

# *Vente immobilière*

*Immeuble sis sur la commune  
De Les Montets / FR  
PPE no 1085-4  
Les Marinis 9, 1483 Montet*

*propriété de*

*Mme Adamciková Dominika*

Lieu et date de l'enchère :

3 mars 2026 à 15h00 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 11 février 2026 à 14 h. précise

Adresse exacte : Les Marinis 9, 1483 Montet / 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

Poursuite n° 867'209  
Série n°

## Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de ☐ saisie ☒ poursuites en réalisation de gage

*Débiteur :* Mme Dominika Adamciková, sans domicile connu

*Tiers propriétaire :* ----

*Créancier requérant la vente :* un créancier au bénéfice d'hypothèques légales privilégiées

*Lieu, date et heure des enchères :* 3 mars 2026, à 15h00, 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

**PPE no 1085-4 sur la commune de Les Montets / FR, Les Marinis 9, 1483 Montet**

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 0.00.
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'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 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 85'000.00 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 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.

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 créée 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 fol 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 statuaire 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

ECAB, 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 :

- 1 Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.
- 2 Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.
- 3 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.
- 4 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 509'600.00; un taux de 32 % serait appliqué..

## 22. Usages / baux et

A la connaissance de l'office, cet appartement n'est pas sous le coup d'un contrat de bail à loyer.

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 déposée 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

Mme Dominika Adamciková, sans adresse connue

qui sera vendu aux enchères le 3 mars 2026 à 15 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 un créancier au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée.

Vous êtes informé par la présente :

1. 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 ayez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné;
2. 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.
3. 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;
4. 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 Les Montets (FR)**

**au lieu dit « Les Marins 9 », 1483 Montet :**

1. PPE 1085-4, soit 129/1000 de l'immeuble no 1085 avec droit exclusif sur un appartement (lot no 4) sis au 1<sup>er</sup> étage, comprenant : 3 ½ pièces et locaux annexes (Cave No 4 au sous-sol) avec droit aux parties communes, selon plans de répartition des locaux (teintés en bleu)

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise :**

**CHF 305'000.00**

<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

### A. Créances garanties par gage immobilier

No.	Créancier 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</u></b> <b><u>PRIVILEGIEES</u></b>				
1.	<b>Service cantonal des contributions</b> <b>Case postale, 1701 Fribourg</b>				
	Impôts revenu/fortune -2024 à 2026	3'506.35	3'506.35	0.00	3'506.35
	Payable en priorité avec nos 2 et 3				
2.	<b>Service financier cantonal</b> <b>Case postale, 1701 Fribourg</b>				
	Facture 2403324094 du 10.05.2023, solde avec intérêts et frais	12'490.00	12'490.00	0.00	12'490.00
	Cette créance fait l'objet d'une inscription d'une hypothèque légale auprès du registre foncier.				
	Payable en priorité avec nos 1 et 3				
3.	<b>Commune Les Montets, Au Village 2,</b> <b>1483 Montet</b>				
	Contributions immobilières de 2024 à 2026 avec intérêts et frais	1'789.00	1'789.00	0.00	1'789.00
	Payable en priorité avec nos 1 et 2				

**GAGES CONVENTIONNELS**

4. Banque Migros SA  
Case postale  
1001 Lausanne

Cédule hypothécaire de registre de CHF  
390'000.00, 1<sup>er</sup> rang, int. max. 10 %,  
ID.013-2019/000058 pcl, du 22.01.2019  
sous PJ no 013-2019/213/0.

Créance selon production avec intérêts et  
frais

Payable après nos 1 à 3

390'528.21

390'528.21

0.00

390'528.21

**Totaux**

**408'313.56**

**408'313.56**

**0.00**

**408'313.56**

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>Doit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P4 et P5, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000125 à charge de B-F Les Montets/1085, du 22.01.2019 013-2019/211/0.</p> <p><b><u>MENTIONS :</u></b></p> <p>Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.013-2019/000121, du 22.01.2019 013-2019/211/0.</p> <p><b><u>ANNOTATIONS :</u></b></p>	<p>Une annotation d'une restriction du droit d'aliéner qui sera radiée 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

**RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 1'085-4**  
**DU CADASTRE DE LES MONTETS, secteur Montet**  
**LES MARINIS 9**



## MANDAT

L'Office des poursuites de la Broye, représenté par Monsieur Bertrand Tschanz, Préposé, a donné mandat aux soussignés pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 1'085-4 du cadastre de Les Montets, secteur Montet, propriété de Madame Dominika Adamcikova, dans le processus de la vente forcée.

## OBJET

Il s'agit d'un lot de propriété par étage (PPE) dans un immeuble construit en 1992, comprenant un appartement de 3,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage (lot n° 4) et une cave au sous-sol (cave n°4), pour une quote-part de 129/1000 du bien-fonds.

## VISITE DES LIEUX

La visite des lieux s'est déroulée le 29 octobre 2025, en présence du mandant.

## RÉFÉRENCES

L'expertise se base sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont réputés être complets, corrects et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

## VALIDITÉ

L'estimation des experts n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché ou un changement des taux hypothécaires, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à l'usage exclusif du mandant. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

## ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

Les soussignés certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

## SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 16, suivie des copies des documents disponibles.

## SOMMAIRE

### PAGE

1.	Présentation.....	5
1.1.	La commune.....	5
1.2.	Descriptif sommaire.....	5
1.3.	Répartition des locaux.....	7
2.	Fiche d'identification.....	8
2.1.	Parcelle n° 1'085, bien-fonds.....	8
	▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier.....	8
	▪ Servitudes.....	8
2.2.	Parcelle n° 1'085-4, propriété par étages.....	8
	▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier.....	8
	▪ Servitudes.....	9
2.3.	Contexte administratif.....	9
	▪ Zone d'urbanisation.....	9
	▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB).....	9
	▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	9
	▪ Valeur d'assurance.....	9
	▪ Protection du bâtiment.....	10
	▪ Résidence secondaire.....	10
	▪ Radon.....	10
	▪ Sites pollués.....	10
	▪ Zone de danger naturel.....	10
	▪ Protection des eaux.....	10
	▪ Aléas sismiques.....	10

▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) .....	10
▪ Amiante .....	11
▪ Autres nuisibles .....	11
▪ Taxe sur la plus-value .....	11
<b>3. Valeur intrinsèque .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Valeur au mètre carré .....</b>	<b>13</b>
4.1. Calcul sur la base du prix au mètre carré .....	13
4.2. Charges de copropriété .....	14
<b>5. Conclusion et valeur vénale .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Sources des informations et annexes .....</b>	<b>16</b>

## 1. PRÉSENTATION

### 1.1. La commune

Montet (alt. 490 m) est un village de la commune de Les Montets (environ 1 600 habitants), faisant partie du district de la Broye, dans le canton de Fribourg. Il se trouve à moins de 10 minutes en voiture d'Estavayer-le-Lac et de Payerne et est desservi par la ligne de bus TPF reliant Cheiry à Estavayer-le-Lac.

Au village, on trouve deux restaurants, une filiale de la Poste et une station-service avec un petit magasin. Tous les autres commerces de première nécessité se situent dans les villages aux alentours.

La commune fait partie d'un cercle scolaire avec la commune de Nuvilly. Les classes enfantines et primaires sont réparties entre Aumont, Nuvilly et Montet. Les enfants se déplacent en transports publics. Les élèves du CO se rendent à Cugy en transports publics également.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,774 pour les personnes physiques et pour les personnes morales par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2 %.

La parcelle n° 1'085 (bien-fonds) est située au centre du village, à proximité de l'arrêt de bus Montet-village. Le quartier est composé de bâtiments d'habitation mais également d'activités artisanales et agricoles. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. La parcelle ne présente pas de pente particulière, de même que les alentours immédiats. L'ensoleillement est bon. Le voisinage consiste en un bâtiment d'habitation au Sud, une exploitation agricole au Nord ainsi que le Château de Montet, récemment acquis par la commune à l'Ouest. Celui-ci pourrait être amené à accueillir des services à la population.

### 1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est un appartement de 3,5 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage du côté Ouest, au sein d'un immeuble de 3 étages construit en 1992, composé de 9 lots PPE (8 appartements et un local administratif).

L'appartement dispose en complément d'une cave ainsi que du droit d'usage exclusif de 2 places de parc extérieures.

#### EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une place goudronnée, de surface généreuse, permettant d'accueillir 19 places de parc faisant l'objet de droits d'usage exclusifs en faveur des copropriétaires d'étages, ainsi que 3 places à destination des vélos.

Des espaces engazonnés sont situés sur les côtés Est et Ouest de la parcelle, à usage exclusif des copropriétaires des lots situés au rez-de-chaussée.



Le terrain ne comprend aucun aménagement paysager à usage commun.

### **ENVELOPPE DU BÂTIMENT**

La couverture est en tuiles de terre cuite, avec une isolation thermique entre les chevrons, sur une charpente en bois. La ferblanterie est en zinc-titane. Les façades sont crépies, avec une isolation périphérique, sauf pour le deuxième étage qui est quant à lui constitué de bardages isolés. Les façades ont été rafraîchies récemment.

L'entrée dispose d'une porte vitrée, à fermeture manuelle. Elle comporte uniquement des sonnettes, sans interphone. Les fenêtres sont en bois, avec double vitrage. L'obscurcissement des pièces est assuré par des stores à lamelles manuels à lambrequins.

### **TECHNIQUE ET STRUCTURE**

Il s'agit d'une construction massive, entièrement excavée. Les logements sont desservis par une cage d'escalier. Le bâtiment est isolé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.

Les logements sont tempérés par un chauffage central à gaz remplacé en 2018. La distribution de chaleur se fait par le sol (chauffage à basse température de 30° à 35° C). Les émissions de CO<sub>2</sub> doivent être réduites de 51 % jusqu'en 2027 par rapport aux émissions de 1990 (Loi CO<sub>2</sub>, art. 8).

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un chauffe-eau à accumulation, d'une contenance de 600 l, couplé à l'installation de chauffage. L'adoucisseur d'eau a été remplacé en 2020.

La buanderie commune, avec une machine à laver le linge, une machine à sécher le linge et un évier se trouve au sous-sol. Le local est ventilé par un saut-de-loup. Deux petits locaux à proximité immédiate permettent d'étendre le linge.

### **AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR**

La cuisine a été intégralement remplacée en 2024, à la suite du changement de propriétaire. Celle-ci comprend une cuisinière à vitrocérame, une hotte de ventilation, un four à mi-hauteur, un four micro-ondes, un lave-vaisselle ainsi qu'un réfrigérateur avec congélateur. Le plan de travail ainsi que la crédence sont en stratifié. La robinetterie n'a pas encore été installée, de même que certaines finitions qui restent en attente. Le sol de la cuisine est en carrelage.

La salle de bain comprend une baignoire, un WC suspendu avec chasse apparente, un lavabo avec vasque et une armoire à pharmacie. Cette pièce est borgne. Son sol est carrelé, tout comme ses murs.

Le sol du séjour, du dégagement et des deux chambres se compose d'un parquet massif en bois collé. Les plinthes sont en bois peints. Les parois sont crépies et les plafonds sont peints.

## DANS L'ENSEMBLE

L'immeuble manque d'entretien, tant au niveau de ses extérieurs que des espaces communs. La peinture des places de parc s'est estompée et les abords du bâtiment laissent apparaître des mauvaises herbes. Les avant-toits en bois peint montrent des signes de détérioration dus au temps.

La peinture des murs dans les espaces communs doit être rafraîchie. Un dégât d'eau est visible sur le mur séparant le sous-sol du rez-de-chaussée. Des mauvaises odeurs ont pu être constatées au niveau des canalisations en sous-sol. Le dernier curage des canalisations communes remonte à 2020.

Le logement n'est plus habité depuis presque 3 ans et est actuellement insalubre. L'arrivée d'eau a été coupée. Un nettoyage complet ainsi qu'une désinfection doivent être entrepris avant qu'il ne puisse accueillir des nouveaux occupants. Les effets personnels du dernier locataire doivent être évacués.

### Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Une réserve est faite quant à la conformité de l'installation électrique aux normes OIBT.

### **1.3. Répartition des locaux**

En l'absence de plans disposant de cotes précises, les surfaces détaillées ne peuvent pas être communiquées. Néanmoins, les surfaces composant le lot PPE n° 1'085-4 peuvent être résumées comme suit :

#### ■ Sous-sol

- cave n° 4

#### ■ 1<sup>er</sup> étage

- hall d'entrée
- salle de bain
- cuisine
  - balcon
- séjour et salle à manger
- chambre 1
- chambre 2

Surface pondérée PPE : 94 m<sup>2</sup>, y compris le balcon, dont la surface est comptée pour un demi (selon le calcul lors de la constitution de la PPE et conformément aux recommandations édictées par l'USPI, Union suisse des professionnels de l'immobilier, concernant un mode standard de calcul des surfaces, version 1, datant de 2014).

## 2. FICHE D'IDENTIFICATION

### 2.1. Parcelle n° 1'085, bien-fonds

#### ■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 1'085 du cadastre de Les Montets, secteur Montet, est la propriété de 9 parts de copropriété, à parts inégales. Selon le Registre foncier, elle comprend une habitation collective, un garage, une surface à revêtement dur ainsi qu'un jardin pour une surface totale de 1 510 m<sup>2</sup>.

#### ■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Charges:
  - Conduite de gaz naturel basse pression (BP) en polyéthylène, en faveur de Groupe E Celsius SA
  - Divers droits d'usage exclusifs des places de parc extérieures, avec charge d'entretien

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Le Registre foncier fait mention du Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, des droits de gage sur les étages ainsi que de l'inscription de la société Co-Prop c/o Diadys Sàrl en tant qu'administrateur de la copropriété.

Il n'y a aucune charge foncière ni annotation inscrite au Registre foncier.

### 2.2. Parcelle n° 1'085-4, part de propriété par étages

#### ■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 1'085-4 PPE du cadastre de Les Montets, secteur Montet, est la propriété de Madame Dominika Adamcikova, en propriété individuelle. Selon le Registre foncier, elle comprend un appartement de 3,5 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage (lot n° 4) avec cave au sous-sol (cave n° 4).

Cette parcelle est propriétaire à raison de 129/1000 de la parcelle n° 1'085.

## ■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits: – Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures n° P4 et P5, avec charge d'entretien, à charge de la parcelle n° 1'085.

Les deux places de parc extérieures en droit d'usage exclusif de la parcelle n° 1'085-4 impactent positivement la valeur de la propriété.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE est mentionné au Registre foncier.

La restriction du droit d'aliéner et la réalisation de gage est annotée au Registre foncier.

Il n'y a aucune charge foncière inscrite au Registre foncier.

## 2.3. Contexte administratif

### ■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone centre village (CV). Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de services ainsi qu'aux activités agricoles ou artisanales de faibles nuisances. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,80 soit une surface plancher totale de 1 208 m<sup>2</sup>. Le potentiel de construction est exploité pour environ 77 %. L'indice d'occupation du sol (ios) s'élève lui à 0,60 soit une emprise au sol maximale de 906 m<sup>2</sup>. Le potentiel d'emprise au sol est exploité pour environ 30 %.

L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 13,5 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2. Dans cette zone, les toitures doivent obligatoirement être composées de 2 pans.

### ■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau III (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant). Ce degré de sensibilité est typique des zones permettant des activités mixtes entre habitat et activité.

### ■ Taux de vacance locative communal selon OFS

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 2,81 % (cf. carte annexée).

### ■ Valeur d'assurance

La surface plancher calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.2005) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 932 m<sup>2</sup> dont une surface habitable de l'ordre d'environ 700 m<sup>2</sup>.

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 3 254 m<sup>3</sup>. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 2 426 900,- francs (indexation 2025).

#### ■ **Protection du bâtiment**

Ce bâtiment n'est pas classé à l'inventaire des immeubles protégés.

#### ■ **Résidence secondaire**

La proportion présumée de résidences secondaires dans la commune est inférieure à 20 %. Le logement peut être vendu comme résidence secondaire.

#### ■ **Radon**

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est faible selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

#### ■ **Sites pollués**

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

#### ■ **Zone de danger naturel**

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

#### ■ **Protection des eaux**

Aucune protection particulière des eaux n'est exigée dans ce secteur selon le portail cartographique de l'État de Fribourg.

#### ■ **Aléas sismiques**

Les aléas sismiques sont plutôt faibles selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

#### ■ **Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)**

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures

d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible en l'occurrence. Il est exigé pour toute vente et lors de toute mise à l'enquête.

#### ■ Amiante

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée est très peu probable.

#### ■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

#### ■ Taxe sur la plus-value

Le terrain ayant fait l'objet d'un changement d'affectation ou de modification des droits à bâtir depuis le 01.01.2018, le vendeur devra en principe s'acquitter de la taxe sur la plus-value (estimée le Service cantonal des contributions, SCC) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

En cas de non exploitation du solde de construction dans les 12 ans qui suivent la mise en zone, la commune dispose du droit d'emption légal, après 15 ans l'opportunité du maintien dans la zone est examiné (LATeC art. 46a, al. 2 et 6).



### 3. VALEUR INTRINSÈQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Le calcul de la valeur intrinsèque des constructions est basé sur les volumes de l'ECAB.

Élément	Part %	Durée de vie (ans)	Âge (ans)	Valeur résiduelle (coefficient)			
Gros œuvre	40,00%	100	33	0,67			
Second œuvre	30,00%	80	33	0,59			
Finitions	15,00%	30	21	0,30			
Équipement	15,00%	15	20	-0,33			
	100,00%						
<u>Prix moyen/cube</u>							
Gros œuvre	765,00	fr./m³	x	40,00%	x	0,67	205,02 fr.
Second œuvre	765,00	fr./m³	x	30,00%	x	0,59	134,83 fr.
Finitions	765,00	fr./m³	x	15,00%	x	0,30	34,43 fr.
Équipement	765,00	fr./m³	x	15,00%	x	0,00	0,00 fr.
Cube	3 254,00	m³					374,28 fr.
							1 217 894,92 fr.
Total intermédiaire							1 217 894,92 fr.
<b>Terrain à bâtir</b>							
		1 510 m²		x	610 fr./m²		921 100,00 fr.
<b>Jardin</b>		721 m²		x	50 fr./m²		36 050,00 fr.
Surface bitumée		512 m²		x	100 fr./m²		51 200,00 fr.
Frais secondaires					8,00%		101 527,59 fr.
<b>Total valeur intrinsèque</b>							<b>2 327 772,51 fr.</b>
<b>Valeur selon les pour mille</b>					x	129/1000	<b>300 282,65 fr.</b>

La valeur intrinsèque pour le lot 1'085-4 PPE est estimée à 300 000.- francs (arrondi).

## Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Il est compensé par les investissements qui ont déjà eu lieu mais font aussi l'objet d'un amortissement matériel.

Le prix au m<sup>3</sup> retenu pour la construction non chauffée est de 500,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 586 m<sup>3</sup>) et pour la construction chauffée à 825,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 2 668 m<sup>3</sup>), donnant un prix moyen de 765,- fr./m<sup>3</sup>.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 33 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui correspond aux pratiques usuelles pour des terrains comparables.

## 4. VALEUR AU MÈTRE CARRÉ

### 4.1. Calcul sur la base du prix au mètre carré

Le prix au mètre carré du logement permet de mieux tenir compte de l'état du logement et de l'influence du marché.

En prenant la surface du logement, galandages y compris, ainsi que le balcon pour la moitié de sa surface, selon recommandations USPI, ce lot de propriété par étage atteint 94 m<sup>2</sup>. Les places de parc extérieures, font également partie du lot à évaluer.

Parcelle n° 1'085-4 PPE			
3,5 pièces au 1er étage	94 m <sup>2</sup> x 5 100,00 fr./m <sup>2</sup>		479 400,00 fr.
	./. degré de vétusté 33%		-158 202,00 fr.
2 places de parc extérieures			20 000,00 fr.
Total			341 198,00 fr.

Sur la base des prix du marché, la valeur au mètre carré est estimée à 340 000,- francs (arrondi).

Des frais de remise en état, consistant en un débarrassage du mobilier et des effets personnels, un nettoyage en profondeur, une désinfection, un détartrage des sanitaires incluant un traitement anti-odeurs, le rafraichissement des peintures murales et du plafond, doivent être déduits de la valeur basée sur le prix au mètre carré. Ceux-ci sont estimés à 250,- fr./m<sup>2</sup>, soit 20 000,- francs (arrondi).

Pour l'estimation de la valeur vénale, il y a encore lieu de tenir compte de l'emplacement et de la situation financière du fonds de rénovation de la communauté des propriétaires.



## 4.2. Charges de copropriété

Durant l'année 2024, les charges de propriété par étage se sont élevées à 4 473,80 fr pour le logement, comprenant également un montant de 516.- attribué au fonds de rénovation, soit environ 48,- fr/m<sup>2</sup>. Les charges sont dans la moyenne de ce que l'on peut observer pour des appartements aux caractéristiques similaires.

Le fonds de rénovation a atteint 26 441,11 fr. au 31.12.2024. Toutefois, en raison de plusieurs appels de charges non payés, les derniers comptes annuels se sont soldés par une perte de 6 450,- fr. qui devra être épongée soit par le fonds de rénovation, soit par un appel de charges extraordinaire.

Le fonds de rénovation est faible, l'immeuble datant désormais de 33 ans nécessite des travaux d'entretien. Il est probable qu'en cas de travaux, un apport de capitaux propres soit nécessaire.

À titre informatif, sur la base de l'âge moyen des éléments de construction, il serait recommandé d'avoir constitué un fonds de rénovation de l'ordre de 150 000,- pour l'ensemble de l'immeuble. Ce manque de fonds influence négativement la valeur du bien.

## 5. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

### ■ Valeur intrinsèque et au mètre carré

L'objet de cette évaluation est un lot de PPE dans un immeuble construit en 1992, comprenant un appartement de 3,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage et une cave en sous-sol. Le droit d'usage exclusif de 2 places de parc complète ce bien.

Des travaux d'entretien et de rafraîchissement sont nécessaires pour la copropriété, qui ne dispose que d'un faible fonds de rénovation. Le logement n'est pas habitable en l'état et un nettoyage complet ainsi qu'une désinfection doivent être entrepris avant qu'il ne puisse accueillir de nouveaux habitants.

La valeur intrinsèque basée sur la quote-part de l'appartement au sein de l'immeuble est estimée à 300 000,- francs.

La valeur au mètre carré basée sur la surface de vente et des places de stationnement extérieures est estimée à 340 000,- francs.

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézonage des terrains à bâtir en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.2014 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé et son financement hypothécaire, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>ème</sup> pilier

(versement anticipé et mise en gage), est désormais requise. Cette part minimale s'élève à 10 %, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande est forte en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse.

#### ■ Contribution immobilière/hypothèque légale

Si les contributions immobilières restent impayées, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette est garantie par l'immeuble et à défaut de paiement doit être reprise par le nouvel acquéreur.

#### ■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version suisse, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale est composée de la valeur au mètre carré, réduite du manco de fonds de rénovation estimé à 15 000,- francs, à quoi les frais de remise état sont également déduits.

La valeur vénale est estimée à **305 000.- francs**.

\*

Fait à Granges-Paccot, le 5 novembre 2025/EB/BO/cg

  
Benjamin Egger

Expert en estimations immobilières  
avec brevet fédéral

  
Olivier Bürki



Certified Expert  
ISO/IEC 17024/SEC 04.1  
0142/Bürki Olivier  
Swiss Experts Certification SA (SEC)

Membre de la Chambre suisse des experts judiciaires,  
techniques et scientifiques – SWISS EXPERTS

## 6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *°Mandat de l'Office des poursuites de la Broye, M. Bertrand Tschanz, Préposé, daté du 22.10.2025*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 1'085 du cadastre de Les Montets, secteur Montet
- Extrait du Registre foncier « intercapi » relatif à la parcelle n° 1'085 du cadastre de Les Montets, secteur Montet, daté du 23.10.2025
- Extrait du Registre foncier « intercapi » relatif à la parcelle n° 1'085-4 du cadastre de Les Montets, secteur Montet, daté du 23.10.2025
- Copie de l'acte constitutif de la PPE, daté du 04.12.2018
- Copie du règlement de PPE, daté du 04.12.2018
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 10.09.2024
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 22
- Carte de danger naturel de ruissellement en lien à la parcelle n° 1'085 du cadastre de Les Montets, secteur Montet
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 10.10.2018
- Copie des répartitions de charges de PPE 2024, datée du 27.01.2025
- Relevé bancaire du fonds de rénovation, daté du 31.12.2024
- Copie de la liste des dépenses 2024, datée du 27.01.2025
- Copie du bilan de PPE au 31.12.2024, datée du 27.01.2025
- Copie du compte pertes et profits 2024, daté du 27.01.2025
- Copie du PV de l'Assemblée générale ordinaire du 30.04.2025
- Copie du PV de l'Assemblée générale extraordinaire du 04.12.2024
- Copie du PV de l'Assemblée générale ordinaire du 30.04.2024
- Copie du PV de l'Assemblée générale ordinaire du 09.05.2023
- *Vision locale du 29.10.2025*

LES MONTETS, secteur Montet, parcelle n° 1'085-4

Vue extérieure du bâtiment



Places de parc



Cage d'escalier, dégât d'eau



Communs



Caves



Local technique



Buanderie



Parcelle n° 1'085-4 PPE, entrée





Chambre 1



Chambre 2



Séjour



Cuisine



Cuisine, détail robinetterie



Balcon



Salle de bain



Salle de bain, détail lavabo



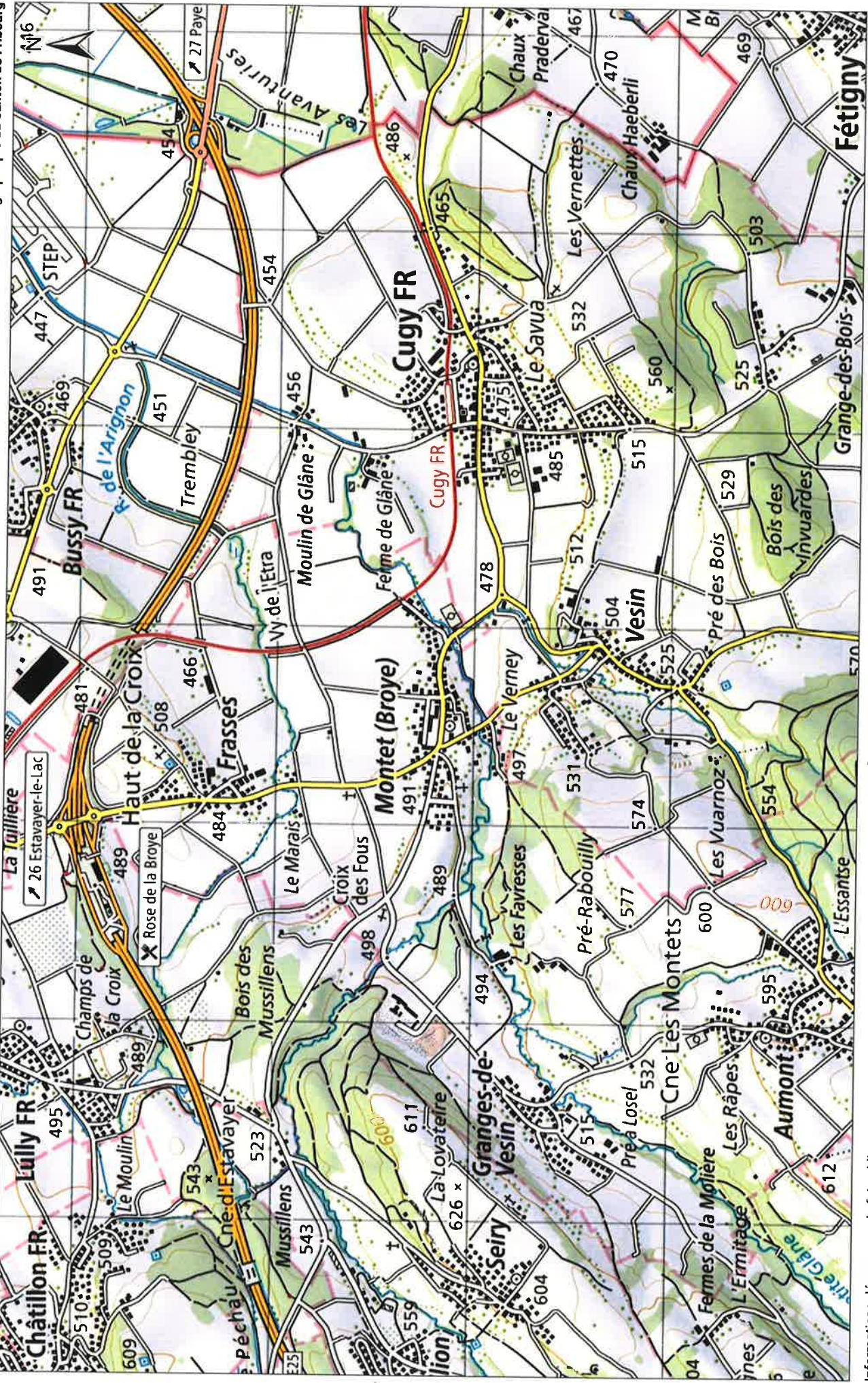


# Commune Les Montets, secteur Montet

Localisation de la parcelle n° 1'085

Imprimé le 27.10.2025

Portail cartographique du canton de Fribourg



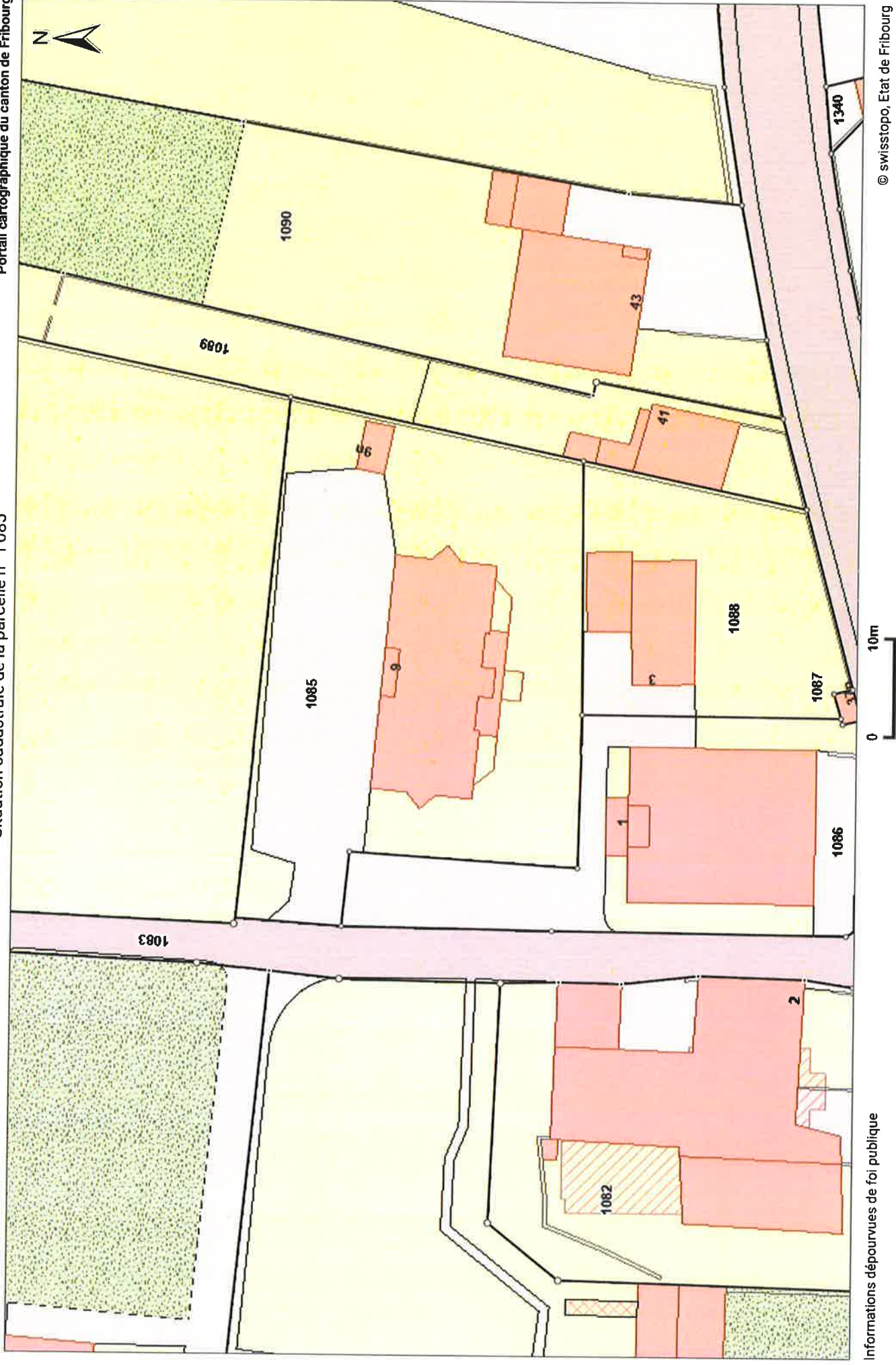


## Commune Les Montets, secteur Montet

Situation cadastrale de la parcelle n° 1'085

Imprimé le 27.10.2025

Portail cartographique du canton de Fribourg



## Informations dépourvues de foi publique



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB  
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

## Données « Intercapi » Bien-fonds Les Montets / 1085

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2050.FR205011 Les Montets
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1085
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 92881 11094 37
Surface	1'510 m², Mensuration fédérale
Mutation	15.11.2014 013-Décision RFB Nouvelle mensuration
Numéro(s) plan(s):	31
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Montet
Couverture du sol	autre surface à revêtement dur, 497 m² jardin, 721 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation collective, N° Les Marinis 9, 1483 Montet (Broye) d'assurance: 9, 277 m² Garage, 15 m² Les Marinis 9n, 1483 Montet (Broye)
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 205011000479 (16.06.2023)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

PPE Les Montets/1085-1 pour 150/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-2 pour 18/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-3 pour 150/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-4 pour 129/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-5 pour 91/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-6 pour 129/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-7 pour 121/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-8 pour 91/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE
PPE Les Montets/1085-9 pour 121/1'000	22.01.2019 013-2019/211/0 Constitution de PPE

### Mentions

22.01.2019 013-2019/211/0	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.013-2019/000121
22.01.2019 013-2019/211/0	Droits de gage sur les étages ID.013-2019/000132
23.12.2024 013-2024/4431/0	Administrateur : Co-Prop c/o Diadys Sàrl, à Bussigny ID.013-2025/000049

### Servitudes

07.12.2017 013-2017/3674/0	(C) Conduite de gaz naturel basse pression (BP) en polyéthylène (PE 100), S8, DE 125 mm d'une longueur de 40 m, avec un recouvrement de 1.00 m et une cape de vanne, selon plan spécial ID.013-2017/005843 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)
22.01.2019 013-2019/211/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P1 et P2, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000123 en faveur de PPE Les Montets/1085-1
22.01.2019 013-2019/211/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P16, P17, P18 et P19, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000124 en faveur de PPE Les Montets/1085-3
22.01.2019 013-2019/211/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P4 et P5, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000125 en faveur de PPE Les Montets/1085-4
22.01.2019 013-2019/211/0	(C) Droit d'usage exclusif de la place de parc extérieure No P3, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000126 en faveur de PPE Les Montets/1085-5
22.01.2019 013-2019/211/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P6 et P7, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000127



22.01.2019 013-2019/211/0	en faveur de PPE Les Montets/1085-6 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P8 et P9, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000128	
22.01.2019 013-2019/211/0	en faveur de PPE Les Montets/1085-7 (C) Droit d'usage exclusif de la place de parc extérieure No P10, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000129	
22.01.2019 013-2019/211/0	en faveur de PPE Les Montets/1085-8 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures No P11 et P12, avec charge d'entretien, selon plan spécial ID.013-2019/000130	
22.01.2019 013-2019/211/0	en faveur de PPE Les Montets/1085-9 (C) Droit d'usage exclusif cessible et transmissible des places de parc pour voiture No P13, P14 et P15, avec charge d'entretien et droit d'accès, selon plan spécial ID.013-2019/000131	
	en faveur de Grisel Laurent Olivier, 08.02.1966	17.11.2020 013-2020/3315/0 Cession
	en faveur de Nâf Grisel Caroline, 30.04.1968	17.11.2020 013-2020/3315/0 Cession

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

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

Aucun(e)

#### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

#### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 22.10.2025      Aucun(e)

Affaires du registre foncier jusqu'au 21.10.2025      Aucun(e)

#### 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 de l'immeuble, 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 23.10.2025 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



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB  
Grundbuchamt des Broybezirks GBB

## Données « Intercapi » Propriété par étages Les Montets / 1085-4

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2050.FR205011 Les Montets
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1085-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 17837 26810 79
Immeuble de base	B-F Les Montets/1085
Quote-part	129/1'000
Droit exclusif	sur un appartement (lot No 4) sis au 1er étage, comprenant : 3 1/2 pièces et locaux annexes (cave No 4 au sous-sol) avec droit aux parties communes, selon plans de répartition des locaux (teintés en bleu)

Observation  
Immeubles dépendants

Aucun(e)

### Propriété

Propriété individuelle  
Adamciková Dominika, 21.05.1994, 23.03.2023 013-2023/899/0 Achat

### Mentions

22.01.2019 013-2019/211/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE  
ID.013-2019/000121

### Servitudes

22.01.2019 013-2019/211/0 (D) Droit d'usage exclusif des places de parc  
extérieures No P4 et P5, avec charge d'entretien, selon  
plan spécial ID.013-2019/000125  
à charge de B-F Les Montets/1085

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)  
13.12.2024 013-2024/4299/0 Restriction du droit d'alléner, réalisation de gage pour  
Fr. 12'000.- + acc. légaux ID.013-2025/000012

### Texte contrat

Selon le registre foncier

### Droits de gage immobilier

12.02.2024 013-2024/459/0	Hypothèque nominative, Fr. 16'287.00, 0ème rang, Hypothèque légale selon art. 44 LDMG, + intérêts à 3 % dès le 09.06.2023, ID.013- 2024/000220, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Etat de Fribourg, Service financier cantonal, Fribourg	
22.01.2019 013-2019/213/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 390'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2019/000058, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	23.03.2023 013-2023/901/0 Augmentation de capital 23.03.2023 013-2023/900/0 Cession

Observation: Clauses accessoires selon convention séparée

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 17.08.2025 Aucun(e)  
Affaires du registre foncier jusqu'au 13.08.2025 Aucun(e)

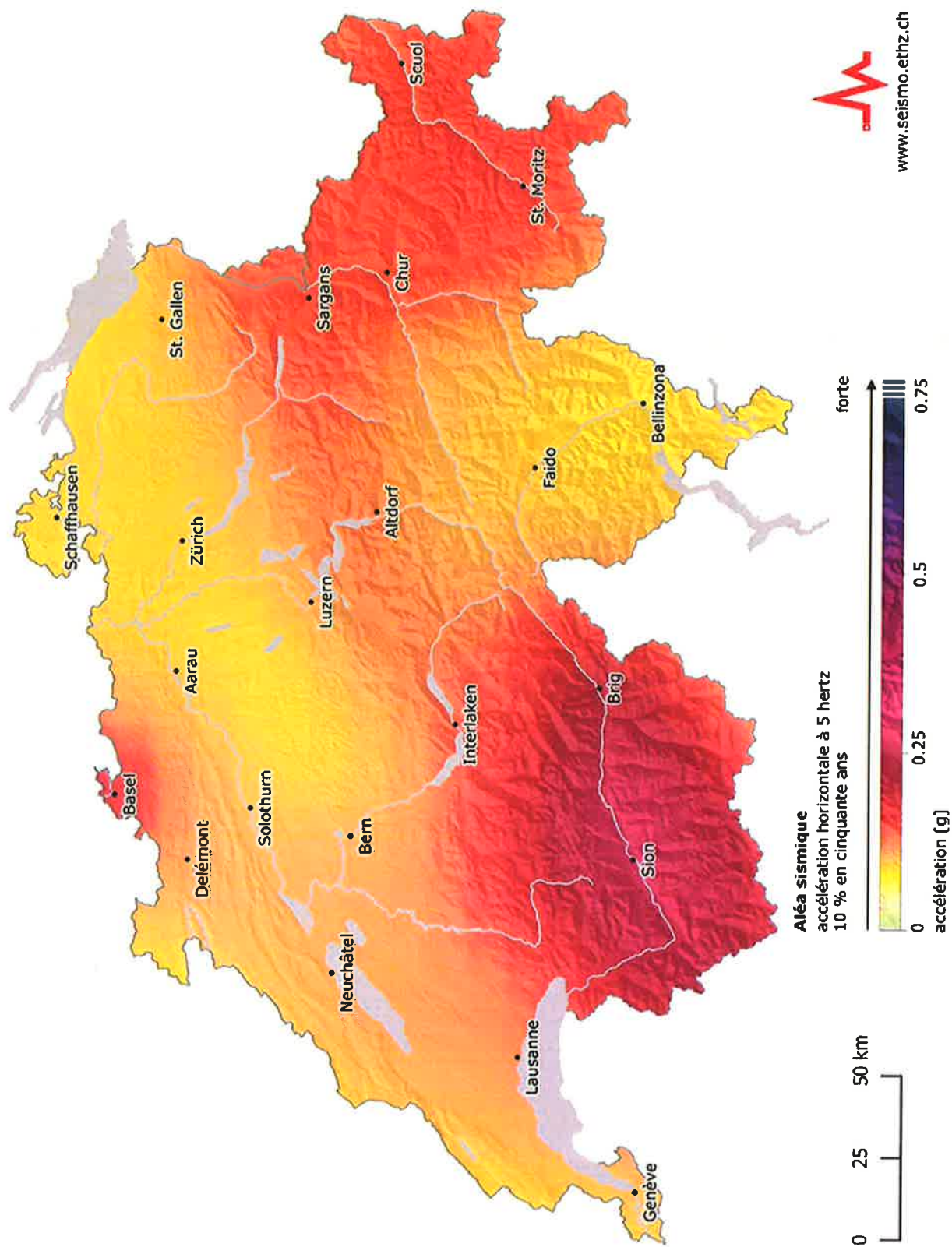
### Explications :

- 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.
- 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.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

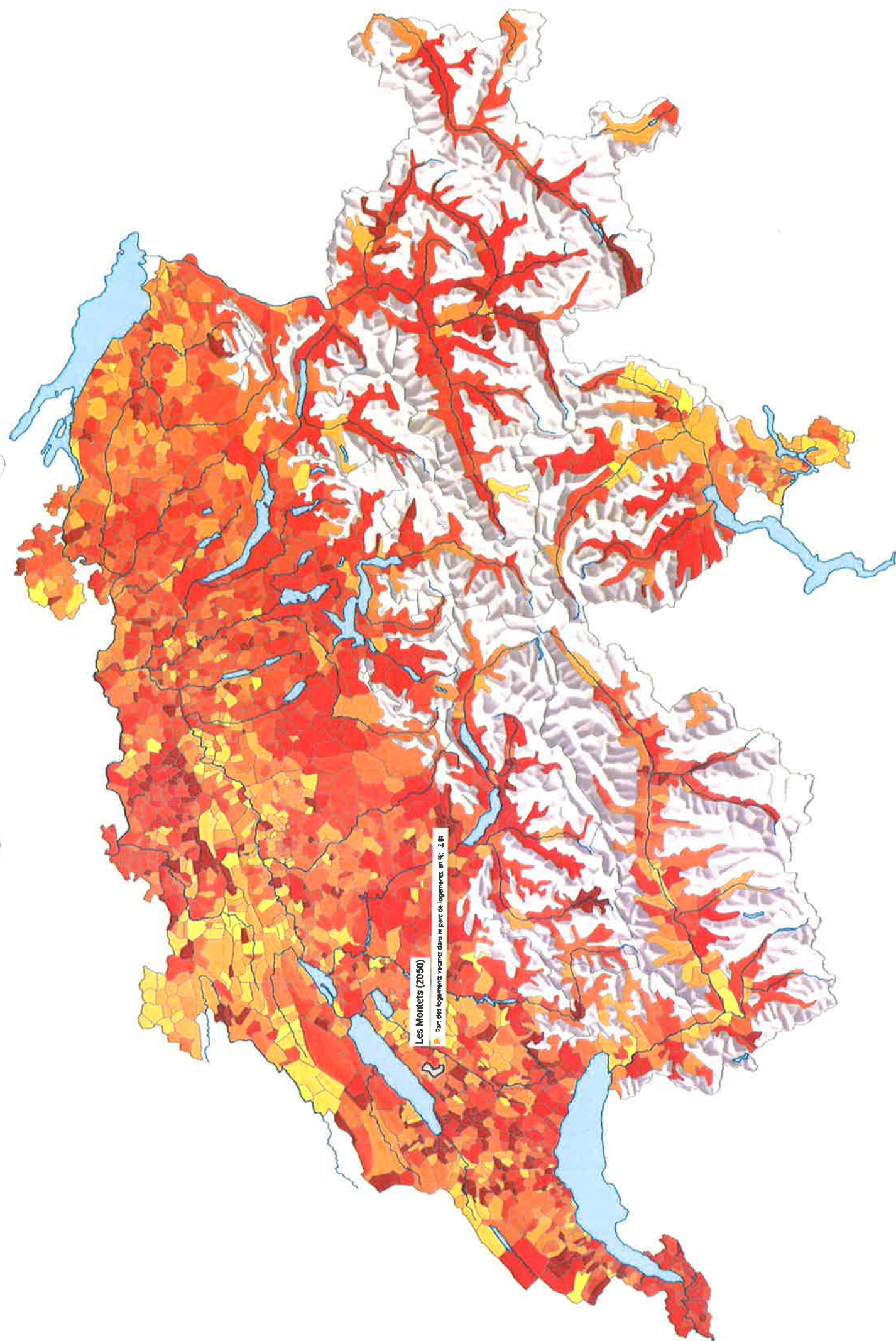
4. Les données de l'état descriptif de l'immeuble, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

**Cet extrait a été imprimé le 18.08.2025 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









## Plan d'aménagement local

# PLAN D'AFFECTATION DES ZONES 2, 3, 4, 5 SYNTHESE

artefact urbanisme sàrl

Avenue de la Gare 14, 1700 Fribourg, tel: 026 321 25 35, mail: artefact.urbanisme@bluewin.ch

Date:  
22.06.2017

Format:  
59 x 70 cm

DAO:  
MapInfo 12.5.2

Données cadastrales diffusées par: Hirsiger & Péclard SA  
1564 Domicidier N° Aut: 006/17.01.01/000

Echelle:  
1: 5'000











### LEGENDE




#### TYPES DE ZONES

-  ZONE CENTRE VILLAGE
-  ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE
-  ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE
-  ZONE MIXTE
-  ZONE LIBRE
-  ZONE DU CENTRE DE RENCONTRE
-  ZONE D'INTERET GENERAL
-  ZONE ARTISANALE
-  ZONE D'ELEVAGE AVICOLE
-  ZONE DE GRAVIERE ET DECHARGE
-  ZONE DE TRAITEMENT DE MATERIAUX
-  ZONE AGRICOLE
-  AIRE FORESTIERE

#### MESURES D'AMENAGEMENT

-  SECTEUR A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
-  SECTEUR SOUMIS A DES MESURES DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT
-  SITE POLLUE AVEC n° SIPO
-  PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL
-  CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIERE EFFECTUEE
-  ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU
-  COURBES ISOPHONES
-  MESURES DE COMPENSATION ECOLOGIQUES - AUTOROUTE

#### MESURES DE SAUVEGARDE

-  CHEMINS IVS CATEGORIE II
-  CHEMINS IVS CATEGORIE III
-  ELEMENTS DU PAYSAGE ROUTIER SELON IVS

## MESURES DE PROTECTION

CARTE DES DANGERS NATURELS SUR LE PLATEAU FRIBOURGEOIS, CDN, 2014  
INSTABILITÉS DE TERRAIN, AVALANCHES (© ETAT DE FRIBOURG)



DEGRE DE DANGER FAIBLE

DEGRE DE DANGER RESIDUEL

CARTE DES DANGERS NATURELS SUR LE PLATEAU FRIBOURGEOIS, CDN, 2014  
CRUES (© ETAT DE FRIBOURG)



DEGRE DE DANGER ELEVE



DEGRE DE DANGER MOYEN



DEGRE DE DANGER FAIBLE



DEGRE DE DANGER RESIDUEL



DEGRE DE DANGER INDICATIF



ZONE DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES (S1)



ZONE DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES (S2)



ZONE DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES (S3)



BATIMENTS NON-SOUMIS A L'INDICE BRUT D'UTILISATION (ART.80 al. 5 ReLATeC)



BIENS CULTURELS, IMMEUBLES PROTEGES: CATEGORIE 1 ● CATEGORIE 2 ▲ CATEGORIE 3 ■



PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT DE CATEGORIE 3 (ISOS)



ELEMENTS DE VEGETATION ■ BOISEMENTS HORS FORET

## INFORMATIONS INDICATIVES



COURS D'EAU / ETANGS



COURS D'EAU SOUS TUYAU



DISTANCE DE CONSTRUCTION A L'AXE DE LA ROUTE



LIMITE COMMUNALE



PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Plan adopté par le conseil communal le 14 décembre 2009

Plan approuvé par la Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et des Constructions  
le 12 décembre 2011 et le 21 août 2013

Modifications mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO)

N° 26 du 30 juin 2017

Adoptées par le Conseil Communal de Les Montets

le: .....

Le Syndic

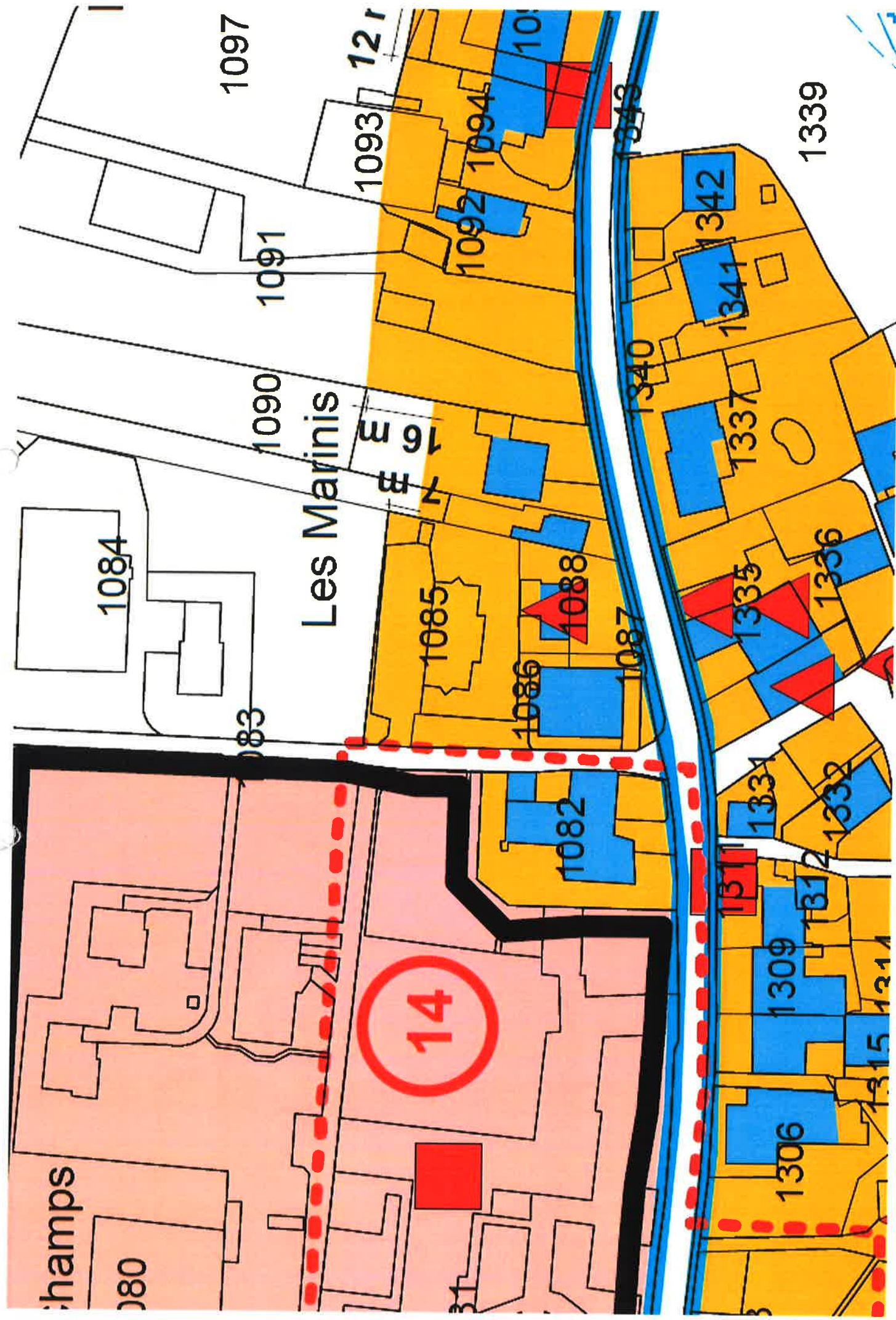
Le Secrétaire

Approuvées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement  
et des constructions

le: .....

Le Conseiller d'Etat Directeur









# **COMMUNE Les MONTETS**

## **Règlement communal d'urbanisme**

**Adaptation aux conditions de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions  
du 21 août 2013, à l'approbation de la révision générale du plan d'aménagement local**

**Enquête publique**

**22 juin 2017**

### III Prescriptions spéciales des zones

#### art. 22 Zone Centre village (CV)

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
19. JUNI 2019

- |   |  |
|---|--|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de services, ainsi qu'aux activités agricoles ou artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur).  |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b> | Maximum <del>1.20</del> 0,80 <i>selon décision</i><br>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains ou partiellement souterrains.  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>       | Maximum 0.60   |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | $h / 2$ minimum 4 m  |
| <b>5 Distance augmentée</b>               | applicable au sens de l'article 83 ReLATeC   |
| <b>6 Hauteur</b>                          | $h_{max} = 13.50$  |
| <b>7 Toiture</b>                          | 2 pans obligatoires<br>pente minimale 30°<br>lucarnes admises  |
| <b>8 Ordre des constructions</b>          | Non contigu  |
| <b>9 Degré de sensibilité</b>             | III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB)   |
| <b>10 Prescriptions particulières</b>     | Dans le secteur mentionné au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none"><li>- les toits plats sont admis,</li><li>- le nombre de niveaux hors-terre maximum est de rez + 2 + combles ou attique.</li></ul> |

Le plan d'affectation des zones mentionne une limite de construction à 22 m de l'axe de la route cantonale de Frasse, à l'intérieur de laquelle aucun local sensible au sens de l'OPB ne peut être construit.

La révision générale du plan d'aménagement local de Les Montets a été mise à l'enquête par publication dans la feuille officielle No 24 du 12 juin 2009 et No 41 du 9 octobre 2009.

Elle a été adoptée par le Conseil communal le 14 décembre 2009.

Elle a été approuvée par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le 12 décembre 2011.

Des modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg No 49 du 7 décembre 2012.

Elles ont été adoptées par le Conseil communal de Les Montets le 28 janvier 2013

Elles ont été approuvées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le 21 août 2013

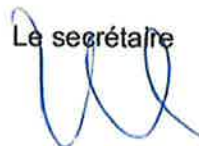
Les présentes modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg No 26 du 30 juin 2017

Adopté par le Conseil communal de Les Montets le 2 octobre 2017

Le Syndic



Le secrétaire



Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions  
le 19 JUIN 2019



Le Conseiller d'Etat Directeur





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

## Portail cartographique du canton de Fribourg

### Légende

Danger naturel - Ruissellement

Direction d'écoulement - Ruissellement



Danger indicatif de l'ala de ruissellement  
Hauteur d'eau

0 < h < 0.05 hauteur d'eau en [m]

0.05 < h < 0.1 hauteur d'eau en [m]

0.1 < h < 0.25 hauteur d'eau en [m]

0.25 < h < 0.5 hauteur d'eau en [m]

0.5 < h < 1 hauteur d'eau en [m]

1 < h < 2 hauteur d'eau en [m]

h > 2 hauteur d'eau en [m]

Fond de carte

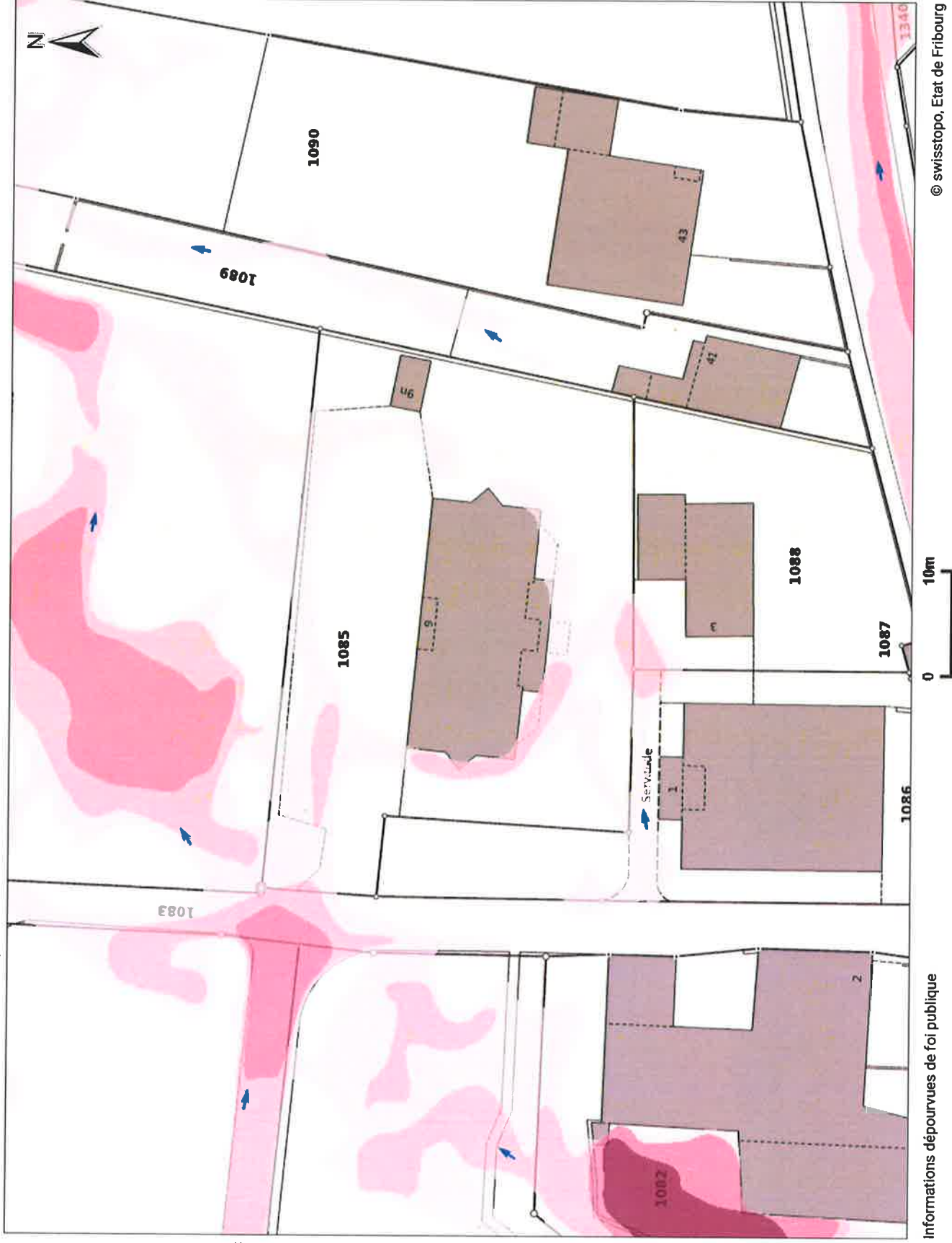
Plan du RF couleur



## Commune Les Montets, secteur Montet

Carte des aléas de ruissellement, parcelle n° 1'085

Imprimé le 27.10.2025



Informations dépourvues de foi publique

© swisstopo, Etat de Fribourg



ECAB  
KGv

PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

No assuré 25329  
District Broye  
Commune 392  
Les Montets (Montet)  
No rue 160  
No bâtiment 9  
No entrée bât.



Propriétaire Copropriété Les Marins 9,  
c/o BD Gérance SA  
Adresse Place St.-Jacques 51 / CP 290  
NP et localité 1680 Romont  
Régie ou  
administrateur

Pays CH  
PPE Non  
Langue F

Cadastre folio	Plan folio	31	Article	1'085	
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)		Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui	
Affectation UIR	B 1199		Faut-il modifier le plan ?	Non	
Coordonnées	556.675/185.200		Tarif des émoluments	0	
Altitude			District	Broye	
Commune	Les Montets (Montet)		Date avis ECAB	09.08.2018	
Lieu-dit ou nom rue	Les Marins		Début des travaux		
Motif de l'estimation	Revision		Fin des travaux		
No du permis constr.					
Date du permis					
Code AEA	21.1		Risque artisanal ou industriel	Non	
Affectation	Bâtiment locatif				
Nbr. niveaux	4	Nbr apparts.	8	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	2	Situation	Non contigu(e)	Etat du bâtiment	Bon
Indexation	Oul				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Gaz		

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	03.10.2018	13.11.2014
Estimation de base	2'141'000	1'942'000
Réduction valeur actuelle		%
Valeur assurée	2'141'000	1'942'000
Investissement		
M3	3'254	3'209
Année de construction	1992	de transformation

Remarques:

Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 10 OCT. 2018

La commission d'estimation  
Georges Baeriswyl  
Yann Guinnard

Le (Vice) Président

*Baeriswyl*  
Georges Baeriswyl  
Bureau : Georges Baeriswyl  
Président de la Commission  
d'estimation des bâtiments  
de la Broye  
1774 Cousset  
026 305 42 28

Contrôle direction

Enregistrement TED

10 OCT. 2018 BB

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 10.10.2018

6.0.0/14.08.2018



ECAB  
KGV

No assuré

25329

District

Broye

Commune

392

Les Montets (Montet)

No rue

160

No bâtiment

9

No entrée bât.

# PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Construction 1992									
Sous-sol :									
Cave-chaufferie			6.65	10.30	3.20	219	350		76'650
Cave-chaufferie			2.65	10.30	3.20	87	350		30'450
Cave-chaufferie			4.05	4.10	3.20	53	350		18'550
Cave-chaufferie			5.40	4.80	3.20	83	350		29'050
Cave-chaufferie			6.70	2.00	3.20	43	350		15'050
Terre-plein			9.30	9.80	1.00	91	620		56'420
Terre-plein			6.80	0.50	1.00	3	620		1'860
Voie d'évacuation			5.00	1.20	1.20	7	700		4'900
Puits de sortie		1.00	*				4'000		4'000
Rez :									
Habitation			19.00	10.50	2.70	539	620		334'180
Habitation			5.00	8.50	2.70	115	620		71'300
Habitation			3.00	1.00	3.70	11	620		6'820
1er étage + Combles :									
Habitation			19.00	10.50	7.00	1'397	620		866'140
Habitation			5.00	8.50	7.00	298	620		184'760
Habitation			10.50	2.00	8.00	168	620		104'160
Oriels "est-ouest"		2.00	X	3.10	0.80	7.40	37	1'000	37'000
Balcon		2.00	X	4.80	2.00	1.50	29	600	17'400
Balcon		2.00	X	3.00	2.00	1.50	18	600	10'800
Avant-toit "nord"				5.00	1.50	1.50	11	800	8'800
Lucarne		2.00	X	2.50	4.50	2.00	45	600	27'000
Fenêtre/toiture 1.34 x 0.98		2.00	*				3'300		6'600
Total						3'254	588		1'911'890

M3 FR/M3

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Tableau électrique	1	9'000	9'000
Cuisine	8	20'000	160'000
Stores toiles	3	2'000	6'000
Total			175'000

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chaudière à gaz 70 kW / 2018 y compris équipements	1		
Vase expansion 140 L	1		
( Chauffage de sol + radiateurs compris dans le cubage )			
Valeur globale des installations de chauffage	1	41'000	41'000
Le montant admis correspond aux installations couvertes par l'ECAB selon les règles de délimitations			
Total			41'000

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau 600 l séparé	1	7'000	7'000
Nourrice	1	3'000	3'000
Pompe eau usée	1	3'000	3'000
Total			13'000

<b>TOTAL</b>	TOTAL Fr.	2'140'890
	TOTAL ARRONDI A	2'141'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	658