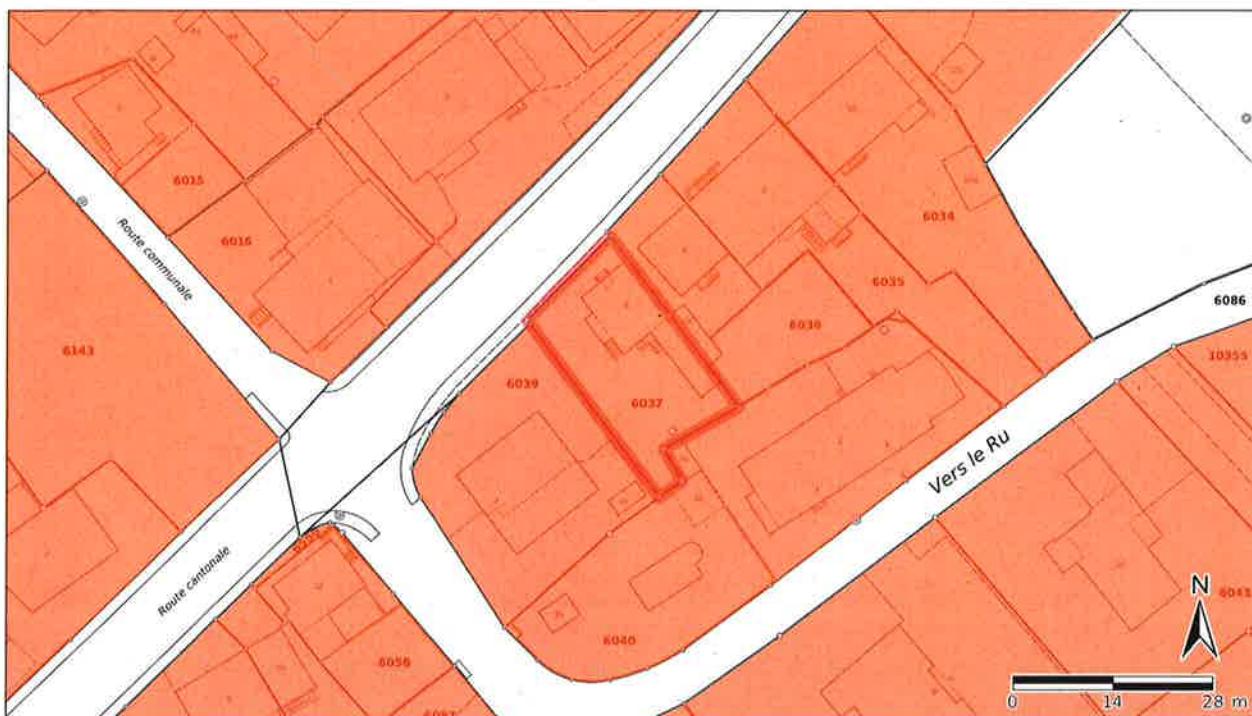
## **Services compétents**

Commune de Belmont-Broye:  
<https://www.belmont-broye.ch>  
Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):  
<https://www.fr.ch/seca>



## Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Type Part	Part en %
	Degré de sensibilité III	471 m <sup>2</sup>	100.0%

### Autre légende (visible dans le cadre du plan)

#### Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:

Plan d'affectation des zones

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1664>

Décision d'approbation (27.04.2016)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1665>

Règlement communal d'urbanisme (27.04.2016):

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1660>

#### Bases légales

Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41:

<https://www.lexfind.ch/tolv/232699/fr>

#### Informations et renvois supplémentaires

#### Services compétents

Commune de Belmont-Broye:

<https://www.belmont-broye.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

<https://www.fr.ch/seca>



## Termes et abréviations

**Alignements des installations aéroportuaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroportuaires présentes ou à venir.

**Alignements des installations électriques à courant fort:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

**Alignements des installations ferroviaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

**Alignements des routes nationales:** Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

**Base légale:** Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

**Cadastre des sites pollués:** Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

**Cadastre RDPPF:** Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

**CSP:** Cadastre des sites pollués

**Degrés de sensibilité au bruit:** Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'un établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

**Disposition juridique:** Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

**Distances par rapport à la forêt:** Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

**Effet anticipé:** L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

**E-GRID:** Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification unique pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

**Espace réservé aux eaux:** Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

**Limites forestières statiques:** Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

**Modifications:** il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

**N° OFS:** Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation unique d'entités territoriales en Suisse.



**Organisme responsable du cadastre:** L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

**Périmètres de protection des eaux souterraines:** Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

**Plan de la zone de sécurité:** Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

**Plans d'affectation:** Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

**RDPPF:** Restriction de droit public à la propriété foncière

**Réserve forestière:** Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

**Restriction de la propriété:** Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

**Service compétent:** Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

**Zones de protection des eaux souterraines:** Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

**Zones réservées:** Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

**Zones réservées des installations aéroportuaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

**Zones réservées des installations ferroviaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

**Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

**Zones réservées des routes nationales:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.



## Données « Intercapi » Bien-fonds Belmont-Broye / 6037

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2053,FR205311 Belmont-Broye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	6037
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH279488051084
Surface	471 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	18.12.2000 013-ACE Remaniement parcellaire 02.12.2002 013-ACE Nouvelle mensuration
Numéro(s) plan(s):	32
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Dompierre
Couverture du sol	Autre surface à revêtement dur, 342 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation mixte, N° Route de Domdidier 4, 1563 Dompierre FR d'assurance: 4, 129 m <sup>2</sup>
Observations MO	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 205311000498 (16.07.2024)
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2 Suljaj Selvije, 06.10.1977	11.05.2023 013-2023/1471/0 Enchères forcées
Copropriété simple pour 1/2 Nimanaj Bekim, 26.06.1975	11.05.2023 013-2023/1471/0 Enchères forcées

### Mentions

20.05.1994 013-75404	(C) Renonciation à réclamer une indemnité pour la plus-value ID.013-1999/001324 en faveur de Etat de Fribourg, Direction des travaux publics, Fribourg
02.12.2002 013-NM	Point(s) polygonométrique(s) no 182 ID.013-2002/004104

### Servitudes

10.06.1974 013-4831V	(C) Droit de construire en limite ID.013-1999/001268 en faveur de B-F Belmont-Broye/6039
----------------------	---

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

28.04.2025 013-2025/1333/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 14'002.15 + acc. légaux, sur la part de Nimanaj Bekim ID.013-2025/000478
28.04.2025 013-2025/1334/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 1'093.50 + acc. légaux, sur la part de Suljaj Selvije ID.013-2025/000479
06.10.2025 013-2025/3481/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 322.30 + acc. légaux, sur la part de Nimanaj Bekim ID.013-2025/001604
07.11.2025 013-2025/3935/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 5'119.- + acc. légaux, sur la part de Nimanaj Bekim ID.013-2025/001734

### Droits de gage immobilier

23.10.2023 013-2023/3237/0	Hypothèque nominative, Fr. 22'880.00, 0ème rang, Hypothèque légale selon art. 44 LDMG, + intérêts à 3 % dès le 04.08.2023, ID.013-2023/000620, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Crédancier hypothécaire Etat de Fribourg, Service financier cantonal, Fribourg
25.07.2024 013-2024/2684/0	Hypothèque nominative, Fr. 1'919.00, 0ème rang, Hypothèque légale selon art. 44 LDMG, + intérêts à 3 % dès le 05.10.2023, ID.013-2024/000509, Droit de gage individuel Crédancier hypothécaire Etat de Fribourg, Service financier cantonal, Fribourg

13.05.1993 013-72575	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 661'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-1999/000331, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	26.05.2023 013-2023/1636/0 Transformation
Observation:	Créancier hypothécaire Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Lancy (IDE: CHE-102.383.391)	26.05.2023 013-2023/1636/0 Augmentation de capital
	Clauses accessoires selon convention séparée	26.05.2023 013-2023/1635/0 Cession

**Observation:**

**Explications :**

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

**Cet extrait a été imprimé le 27.01.2026 avec les options suivantes:**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché