

# *Vente immobilière*

*Immeuble sis sur la commune  
D'Estavayer, secteur Murist*

*La Vounaise 110, 1489 Murist*

*biens-fonds nos 608, 791 et 792*

*propriété de  
Florian Mantegazzi et Nadège Mantegazzi*

Lieu et date de l'enchère :

7 juin 2023 à 14h00 en salle des ventes de l'Office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

Visite prévue le 12 mai 2023 à 14 h. précise

Dépôt des conditions de vente :

3 mai 2023.

RAPPORT D'ÉVALUATION DES PARCELLES N<sup>OS</sup> 608, 791 & 792  
DU CADASTRE D'ESTAVAYER, secteur MURIST  
À LA VOUNAISE 110



## MANDAT

L'Office des poursuites de la Broye, représenté par Monsieur Bernard Tschanz, Préposé, a donné mandat à la soussignée pour estimer la valeur vénale des parcelles n<sup>os</sup> 608, 791 et 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist, propriété de Madame Nadège Mantegazzi et Monsieur Florian Mantegazzi, en société simple, dans le processus de la vente forcée.

## OBJET

Il s'agit de:

- parcelle n<sup>o</sup> 608 habitation individuelle de 5,5 pièces construite en 2006, piscine, garage, écurie avec 4 box à chevaux
- parcelle n<sup>o</sup> 791 pré
- parcelle n<sup>o</sup> 792 pré

## VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 15.10.21, en présence du mandant.

## 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 et 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

La soussignée 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	8
2.1. Contexte administratif	8
▪ Zone d'urbanisation	8
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	9
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS	9
▪ Protection du bâtiment	9
▪ Résidence secondaire	9
▪ Radon	9
▪ Sites pollués	10
▪ Zone de danger naturel	10
▪ Protection des eaux	10
▪ Aléas sismiques	10
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	10
▪ Amiante	10
▪ Autres nuisibles	11
▪ Taxe sur la plus-value	11
2.2. Parcelle n° 608, bien-fonds	11
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	11
▪ Servitudes	11
▪ Valeur d'assurance	12
2.3. Parcelle n° 791, bien-fonds	12
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	12
▪ Servitudes	12
2.4. Parcelle n° 792, bien-fonds	13
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	13
▪ Servitudes	13
3. Valeur intrinsèque	13
4. Conclusion et valeur vénale	15
5. Sources des informations et annexes	17

## 1. PRÉSENTATION

### 1.1. La commune

La Vounaise (alt. 662 m) est un hameau de la commune d'Estavayer (9 988 habitants) du district de la Broye, qui se trouve à 5 km en voiture d'Estavayer-le-Lac et à 8 km de l'entrée de l'A1.

Au village de Murist, on ne trouve aucun magasin, poste ou restaurant. Les commerces les plus proches se trouvent à Yvonand, à 8 km en voiture.

La commune fait partie un cercle scolaire d'Estavayer-Sévaz. Les élèves du CO se rendent à Estavayer-le-Lac. Les transports publics TPF de la ligne Vuissens-Estavayer-le-Lac complètent les transports scolaires.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,84 pour les personnes privées et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2,0 %.

La parcelle n° 608, formant un tout avec les parcelles n°s 791 et 792, est située en limite Ouest du hameau de la Vounaise, à environ 7 km d'Estavayer-le-Lac. Le quartier est très calme. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. La pente est orientée au Sud-Est. L'ensoleillement est très bon. La vue est dégagée sur le vallon avec des pentes boisées et le hameau. Le voisinage consiste en habitations individuelles, des prés et la forêt.

### 1.2. Descriptif sommaire

Les objets de cette évaluation sont:

- parcelle n° 608 habitation individuelle de 5,5 pièces construite en 2006 (bât. 110), piscine, garage, écurie avec 4 box à chevaux (bât. 110a).
- parcelle n° 791 pré
- parcelle n° 792 pré

Il n'y a pas eu de travaux depuis la construction.

## EXTÉRIEURS

La parcelle, très pentue et étagée, comprend une place de stationnement pavée pour 4 véhicules devant le garage et un accès goudronné à l'écurie où se trouve une place de stationnement.



L'escalier d'accès au logement est en béton brut de décoffrage. A ce niveau se trouve un petit jardin potager et une terrasse avec une piscine. La terrasse est partiellement terminée.

La piscine, non chauffée, traitée au chlore, nécessite des travaux d'entretien.

Sur la partie supérieure de la parcelle, accessible par un chemin pentu sur la parcelle n° 792, se trouve un carré de dressage avec du sable. Cette surface ne dispose d'aucun autre accès ni d'aucune servitude d'accès.

L'écurie est une construction en dur avec une grange à foin dans les combles. Les box ont une sortie directe chacun. La sellerie est complétée par des WC séparés borgnes. On y trouve un point d'eau.

Il existe encore un autre petit bâtiment non assuré, en dur, qui sert de réduit.

Les parcelles n<sup>os</sup> 791 et 792 ont été réunies en un seul paddock, fermé par des piquets. Le terrain est pentu. Il ne peut pas être cultivé et il est difficile d'y faire des foins le cas échéant.

#### ENVELOPPE DU BÂTIMENT 110

La couverture en tuiles est isolée. Les façades sont crépies et la partie inférieure plaquée par des éléments de granit. Les fenêtres en PVC à vitrage isolant sont pourvues de volets métalliques thermolaqués. Les stores d'obscurcissement et les vélux des combles sont motorisés. Le balcon en béton est posé sur des colonnettes en béton.

La porte sectionnelle du garage est coulissante vers le haut. Le garage est spacieux mais l'emplacement de la porte réduit le stationnement à une seule voiture (sauf à effectuer de nombreuses manœuvres).

#### TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction en dur sur 3 niveaux desservis par un escalier en dur.

Le logement est tempéré par un chauffage central qui fonctionne à l'huile de chauffage. La distribution au sol est complétée par un insert dans la cheminée de séjour et un chauffage sèche-linge dans la salle de bain. Deux citernes en plastique de 2 000 l se trouvent dans un bac de rétention. L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler de 200 l.

La buanderie comprenant un évier, une machine à laver le linge et une machine à sécher le linge se trouve dans un réduit borgne sous l'escalier.



L'agencement de cuisine comprend un bar. Le plaquage est très abimé. Le plan de travail est en granit. La cuisine dispose d'un accès direct à la terrasse. Les appareils ménagers datent de la construction (cuisinière vitro-céram avec une hotte de ventilation, deux fours à mi-hauteur, une machine à laver la vaisselle et un réfrigérateur).

Les WC au rez comprennent un lavabo encastré dans un meuble à tiroirs et une cuvette de WC. La salle de bain dans les combles comprend deux lavabos encastrés dans un meuble à tiroirs, une baignoire d'angle avec hydromassage et une cuvette de WC. Ces locaux bénéficient de lumière naturelle.

## AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Une partie du rez inférieur, les volées d'escalier, le rez supérieur et les paliers sont essentiellement carrelés. Les parois des surfaces du logement sont crépies et peintes, et les plafonds peints.

L'ensemble des revêtements nécessite un rafraichissement.

## DANS L'ENSEMBLE

L'immeuble a bien vieilli mais des travaux d'entretien sont indispensables, faute de quoi une dégradation est inévitable. Les barrières architecturales sont conséquentes. Il n'existe qu'une salle de bain, ce qui représente une obsolescence conséquente eu égard aux exigences du marché.

### 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.

L'immeuble étant récent, les normes OIBT sont réputées avoir été respectées lors de la construction.

### **1.3. Répartition des locaux**

En l'absence de plans, les surfaces détaillées ne peuvent pas être communiquées.

### ■ **Sous-sol/rez inférieur**

- dégagement et escalier
- garage
- local technique
- local de chauffage
- cave

### ■ **Rez-de-chaussée supérieur**

- entrée, dégagement et escalier
- séjour
  - terrasse
- cuisine
  - terrasse couverte
- chambre
- WC séparés

### ■ **Combles**

- palier/mezzanine
- chambre
- chambre
- chambre
- salle de bain

## **2. FICHE D'IDENTIFICATION**

### **2.1. Contexte administratif**

#### ■ **Zone d'urbanisation**

La parcelle n° 608 se trouve en zone de centre village et en limite de zone agricole à l'Ouest. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 1,0 soit une surface plancher totale de 2 669 m<sup>2</sup>. Le potentiel de construction est exploité pour environ 17 %.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade totale s'élève à 11,50 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.



Les parcelles n<sup>os</sup> 791 et 792 se trouvent en zone agricole. Aucune construction ni pavage n'est autorisée. Or il n'est actuellement possible d'accéder à la partie supérieure de la parcelle n<sup>o</sup> 608 qu'en passant par la parcelle n<sup>o</sup> 792.

**NB** Sans la démolition du bâti existant, il n'est pas possible d'exploiter le potentiel de construction de la parcelle n<sup>o</sup> 608, pas même pour la partie supérieure du terrain qui ne dispose pas des accès nécessaires et pour laquelle il ne sera pas autorisé de construire une route carrossable sur la parcelle n<sup>o</sup> 792. Il s'en suit une perte considérable de valeur de terrain.

#### ■ **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).

#### ■ **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 0,76 % (cf. carte annexée).

#### ■ **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 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**

Si le terrain a fait l'objet d'un changement d'affectation depuis le 01.01.18, le vendeur devra s'acquitter de la taxe de 20 % sur la plus-value (estimée par la Commission cantonale sur la plus-value) 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) et la commune peut aussi procéder au dézonage.

## **2.2. Parcelle n° 608, bien-fonds**

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

La parcelle n° 608 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist, est la propriété de Madame Nadège Mantegazzi et Monsieur Florian Mantegazzi, en société simple. Selon le Registre foncier, elle comprend une haie, un jardin d'agrément, une place, une place gravelée, une place revêtue, une habitation individuelle, un couvert et une écurie pour une surface totale de 2 669 m<sup>2</sup>.

### ■ **Servitudes**

Il n'y a aucune servitude liée à cette parcelle.

**NB** L'empiètement du bâtiment 110a sur la parcelle n° 792 et l'accès à la partie supérieure de la parcelle n° 608 qui passe par la parcelle n° 792 ne font pas l'objet des servitudes nécessaires.

Une amélioration foncière en cours et plusieurs restrictions du droit d'aliéner LPP sont mentionnées au Registre foncier.

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

La parcelle est grevée conjointement aux parcelles n<sup>os</sup> 791 et 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist.

### ■ **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 290 m<sup>2</sup> dont une surface habitable de l'ordre de 170 m<sup>2</sup> pour le bâtiment 110, et à 180 m<sup>2</sup> pour le bâtiment 110a.

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 982 m<sup>3</sup> pour le bâtiment 110 et à 529 m<sup>3</sup> pour le bâtiment 110a. L'ECAB a assuré ces immeubles, en cas de sinistre total, à 627 200,- francs (indexé) pour le bâtiment 110 et à 157 500,- francs (indexé) pour le bâtiment 110a.

### **2.3. Parcelle n° 791, bien-fonds**

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

La parcelle n° 791 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist, est la propriété de Madame Nadège Mantegazzi et Monsieur Florian Mantegazzi, en société simple. Selon le Registre foncier, elle comprend un pré et une haie pour une surface totale de 954 m<sup>2</sup>.

#### **■ Servitudes**

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits:                           – Passage à pied et pour tout véhicule
- Charges:                       – Conduite d'eau potable
- Passage à pied et pour tout véhicule

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

Une amélioration foncière en cours est mentionnée au Registre foncier.

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

La parcelle est grevée conjointement aux parcelles n°s 608 et 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist.

## **2.4. Parcelle n° 792, bien-fonds**

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

La parcelle n° 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist, est la propriété de Madame Nadège Mantegazzi et Monsieur Florian Mantegazzi, en société simple. Selon le Registre foncier, elle comprend un pré, une haie et une écurie pour une surface totale de 1 550 m<sup>2</sup>.

### **■ Servitudes**

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits: – Passage à pied et pour tout véhicule
- Charges: – Conduite d'eau potable
- Passage à pied et pour tout véhicule en faveur de la parcelle n° 791

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

Une amélioration foncière en cours est mentionnée au Registre foncier.

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

La parcelle est grevée conjointement aux parcelles n<sup>os</sup> 608 et 791 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist.

## **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	Age	Valeur résiduelle	
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)	
Gros œuvre	40,00%	100	15	0,85	
Second œuvre	30,00%	60	15	0,75	
Finitions	15,00%	20	15	0,25	
Équipement	15,00%	15	15	0,00	
	100,00%				
				<u>Prix moyen/cube</u>	
GO	780,00 fr./m <sup>3</sup>	x	40,00%	x 0,85	265,2 fr.
SO	780,00 fr./m <sup>3</sup>	x	30,00%	x 0,75	175,5 fr.
Finition	780,00 fr./m <sup>3</sup>	x	15,00%	x 0,25	29,25 fr.
Équipement	780,00 fr./m <sup>3</sup>	x	15,00%	x 0,00	0 fr.
Cube	982,00 m <sup>3</sup>			469,95 fr.	461 490,90 fr.
Investissement récent					0,00 fr.
Total intermédiaire					461 490,90 fr.
<b>Parcelle n° 608 liée au bâti</b>		470 m <sup>2</sup>	x	450 fr./m <sup>2</sup>	211 500,00 fr.
<b>Solde</b>		2 199 m <sup>2</sup>	x	50 fr./m <sup>2</sup>	109 950,00 fr.
Aménagement extérieur		370 m <sup>2</sup>	x	50 fr./m <sup>2</sup>	18 500,00 fr.
Carré dressage					8 000,00 fr.
<b>Bâtiment 110a</b>		529 m <sup>3</sup>	x	350 fr./m <sup>3</sup>	185 150,00 fr.
./. Vétusté				15%	-27 772,50 fr.
<b>Parcelle n° 791</b>		954 m <sup>2</sup>	x	2 fr./m <sup>2</sup>	1 908,00 fr.
<b>Parcelle n° 792</b>		1 550 m <sup>2</sup>	x	2 fr./m <sup>2</sup>	3 100,00 fr.
Frais second.	10,00%				47 999,09 fr.
<b>Total valeur intrinsèque</b>					<b>1 019 825,49 fr.</b>

La valeur intrinsèque est estimée à 1 020 000,- francs (arrondi).

### Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif.

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 20 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est une proportion usuelle. La surface du terrain à bâtir est définie par la surface plancher existante et l'ibus (470 m<sup>2</sup> ./ 1,0).

Une partie du terrain en zone à bâtir n'étant plus constructible avant la démolition du bâti existant, notamment pour aménager les accès à la totalité de la surface, cette part est traitée à la valeur de terrain d'aisance tout en tenant compte de l'accès peu confortable.

#### **4. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE**

##### **■ Valeur intrinsèque**

L'objet de cette estimation est une propriété avec une habitation individuelle de 5,5 pièces construite en 2006, un garage, une piscine et une écurie avec 4 box à chevaux, et du terrain agricole non cultivable. Des travaux d'entretien sont indispensables.

Le potentiel de construction est considérable mais il ne peut pas être mis en valeur en raison de la pente, du bâti existant et de l'absence d'accès. Le bâtiment 110a empiète sur la parcelle n° 792 sans droit inscrit au Registre foncier.

La valeur intrinsèque est estimée à 1 020 000,- 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 01.05.14 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé, l'apport du capital du 2<sup>ème</sup> 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 très faibles taux hypothécaires et par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande pour des habitations individuelles est forte en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse. Il existe aussi une certaine demande pour des habitations avec des écuries, bien que limitée.

Une exploitation du potentiel de construction en démolissant le bâti existant est envisageable. Le cas échéant, il y a lieu d'une part de tenir compte des frais de démolition,

puis des coûts de construction accrus en raison de la pente (décaissement important et parois de soutènement).

### ■ 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, basée sur la valeur intrinsèque et compte tenu de la demande limitée aux amateurs de chevaux, est estimée à 1 000 000,- francs.

\*

**NB** La présente estimation ne tient pas compte des effets de la pandémie de coronavirus. Il n'est actuellement pas possible d'en évaluer les conséquences sur le marché immobilier.

Fait à Belfaux, le 27 octobre 2021/VvZ/cg



V. van Zanten

**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 Broye, représenté par Monsieur Bernard Tschanz, Préposé, daté du 15.10.2021*
- Copie du plan cadastral relatif aux parcelles n<sup>os</sup> 608, 791 et 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist
- Extrait "Intercapi" du Registre foncier relatif aux parcelles n<sup>os</sup> 608, 791 et 792 du cadastre d'Estavayer, secteur Murist, datés des 05.05.2021 et 21.07.2021
- 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 05.10.2020
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 18 et 23
- Copie des protocoles de l'ECAB, datés du 18.05.2009
  
- *Vision locale du 15.10.21*

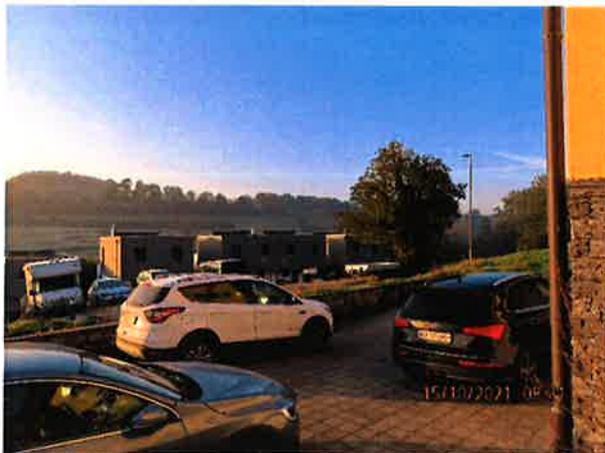
NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
LA VOUNAISE, Parcelle n° 608, bâtiment 110, façade Angle Est  
Sud-Est



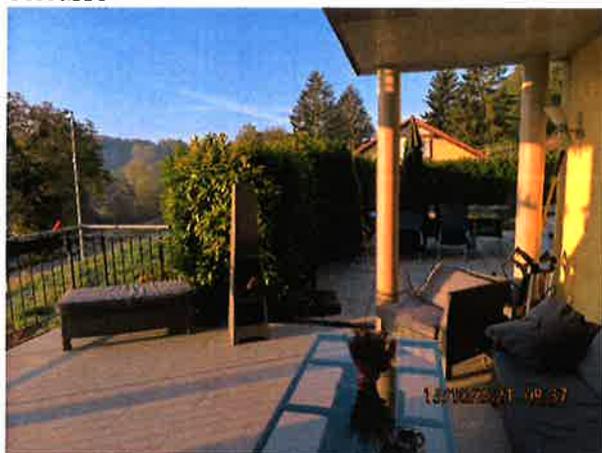
Place de stationnement



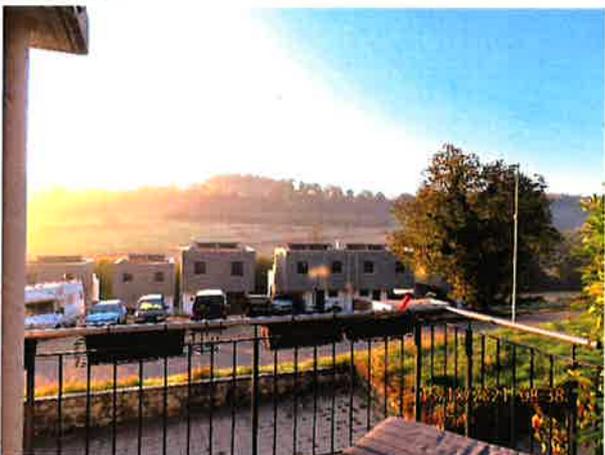
Terrasse



Vue au Sud



Piscine



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest



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

Jardin potager



Bâtiment 110a



Box



Sellerie et WC



Carré de dressage



Façade Nord-Ouest



Box



Parcelles n°s 791 et 792



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Bâtiment 110, entrée



Dégagement et cuisine



Cuisine



Cuisine



Séjour



Chambre au rez supérieur



WC séparés



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

Mezzanine



Salle de bain



Salle de bain



Dégagement rez inférieur



Local de chauffage



Cave



Local technique de piscine



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

Tableau électrique

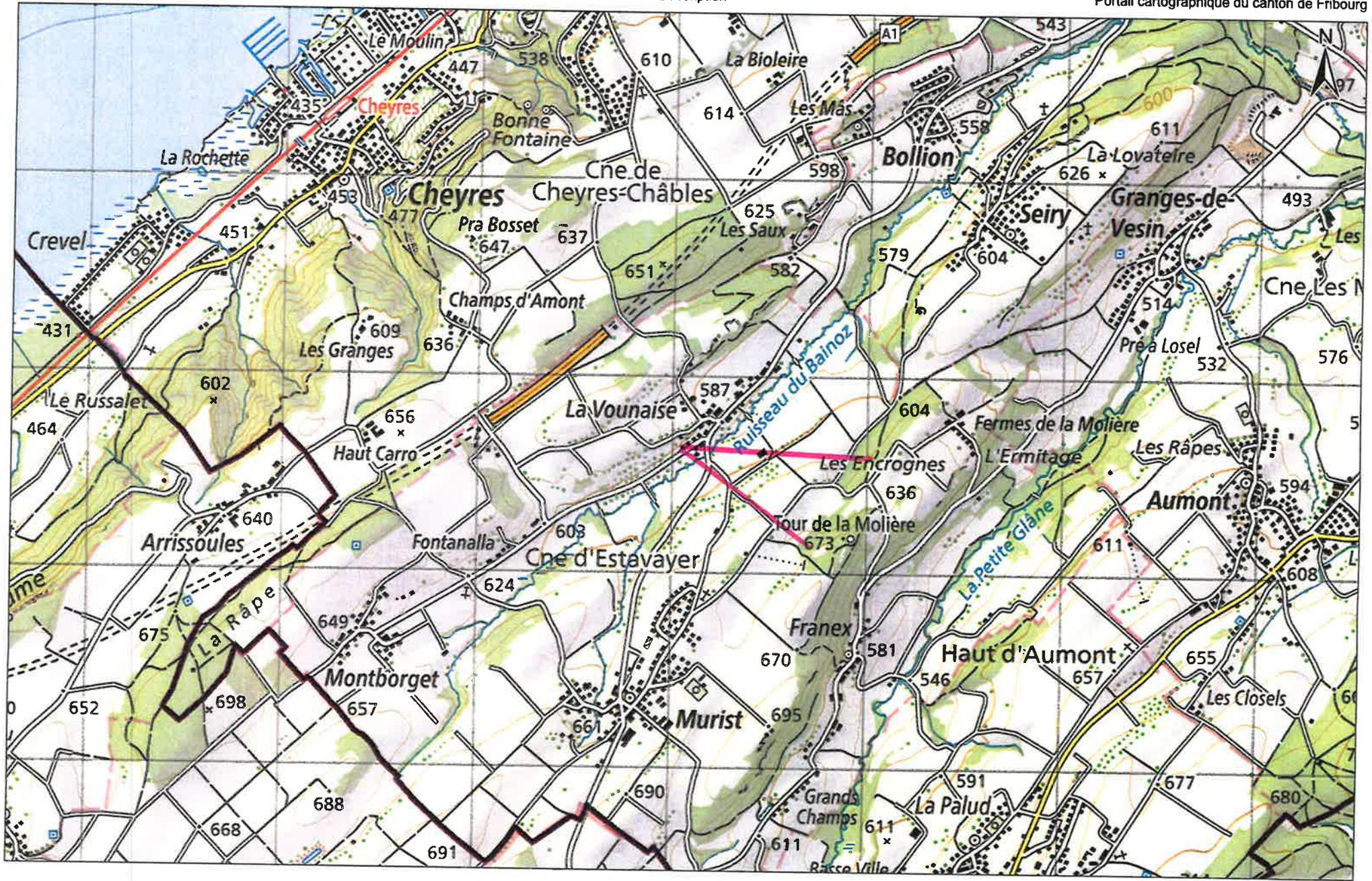


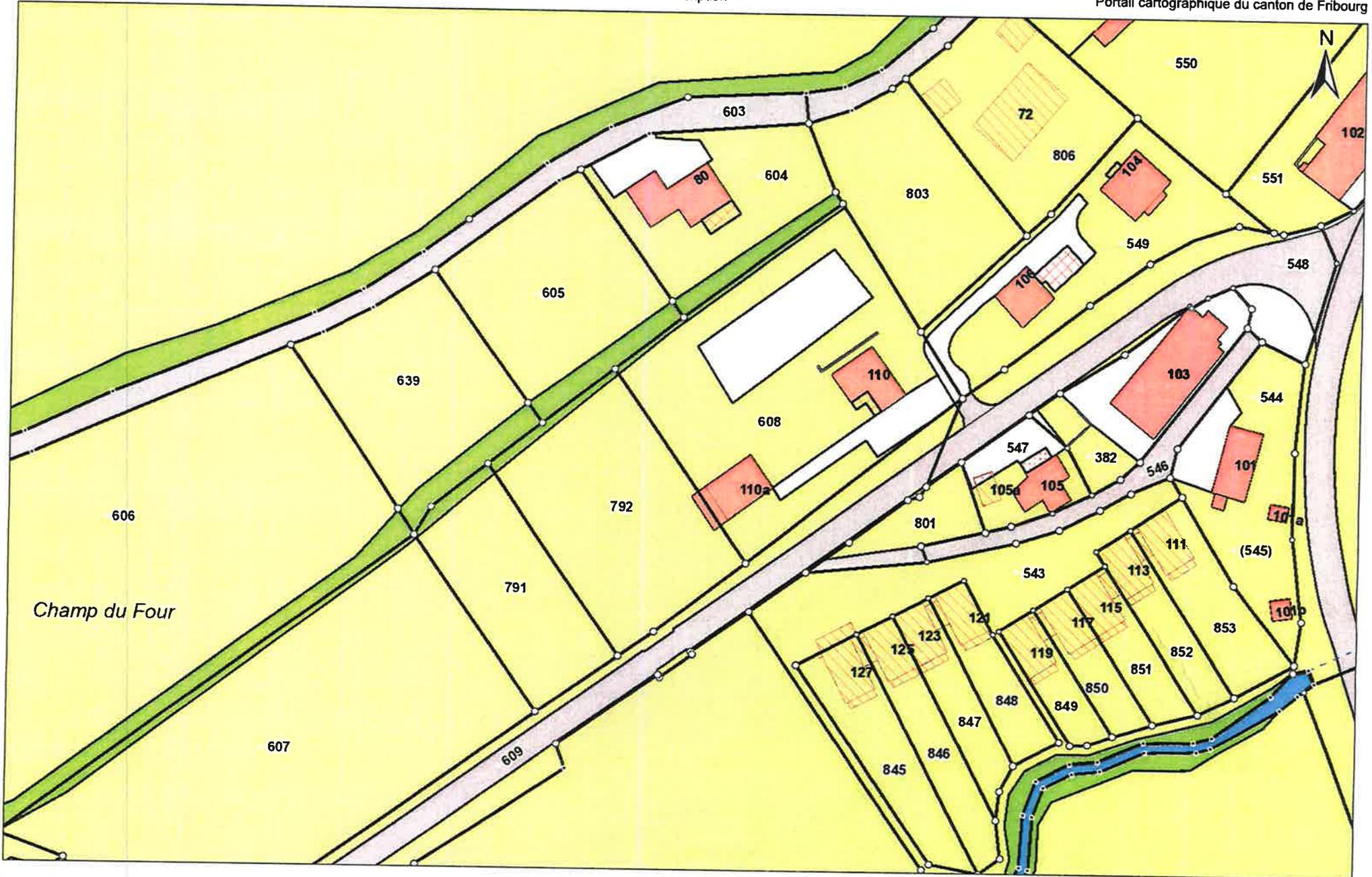
Buanderie



Garage









ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB  
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

## Données « Intercapi » Bien-fonds Estavayer (secteur Murist) / 608 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2054.FR203411 Estavayer (secteur Murist)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	608
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 19857 09901 88
Surface	2'668 m <sup>2</sup> ,
Mutation	01.06.2006 013-ACE Remaniement parcellaire 02.12.2022 013-2022/3900/0
Numéro(s) plan(s):	24
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Vounaise
Couverture du sol	autre surface à revêtement dur, 687 m <sup>2</sup> jardin, 1'718 m <sup>2</sup> autre surface boisée, 58 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Couvert, N° d'assurance: 110, 0 m <sup>2</sup> Habitation individuelle, N° La Vounaise 110, 1489 Murist d'assurance: 110, 100 m <sup>2</sup> Ecurie (Etable, bergerie, ...), La Vounaise 110a, 1489 Murist N° d'assurance: 110a, 105 m <sup>2</sup> Surface totale 117 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 203411000233 (01.12.2022)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété commune	
Société simple,	
Mantegazzi Florian, 05.12.1975,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat
Mantegazzi Nadège, 21.02.1978,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat

### Mentions

01.06.2006 013-RP	Amélioration foncière, remaniement ID.013-2005/002798
03.08.2007 013-2007/2145/0	Restriction du droit d'aliéner LPP ID.013-2007/002818
20.05.2021 013-2021/1528/0	27.03.2009 013-2009/912/0 Modification Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/001996
20.05.2021 013-2021/1530/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Nadège ID.013-2021/001998
14.06.2021 013-2021/1786/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002185
13.08.2021 013-2021/2634/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002653
11.10.2021 013-2021/3205/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003022
26.11.2021 013-2021/3687/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003433
24.01.2022 013-2022/238/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000305
07.03.2022 013-2022/748/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000671
09.05.2022 013-2022/1459/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/001998
11.07.2022 013-2022/2185/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002562
16.09.2022 013-2022/3017/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002985
21.11.2022 013-2022/3692/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/003369
21.11.2022 013-2022/3693/0	Saisie de part de communauté sur la part de

23.01.2023 013-2023/219/0 Mantegazzi Nadège ID.013-2022/003370  
Saisie de part de communauté sur la part de  
Mantegazzi Florian ID.013-2023/000275

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

06.07.2022 013-2022/2140/0 Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour  
Fr. 750'000.- + acc. légaux ID.013-2022/002546

### Droits de gage immobilier

17.01.1989 013-58254	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 800'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2005/000918, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Estavayer (secteur Murist)/791 Estavayer (secteur Murist)/792	21.03.2000 013-2000/760/0 Réduction de capital
		05.10.2005 013-2005/2737/0 Augmentation de capital et élévation du taux maximum à 10% l'an
		26.03.2007 013-2007/878/0 Augmentation de capital
		17.07.2009 013-2009/2130/0 Augmentation de capital

Créancier hypothécaire UBS AG, Zürich und Basel

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 30.03.2023	Aucun(e)	
Affaires du registre foncier jusqu'au 29.03.2023	013-2023/690/0 du 03.03.2023	Mention : Saisie de la part de communauté / Mantegazzi Nadège
	013-2023/732/0 du 07.03.2023	Annotation / Restriction du droit d'aliéner / Mantegazzi Florian et Nadège

### 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 31.03.2023 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 Broyebezirks GBB

## Données « Intercapi » Bien-fonds Estavayer (secteur Murist) / 792 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2054.FR203411 Estavayer (secteur Murist)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	792
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 74018 57936 22
Surface	1'550 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	02.12.2022 013-2022/3900/0
Numéro(s) plan(s):	24
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Champ du Four
Couverture du sol	champ, pré, pâturage, 1'476 m <sup>2</sup> autre surface boisée, 62 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Ecurie (Etable, bergerie, ...), La Vounaise 110a, 1489 Murist N° d'assurance: 110a, 12 m <sup>2</sup> Surface totale 117 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 203411000233 (01.12.2022)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété commune	
Société simple,	
Mantegazzi Florian, 05.12.1975,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat
Mantegazzi Nadège, 21.02.1978,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat

### Mentions

01.06.2006 013-RP	Amélioration foncière, remaniement ID.013-2007/000185
20.05.2021 013-2021/1528/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/001996
20.05.2021 013-2021/1530/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Nadège ID.013-2021/001998
14.06.2021 013-2021/1786/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002185
13.08.2021 013-2021/2634/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002653
11.10.2021 013-2021/3205/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003022
26.11.2021 013-2021/3687/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003433
24.01.2022 013-2022/238/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000305
07.03.2022 013-2022/748/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000671
09.05.2022 013-2022/1459/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/001998
11.07.2022 013-2022/2185/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002562
16.09.2022 013-2022/3017/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002985
21.11.2022 013-2022/3692/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/003369
21.11.2022 013-2022/3693/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Nadège ID.013-2022/003370
23.01.2023 013-2023/219/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2023/000275

### Servitudes

01.06.2006 013-RP	(C) Conduite d'eau potable, selon plan spécial ID.013-2007/000186 en faveur de Commune d'Estavayer, Estavayer-le-Lac 24.07.2018 013-2018/2132/0 Fusion
-------------------	---

02.11.2006 013-2006/3384/0 (D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan ID.013-2007/000179 à charge de B-F Estavayer (secteur Murist)/791

02.11.2006 013-2006/3384/0 (C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan ID.013-2007/000187 en faveur de B-F Estavayer (secteur Murist)/791

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

06.07.2022 013-2022/2140/0 Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 750'000.- + acc. légaux ID.013-2022/002546

### Droits de gage immobilier

17.01.1989 013-58254	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 800'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2005/000918, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Estavayer (secteur Murist)/608 Estavayer (secteur Murist)/791 Créancier hypothécaire UBS AG, Zürich und Basel Primé par servitude ID.013-2007/000186 Primé par servitude ID.013-2007/000187 Primé par servitude ID.013-2007/000186 Primé par servitude ID.013-2007/000187	26.03.2007 013-2007/878/0 Augmentation de capital  26.03.2007 013-2007/879/0 26.03.2007 013-2007/879/0 17.07.2009 013-2009/2131/0 17.07.2009 013-2009/2131/0
----------------------	---	--

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 30.03.2023	Aucun(e)	
Affaires du registre foncier jusqu'au 29.03.2023	013-2023/690/0 du 03.03.2023	Mention : Saisie de la part de communauté / Mantegazzi Nadège
	013-2023/732/0 du 07.03.2023	Annotation / Restriction du droit d'aliéner / Mantegazzi Florian et Nadège

### 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 31.03.2023 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 Broyebezirks GBB

## Données « Intercapi » Bien-fonds Estavayer (secteur Murist) / 791 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2054.FR203411 Estavayer (secteur Murist)
Tenue du registre foncier	fédérale
Número d'immeuble	791
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 73108 69414 22
Surface	954 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	02.11.2006 013-2006/3384/0 Verbal de divison
Número(s) plan(s):	24
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Champ du Four
Couverture du sol	Haie, 0 m <sup>2</sup> Pré, 0 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété commune	
Société simple,	
Mantegazzi Florian, 05.12.1975,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat
Mantegazzi Nadège, 21.02.1978,	02.07.2004 013-2004/1724/0 Achat

### Mentions

01.06.2006 013-RP	Amélioration foncière, remaniement ID.013-2007/000181
20.05.2021 013-2021/1528/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/001996
20.05.2021 013-2021/1530/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Nadège ID.013-2021/001998
14.06.2021 013-2021/1786/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002185
13.08.2021 013-2021/2634/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/002653
11.10.2021 013-2021/3205/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003022
26.11.2021 013-2021/3687/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2021/003433
24.01.2022 013-2022/238/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000305
07.03.2022 013-2022/748/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/000671
09.05.2022 013-2022/1459/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/001998
11.07.2022 013-2022/2185/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002562
16.09.2022 013-2022/3017/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/002985
21.11.2022 013-2022/3692/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2022/003369
21.11.2022 013-2022/3693/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Nadège ID.013-2022/003370
23.01.2023 013-2023/219/0	Saisie de part de communauté sur la part de Mantegazzi Florian ID.013-2023/000275

### Servitudes

01.06.2006 013-RP	(C) Conduite d'eau potable, selon plan spécial ID.013-2007/000177 en faveur de Commune d'Estavayer, Estavayer-le-Lac
02.11.2006 013-2006/3384/0	24.07.2018 013-2018/2132/0 Fusion (C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan ID.013-2007/000179 en faveur de B-F Estavayer (secteur Murist)/792

02.11.2006 013-2006/3384/0

(D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan  
ID.013-2007/000187  
à charge de B-F Estavayer (secteur Murist)/792

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

06.07.2022 013-2022/2140/0

Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour  
Fr. 750'000.- + acc. légaux ID.013-2022/002546

### Droits de gage immobilier

17.01.1989 013-58254

Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 800'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 10%, ID.013-2005/000918, Droit de profiter des cases  
libres, Droit de gage collectif, avec Estavayer (secteur Murist)/608  
Estavayer (secteur Murist)/792  
Créancier hypothécaire UBS AG, Zürich und Basel  
Primé par servitude ID.013-2007/000177  
Primé par servitude ID.013-2007/000179  
Primé par servitude ID.013-2007/000177  
Primé par servitude ID.013-2007/000179

26.03.2007 013-2007/878/0  
Augmentation de capital

26.03.2007 013-2007/879/0  
26.03.2007 013-2007/879/0  
17.07.2009 013-2009/2131/0  
17.07.2009 013-2009/2131/0

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 30.03.2023

Aucun(e)

Affaires du registre foncier jusqu'au 29.03.2023

013-2023/690/0 du 03.03.2023

013-2023/732/0 du 07.03.2023

Mention : Saisie de la part de communauté /  
Mantegazzi Nadège  
Annotation / Restriction du droit d'aliéner /  
Mantegazzi Florian et Nadège

### 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 31.03.2023 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



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

No assuré **77049**  
District **Broye**  
Commune **394**  
**Murist**  
No rue **270**  
No bâtiment **110**  
No entrée bât.

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**



Propriétaire **Mantegazzi Florian et Nadège**

Pays

Adresse **La Vounaise 110**  
NP et localité **1489 Murist**  
Régie ou administrateur

PPE **Non**  
Langue **F**

Cadastre folio		Plan folio	<b>24</b>	Article	<b>608</b>
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>				
Géomètre	<b>Giner géomatique SA</b>			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	<b>Oui</b>
Coordonnées	<b>552.070/183.650</b>			Faut-il modifier le plan ?	<b>Non</b>
Altitude				Tarif des émoluments	<b>0</b>
Commune	<b>Murist</b>			District	<b>Broye</b>
Lieu-dit ou nom rue	<b>La Vounaise</b>			Date avis ECAB	<b>16.04.2009</b> ✓
Motif de l'estimation	<b>Revision</b>			Début des travaux	
No du perms constr.				Fin des travaux	
Date du permis					
Code AEA1	<b>20.1</b>			Risque artisanal ou industriel	<b>Non</b>
Affectation	<b>Maison familiale</b>			Bâtiment protégé classe	<b>Non</b>
Nbr. niveaux	<b>3</b>	Nbr apparts.	<b>1</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	<b>2</b>	Situation	<b>Non contigu(e)</b>		
Indexation	<b>Oui</b>				
Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Citerne	<b>Intérieure</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Hulle</b>		
Exclusion éléments naturels	<b>Non</b>				
Motif exclusion					

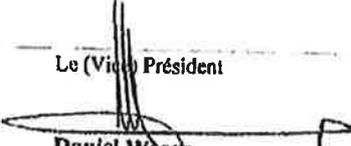
	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	<b>23.04.2009</b>	<b>11.07.2007</b>
Estimation de base	<b>601'000</b>	<b>480'000</b>
Suppl. valeur à neuf %		
Valeur assurée <b>623'100</b>	<b>601'000</b>	<b>511'100</b>
Investissement		
M3	<b>982</b>	<b>962</b>
Année de construction	<b>2006</b>	de transformation

Remarques:

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

Reçu à l'ECAB le **17.05.2009**  
La commission d'estimation  
**Daniel Waser**  
**Alain Corminboeuf**

Le (Vice) Président

  
**Daniel Waser**

Contrôle direction

**Bureau : Médard Borgognon**  
**Président de la Commission**  
**d'estimation des bâtiments**  
**de la Broye**  
**1774 Cousset**

Enregistrement TED **18 MAI 2009 MS**

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **24.04.2009**



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

No assuré 77049  
District Broye  
Commune 394  
Murist  
No rue 270  
No bâtiment 110  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpi.	TOTAL Fr.
Construction 2006									
Sous-sol :									
Garage - cave			10.00	12.00	2.50	300	350		105'000
PV escalier - buanderie	+		3.50	5.70	3.20	64	250		16'000
Rez - Etage :									
Habitation			10.00	7.00	6.50	455	670		304'850
Habitation			6.00	5.00	6.00	180	670		120'600
Terrasse			4.00	5.00	1.00	20	250		5'000
Balcon			7.50	1.60	1.50	18	600		10'800
Lucarne			2.00	3.00	1.50	9	650		5'850
Fenêtre toiture 78 x 98 cm		2.00	*				1'500		
Fenêtre toiture 55 x 78 cm		1.00	*				1'250		
Total						982	579		568'100
							M3	FR/M3	
<b>Installations diverses</b>							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Motorisations fenêtres toiture							3	500	1'500
Stores électriques extérieurs fenêtres toiture							2	1'000	2'000
Cheminée de salon avec cassette							1	12'000	12'000
Total									15'500
<b>Installations de chauffage</b>							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Citernes PVC dans bac acier 2000 l							2	2'200	4'400
Chaudière à mazout 20 kW / 2006							1	6'000	6'000
Brûleur (chauffage de sol)							1	3'500	3'500
Total									13'900
<b>Installations sanitaires</b>							Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau inférieur 200 l							1	2'500	2'500
Douche hydromassage							1	1'000	1'000
Total									3'500
<b>TOTAL</b>									
							TOTAL Fr.		601'000
							TOTAL ARRONDI A		601'000
							PRIX MOYEN M3 Fr.		612



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

No assuré 77049  
District Broye  
Commune 394  
Murist  
No rue 270  
No bâtiment 110 A  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire Mantegazzi Florian et Nadège

Adresse La Vounaise 110  
NP et localité 1489 Murist  
Régie ou administrateur

Pays

PPE Non  
Langue F

Cadastre folio		Plan folio	24	Article	608
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			Figure-t-il au plan (cadastre)?	Non
Géomètre	Giner géomatique SA			Faut-il modifier le plan?	Oui
Coordonnées	552.070/183.650			Tarif des émoluments	2
Altitude				District	Broye
Commune	Murist			Date avis ECAB	16.04.2009
Lieu-dit ou nom rue	La Vounaise			Début des travaux	01.09.2007
Motif de l'estimation	Neuf			Fin des travaux	20.04.2009
No du permis constr.	21-06/A/E105			Risque artisanal ou industriel	Non
Date du permis	18.09.2008			Bâtiment protégé classe	Non
Code AEA1	33.1			Etat du bâtiment	Bon
Affectation	Ecurie à chevaux				
Nbr. niveaux	1	Nbr apparts.			
Risques spéciaux no.	21	% soumis	100		
Classe	2	Situation	Non contigu(e)		
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Aucun		
Exclusion éléments naturels	Non				
Motif exclusion					

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	23.04.2009	
Estimation de base	151'000	
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	151'000	
Investissement		
M3	529	
Année de construction	2006	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le  
La commission d'estimation  
Daniel Waser  
Alain Corminboeuf

Le (Vice) président

Contrôle direction

Daniel Waser  
Bureau : Médard Borgognon  
Président de la Commission  
d'estimation des bâtiments  
de la Broye  
1774 Cousset

Enregistrement TED 18 MAI 2009 MS

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le 24.04.2009

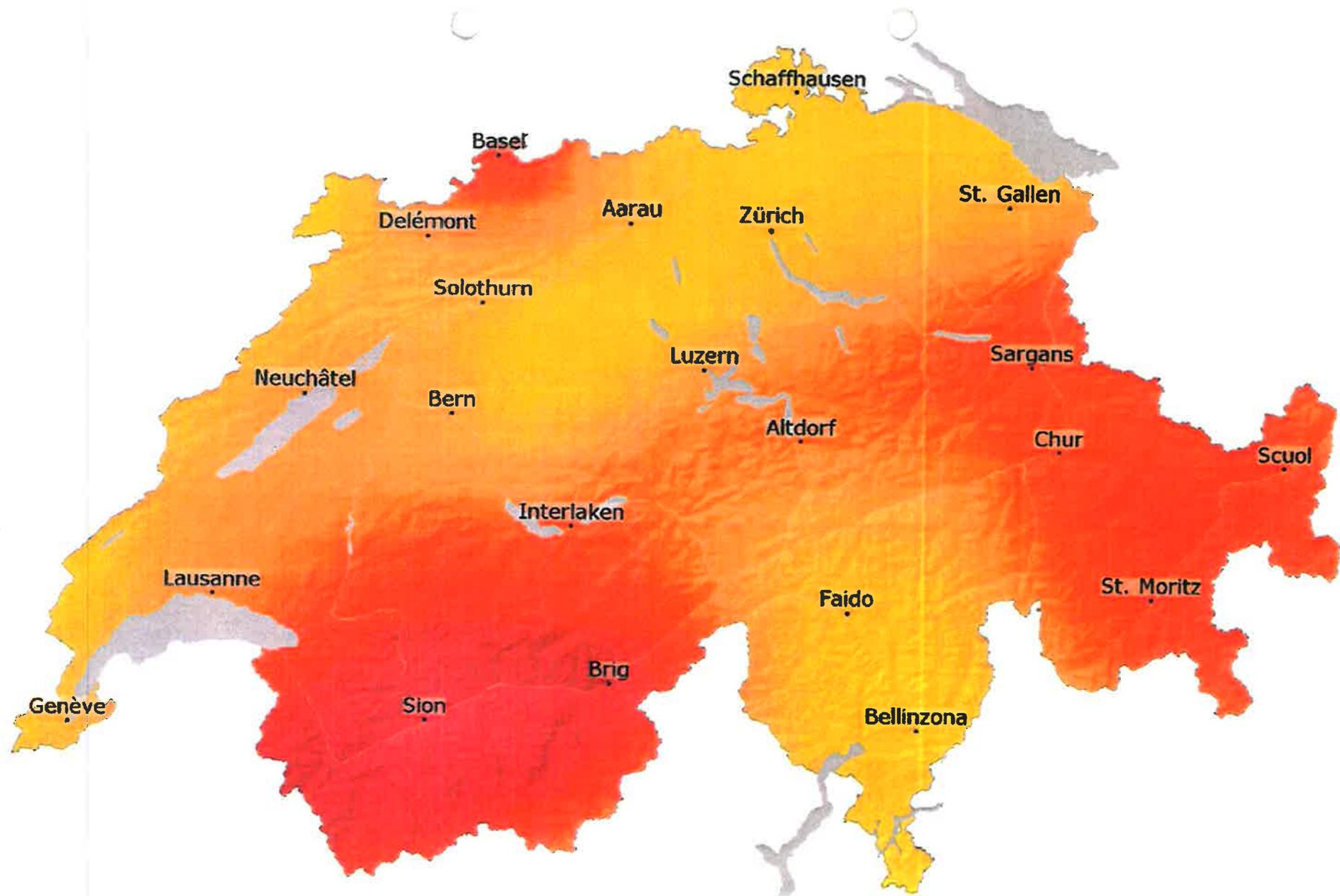


**COMMISSION D'ESTIMATION DE  
L'ETABLISSEMENT CANTONAL  
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

No assuré            77049  
District             Broye  
Commune            394  
                          Murist  
No rue                270  
No bâtiment        110     A  
No entrée bât.

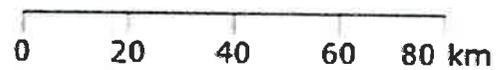
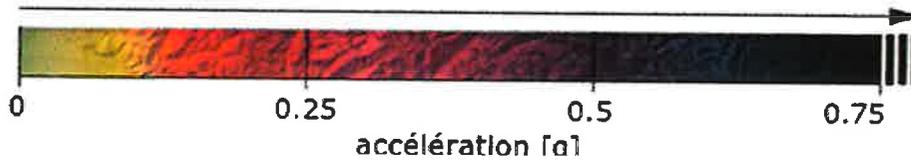
**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

Désignation	PV Fact.	Opérnt.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpi.	TOTAL Fr.
Construction 2007									
Rez - Combles									
Ecurie à chevaux			8.00	11.20	4.50	403	320		128'960
Couvert			8.00	3.50	4.50	126	150		18'900
PV WC			1.50	1.75	3.50	9	300		2'700
Total						529	285		150'560
						M3	FR/M3		
<b>TOTAL</b>									
									TOTAL Fr. 150'560
									TOTAL ARRONDI A 151'000
									PRIX MOYEN M3 Fr. 285

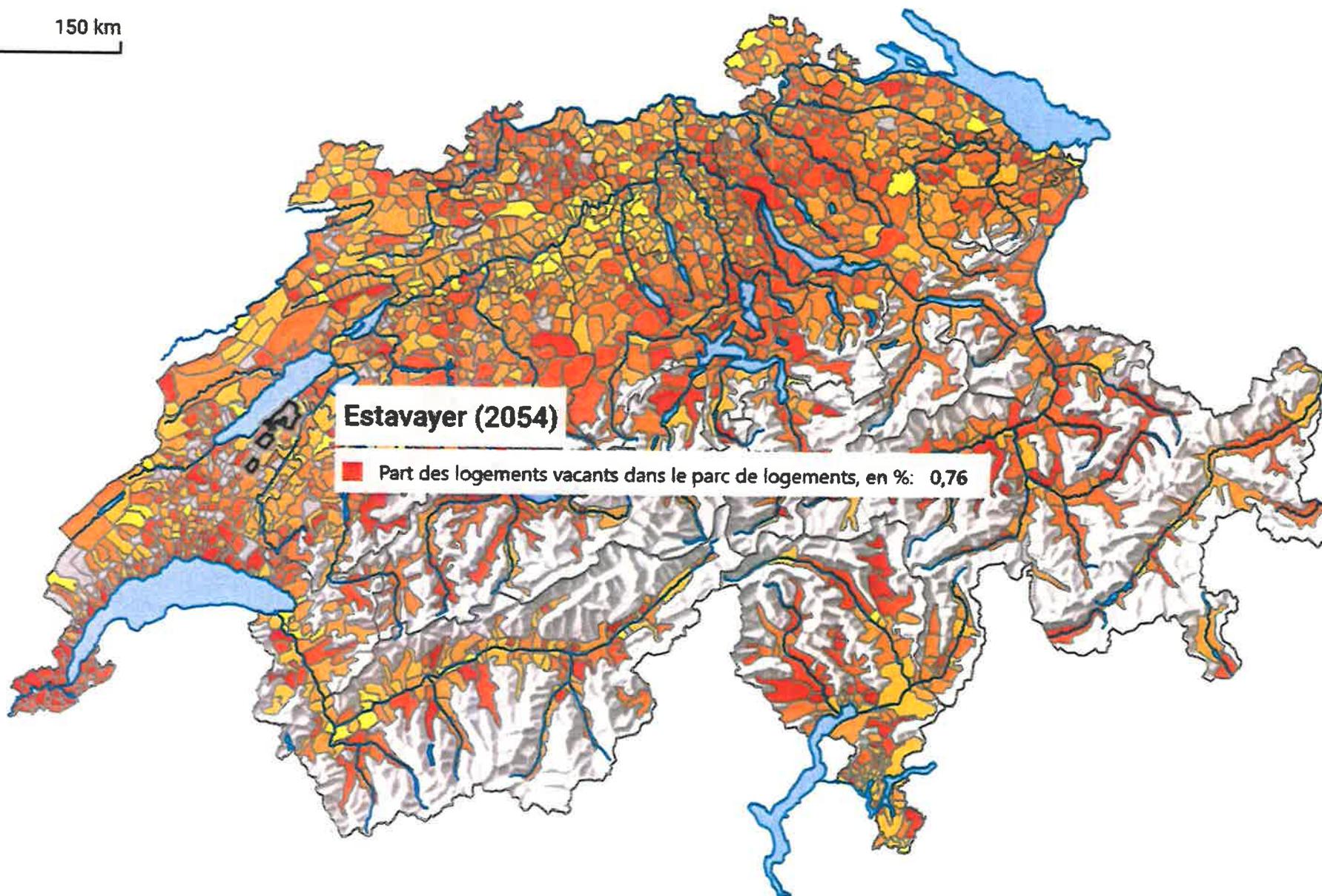


**Aléa sismique**  
 accélération horizontale à 5 hertz  
 10 % en cinquante ans

forte



0 150 km



## ZONES D'AFFECTATION

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
17 DEC. 2014

	ZCV	ZONE DE CENTRE VILLAGE
	ZRDR	ZONE RESIDENTIELLE A DENSITE REPARTIE
	ZRFD	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE
	ZACT	ZONE D'ACTIVITES
	ZIG	ZONE D'INTERET GENERAL 1, 2, 3, 4, 5, 6
	ZA	ZONE AGRICOLE
	AF	AIRE FORESTIERE
		CARTE INDICATIVE DES DANGERS - GLISSEMENTS PERMANENTS
		CARTE INDICATIVE DES DANGERS - GLISSEMENTS SPONTANES
		CARTE INDICATIVE DES DANGERS - CHUTES DE PIERRE
		CARTE INDICATIVE DES DANGERS NATURELS LIES A L'EAU DU BASSIN VERSANT DE LA BROYE
		BATIMENT NON SOUMIS A L'INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL
		SITES POLLUES - AIRES D'EXPLOITATION
		SITES POLLUES - SITES DE REMBLAYAGES
		PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE
		DISTANCE A RESPECTER - CONSTATATION DE NATURE FORESTIERE EFFECTUEE

184'000

## MESURES DE PROTECTION

		ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE - ZONE ALLUVIALE D'IMPORTANCE CANTONALE
		ELEMENTS NATURELS PROTEGES - HAIES, BOSQUETS
		ELEMENTS NATURELS PROTEGES - ARBRES ISOLES, VERGERS

183'500

## MESURES DE PROTECTION (Suite)

		ELEMENTS NATURELS PROTEGES - ARBRES REMARQUABLES
		ELEMENTS NATURELS PROTEGES - MESURES DE COMPENSATION ECOLOGIQUES DU RP ET DE L'AUTOROUTE A1
		COURS D'EAU
		ZONES DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES S1/S2/S3
		IMMEUBLES PROTEGES - CATEGORIES 1/2/3
		PERIMETRE DES SITES ARCHEOLOGIQUES
		CHEMINS IVS D'IMPORTANCE NATIONALE
		PERIMETRE DE PROTECTION "inventaire du site construit à protéger"

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
17 DEC. 2014

183'000

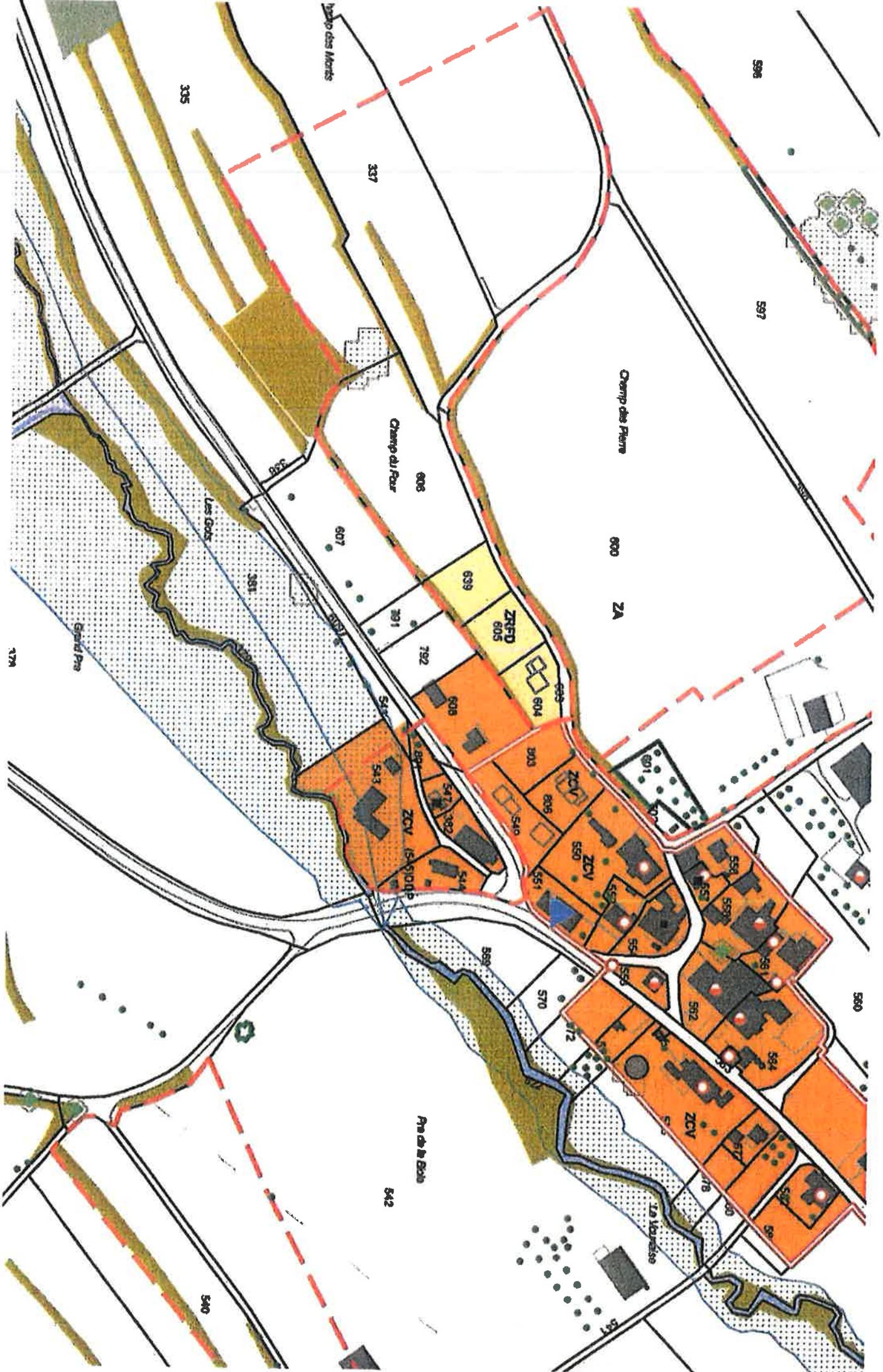
17 DEC. 2014

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

17 DEC. 2014

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

17 DEC. 2014



Ave des Monts

305

337

596

597

Champ des Pierre

Champ du Four

600 ZA

Les Gats

388

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

17M

Grand Parc

ZCV (SA-SIO)

ZRFD 605

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

ZCV

Ave de la Bata

542

540

580

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

</

## Titre deuxième : prescriptions spéciales des zones

### Art. 18 Zone de centre village (ZCV)

#### 1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

Le périmètre de protection du site construit comporte de nombreux bâtiments inscrits à l'inventaire du Service des Biens culturels. Des mesures particulières de conservation et de protection sont donc nécessaires.

2. **Ordre des constructions** : non contigu
3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00
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)** : 11.50 m
7. **Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 8.50 m
8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

#### 9. Exigences architecturales

Voir article 8 du présent RCU : Périmètres de protection du site bâti

#### 10. Demande préalable

Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

#### 11. Prescriptions spéciales

Le PAD « Clos de l'Hotau » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types de construction favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 50% de la surface de terrain déterminante,
- Implantation de 2 à 3 habitations collectives de petites dimensions (6 appartements au maximum). Chaque immeuble devra posséder au minimum 1 appartement accessible aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Afin de respecter la morphologie du village, ces habitations collectives seront implantées le long de la route cantonale,
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Gestion des nuisances de la route cantonale,
- Maintien et amélioration de l'accès sur la route cantonale, à l'emplacement de la servitude, à charge de la parcelle art. 71,
- Création de places de parcs en faveur de la parcelle N° 60,

- Gestion du cheminement piétonnier sur le domaine public (parcelles 73 et 177), pour accéder au centre village,
- Gestion interne de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (vitesse, accès, parkings, etc.),
- Respect de la topographie,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales,
- Gestion de la transition avec la zone agricole avec la création d'un verger haute-tige, aménagement d'un chemin agricole gravelé au sud-ouest du périmètre du PAD.

## Art. 19 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR)

### 1. Caractère et objectifs

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATEC.

Le secteur "Vulliamia" est réservé prioritairement à l'habitation. Le PAD répondra aux buts et objectifs fixés dans les prescriptions spéciales.

### 2. Affectation

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLATEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC), aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Des activités de services peuvent être admises 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.

- |  |   |
|--|---|
| <b>3. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu   |
| <b>4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.80  |
| <b>5. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.40  |
| <b>6. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m   |
| <b>7. Hauteur totale (h)</b>                       | : 12.00 m habit. collectives<br>: 10.00 m habit. indiv. groupées<br>: 8.50 m habit. individuelles |
| <b>8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 10.00 m habit. collectives<br>: 8.00 m habit. indiv. groupées<br>: 7.00 m habit. individuelles  |
| <b>9. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : II  |

## Art. 22 Zones d'intérêt général (ZIG)

### 1. Caractère et objectifs

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : bâtiments et équipements socioculturels et culturels
- ZIG 2 : bâtiments et équipements socioculturels et sportifs, administration
- ZIG 3 : bâtiments et équipements des services techniques,
- ZIG 4 : place de parc destinée aux visiteurs et aux activités en lien avec la ZIG 5,
- ZIG 5: bâtiments et installations de la « Tour de la Molière », préservation du site construit, place de rencontre et de pique-nique.
- ZIG 6 : stand de tir

2. **Ordre des constructions** : non contigu
3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.90
4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.60
5. **Distance de base (DL)** :  $h/2$ , minimum 4.00 m
6. **Hauteur totale (h)** : 12.50 m
7. **Degré de sensibilité au bruit** : III

## Art. 23 Zone agricole (ZA)

### 1. Caractère et objectifs

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

### 2. Règles de construction

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

### 3. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. **Degré de sensibilité au bruit** : III