

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 95
DU CADASTRE DE GIBLOUX, secteur ROSSENS
CHEMIN DES BLÉS-D'OR 4



MANDAT

L'Office des Poursuites de la Sarine, représenté par Monsieur Daniel Quintairos, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 95 du cadastre de Gibloux, secteur Rossens, propriété de Madame Jennifer Decrausaz et Monsieur Olivier Decrausaz, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'une villa individuelle construite en 1976, comprenant 7 pièces, un garage double et un couvert extérieur attenant à la bâtisse.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 16 janvier 2023, en présence des représentants de l'Office des poursuites de la Sarine ainsi que de la Police cantonale.

RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés 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 01.05.2012), 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 de l'expert 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, 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

Le soussigné 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 17, suivie des copies disponibles.

SOMMAIRE	page
1. Présentation	5
1.1. La commune	5
1.2. Descriptif sommaire	5
1.3. Répartition des locaux	8
2. Fiche d'identification	9
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	9
▪ Servitudes	9
▪ Zone d'urbanisation	10
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	10
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS	10
▪ Valeur d'assurance	10
▪ Protection du bâtiment	11
▪ Résidence secondaire	11
▪ Radon	11
▪ Sites pollués	11
▪ Zone de danger naturel	11
▪ Protection des eaux	11
▪ Aléas sismiques	11
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	12
▪ Amiante	12
▪ Autres nuisibles	12
▪ Taxe sur la plus-value	12
3. Valeur intrinsèque	12
4. Conclusion et valeur vénale	14
5. Sources des informations et annexes	17

1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Rossens (alt. 700 m) est un village de la commune de Gibloux (env. 7 670 habitants), dans le district de la Sarine (FR), qui se trouve à 15 minutes en voiture de Fribourg. L'entrée de l'autoroute A12 se trouve à 1 300 m du centre du village.

Au village, on trouve un magasin d'alimentation, une boucherie, une banque, deux cafés-restaurants. Un petit centre commercial se trouve à Farvagny (à 4 km).

La commune fait partie d'un regroupement scolaire. Le transport scolaire est organisé au départ de la cour d'école. Les élèves du CO se rendent à Farvagny par les bus TPF.

Les bus TPF assurent aussi la liaison des transports publics vers Fribourg et Bulle.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,85 pour les personnes physiques et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2 ‰.

La parcelle n° 95 est située à moins de 300 m du centre du village. Le quartier est calme. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. La pente est orientée au Nord-Ouest. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée sur le Gibloux avec une vue panoramique sur les Préalpes fribourgeoises. Le voisinage consiste en des villas individuelles.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une villa individuelle construite en 1976, comprenant un logement de 7 pièces avec garage double, partiellement rénovée et transformée en 2004.

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une surface de 95 m² constituant le chemin d'accès pour les maisons voisines, une surface goudronnée privative de 105 m² donnant accès au garage intérieur, un talus de 60 m² aménagé avec des pierres d'Enney et une surface végétalisée de 916 m². Le terrain a été aménagé en terrasses avec différents niveaux végétalisés. Un petit pavillon rond et semi-sphérique est situé sur la partie supérieure de la parcelle.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est en ardoises de type Eternit. La ferblanterie est en cuivre. Les larmiers ainsi que les virevents ont été doublés par des plaques en fibrociment de type Eternit. Les façades sont crépies. Elles ont été rénovées et complétées par une isolation périphérique à une date inconnue. Les fenêtres en PVC à double vitrage assurent une isolation thermique correcte. Les tablettes des fenêtres sont en simili-ciment.

L'entrée est pourvue d'une sonnette mais non pas d'interphone.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction massive semi-excavée. Les fondations sont de type filante. La partie habitable du sous-sol repose sur une dalle en béton armé au-dessus d'un vide sanitaire. Le solde du sous-sol repose sur un dallage posé sur un coffre de 15 cm. Les murs possèdent un doublage isolant intérieur. La charpente est en bois. La sous-couverture est en plaque d'Eternit

La chaleur est distribuée dans les pièces par des convecteurs électriques muraux. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un boiler de 300 litres. Une cheminée de salon avec insert permet de récupérer la chaleur.

Le bâtiment est équipé en toiture de 44 m² de panneaux photovoltaïques permettant de réduire la consommation électrique du logement. Les deux onduleurs se trouvent dans le garage. La porte de garage sectionnelle motorisée est récente.

Une ventilation mécanique est installée dans le galetas permettant le renouvellement de l'air dans certaines pièces.

L'obscurcissement des pièces est assuré par des stores à lamelles empilables manuels. Les caissons de stores sont accessibles depuis l'intérieur et ne sont pas isolés.

Le couvert extérieur est équipé de deux convecteurs à infrarouge. Une réserve de principe est émise quant à leur fonctionnement.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

■ Rez-de-chaussée inférieur

Le garage est brut et fait office de buanderie. Le sol du dégagement est en carrelage et les murs sont crépis. Les volées d'escaliers sont en simili-ciment.

Les revêtements de sols des pièces habitables sont en parquet flottant, les murs sont crépis et les plafonds sont peints.

La salle de bain bénéficie d'un parquet au sol dans la partie "sèche" et d'un carrelage mosaïque dans la partie "humide". Les murs sont recouverts de carrelage de couleurs différentes. L'équipement consiste en un lavabo simple, un miroir et un WC posé au sol avec chasse apparente. Le tub de douche est en émail blanc. La ventilation de la pièce est assurée par une fenêtre donnant sur un saut-de-loup.

La buanderie a été convertie en bureau où subsiste un lavabo avec robinet. Cette pièce possède un parquet flottant au sol et les murs ainsi que le plafond sont peints. Elle donne accès à la cave-réduit.

La cave-réduit est totalement brute et une odeur d'humidité est présente.

■ Rez-de-chaussée supérieur

L'accès à l'appartement se fait par une première volée d'escalier donnant sur un perron intérieur faisant office de sas d'entrée.

Les sols des pièces habitables sont recouverts de parquets flottants (différentes sortes), les murs sont crépis ou recouvert de papiers peints et les plafonds sont lambrissés.

L'aménagement de la cuisine bénéficie d'appareils ménagers non encastrés (plaques à vitrocéramique, hotte de ventilation, lave-vaisselle et réfrigérateur). L'ameublement et le plan de travail sont en bois ou en face métallique. L'évier rond est en acier inoxydable. L'entre-meuble est peint.

La salle de bain est équipée d'un grand lavabo simple en émail vert, d'un WC posé au sol avec chasse apparente en émail vert et d'une baignoire également émaillée. Un radiateur porte-serviette complète les équipements. Le sol est en parquet flottant et les murs sont carrelés. Le WC séparé est équipé d'un lavabo simple, d'un miroir et d'un WC suspendu. La salle de bain et le WC séparé sont reliés par la douche.

DANS L'ENSEMBLE

Les aménagements extérieurs sont laissés à l'abandon. Les arbres, arbustes ainsi que tous les autres végétaux nécessitent une coupe importante qui permettrait d'accéder à l'entrée principale du logement. Le pavillon extérieur de forme ronde et semi-sphérique est dans un très mauvais état. Le revêtement extérieur s'est déjà partiellement décollé à de nombreux endroits et il n'est plus étanche à l'eau.

La peau de l'immeuble a été rénoverée et améliorée donnant un sentiment de bâtiment datant des années 2000. Toutefois, l'entretien courant a été négligé et doit faire l'objet de travaux de remise en état tels que les joints de fenêtres permettant une étanchéité au courant d'air.

Les panneaux solaires ne permettent plus le rinçage normal de la toiture, favorisant la formation de mousse.

La disposition des pièces avec de nombreux recoins est obsolète. La salle de bain du rez supérieur est d'origine. Les autres pièces d'eau ont été partiellement rénoverées ultérieurement. Les menuiseries intérieures sont également d'origine.

En général, les matériaux sont disparates et manquent d'homogénéité.

Une rénovation intérieure totale est à prévoir à court terme afin de maintenir la valeur du bien.

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

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été estimées à l'aide des plans annexés.

■ **Rez-de-chaussée inférieur**

– dégagement	6,1 m ²
– garage double	24,7 m ²
– buanderie (pièce aménagée)	11,5 m ²
– cave-réduit	31,2 m ²
– couloir	7,6 m ²
– WC-douche	5,2 m ²
– chambre 1	15,9 m ²

– chambre 2 16,0 m²

■ Rez-de-chaussée supérieur

– entrée, escalier	8,5 m ²
– hall, dégagement et vestiaire	12,8 m ²
– WC séparé (avec accès à la douche)	3,0 m ²
– cuisine	9,7 m ²
– salle à manger	15,3 m ²
– salon	27,4 m ²
– bureau	10,8 m ²
– chambre 3	14,9 m ²
– chambre parentale	15,5 m ²
– salle d'eau parentale (avec accès à la douche)	7,4 m ²

Total surfaces chauffées 161,5 m²

2. FICHE D'IDENTIFICATION

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 95 du cadastre de Gubloux, secteur Rossens, est la propriété de Madame Jennifer Decrausaz et Monsieur Olivier Decrausaz. Selon le Registre foncier, elle comprend une route de 90 m², une autre surface dure de 111 m², un jardin de 975 m², une habitation individuelle avec couvert de 150 m² et un pavillon de 11 m², pour une surface totale de 1 337 m².

■ Servitudes

La servitude liée à cette parcelle est la suivante:

- Charges: – Passage pour tous véhicule de 5 m de largeur

La servitude n'a pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété mais elle est prise en compte dans la valeur intrinsèque du bien. Il s'agit d'un chemin privé desservant les propriétés voisines.

Une mention est inscrite au Registre foncier indiquant un point de mensuration.

Deux annotations sont inscrites au Registre foncier indiquant des restrictions du droit d'aliéner.

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

■ **Zone d'urbanisation**

Cet immeuble se trouve en zone résidentielle à faible densité II. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,6 soit une surface plancher totale de 802 m². Le potentiel de construction est exploité pour environ 37 %.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation individuelle ou groupée. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur maximale s'élève à 8,5 m pour les constructions à toit plat et à 10 m pour les constructions à toit à pans. La hauteur de la façade à la gouttière s'élève à 7,5 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

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

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau II (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant).

■ **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 1,80% (cf. carte annexée).

■ **Valeur d'assurance**

La surface plancher calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.05) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 297 m² dont une surface habitable de l'ordre de 218 m².

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 1 111 m³. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 693 300,- francs (indexé).

■ 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 léger 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 guichet 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 guichet 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 guichet 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 peut être suspectée.

■ **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 n'ayant pas fait l'objet d'un changement d'affectation depuis le 01.01.2018, le vendeur ne devra en principe pas s'acquitter de la taxe sur la plus-value.

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	Âge	Valeur résiduelle			
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)			
Gros œuvre	40%	120	47	0,61			
Second œuvre	30%	80	19	0,76			
Finitions	15%	30	32	-0,07			
Équipement	15%	15	32	-1,13			
	100%						
					<u>Prix moyen/cube</u>		
Gros œuvre	670,00	fr./m ³	x	40,00%	x 0,61	163,03	fr.
Second œuvre	670,00	fr./m ³	x	30,00%	x 0,76	153,26	fr.
Finitions	670,00	fr./m ³	x	15,00%	x 0,00	0,00	fr.
Équipement	670,00	fr./m ³	x	15,00%	x 0,00	0,00	fr.
Cube	1 111	m ³				316,30	fr.
							351 404,67 fr.
Total intermédiaire							351 404,67 fr.
Terrain sans servitude				1 247 m ²	x 550	fr./m ²	685 850,00 fr.
Terrain avec servitude				90 m ²	x 275	fr./m ²	24 750,00 fr.
Surface bitumée				111 m ²	x 120	fr./m ²	13 320,00 fr.
Surface carrelée de la terrasse				18 m ²	x 80	fr./m ²	1 440,00 fr.
Surface végétalisée				975 m ²	x 15	fr./m ²	14 625,00 fr.
Frais secondaires				8,00%			30 463,17 fr.
Total valeur intrinsèque							1 121 852,84 fr.

La valeur intrinsèque est estimée à 1 120 000,- 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 m³ retenu pour le bâtiment est de 450,- fr./m³ pour le volume non chauffé à raison de 294 m³, tandis que le volume chauffé est considéré à 750,- fr./m³ à raison de 817 m³, donnant un prix pondéré de 670,- fr./m³.

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 44 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui représente un prix de 550,- fr./m². Cette classe de situation est élevée mais justifiée par un indice brut d'utilisation du sol permettant une augmentation de la densification actuelle de la parcelle. Ce prix correspond également aux prix pratiqués dans la commune.

4. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette estimation est une villa individuelle datant de 1976 et partiellement rénovée en 2004, composée de 7 pièces, située dans un quartier entièrement bâti. Elle bénéficie d'une surface de terrain généreuse dont le potentiel de construction peut être mis en valeur.

Des travaux urgents sont à entreprendre sans délai comme le contrôle et le remplacement des joints caoutchouc défectueux des fenêtres. La remise en état des extérieurs et la déconstruction du pavillon n'est pas urgente mais nécessaire afin de redonner vie à cette propriété.

La valeur intrinsèque est estimée à 1 120' 000,- francs.

■ Situation

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, l'apport du capital du 2^{ème} pilier ne peut plus dépasser 10 % des fonds propres, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse

des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par les faibles taux hypothécaires et par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande est importante 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.

A moyen terme, la propriété devra faire l'objet d'investissements conséquents tels que le remplacement du chauffage électrique, l'isolation du galetas, l'évacuation des matériaux amiantés extérieurs (sous-couverture, couverture, virevents, larmiers) et intérieurs en cas de transformations (colle de carrelage, carrelage, coffret électrique, etc.) ainsi qu'à la mise en système séparatif de eaux claires des eaux usées afin de satisfaire à la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (Leaux).

Ces travaux rendront le bâtiment inhabitable durant une période de plusieurs semaines.



La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque diminuée de 20 % en raison des importants travaux devant être entrepris.

La valeur vénale est estimée à **895 000,- francs**.

*

Fait à Belfaux, le 19 janvier 2023/BO/cg

Olivier Bürki

cei⁺ membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

5. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office des Poursuites de la Sarine, représenté par Monsieur Daniel Quintairos, daté du 13.12.2022*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 95 du cadastre de Gibloux, secteur Rossens
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 95 du cadastre de Gibloux, secteur Rossens, daté du 16.11.2022
- 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 12.09.2022
- Copie du plan d'affectation des zones daté du 16.09.2015
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 21
- Copie du protocole de l'ECAB daté du 16.09.2004
- Copie des plans du bureau Gérard Clerc architecte, datés du 25.07.1975
- *Vision locale du 16 janvier 2023*

NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve
Gibloux, secteur Rossens, parcelle n° 95
Façades Nord-Ouest et Nord-Est

Façade Nord-Est



Façade Sud-Ouest



Façade Sud-Est



Couvert extérieur



Cheminée extérieure



Couvert et convecteurs infrarouge



Plafond du couvert abîmé



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Joint de fenêtre défectueux



Détail vue depuis l'intérieur



Garage simple avec porte sectionnelle motorisée



Chemin d'entrée et boîte aux lettres



Pavillon (bâtiment ECAB n° 4a)



Détérioration très importante



Vue intérieur du pavillon



Vue sur le potager



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Vue intérieur garage et buanderie



Mauvais état du regard et de la grille d'évacuation



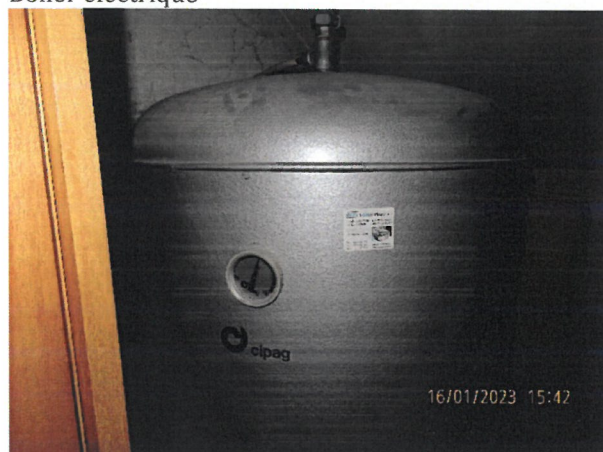
Onduleurs panneaux photovoltaïques



Tableau électrique principal



Boiler électrique



Rez inférieur, douche-WC



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Rez inférieur, couloir



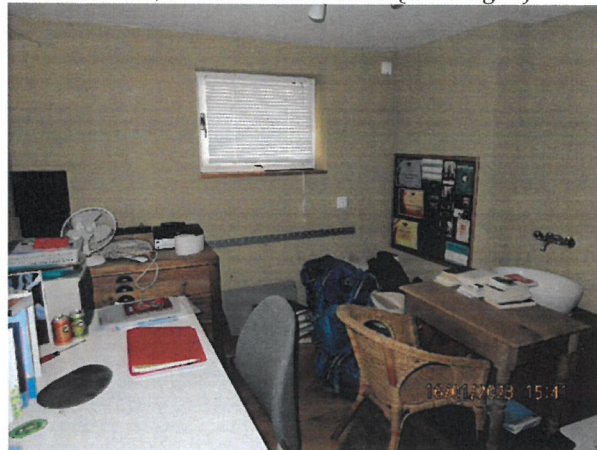
Rez inférieur, chambre 1



Rez inférieur, chambre 2



Rez inférieur, ancienne buanderie (aménagée)



Rez inférieur, cave-réduit



Rez inférieur, hall et accès porte d'entrée



Rez supérieur, sas d'entrée



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Rez supérieur, cuisine



Rez supérieur, cheminée de salon avec insert



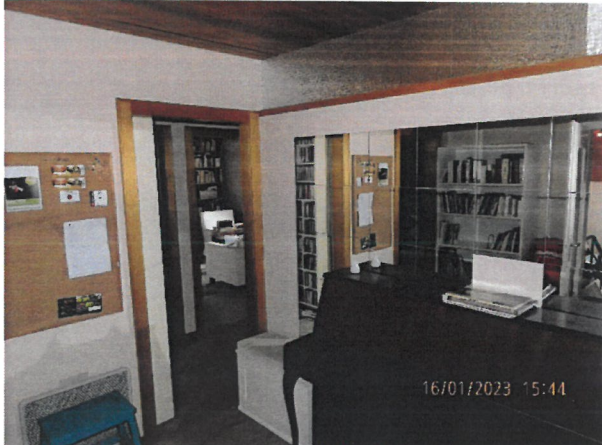
Rez supérieur, salle à manger



Rez supérieur, salon



Rez supérieur, hall principal

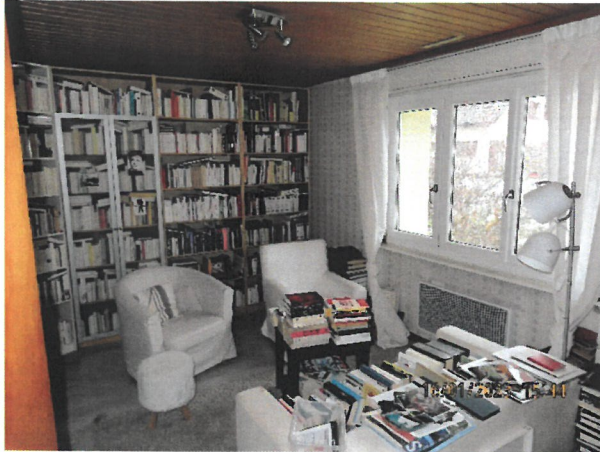


Rez supérieur, bureau



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Rez supérieur, chambre 3



Rez supérieur, chambre 4



Rez supérieur, salle de bain



Radiateur porte-serviette



Rez supérieur, WC séparé avec accès douche

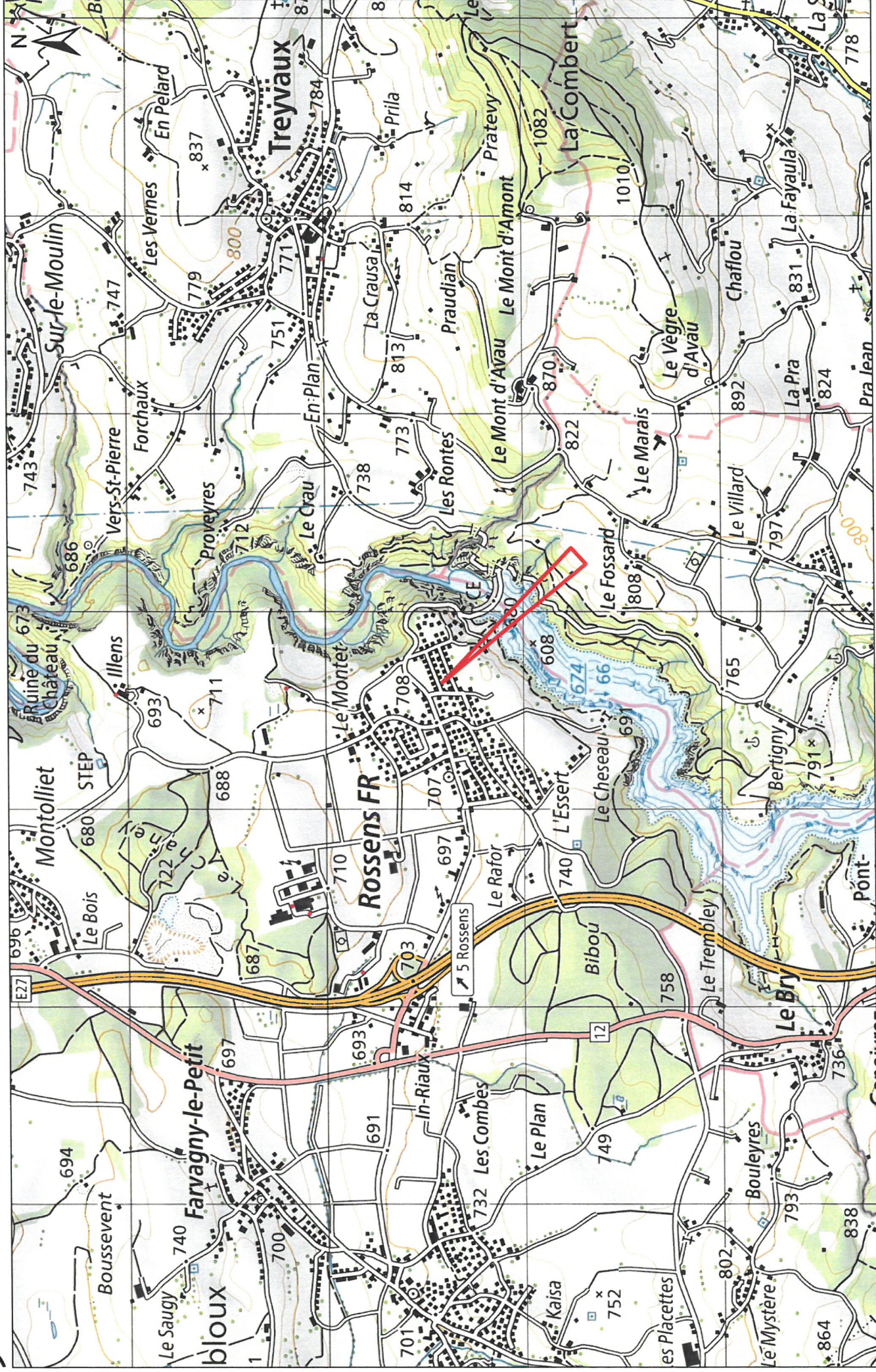


Rez supérieur, vestiaire



Galets froid avec vue sur la sous-couverture









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

Office des poursuites

Bien-fonds Gibloux (secteur Rossens (FR)) / 95

16 NOV. 2022

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

de la Sarine

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 du cadastre et de la géomatique.

Commune: 2236.FR222211 Gibloux (secteur Rossens (FR))
No immeuble: 95
E-GRID: CH 24018 57070 88
Immeuble dépendant:
Nom local*: Chemin des Blés-d'Or
No plan*: 3
Surface*: 1'337 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 30.07.2020 010-2020/4213/0
Nature*: route, chemin [Chemin (revêtu)], 90 m2.
autre surface à revêtement dur [Place (revêtue)], 111 m2
jardin [Jardin d'agrément], 975 m2
Bâtiments*: Habitation individuelle, N° d'ass. 4, 150 m2
Chemin des Blés-d'Or 4, 1728 Rossens FR
Couvert, N° d'ass. 4
Pavillon, N° d'ass. 4a, 11 m2
Chemin des Blés-d'Or 4a, 1728 Rossens FR
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Decrausaz Olivier, 06.06.1970 13.12.2012 010-2012/7466/0 Achat
Copropriété simple 1/2
Decrausaz Jennifer, 15.06.1976 13.12.2012 010-2012/7466/0 Achat

Mentions:

20.06.1988 010-NM Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2005/001850

Servitudes:

30.06.1992 010-208199 (C) Passage pour tous véhicules de 5 m. de largeur, selon
plan ID.010-2005/001661
en faveur de Commune de Rossens, Rossens

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Gibloux (secteur Rossens (FR)) / 95

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)

16.03.2022 010-2022/1369/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 3'097.85 + accessoires légaux sur la 1/2 de Decrausaz Olivier ID.010-2022/000554
08.11.2022 010-2022/6019/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 522'164.25 + accessoires légaux ID.010-2022/002740

Droits de gage immobiliers:

15.09.1975 010-109520	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 200'000.-, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2005/001501, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier-porteur Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	11.07.2013 010-2013/4295/0
28.01.1988 010-177424	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 200'000.-, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2005/001502, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier-porteur Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	11.07.2013 010-2013/4295/0
13.12.2012 010-2012/7467/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 100'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2013/000009, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	
Observations: Clauses accessoires selon convention séparée		
11.12.2014 010-2014/6979/0	Rang 3, Cédule hypothécaire de registre, CHF 75'000.-, Intérêt max. 12%, ID.010-2014/001417, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	
Observations: Clauses accessoires selon convention séparée		

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 14 novembre 2022: Aucune

1701 Fribourg, le 15 novembre 2022, 08:16

Le/La Conservateur/Conservatrice



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Gibloux (secteur Rossens (FR)) / 95

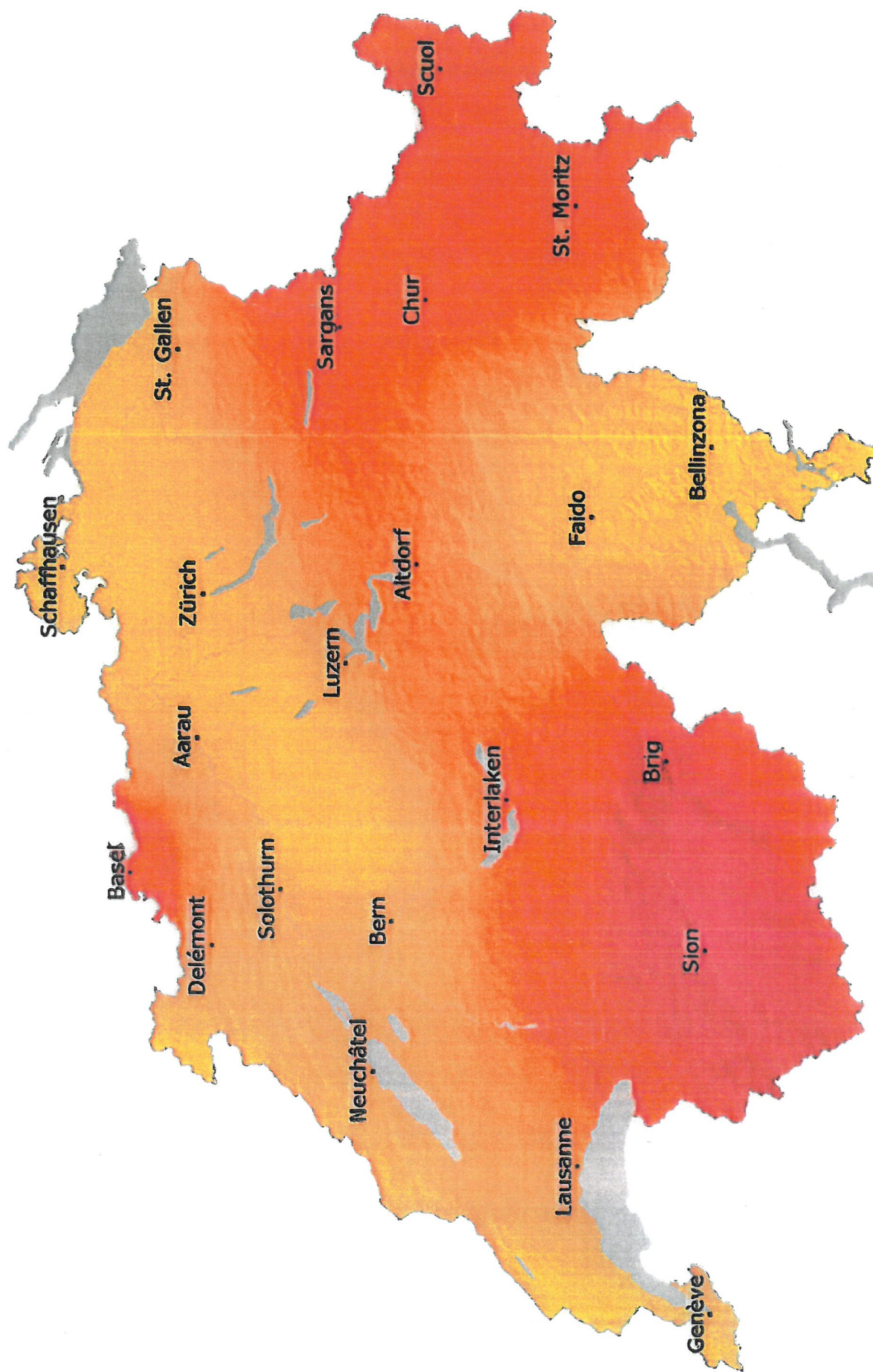
Tenue du registre foncier: fédérale

Mensuration officielle: fédérale

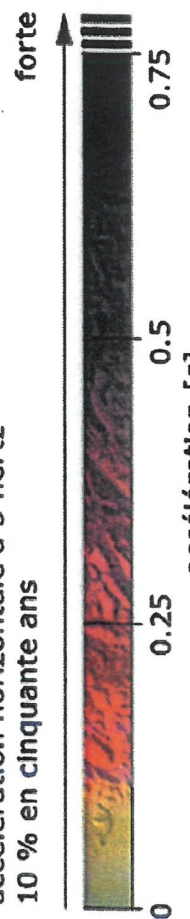
Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Explications

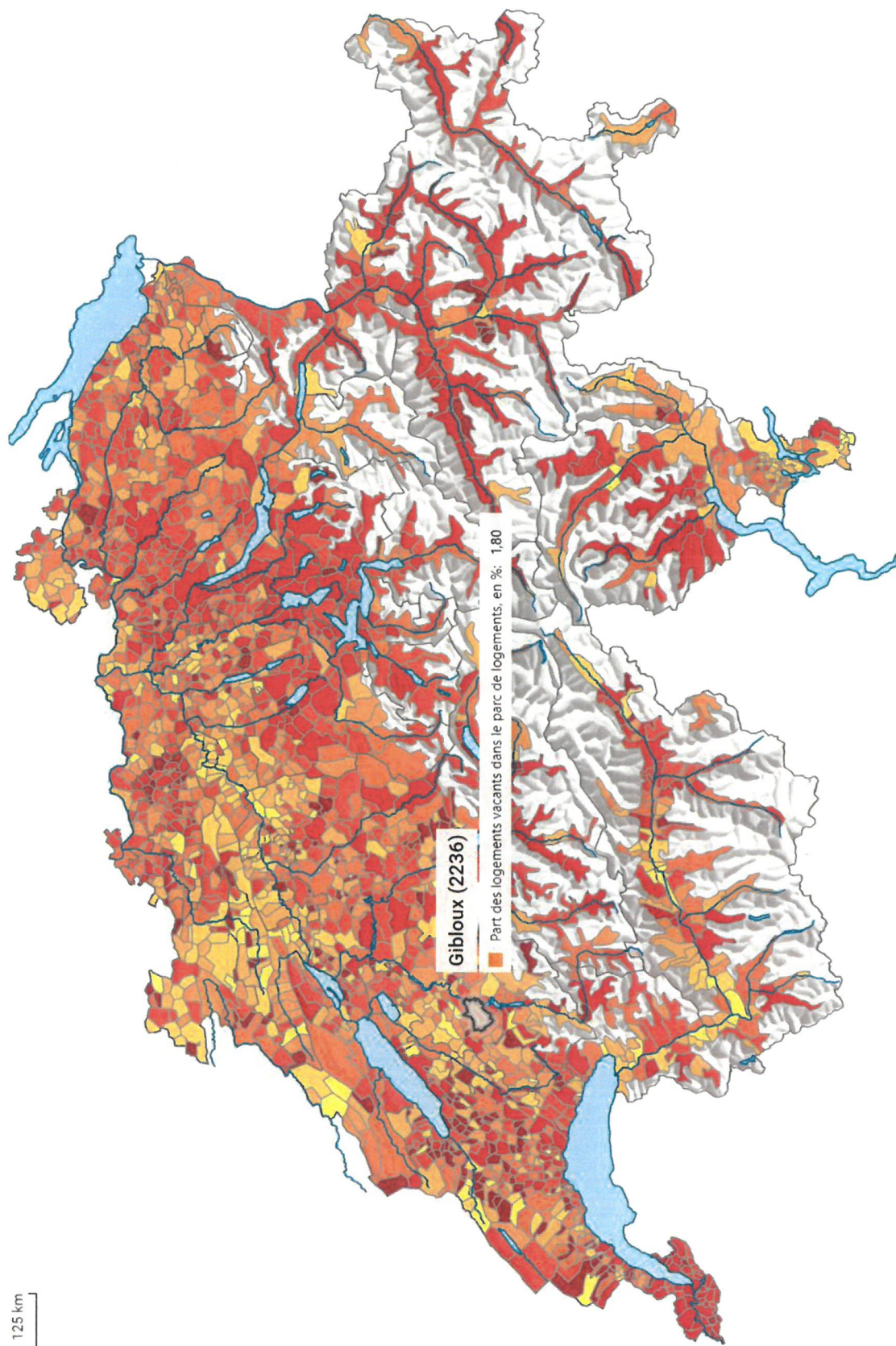
- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 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) ID = 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) PPE : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété



Aléa sismique
accélération horizontale à 5 hertz
10 % en cinquante ans



0 125 km



COMMUNE DE ROSSENS/FR



PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

MODIFICATIONS CONSECUTIVES A L'APPROBATION PAR LA
DAEC DE LA REVISION GENERALE DU PAL DU 27.06.2012

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Ech 1/5000

ROSSENS 22.03

URBASOL SA

ROUTE DE MONT CARMEL 2

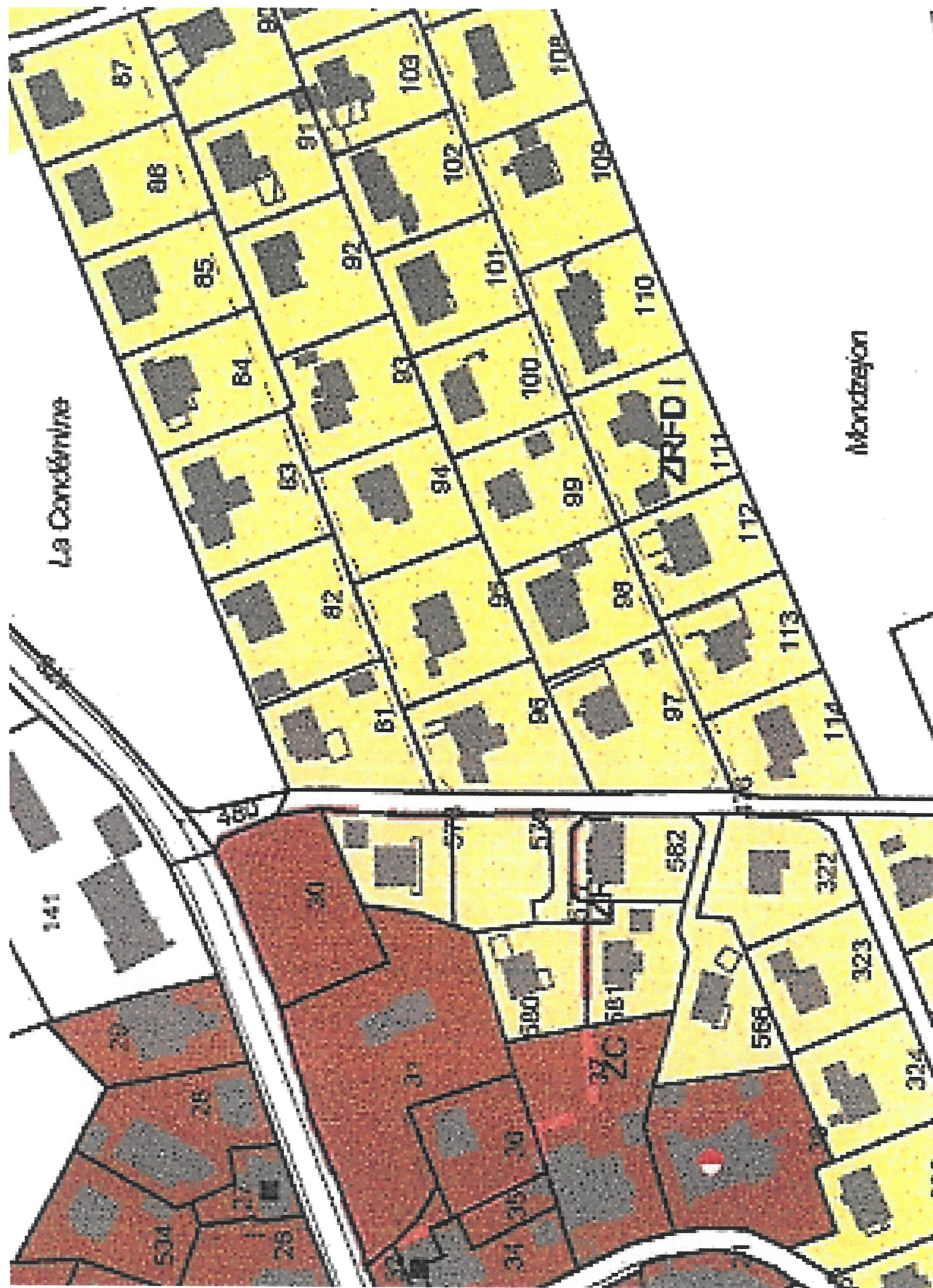
1762 GIVISIEZ

DATE: JUIN 2014

ZONES D'AFFECTATION

ZC	ZONE DE CENTRE
ZRMD	ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE
ZRDR	ZONE RESIDENTIELLE A DENSITE REPARTIE
ZRFD II	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE II
ZRFD I	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE I
ZACT I	ZONE D'ACTIVITES I
ZACT II	ZONE D'ACTIVITES II
ZAR	ZONE D'ACTIVITES RESTREINTES
ZDME	ZONE DE DECHARGE POUR MATERIAUX D'EXCAVATION PROPRES
ZIG I	ZONE D'INTERET GENERAL I
ZIG II	ZONE D'INTERET GENERAL II
ZPP	ZONE DE PORT DE PLAISANCE
ZA	ZONE AGRICOLE
AF	AIRE FORESTIERE
ZPCE	ZONE DE PROTECTION DES COURS D'EAU

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
9 8 SEP. 2015



Art. 21 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

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. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : | 10.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 8.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.50 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |
| 10. Prescriptions particulières : | | |

La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.



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

No assuré 49521
District Sarine
Commune 151
Rossens
No rue 40
No bâtiment 4
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire	Mettraux René					
Adresse	Ch. des Bles d'Or 4					
NP et localité	1728	Rossens	Pays	CH		
Régie ou administrateur	PPE			Non		
	Langue			F		
Cadastre folio			Plan folio	3	Article	95
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)		Figure-t-il au plan ?			Oui
Géomètre	Ducrest & Genoud		Faut-il modifier le plan			Non
Coordonnées	574.630/174.435		Altitude			724
Commune	Rossens		District			Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Ch. des Bles d'Or		Date avis ECAB			x
Motif de l'estimation	Amélioration/ Transformation		Début des travaux			
No du permis constr.			Fin des travaux			
Date du permis						
Code ABAI	20.1					
Affectation	Maison familiale					
Nbr. niveaux	2	Nbr apparts.	1	Bâtiment protégé classe	Non	
Risques spéciaux no.		% soumis				
Risque industriel	Non	Situation	Non contigu(e)	Etat du bâtiment	Bon	
Classe	2	Indexation	Oui			
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non	
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Type de chauffage	Electrique	
Parafoudre	Non			Citerne	Aucune	
Exclusion éléments naturels						
Motif exclusion						

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	15.09.2004	02.02.1988
Estimation de base	624'000	450'000
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	624'000	582'300
Investissement	44'000	
M3	1'111	1'022
Année de construction	1976	de transformation 2004

Remarques:

RECLAMATION

Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

20 SEP. 2004

La commission d'estimation
Jean-D. Hostettler
Bernard Schneuwly

Contrôle direction

Enregistrement TED

24 SEP. 2004 MP

Le (Vice) Président

Jean-D. Hostettler
Bureau : Roland Hertling
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
1705 Fribourg



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

No assuré **49521**
District **Sarine**
Commune **151**
Rossens
No rue **40**
No bâtiment **4**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

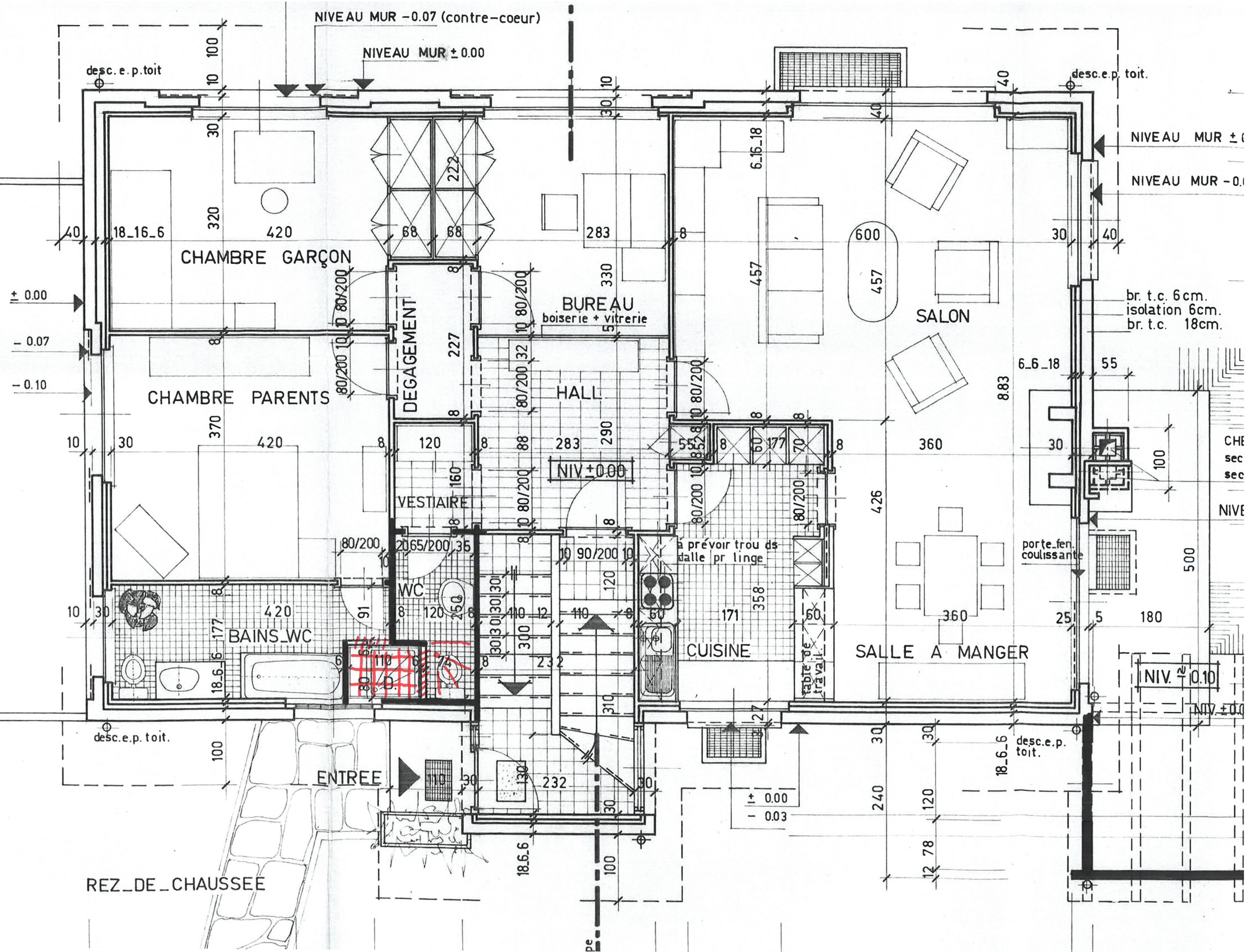
Désignation	PV	Longueur	Largeur	Opérat.	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
SOUS-SOL :									
Caves, garage		15.20	4.80		2.80	204	300		61'200
Habitation		15.20	4.80		3.20	233	520		121'160
Entrée		2.90	1.80		4.70	25	550		13'750
REZ-DE-CHAUSSEE :									
Habitation		15.20	9.60		4.00	584	550		321'200
Pergola, terrasse couverte		4.90	3.80		3.50	65	400		26'000
Total						1'111	489		543'310
						M3	FR/M3		

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Cheminée de salon avec cassette	1	10'000	10'000
Cheminée extérieure avec conduite de fumée	1	6'000	6'000
Motorisations de stores	2	500	1'000
Motorisation de porte de garage	1	1'700	1'700
Acune autre installation			
Total			18'700

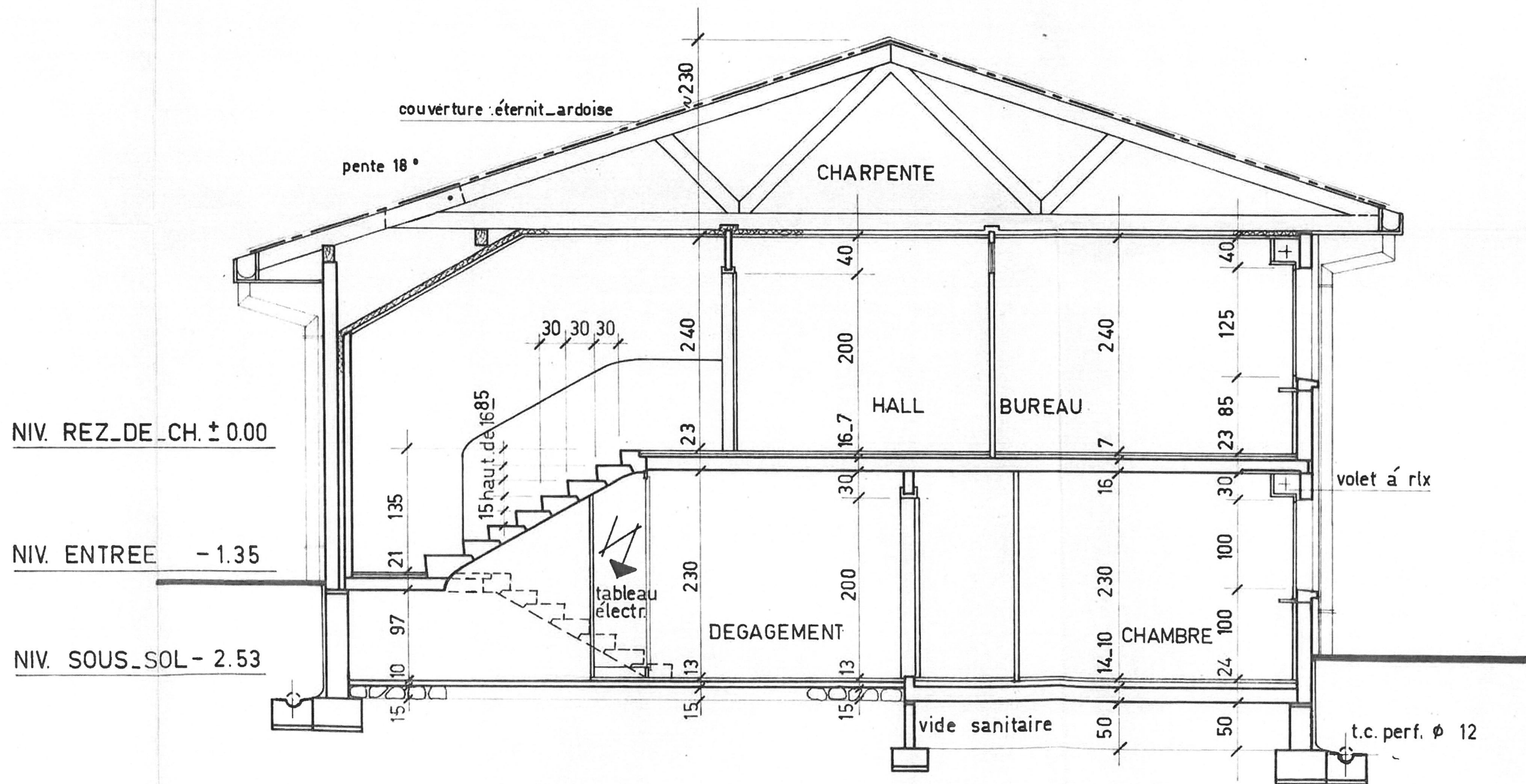
Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Radiateurs électriques	15	500	7'500
Panneaux photovoltaïques, m2	44	1'000	44'000
Onduleurs	2	3'500	7'000
Acune autre installation			
Total			58'500

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau électrique de 300 litres	1	3'000	3'000
Acune autre installation			
Total			3'000

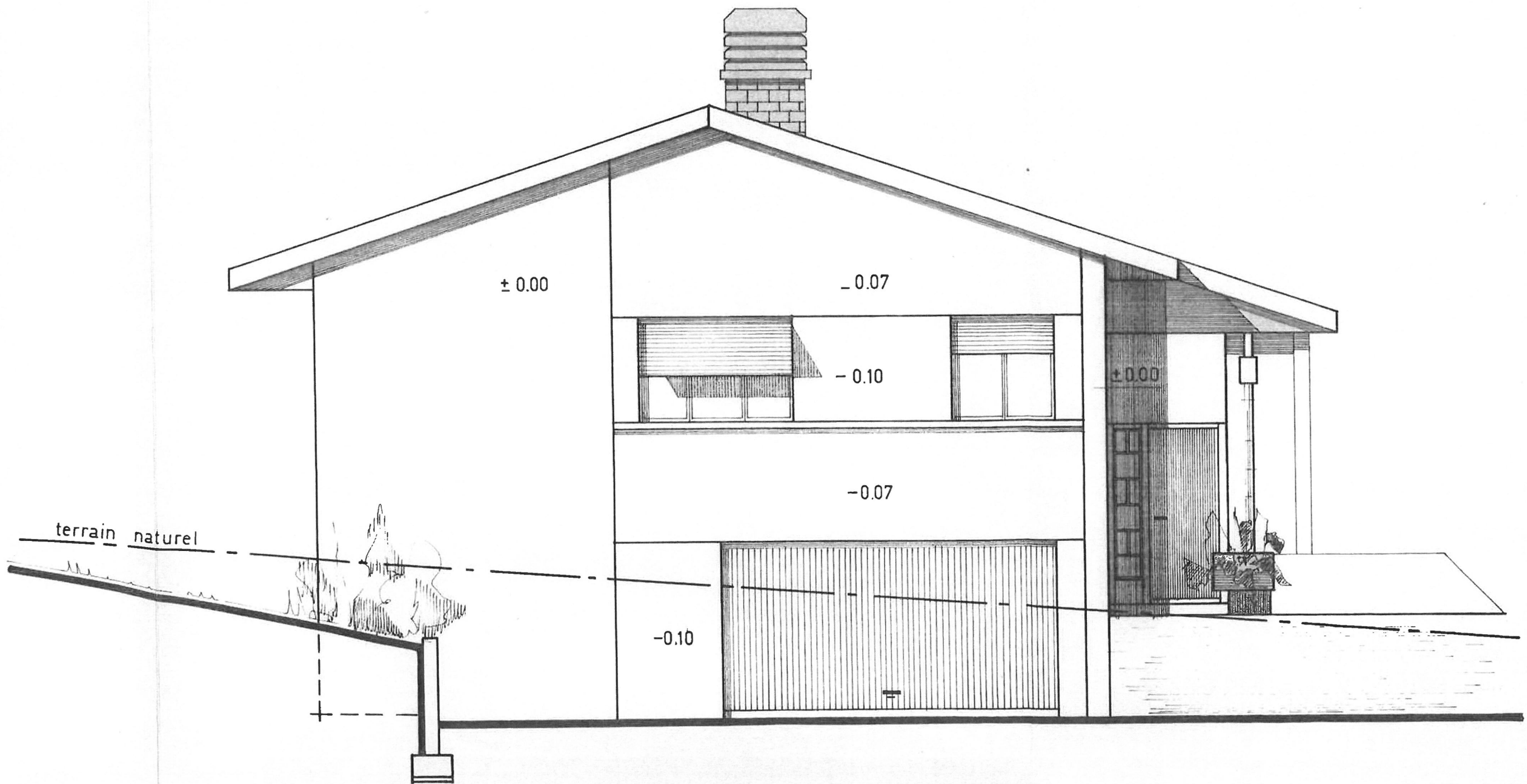
TOTAL			
	TOTAL Fr.		623'510
	TOTAL ARRONDI A		624'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.		562



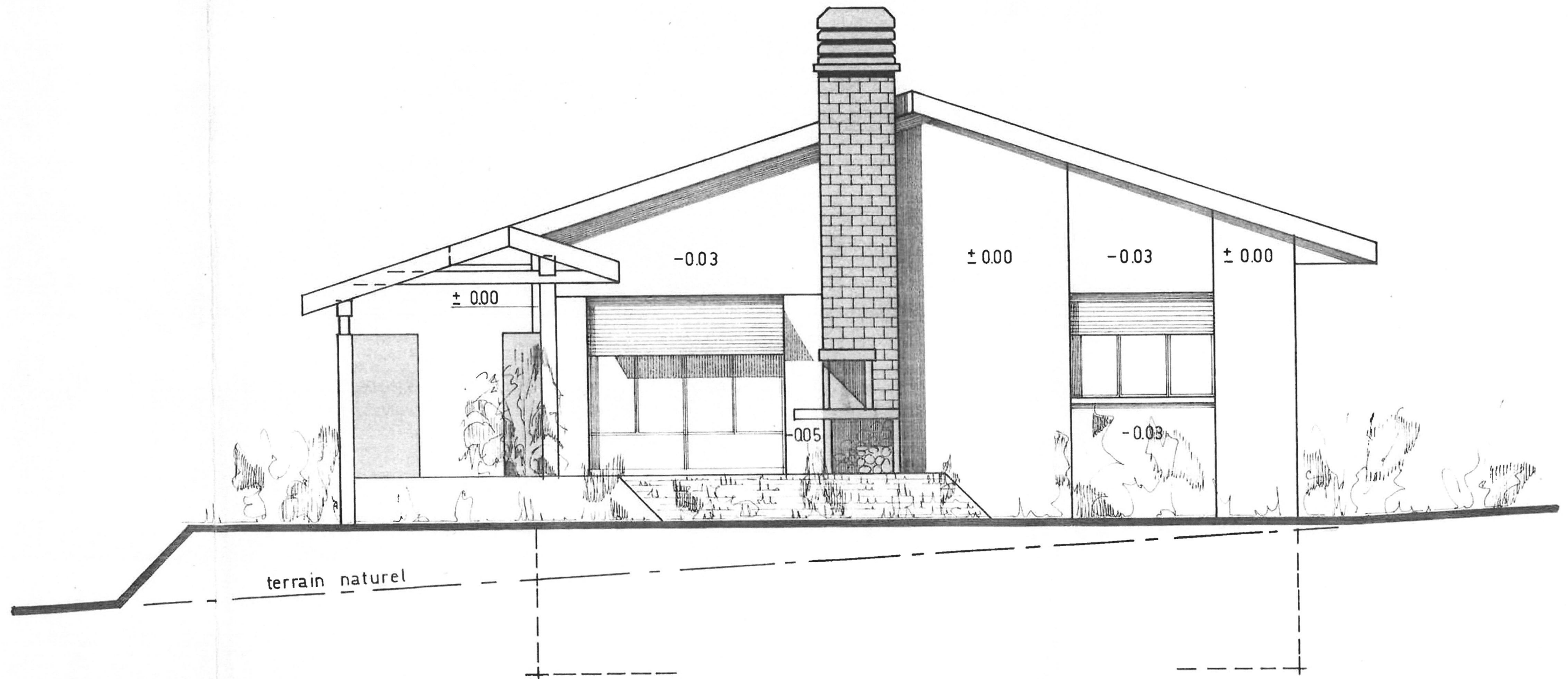
11.33



COUPE A-A



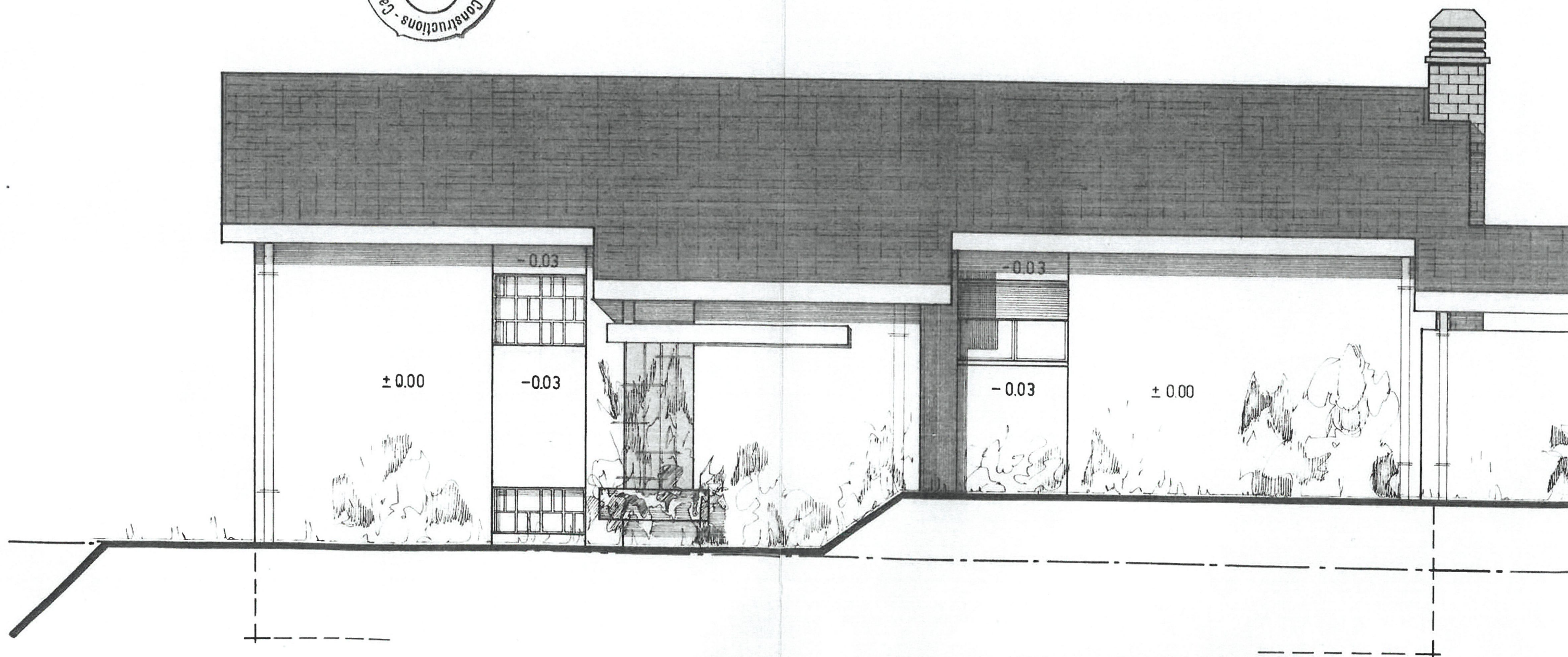
FACADE EST



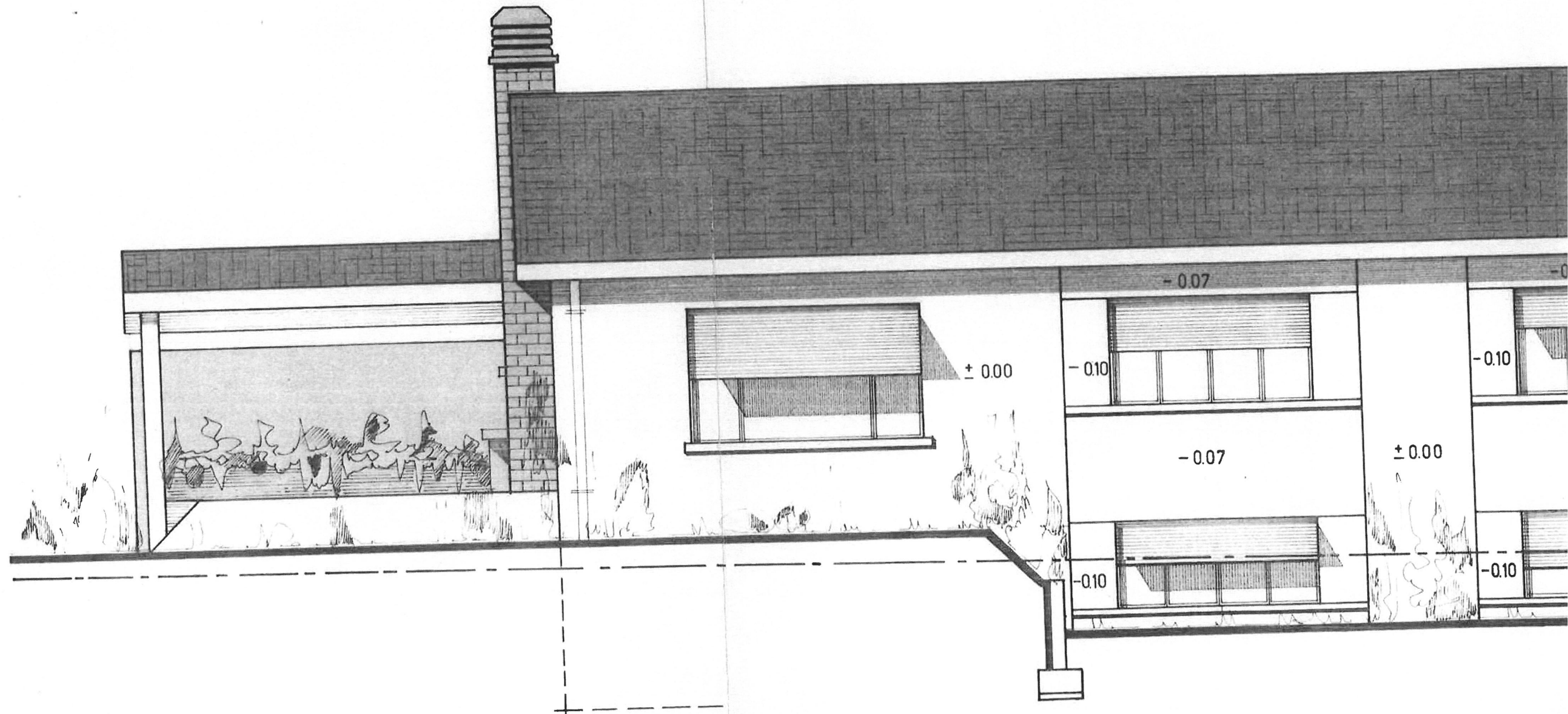
FACADE OUEST

GERARD CLERC ARCHITECTE		1711 ROSSENS tél. 037 311510	
PROPRIETE DE MR RENE METTRAUX A FRIBOURG			
CONCERNE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON FAMILIALE A ROSSENS		PLAN NO 454	
PLAN FACADES	ECHELLE 1 / 50	GRAND: 100 / 594	
MODIFIÉ LE:	MODIFIÉ LE:	25.07.75	

GÉRARD CLERC
ARCHITECTE
1711 ROSSENS



FACADE NORD



FACADE SUD