

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites de la Sarine
Propriétaires	Geinoz Judith et Sottas Jean-François
Adresse de l'objet	Route de la Tuffière 12 à Corpataux
Type d'objet	Appartement en PPE, lot 2, représentant 442/1000 ^e , dans une maison individuelle de deux appartements
Date du rapport	30.09.2025
Valeur de liquidation (part de M. Sottas)	Voir sous point 18



TABLE DES MATIERES

1.	DESCRIPTION DU MANDAT	4
2.	DESCRIPTION DE L'OBJET	4
3.	DOCUMENTS DE REFERENCE	5
4.	SITUATION.....	5
4.1	Macro-situation	5
4.2	Micro-situation	6
5.	PLAN CADASTRAL	7
6.	PLAN D'AFFECTATION.....	7
7.	CADASTRE DES SITES POLLUES	8
8.	BIENS CULTURELS / PERIMETRE ISOS.....	8
9.	DANGERS NATURELS	9
10.	PHOTOS.....	9
11.	ETAT ET DESCRIPTION DES ELEMENTS.....	12
12.	ASPECTS TECHNIQUES / JURIDIQUES / SITUATIONNELS / ECONOMIQUES	13
12.1	Aspects techniques.....	13
12.2	Aspects économiques / juridiques / situationnels	14
13.	POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT	15
14.	ESTIMATION	15
14.1	Méthodologie	15
14.2	Vétusté	16
15.	VALEUR PAR LOT PPE.....	17
16.	VALEUR VENALE DU LOT 2.....	17
17.	VALEUR DE LIQUIDATION DU LOT DE PPE	18
18.	VALEUR DE LIQUIDATION DE LA ½ PART DE M. SOTTAS	18
19.	FORCES / FAIBLESSES / OPPORTUNITES / MENACES.....	18

20. RESERVES ET VALIDITE	19
21. ANNEXES.....	20
21.1 Extraits du registre foncier	20
21.2 Plans des lots	23
21.3 Comparables actuellement sur le marché	24

1. Description du mandat

Mandant	Office des Poursuites de la Sarine, par l'entremise de Mme Leroy.
Propriétaires	Geinoz Judith et Sottas Jean-François pour ½ chacun.
But de l'évaluation selon demande des mandants	Déterminer la valeur vénale du lot ainsi que la valeur de liquidation de la part de M. Jean-François Sottas.
Définition de la valeur vénale	La valeur vénale est définie comme « la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, à l'issue d'un processus de commercialisation adéquat et où les parties ont agi en toute connaissance de cause ».
Définition de la valeur de liquidation	La valeur de liquidation repose sur la valeur vénale mais tenant compte d'un délai de commercialisation très court, d'un processus de vente inadapté et ne permettant pas d'obtenir le meilleur prix sur le marché ainsi que d'une contrainte de vente.
Hypothèses	Selon la demande du mandant, deux valeurs sont abordées, à savoir la valeur vénale du lot 2 sans tenir compte des procédures en cours (saisies définitives, hypothèque légale des artisans) et la valeur de liquidation de la part de M. Jean-François Geinoz, correspondant à ½ du dit lot.

2. Description de l'objet

Commune	Gibloux secteur Corpataux-Magnedens
No de parcelle de base et surface	53, de 1'333 m ²
Type d'objet	Maison individuelle comprenant deux appartements en PPE dont le lot 2 est à estimer.
Feuillet PPE 53-2	Lot 2 de 4.5 pièces au rez et 1 ^e étage pour 442/1000 ^e avec cave au rez.
Distribution	Cave, entrée et escalier, économat, cuisine-séjour-coin à manger-séjour, chambre, chambre parentale avec dressing et salle de douche, salle de douche, bureau, réduit, balcon. Parties communes : garage double, local jardinage, local technique.
Année de construction	1983 pour la partie conservée (garage) Le reste du bâtiment a été démoli, reconstruit et agrandi en 2024.
Volume ECAB du bâtiment et valeur assurée	Volume : 2'041 m ³ Valeur assurée : 1'867'000 CHF, soit 914 CHF/m ³
Surface nette	Lot 2 : 166.37 m ² environ La surface ci-dessus a été estimée sur la base de calculs fournis par Chaletbau Matti dans le cadre de la détermination des quotes-parts. Aucun calcul n'a été réalisé sur place et une réserve doit être prise en compte.

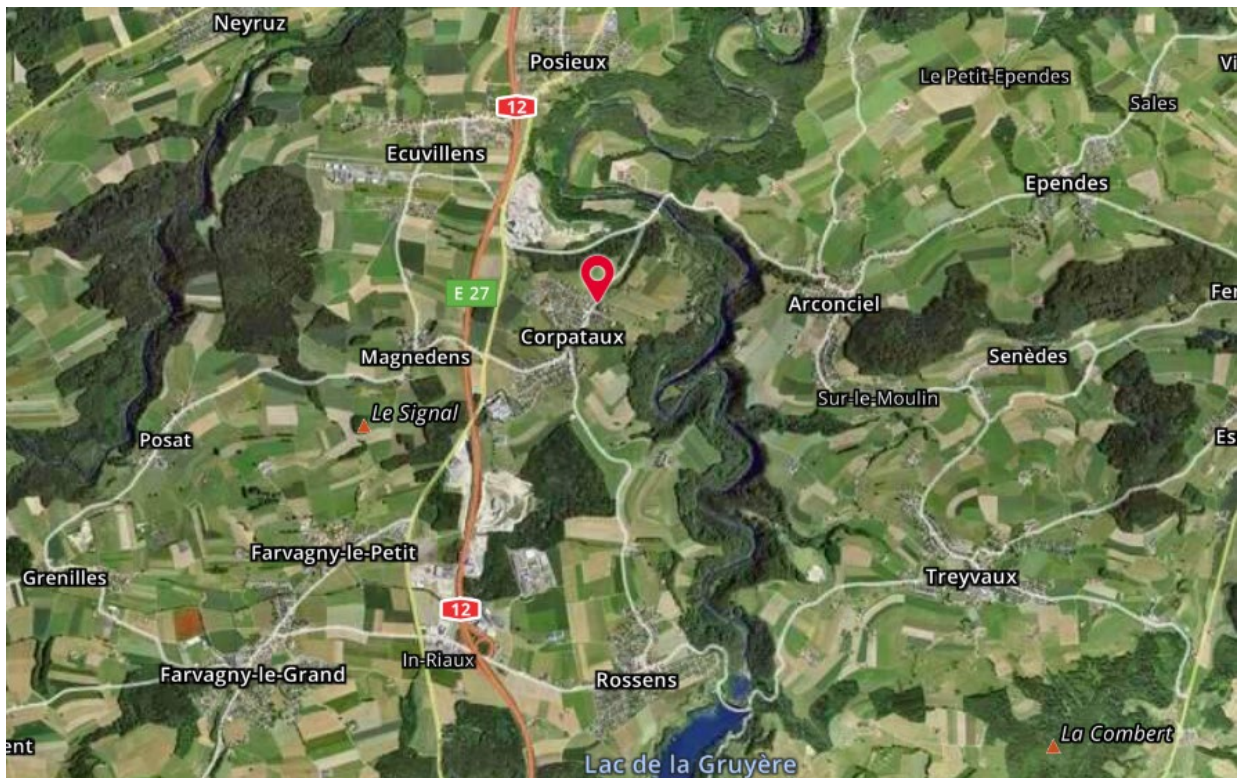
Places de parking	Intérieures : 2 places dont une à l'usage du lot 2 (sans inscription au Registre foncier mais indiquée dans le projet de règlement de PPE) Extérieures : 2 à 3
-------------------	---

3. Documents de référence

Extrait du registre foncier	Registre foncier de la Sarine	11.04.2025
Assurance bâtiment	ECAB	29.04.2024
Cartes	Portail cartographique cantonal	11.08.2025
Plans des lots	Chaletbau Matti	01.06.2021
Règlement d'urbanisme	En cours de publication (non approuvé par la DIME)	26.05.2023
Règlement de PPE	Projet	02.06.2021
Décompte de construction	Néant	
Photos	Prises lors de la visite	21.07.2025
Date de la visite	En présence de Messieurs Geinoz et Sottas	21.07.2025

4. Situation

4.1 Macro-situation

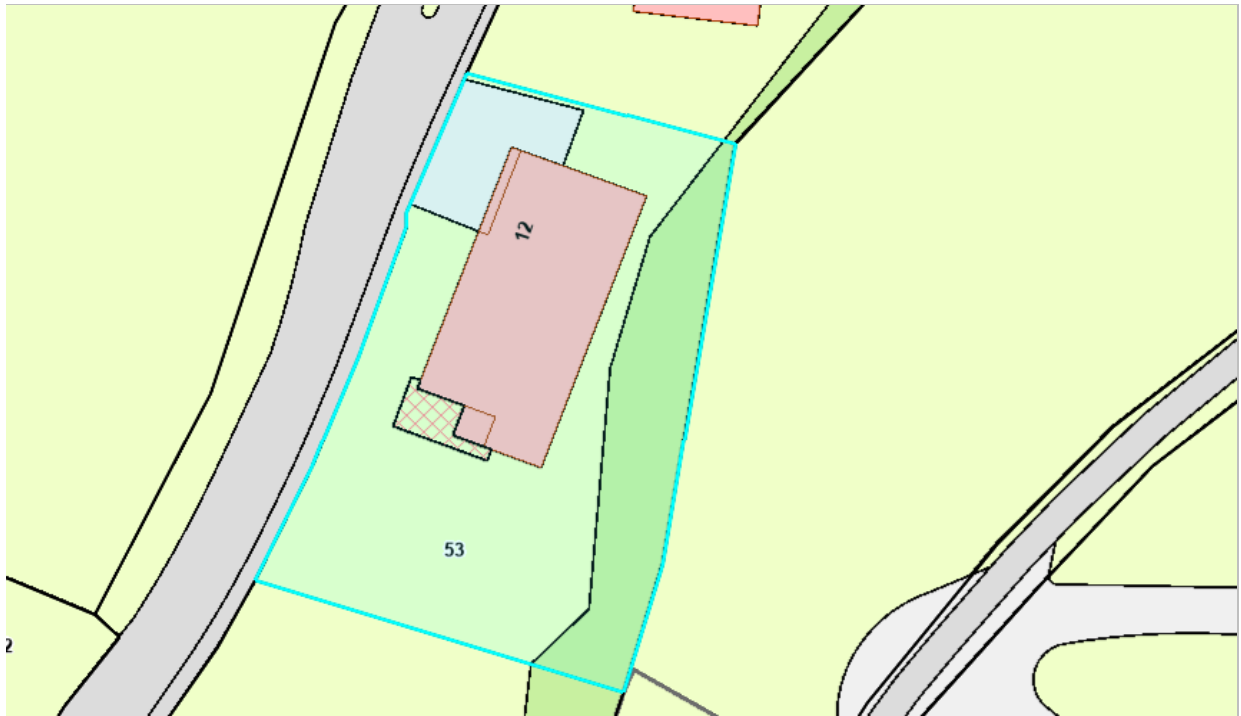


4.2 Micro-situation



Commune	La commune de Gubloux dont fait partie Corpataux comptait 8'134 habitants à fin 2023. On trouve une partie des commodités à Rossens ou Farvagny. Fribourg est située à 13 km (15 min en voiture) et Bulle à 16.5 km (15 min. en voiture). L'accès autoroutier de Rossens est à 3.8 km (5 min. en voiture).
Transports publics	Gare ferroviaire de Matran à 7.5 km (15 min en voiture). Arrêt de bus à 610 m, 7 min. à pied.
Commerces	Restaurant à 160 m. Commerce de détail Denner à 3.9 km.
Ecoles	Ecole enfantine et primaire à 610 m.
Quartier et alentours	Habitations individuelles, prés.
Nuisances	Aucune constatée lors de la visite.
Relief	Faible pente.
Vue	Dégagement sur la campagne à l'Ouest.
Accessibilité	Aisée.

5. Plan cadastral



6. Plan d'affectation

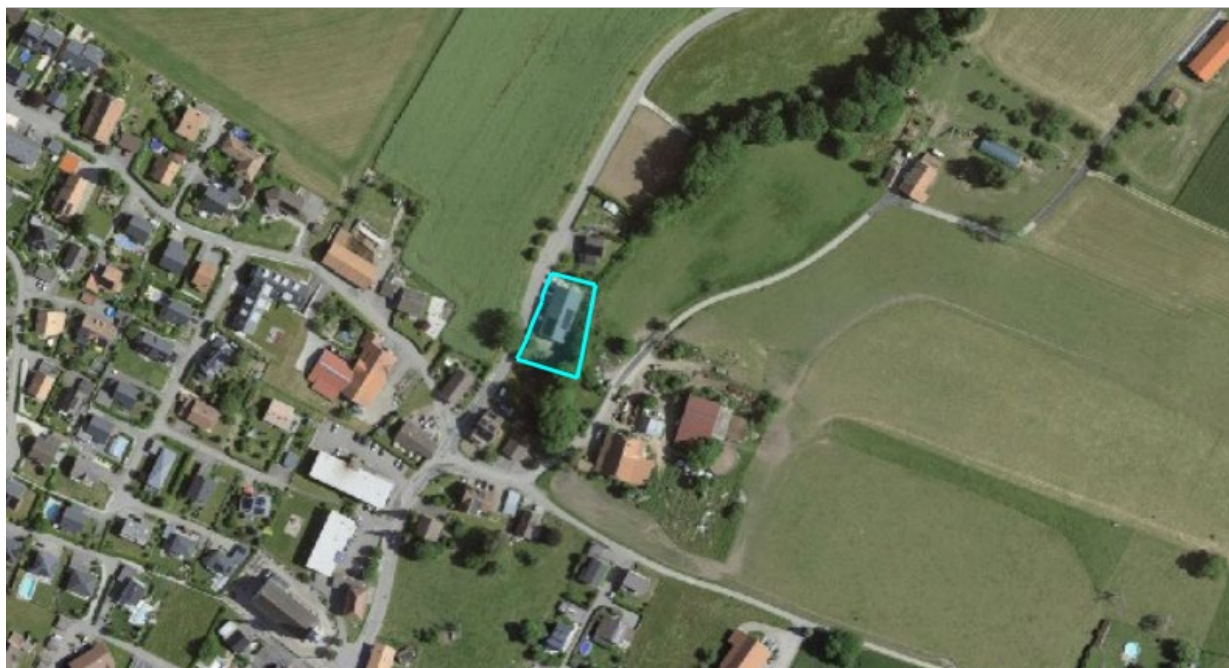


Affectation

Selon la PAZ mis à l'enquête en mai 2023, la parcelle est colloquée en zone résidentielle à faible densité avec une partie en boisement hors forêt.

A priori, une dérogation a été obtenue pour agrandir le bâtiment (en brun chocolat sur le plan) à proximité de la haie. Des arbres devront cependant être plantés en compensation de ceux qui ont été abattus.

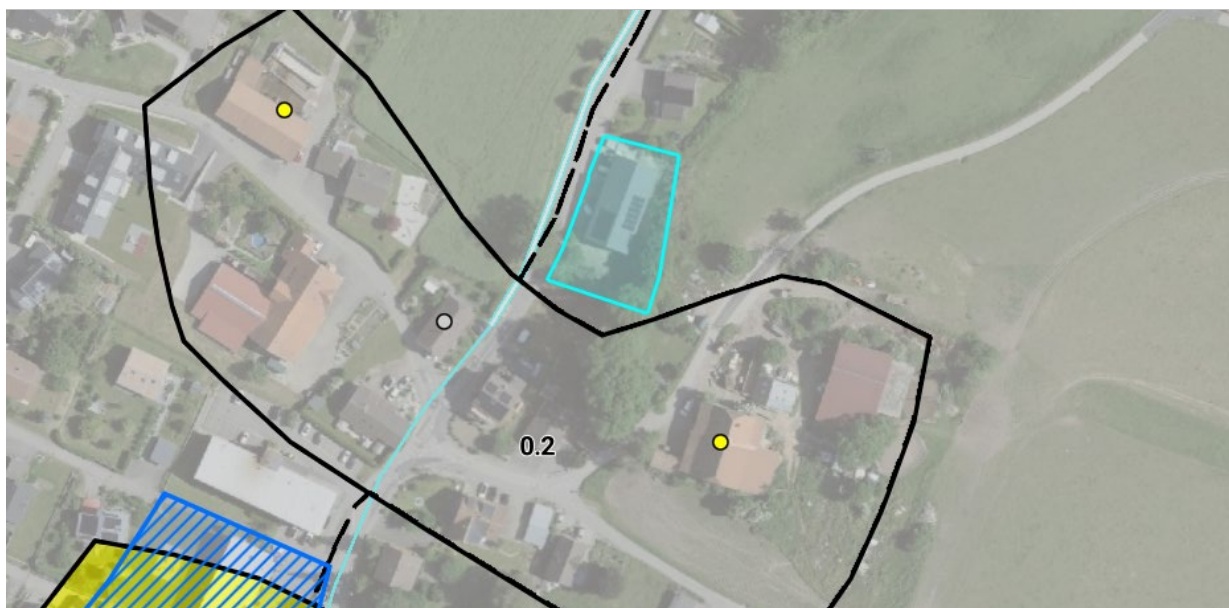
7. Cadastre des sites pollués



Site pollué

La parcelle n'est pas recensée au cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Fribourg.

8. Biens culturels / périmètre ISOS



Recensement

Le bâtiment n'est pas recensé ni protégé. Il est situé dans un périmètre ISOS sans catégorie de protection.

9. Dangers naturels



Dangers naturels

La parcelle est recensée pour moitié en zone de danger indicatif de crues. Ceci n'a pas d'impact économique sur le bien.

10. Photos



Façade Sud-Ouest



Vue angle Sud

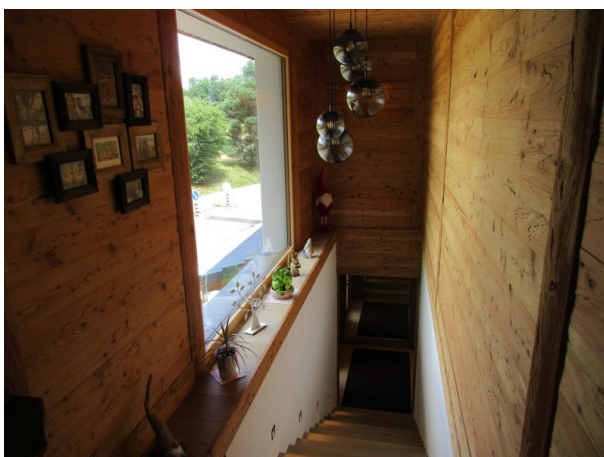
Lot 2 :



Balcon lot 2 à terminer



Réduit



Escalier



Cuisine



Séjour



Coin à manger



Economat



Bureau



Salle de douche



Chambre



Chambre parentale



Salle de douche à terminer

Parties communes :



Garage double



Local technique



Tableau électrique, onduleur



Local jardinage

11. Etat et description des éléments

Dalles / radier	Béton
Maçonnerie ext.	Brique, ossature bois
Murs, cloisons int.	Brique
Charpente	Bois
Couverture	Tuile à emboîtement
Ferblanterie	Cuivre
Revêtement de façades	Crépi, lames bois
Fenêtres	Métal, triple vitrage isolant
Isolation thermique	Aux normes
Stores	Aluminium, moteur électrique

Chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Chauffage eau sanitaire	Par la pompe à chaleur
Distribution chauffage	Par le sol
Ventilation	Naturelle, mécanique
Electricité	Domotique / panneaux photovoltaïques en toiture Quelques finitions à effectuer
Cuisine	Agencement et équipement de qualité supérieure Quelques finitions à effectuer
Sanitaires	Qualité supérieure
Revêtements	Sol : parquet, carrelage Murs : lames bois/vieux bois, faïence, crépi, pierre Plafonds : lames bois
Nuisibles	Aucun constaté visuellement
Aménagements extérieurs	Circulations : bitume, pavés Jardin : bien entretenu Arborisation : quelques arbres à planter pour reconstituer la haie
Qualité globale des matériaux	Très bonne
Qualité globale des finitions	Très bonne, de standing supérieur
Etat général	Très bon, à l'état de neuf

12. Aspects techniques / juridiques / situationnels / économiques

12.1 Aspects techniques

Amiante et substances polluantes	<p>L'amiante est une roche naturelle qui était utilisée dans différents produits de construction dès 1904 et jusqu'à fin 1989, avant d'être interdite.</p> <p>Idem pour les substances comme les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), les biphényles polychlorés (PCB) dans les masses de joints ou les métaux lourds (Pb, Zn, Cr) dans les peintures sur maçonnerie.</p> <p>Le bâtiment ayant été presque entièrement démolé et reconstruit, les matériaux contenant de l'amiante ont normalement été assainis.</p>
Radon	<p>Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments, notamment dans les sous-sols insuffisamment ventilés.</p> <p>Seule une mesure effectuée par un spécialiste permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment. En l'absence d'informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p>
Législation sur l'énergie et CECB®	<p>Le Conseil fédéral a décidé le 28 août 2019 de réduire à zéro ses émissions de gaz à effet de serre d'ici l'année 2050. Dans le secteur du bâtiment, cette nouvelle politique concerne la limitation de la consommation d'énergie. Chaque canton détermine des mesures pour atteindre cet objectif.</p>

	<p>La loi fribourgeoise sur l'énergie est en vigueur le 01.01.2020. Le CECB est le certificat énergétique officiel des bâtiments. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard.</p> <p>Un certificat énergétique des bâtiments est obligatoire pour tout nouveau bâtiment et pour tout bâtiment faisant l'objet d'une aliénation.</p> <p>Le subventionnement des nouvelles techniques de chauffage est également dépendant de la catégorie d'efficacité énergétique déterminée par le CECB.</p> <p>Il est également utile pour augmenter de 10% l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS; art 80, al 6, ReLATec) qui est fixé par le règlement communal d'urbanisme. Ce bonus est accordé pour les assainissements de bâtiments respectant au moins la classification B du CECB et pour les nouvelles constructions respectant la classification A.</p> <p>Les nouvelles constructions ainsi que les extensions doivent être équipés de sorte que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus de 70% des besoins de chaleurs admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.</p> <p>Les bâtiments sont équipés de sorte que les besoins d'électricité soient couverts en partie par une source renouvelable (solaire photovoltaïque par exemple).</p>
<p>Ordonnance sur les installations électriques à basse tension</p>	<p>Les objets font l'objet de contrôles OIBT à intervalles réguliers. En cas de vente de l'objet, un contrôle devra être réalisé si le dernier date de plus de 5 ans.</p>

12.2 Aspects économiques / juridiques / situationnels

<p>Servitudes parcelle de base</p>	<p>Passage pour l'écoulement des eaux de la fontaine communale, câbles et amplificateurs en faveur de Sunrise, ces servitudes n'ont pas d'impact économique sur le bien.</p>
<p>Mentions parcelle de base</p>	<p>Point fixe de mensuration. Droits de gage sur les étages. Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Constitution de la PPE avant construction.</p>
<p>Mention PPE 53-2</p>	<p>Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Constitution de la PPE avant construction. Restriction du droit d'aliéner LPP sur la 1/2 part de Sottas Jean-François.</p>
<p>Annotations PPE 53-2</p>	<p>Droit de préemption des propriétaires d'étages. Droit d'opposition des propriétaires d'étage. Inscription provisoire : hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de CHF 87'523.55 + intérêts 5% dès le 17.04.2024. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 144'720.70 + accessoires légaux sur la 1/2 de Sottas Jean-François. Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour CHF 167'566.90 + accessoires légaux sur la 1/2 de Sottas Jean-François. Le créancier peut requérir la réalisation du bien saisi au plus tard deux ans après la saisie. L'annotation est radiée après deux ans si la réalisation n'est pas requise.</p>

13. Possibilités de développement

IOS	0.40 L'indice d'occupation du sol correspond au rapport de la surface déterminante d'une construction SdC et la surface de terrain déterminante STd.
IBUS	0.60 L'indice brut d'utilisation du sol correspond au rapport entre les surfaces de plancher SP et la surface de terrain déterminante STd.
Hauteur totale	8.50
Distance à la limite	h/2, min. 4.00 m
Surface de terrain déterminante	1'333 m ² La surface de terrain déterminante STd est la valeur de référence pour le calcul des mesures d'utilisation du sol (IBUS, IOS). Elle ne comprend pas les surfaces relatives au réseau routier (route de desserte)
Potentiel constructible	Le bâtiment ayant été entièrement remis à neuf et agrandi, nous ne retenons aucun potentiel supplémentaire.

Art. 33. Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées, ainsi qu'aux activités agricoles existantes moyennement gênantes.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Indice de surface verte (I _{ver}) | : | 0.20 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : | 8.50 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 7.50 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |

14. Estimation

14.1 Méthodologie

Pour ce type d'objet, c'est la valeur par lot PPE qui est présentée.

Elle se réfère à un prix/m² et comprend la quote-part du terrain, de la construction, des aménagements extérieurs et la marge du constructeur. Elle est directement en rapport avec la surface pondérée.

La vétusté du lot et des parties communes est prise en compte dans la valeur.

14.2 Vétusté

Le calcul de la vétusté permet de déterminer la perte de valeur qu'un bien a subi en raison du vieillissement de ses éléments. Il tient compte également des rénovations et assainissements effectués.

La vétusté correspond à l'âge moyen des différents éléments décrits ci-dessous en regard de la durée de vie correspondante et de la proportion de la valeur à neuf qu'il faut rénover au terme des cycles de vie de chaque élément.

Le taux d'actualisation moyen retenu ci-dessous pour le calcul de la vétusté est de 3.48%. Ce taux (CMPC) est basé sur la répartition fonds propres/empruntés préconisée par les établissements prêteurs compte tenu des risques liés à l'affectation et la typologie de l'objet. Le taux de rémunération des fonds propres correspond aux attentes de la majorité des investisseurs alors que le taux des fonds étrangers prend en compte les pratiques des établissements prêteurs (risques liés à la typologie, à la situation, aux conditions économiques qui prévalent le jour de l'expertise). Ce taux moyen est considéré sur la durée de vie théorique totale de l'immeuble, soit au moins 100 ans.

La vétusté est ensuite répartie selon les quotes-parts des lots.

Une dévalorisation supplémentaire de 22'000 CHF est retenue pour les petits travaux qui restent à faire (panneaux de fermeture dans la cuisine, balustrade du balcon, salle de douche, prises électriques, plantation d'arbres...).

Coût de construction à neuf de l'immeuble CFC 2 :

CFC 2 Bâtiment existant	m3	CHF/m3	Valeur à neuf
Niveau sous-sol	264	500	132 000
Niveaux hors-sol	1 777	900	1 599 300
Total CFC 2 bâtiment	2 041	848	1 731 300

Calcul de la vétusté :

CMPC habitation/pl.parking	Taux d'avance	Taux	
Fonds étrangers	75%	3.00%	2.25%
Fonds propres	25%	4.50%	1.13%
Correction amortissement			0.10%
Taux d'actualisation			3.48%

	Part du bâti	Valeur à neuf (CFC2)	Proportion à rénover	Coût des rénovations	Durée de vie totale	Age moyen constaté	Durée de vie restante	Vétusté actuelle
Gros-œuvre	46%	796 398	5%	39 820	100	0	100	-
Façades	8%	138 504	50%	69 252	50	1	49	532
Toiture	7%	121 191	50%	60 596	50	0	50	-
Fenêtres	5%	86 565	100%	86 565	30	0	30	-
Cuisines	6%	103 878	100%	103 878	30	1	29	2 019
Sanitaires	6%	103 878	100%	103 878	30	1	29	2 019
Revêtements	10%	173 130	70%	121 191	25	0	25	-
Installation de chauffage	6%	103 878	30%	31 163	25	1	24	802
Autres installations	6%	103 878	20%	20 776	30	0	30	-
TOTAL	100%	1 731 300		637 118				5 372
Vétusté du lot 2		442/1000e						2 374
Dévalorisation supplémentaire								22 000
Vétusté totale								24 374

15. Valeur par lot PPE

Les prix de vente observés dans le village de Corpataux et ses environs proches pour des objets neufs sont situés entre 5'500 et 6'400 CHF/m² pondéré PPE selon la qualité de l'objet.

Nous retenons un prix de 6'400 CHF/m² afin de prendre en compte les surfaces importantes qui ne correspondent pas aux objets usuels sur le marché, la taille de la PPE, la situation, l'accès, la qualité de la construction et des finitions de standing élevé.

Les surfaces des terrasses couvertes et balcons sont pondérées pour moitié conformément aux recommandations de l'USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier).

La surface extérieure du lot 2 est prise en compte forfaitairement à 5'000 CHF.

La place de garage est prise en compte à 30'000 CHF.

La cave n'est pas comptée dans les surfaces pondérées.

La vétusté est reprise du point 14.2.

Aucun fonds de rénovation n'a été constitué à notre connaissance.

Le calcul des surfaces pondérées est le suivant :

Surface pondérée	Quotes-parts	Surface nette	Balcon	Terrasse couverte	Buanderie	Surface pondérée
Appartement lot 2 de 4.5 pièces	442.00	166.40	21.00			176.90
TOTAL	442.00					176.90

Le calcul de la valeur par lot PPE est la suivante :

Valeur PPE	CHF/m ²	Valeur à neuf	Place de parc	Jardin (forfait)	Vétusté du lot	Valeur du lot
Appartement lot 2 de 4.5 pièces	6 400	1 132 160	30 000	5 000	- 24 374	1 142 786
TOTAL		1 132 160	30 000	5 000	- 24 374	1 142 786

16. Valeur vénale du lot 2

La valeur vénale reflète le prix de vente auquel le bien pourrait être échangé sur le marché actuel selon ce qu'il peut rapporter, en regard de sa situation, de son état et de son éventuelle réserve locative :

La valeur vénale du lot 2, dans une situation juridique qui serait normale, c'est-à-dire sans saisies ni hypothèque légale, avec un temps de commercialisation adéquat et une vente de gré à gré, serait retenue à hauteur de :

1'145'000 CHF (+/- 5%)

17. Valeur de liquidation du lot de PPE

La valeur de liquidation induite par la procédure de vente forcée repose sur la valeur vénale mais tenant compte d'un délai de commercialisation très court, d'un processus de vente inadapté et ne permettant pas d'obtenir le meilleur prix sur le marché ainsi que d'une contrainte de vente.

Pour un bien de consommation, la décote opérée sur la valeur vénale représente généralement 10%.

Soit une valeur de liquidation du lot de :

1'030'000 CHF

18. Valeur de liquidation de la ½ part de M. Sottas

Considérant la situation actuelle, soit les saisies et l'hypothèque légale sur la ½ part de M. Sottas annotées sur l'extrait RF ainsi que le droit de préemption de Mme Judith Geinoz, **la part pour ½ du lot 2 peut être considérée comme invendable, hormis à Mme Geinoz ou au créancier gagiste.**

Compte tenu de la valeur de liquidation définie sous point 17, la valeur de liquidation de la part de M. Sottas, représentant ½ du lot, est la suivante :

515'000 CHF


19. Forces / faiblesses / opportunités / menaces

Forces	Finitions de très belle qualité.
Faiblesses	Quelques finitions à effectuer, notamment la balustrade du balcon.
Opportunités	Rien à signaler.
Menaces	La saisie immobilière entraîne une restriction du droit d'aliéner. Le créancier peut requérir la réalisation du bien saisi au plus tard deux ans après la saisie. L'annotation est radiée après deux ans si la réalisation n'est pas requise. La part pour ½ de Mme Geinoz ne peut être saisie. Elle est toutefois codébitrice de la dette.

20. Réserves et validité

- L'experte soussignée atteste de sa neutralité et de son impartialité. Elle garantit n'avoir aucun intérêt quelconque en relation avec ce dossier.
- L'objet a été évalué par une experte qualifiée qui se conforme aux prescriptions d'associations comme la CEI et utilise les best practices en matière d'évaluations.
- L'experte présume que les documents et informations communiqués par le mandant ou collectés via des sites officiels sont fiables. Tout élément ou fait qui n'aurait pas été communiqué à l'experte et qui pourrait modifier son appréciation de l'objet demeure réservé.
- En raison des évolutions macro-économiques (inflation, taux d'intérêts) et des événements géopolitiques actuels qui entraînent une certaine instabilité du marché, l'estimation n'a qu'une valeur limitée dans le temps et correspond à l'appréciation de l'experte à ce jour. Un niveau de prudence doit être pris en considération et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation
- Le présent rapport est destiné au mandant uniquement. Il ne peut être utilisé ou reproduit par des tiers sans l'accord de l'experte.

Le Pâquier, le 30 septembre 2025



Laurence Corminboeuf

Experte en estimations immobilières avec brevet fédéral

Membre expert CEI

21. Annexes

21.1 Extraits du registre foncier



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, CP 502, 1701 Fribourg

T +41 26 305 35 72
Courriel: rfsarine@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens) / 53-2

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

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 de la géoinformation.

Commune: 2236.FR218411 Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens)
No immeuble: 53-2
E-GRID: CH 78711 08374 82
Immeuble de base: B-F Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens)/53
Valeur de la part: 442/1000
Droit exclusif sur: Unité no 2
appartement de 4 1/2 pièces au rez-de-chaussée et 1er étage
avec cave au rez-de-chaussée

Immeuble dépendant:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier

Estimation fiscale*:

Valeur de rendement*:

Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2

Geinoz Judith Anne-Marie, 30.05.1968

07.06.2002 010-2002/2770/0 Succession
17.01.2022 010-2022/255/0 Partage partiel
17.01.2022 010-2022/257/0 Partage

Copropriété simple 1/2

Sottaz Jean François, 07.11.1985

17.01.2022 010-2022/261/0 Cession de part

Mentions:

17.01.2022 010-2022/257/0

Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE
ID.010-2022/000561

17.01.2022 010-2022/257/0

Constitution de la PPE avant construction ID.010-
2022/000562

28.12.2023 010-2023/7451/0

Restriction du droit d'alléner LPP sur la 1/2 de Sottaz
Jean François ID.010-2024/000505

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

—
Direction des finances DFIN
Finanzdirektion FIND

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens) / 53-2

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobiliers)

17.01.2022 010-2022/257/0	Droit de préemption des propriétaires d'étages ID.010-2022/000563	
17.01.2022 010-2022/257/0	Droit d'opposition des propriétaires d'étages ID.010-2022/000564	
21.06.2024 010-2024/3976/0(C)	Inscription provisoire : hypothèque légale des artisans et entrepreneurs de Fr. 87'523.55 + intérêts à 5% l'an dès le 17.04.2024 ID.010-2024/001942 en faveur de JV Pose Sàrl, Bulle (IDE: CHE-456.998.595)	19.07.2024 010-2024/4658/0
08.10.2024 010-2024/6292/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 144'720.70 + accessoires légaux sur la 1/2 de Sottas Jean François ID.010-2024/003135	
19.03.2025 010-2025/1832/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 167'566.90 + accessoires légaux sur la 1/2 de Sottas Jean François ID.010-2025/000500	

Droits de gage immobiliers:

17.01.2022 010-2022/262/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 950'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2022/000270, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.642.654)
---------------------------	---

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 avril 2025: Aucune

1701 Fribourg, le 11 avril 2025, 14:21

Le/La Conservateur/Conservatrice



Explications

- 1) ad 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) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) IJ = Numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPF : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens) / 53

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

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 de la géoinformation.

Commune: 2236.FR218411 Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens)
No immeuble: 53
E-GRID: CH 44941 07809 64
Immeuble dépendant:
Nom local*: Corpataux
No plan*: 1
Surface*: 1'333 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 14.05.2007 010-2007/2387/0
Nature*: autre surface à revêtement dur, 95 m2
jardin, 671 m2
autre surface boisée, 275 m2
Bâtiments*: Habitation collective, N° d'ass. 12, 292 m2
Route de la Tuffière 12, 1727 Corpataux
Couvert, N° d'ass. 12
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

PPE Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens)/53-1 pour 558/1000 17.01.2022 010-2022/257/0 Constitution de PPE
PPE Gibloux (secteur Corpataux-Magnedens)/53-2 pour 442/1000 17.01.2022 010-2022/257/0 Constitution de PPE

Mentions:

04.05.1992 010-NM Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2005/006485
17.01.2022 010-2022/257/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE
ID.010-2022/000561
17.01.2022 010-2022/257/0 Constitution de la PPE avant construction ID.010-
2022/000562
17.01.2022 010-2022/257/0 Droits de gage sur les étages ID.010-2022/000565

Servitudes:

05.11.1911 010-RS 10 (C) Passage pour l'écoulement des eaux de la fontaine
communale ID.010-2005/006515
09.06.1992 010-207903 (C) Câble(s) et amplificateur(s) ID.010-2005/006516
en faveur de Sunrise UPC GmbH, Opfikon
(IDE: CHE-106.848.147)

Charges foncières:

Aucune
—
Direction des finances DFIN
Finanzdirektion FIND

21.2 Plans des lots



En orange : lot 1

En bleu : lot 2

21.3 Comparables actuellement sur le marché

Ci-dessous sont présentés des biens en vente actuellement sur des sites de vente. Ils ne correspondent que partiellement au bien nous concernant et ne sont présentés qu'à titre indicatif.

A noter que les m² indiqués sont le plus souvent de la surface habitable et qu'il n'est pas fait mention de la surface pondérée.



4.5 pièces, 136m², CHF 895'000.-

1727 Corpataux

"Attique moderne, lumineuse et sans vis-à-vis à Corpataux"

Attique mansardée de 4.5 pièces au dernier étage d'un immeuble récent (2022) : • Appartement de 4.5 pièces d'environ 137 m² habitable • Grande terrasse couverte de 35 m² sans vis-à-vis avec deux rangements fermés • Environnement résidentiel paisible, nombreux espaces communs (ascenseur, local vélos/poussettes, aire de jeux) • À seulement quelques minutes de Fribourg et des axes autoroutiers, accès rapide et pratique Dachgeschosswohnung mit 4.5 Zimmern im obersten Stockwerk eines neuen Gebäude...

Switzerland Sotheby's

Construction 2022.

M² pondérés PPE : 153.5, soit 5'830 CHF/m² PPE.



il y a 29 jours

Signature Immo

4.5 pces • 103 m² • Appartement

1725 Posieux

- Espace de vie lumineux
- Cuisine moderne et équipée
- Deux balcons avec vues imprenables

CHF 680'000.-

CHF 6'602 / m²

M² habitables : 103, soit 6'602 CHF/m² hab.