

## ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Rte du Vany 6  
1725 Posieux



**MASSE EN FAILLITE DE MICHEL DUBOIS SA**

SALLIN IMMOBILIER SA  
Grand'places 16  
Case postale 1440  
CH-1701 Fribourg

T. 026 321 21 21  
F. 026 347 21 28

vente@sallin-immobilier.ch  
www.sallin-immobilier.ch

## PREAMBULE

Conformément au mandat confié par l'Office cantonal des faillites, nous vous adressons ci-dessous, notre rapport d'estimation afin de définir la valeur vénale des articles 772-9 et 774-1 du registre Foncier de la commune de Hauterive (secteur Posieux), Rte du Vany 6 à 1725 Posieux

## A. ELEMENTS

Vision locale du jeudi 14 décembre 2022 en présence de M. Patrick Dumartheray, Office cantonal des faillites.

### Documents consultés :

- acte constitutif, daté du 15 septembre 2004
- règlements de PPE des art. 772 et 774 du registre foncier de la commune de Hauterive (secteur Posieux)
- extraits du registre foncier de la commune de Hauterive (secteur Posieux), articles 772, 772-9, 774, 774-1 et 782, datés du 22 novembre 2022
- droit de superficie, daté du 18 février 2004
- plan du géomètre du 22.11.2022
- plans de situation et du sous-sol, non-datés
- plan des zones
- règlement communal d'urbanisme RCU de la commune de Hauterive (secteur Posieux)
- les derniers procès-verbaux et comptes de la PPE
- contrat de bail à loyer entre Dubois SA (bailleur) et M. Pascal Marchon (locataire), signé le 9 décembre 2014
- protocoles ECAB et avis de prime ECAB 2022 (habitation et parking)

## B. NATURE DU MANDAT

Déterminer la valeur vénale des propriétés précitées.

Définition de la valeur vénale :

La valeur vénale est celle qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur sérieux mais non obligé de vendre et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, dans le climat économique unique, prévalant à la date de validité de l'estimation, et au lieu de situation de l'immeuble.

La valeur vénale suppose que l'objet soit offert sur un marché où agissent un nombre suffisant d'acheteurs potentiels.

## **PRELIMINAIRES**

La présente expertise est soumise aux hypothèses fondamentales suivantes et aux conditions restrictives ci-après :

- elle couvre exclusivement la propriété immobilière telle décrite dans ce rapport;
- les surfaces et dimensions présentées sont supposées être correctes en tant qu'elles reposent sur les indications obtenues de tiers dignes de foi. En cas d'absence de valeurs précises, il a été procédé à des estimations;
- les informations fournies par des tiers et présentées dans ce rapport sont supposées sûres, sans qu'aucune responsabilité ne soit assurée quant à leur exactitude. Tel est en particulier le cas de l'état locatif ;
- l'estimation repose sur une inspection visuelle de l'objet. Il n'a pas été procédé à un examen détaillé de la construction, ni des parties cachées, couvertes, inaccessibles ou accessibles difficilement. Ainsi, il est impossible de confirmer que ces parties sont en bon état ou exemptes de défauts. En l'absence d'information contraire, il a été admis que les appareils, installations et machines fonctionnent correctement. Il serait toutefois prudent de procéder à des tests afin de s'en assurer. Il en est de même du sol qui est considéré comme étant sain. Une expertise géologique confirmerait ceci de même que l'absence de pollution ou de contamination;
- les défauts constatés ont eu pour effet d'influencer le coefficient de vétusté retenu ou la valeur locative;
- la durée de validité est indiquée sous réserve d'une modification sensible des paramètres ayant servi à établir la présente estimation, notamment les coûts de construction, les taux d'intérêt, le niveau de la demande, le prix des loyers ainsi que les prix du marché;
- la présente estimation est conçue comme un tout. De ce fait, particulièrement dans sa partie chiffrée, il ne saurait être question de modifier certains éléments sans tenir compte de ces modifications sur d'autres paramètres;
- le présent rapport n'a été établi que pour servir au mandant dans le strict cadre du mandat confié. Ainsi, aucune autre personne que le mandant ne saurait se prévaloir du présent rapport.

Le soussigné certifie :

- avoir visité le bien ici décrit;
- n'avoir aucun intérêt, passé, présent ou futur, direct ou indirect, dans le bien ni dans l'utilisation de la présente expertise.

## C. RAPPORT D'ESTIMATION

### 1. Terrain / Fonds

**Art. 772-9** RF de la commune de Hauterive (secteur Posieux)

Local administratif au sous-sol, quote-part 24 ‰

**Art. 774-1** RF de la commune de Hauterive (secteur Posieux)

Place de parc n° 1, quote-part <sup>1</sup>/<sub>17</sub>

### 2. Article cadastral

**Art. 772-9** RF de la commune de Hauterive (secteur Posieux)

Servitudes	:	Aucune
Charges foncières	:	Aucune
Mentions	:	Règlement de copropriété Faillite
Annotation	:	Aucune
Droits de gage immobiliers	:	Aucun

**Art. 774-1** RF de la commune de Hauterive (secteur Posieux)

Servitudes	:	Aucune
Charges foncières	:	Aucune
Mentions	:	Règlement de copropriété Faillite
Annotation	:	Suppression du droit de préemption légal des copropriétaires  Exclusion du partage de la copropriété
Droits de gage immobiliers	:	Aucun

### 3. Usage et Affectations

Local administratif au sous-sol, conformément à l'extrait du registre Foncier.

Selon le plan d'aménagement local en vigueur, le bâtiment est situé en zone résidentielle à moyenne densité (RMD).

**Destination :**

Habitations collectives et leurs prolongements

Activités compatibles

**Degré de sensibilité**

DS II

**Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**

BUS max. 1.20

Si 85% des stationnements sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 30%.

**Indice d'occupation du sol (IOS)**

OS max. 0.40

**Hauteurs**

Hauteur totale h= max. 12.00 m

Hauteur de façade à la gouttière hf(g) = max. 8.50 m

**Distances à la limite**

dL = min. 5.50 m

**Ordre**

Non contigu

### 4. Autre disposition

Droit de superficie d'une durée de 100 ans à compter du 18 février 2004

## 5. Situation

Rte du Vany 6, 1725 Posieux

**A deux pas :**

- arrêt de bus

**A 5-6 min. à pied :**

- centre du village
- écoles primaires
- cafés / restaurants
- administration communale

**A 7-9-min. en voiture :**

- écoles secondaires (CO du Gibloux)
- centre commercial « Avry-Centre »
- accès à l'autoroute A12

**A 10-15 min. en voiture :**

- Fribourg

## 6. Exposition

La propriété est limitée :

Au Sud	:	Immeubles
Au Nord	:	Champ et industrie
A l'Ouest	:	Immeubles
A l'Est	:	Quartier de villas et champ

## 7. Année construction

2005

## 8. Année de transformation

2009

9. Volume de construction  
immeuble4'019 m<sup>3</sup>

## 10. Valeur ECAB 2022 immeuble

Fr. 2'533'000.—

## 11. Surface nette

Env. 20.06 m<sup>2</sup>

## 12. Construction

Construction massive	murs en maçonnerie béton
Façades	isolation périphérique
Fenêtres	PVC verre isolant
Toiture	plate
Ferblanterie	tôle
Chauffage	mazout, citerne synthétique de 2'000 litre, 2005 chaudière combinée, 2005 distribution au sol
Eau chaude sanitaire	chauffe-eau combiné de 500 litres, 2005

## 13. Constat général

Les finitions intérieures sont de moyenne qualité.

A court terme, il sera nécessaire d'entreprendre des travaux de rafraichissement comme :

- réfection complète de la peinture
- rénovation de la salle d'eau
- rénovation de la cuisine, etc...

L'état général du bâtiment est bon et certaines finitions doivent être améliorées.

#### 14. Descriptif technique / État des lieux

#### SOUS-SOL (REZ-DE-CHAUSSEE)



**BUREAU D'ENV 20.06 m<sup>2</sup>** accessible uniquement depuis l'extérieur de l'immeuble, entrée indépendante.



**Cuisine ouverte** sur la pièce principale, comprenant :

- 4 plaques vitrocéram « AEG »
- hotte de ventilation « AEG »
- four « AEG »
- réfrigérateur



**Salle d'eau** comprenant :

- douche
- WC
- lavabo
- pharmacie



#### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

**Place de parc intérieure n° 1**

## 15. ESTIMATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

### Art. 772-9 / Bureau

Loyer mensuel	env. 20.06 m <sup>2</sup> x env. Fr. 240.—/m <sup>2</sup> / 12 mois	=	Fr.	400.—
Loyer annuel	Fr. 400.— x 12 mois	=	Fr.	4'800.—

Remarque :

*Selon le contrat de bail à loyer signé en date du 9 décembre 2014, le loyer payé par le précédent locataire était de Fr. 600.—/mois y.c. les charges. Rien n'est précisé quant à la place de parc intérieure. Le loyer pratiqué ne correspondant pas au prix du marché, ce dernier est estimé à Fr. 400.—/mois, charges en sus.*

### Art. 774-1 / Place de parc intérieure n° 1

Loyer mensuel		=	Fr.	100.—
Loyer annuel	Fr. 100.— x 12 mois	=	Fr.	1'200.—

Remarque :

*Le loyer mensuel de la place de parc intérieure est estimé à Fr. 100.—.*

<b>Total mensuel</b>	<b>Fr.</b>	<b>500.—</b>
<b>Total annuel</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'000.—</b>

Valeurs capitalisées :

### Art. 772-9 / Bureau

Fr.	4'800.—	x	100	=	Fr.	68'571.—
			7			

### Art. 774-1 / Place de parc intérieure n° 1

Fr.	1'200.—	x	100	=	Fr.	17'142.—
			7			

<b>TOTAL</b>	<b>Fr.</b>	<b>85'713.—</b>
--------------	------------	-----------------

## 16. ESTIMATION DES VALEURS MARCHANDES

### Art. 772-9 / Bureau

Env. 20.06 m <sup>2</sup> x Fr. 3'500.—	=	Fr.	70'210.—
---	---	-----	----------

### Art. 774-1 / Place de parc intérieure n° 1

<b>Total</b>	=	Fr.	15'000.—
--------------	---	-----	----------

**Fr. 85'210.—**

**17. VALEURS VENALES**

Moyenne entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque

**Art. 772-9 / Bureau**

$$\frac{2 \times \text{Fr. } 68'571.- + \text{Fr. } 70'210.-}{3} = \text{Fr. } 69'117.-$$

**Art. 774-1 / Place de parc intérieure n° 1**

$$\frac{\text{Fr. } 17'142.- + 2 \times \text{Fr. } 15'000.-}{3} = \text{Fr. } 15'714.-$$

**Total** **Fr. 84'831.—**

**18. RECAPITULATIF**

Il est admis pour la présente expertise des articles 772-9 et 774-1 du registre Foncier de la commune de Hauterive (secteur Posieux) les valeurs ci-après :

**Valeurs vénales :****Art. 772-9 / Bureau**

**Fr. 70'000.—**

**Art. 774-1 / Place de parc intérieure n° 1**

**Fr. 15'000.—**

**Valeur de liquidation en cas de vente forcée :****Art. 772-9 / Bureau**

**Fr. 60'000.—**

SALLIN IMMOBILIER SA

Jérôme Sallin

Joël Sassi

Fribourg, le 13 janvier 2023 JS/jos

*L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant à l'expert. Ces documents sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.*

*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 ou de l'état locatif, aura une incidence sur les montants estimés qui devront être réactualisés en conséquence.*

*Les informations sur lesquelles l'expert peut se baser, fournies par des tiers, des fonctionnaires de départements d'Etat, des communes, des régies ou tout organisme consulté sont réputées fiables et n'engagent pas la responsabilité de l'expert*



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa  
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, CP 502, 1701 Fribourg

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

## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Hauterive (FR) / 772-9

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

#### Etat descriptif de l'immeuble:

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

Commune: 2233.FR223311 Hauterive (FR)  
No immeuble: 772-9  
E-GRID: CH 23107 18380 03  
Immeuble de base: B-F Hauterive (FR)/772  
Valeur de la part: 24/1000  
Droit exclusif sur: local administratif  
au sous-sol

Immeuble dépendant:

Mutation\*:

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

Estimation fiscale\*:

Valeur de rendement\*:

Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle

Michel Dubois S.A., La Tour-de-Trême

07.09.2004 010-2004/4842/0 Achat

#### Mentions:

20.09.2004 010-2004/5088/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE  
ID.010-2004/008174

03.11.2022 010-2022/5912/0 Faillite ID.010-2022/002695

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

#### Droits de gage immobiliers:

Aucun

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 21 novembre 2022: Aucune

Direction des finances DFIN  
Finanzdirektion FIND

## Extrait du registre foncier

### Propriété par étages Hauterive (FR) / 772-9

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

1701 Fribourg, le 22 novembre 2022, 09:15

Le/La Conservateur/Conservatrice




#### Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) 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



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

### Part de copropriété Hauterive (FR) / 774-1

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

#### Etat descriptif de l'immeuble:

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

Commune: 2233.FR223311 Hauterive (FR)  
No immeuble: 774-1  
E-GRID: CH 16701 08364 97  
Immeuble de base: DDP Hauterive (FR)/774  
Valeur de la part: 1/17  
Immeuble dépendant:  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*: Selon le registre foncier  
Estimation fiscale\*:  
Valeur de rendement\*:  
Observations\*: place de parc n°1

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Michel Dubois S.A., La Tour-de-Trême

07.09.2004 010-2004/4842/0 Achat  
06.12.2004 010-2004/6671/0 Constitution de  
copropriété

#### Mentions:

06.12.2004 010-2004/6671/0 Règlement de copropriété ID.010-2005/000477  
03.11.2022 010-2022/5912/0 Faillite ID.010-2022/002695

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

06.12.2004 010-2004/6671/0 Suppression du droit de préemption légal des  
copropriétaires ID.010-2005/000481  
06.12.2004 010-2004/6671/0 Exclusion du partage de la copropriété, jusqu'au  
27.10.2034, ID.010-2005/000482

#### Droits de gage immobiliers:

Aucun

## Extrait du registre foncier

### Part de copropriété Hauterive (FR) / 774-1

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 21 novembre 2022: Aucune

1701 Fribourg, le 22 novembre 2022, 09:14

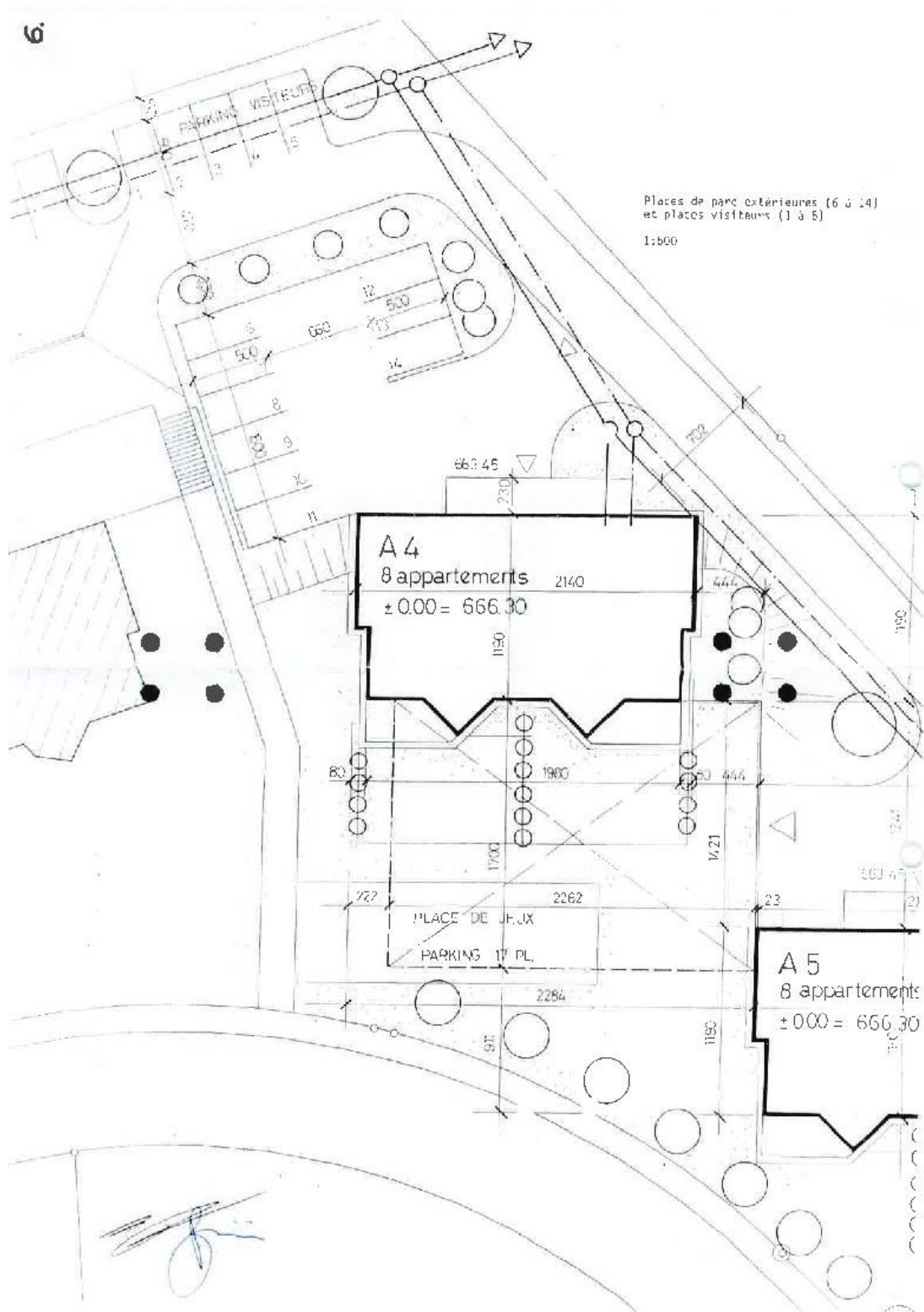
Le/La Conservateur/Conservatrice

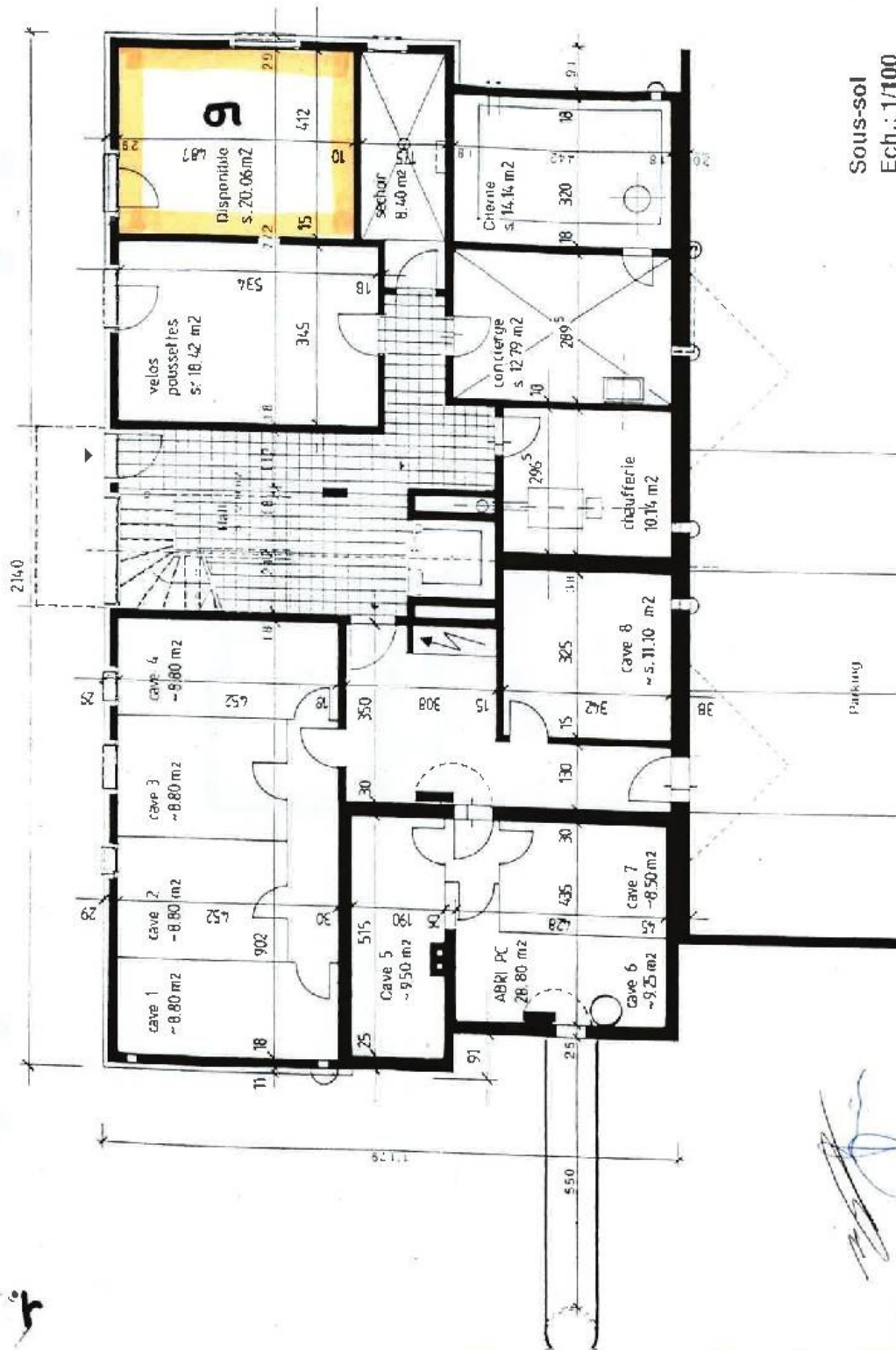


#### Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) 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









## BAIL A LOYER

entre le bailleur, l'entreprise

DUBOIS SA – Route de la Joretta 144 - 1625 Sâles

070/863 33 21

et le locataire,

Monsieur MARCHON Pascal - Rte du Vany 6 - 1725 Posieux

**Immeuble :** Rte du Vany 6 - 1725 Posieux  
**Objet :** Rez-de-chaussé - Studio

**Usage :** Habitation

**Début du bail :** 01 janvier 2015  
**Fin du bail :** 31 décembre 2015  
**Renouvellement :** tacite, d'année en année  
**Résiliation :** 4 mois d'avance  
**Pour le :** 31 mars ou 30 septembre

**Prix de location :** CHF 600.00/mois - charges comprises (charges de la PPE)  
 Toutes les charges directes - électricité, eau, téléphone, telereseau, taxes ordures, etc sont à la charge du locataire

**Paiement :** d'avance, jusqu'au 5 du mois, au moyen d'un ordre permanent

**Sûretés :** Garantie de paiement par le SSRG

**Constat :** un état des lieux est effectué le jour d'arrivée ainsi que le jour du départ avec un représentant du bailleur.

Fait en deux exemplaires, le 9 décembre 2014

Le Bailleur  
 DUBOIS SA

Le Locataire  
 MARCHON Pascal

Dubois SA

Tél. 026 916 16 66 | Fax 026 916 16 69 | Rte de la Joretta 144 | Case Postale 34 | 1625 Sâles | info@dubois.ch | www.dubois.ch



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

No assuré 72714  
District Sarine  
Commune 148  
Hauterive (Posieux)  
No rue 294  
No bâtiment 6  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire	PPE Route du Vany 6	Pays	CH
Adresse		PPT	Oui
NP et localité		Langue	F
Régie ou administrateur	Aymeric d'Eternod, Administrateur Route des Préalpes 2 1752 Villars sur Glâne		
Cadastra folio		Plan folio	3
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)	Article	772
Géomètre	Pierre Guillaume SA	Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Coordonnées	574.190/179.250	Faut-il modifier le plan ?	Non
Altitude	670	Tarif des émoluments	0
Commune	Hauterive (Posieux)	District	Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Route du Vany	Date avis ECAB	17.09.2009
Motif de l'estimation	Amélioration/ Transformation	Début des travaux	02.02.2009
No du permis constr.		Fin des travaux	19.03.2010
Date du permis		Risque artisanal ou industriel	Non
Code AELI	21	Bâtiment protégé classe	Non
Affectation	Bâtiment locatif	Eat du bâtiment	Bon
Nbr. niveaux	5	Nbr apparts.	9
Risques spéciaux no.		% soumis	
Classe	2	Situation	Non contigu(e)
Indexation	Oui		
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Huile
		Détection	Non
		Citerne	Intérieure

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	10.02.2010	19.07.2005
Estimation de base	2'533'000	2'363'000
Suppl. valeur à neuf %	%	%
Valeur assurée	2'533'000	2'516'200
Investissement	16'000	
M3	4'019	4'019
Année de construction	2005	de transformation 2009

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 17 FEV. 2010

La commission d'estimation  
Frédry Charrière  
Yvan Meuwly

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement FED 22 FEV. 2010 MS

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le 16.02.2010

At 002 2 9910 - 50000

5.2.1-30.09.2009

Frédry Charrière  
Bureau : Charrière Frédéric  
Vice-Président de la Commission  
d'estimation des bâtiments de la Sarine  
Rte de la Gruyère 8 / Case postale 47  
1724 Le Mouret



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

No assuré  
District  
Commune

**72714  
Sarine  
148  
Hauterive (Posieux)  
294  
6**

No rue  
No bâtiment  
No entrée bât.

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

Designation	PV fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
<b>SOUS-SOL :</b>									
Entrée, locaux techniques, caves			21.40	7.20	2.90	447	430		192'210
Caves			19.80	4.70	2.90	270	430		116'100
Entrée			5.50	2.40	3.00	40	210		8'400
Surprofondeur ascenseur			1.90	2.00	1.20	5	850		4'250
Plus-value habitation	1		4.20	4.80	2.40	48	210		10'080
<b>REZ ET ETAGES :</b>									
Habitation			21.40	7.20	12.10	1'864	640		1'192'960
Habitation			19.80	4.70	12.10	1'126	640		720'640
Habitation		2.00 X	3.20	2.00	12.10	155	640		99'200
Balcons avec descente d'eau		6.00 X	4.80	2.50	1.50	108	670		72'360
Superstructure ascenseur			1.90	2.00	1.00	4	850		3'400
Coupoie translucide		1.00 *					2'100		2'100
<b>Total</b>						<b>4'019</b>	<b>603</b>		<b>2'421'700</b>
						M3	FR/M3		
<b>Installations diverses</b>						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.	
Tableau électrique de comptage						1	7'000	7'000	
Acenseur pour 6 personnes, 480 kg, 5 niveaux						1	58'600	58'600	
Aucune autre installation									
<b>Total</b>								<b>65'600</b>	
<b>Installations de chauffage</b>						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.	
Citernes en matière synthétique de 2000 litres, année 2005						5	2'400	12'000	
Chaudière de 68 kw, année 2005						1	13'400	13'400	
Brûleur, année 2005						1	6'700	6'700	
Capot insonorisant						1	1'700	1'700	
Groupes avec vanne et circulateur						2	2'200	4'400	
Distribution de chaleur par le sol									
Aucune autre installation									
<b>Total</b>								<b>38'200</b>	
<b>Installations sanitaires</b>						Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.	
Chauffe-eau séparé de 500 litres, année 2005						1	4'800	4'800	
Groupe avec vanne et circulateur						1	2'100	2'100	
Circulateur d'eau chaude						1	850	850	
Aucune autre installation									
<b>Total</b>								<b>7'750</b>	
<b>TOTAL</b>						<b>TOTAL Fr.</b>		<b>2'533'250</b>	
						<b>TOTAL ARRONDI A</b>		<b>2'533'000</b>	
						<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>		<b>630</b>	



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

No assuré **72714**  
District **Sarine**  
Commune **148**  
**Hauterive (Posieux)**  
No rue **294**  
No bâtiment **6** **A**  
No entrée bât.

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**



Propriétaire	<b>PPE Route du Vany 6 A</b>	Pays	<b>CH</b>
Adresse		PPE	<b>Oui</b>
NP et localité		Langue	<b>F</b>
Régie ou administrateur	<b>Aymerie d'Eternod, Administrateur Route des Préalpes 2 1752 Villars sur Glâne</b>		
Cadastre folio		Plan folio	<b>3</b>
Propriétaire du fonds	<b>Le(s) même(s)</b>	Article	<b>774</b>
Géomètre	<b>Pierre Guillaume SA</b>	Figure-t-il au plan (cadastre) ?	<b>Oui</b>
Coordonnées	<b>574.200/179.250</b>	Faut-il modifier le plan ?	<b>Non</b>
Altitude	<b>670</b>	Tarif des émoluments	<b>0</b>
Commune	<b>Hauterive (Posieux)</b>	District	<b>Sarine</b>
Lieu-dit ou nom rue	<b>Route du Vany</b>	Date avis ECAB	<b>17.09.2009</b> <i>XL</i>
Motif de l'estimation	<b>Revision</b>	Début des travaux	
No du permis constr.		Fin des travaux	
Date du permis		Risque artisanal ou industriel	<b>Non</b>
Code AEA	<b>42</b>	Bâtiment protégé classe	<b>Non</b>
Affectation	<b>Garage collectif dès 5 places</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>
Nbr. niveaux	<b>1</b>	Nbr apparts.	
Risques spéciaux no.		% soumis	
Classe	<b>1</b>	Situation	<b>Contigu(e)</b>
Indexation	<b>Oui</b>		
Mur coupe-feu	<b>Oui</b>	Ascenseur	<b>Non</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Aucun</b>
		Détection	<b>Non</b>
		Citerne	<b>Aucune</b>

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	<b>10.02.2010</b>	<b>19.07.2005</b>
Estimation de base	<b>364'000</b>	<b>331'000</b>
Suppl. valeur à neuf %		
Valeur assurée	<b>364'000</b>	<b>352'500</b>
Investissement		
M3	<b>1'641</b>	<b>1'641</b>
Année de construction	<b>2005</b>	de transformation

Remarques:

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

Reçu à l'ECAB le

**17 FEV. 2010**

La commission d'estimation

**Frédry Charrière  
Yvan Meuwly**

Le (Vice) Président

**Frédry Charrière**  
**Bureau: Charrière Frédéric**  
**Vice-Président de la Commission**  
**d'estimation des bâtiments de la Sarine**  
**Rte de la Gruyère 8 / Case postale 47**  
**1724 Le Mouret**

Contrôle direction

Enregistrement TED **22 FEV. 2010 MS**

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **16.02.2010**



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

No assuré  
District  
Commune

**72714  
Sarine  
148  
Hauterive (Posieux)**

No rue  
No bâtiment  
No entrée bât.

**294  
6 A**

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

Désignation	PV Fact.	Opérat	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
<b>SOUS-SOL :</b>									
Garage			17.40	23.00	4.10	1'641	220		361'020
<b>Total</b>						<b>1'641</b>	<b>220</b>		<b>361'020</b>
						M3	FR/M3		
<b>Installations diverses</b>						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Motorisation de porte de garage						1	3'200		3'200
Aucune autre installation									
<b>Total</b>									<b>3'200</b>
<b>Installations de chauffage</b>						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Aucune installation									
<b>Total</b>									
<b>Installations sanitaires</b>						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Aucune installation									
<b>Total</b>									
<b>TOTAL</b>									
						<b>TOTAL Fr.</b>			<b>364'220</b>
						<b>TOTAL ARRONDI A</b>			<b>364'000</b>
						<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>			<b>222</b>

Fribourg, le 01.02.2022

**AVIS DE PRIME 2022**

No de facture: **22'031'217**  
Communication

No ass.: **72'714**  
Monsieur  
Jorand Jean-Pierre  
PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
impasse du Vany 24  
1725 Posieux

Commune: **Hauterive (Posieux)**Lieu-dit ou rue: **Rte du Vany**

No du bâtiment	Estimation	Année	Valeur assurée 2022	Cl.	Taux de prime	Surprime			Prime
						Code	%	Taux	
6	2'533'000	2010	2'643'100	2	0.52				<b>1'374.40</b>

**Total de la prime** **1'374.40**

Timbre fédéral 5% sur la prime d'assurance nette **48.10**

Payable au plus tard jusqu'au **29.04.2022** CHF **1'422.50**

Dont : Prime d'assurance nette (70% du total de la prime) : 962.10  
Timbre fédéral 5% sur la prime d'assurance nette : 48.10  
Contribution prévention (30% du total de la prime, non soumis au timbre fédéral) : 412.30

**Informations sur la prime 2022**

- Aucune indexation des valeurs assurées au 1er janvier 2022
- Pas d'augmentation du taux de prime pour 2022

Coordonnées de paiement : IBAN CH09 0900 0000 1700 0810 1 - BIC POFICHBEXXX

Etablissement cantonal  
d'assurance des bâtiments, primes  
1701 FRIBOURG

Etablissement cantonal  
d'assurance des bâtiments, primes  
1701 FRIBOURG

00 00000 00007 27142 20312 17003

01-44333-0

01-44333-0

1422 50

1422 50

00 00000 00007 27142 20312 17003  
Monsieur  
Jorand Jean-Pierre  
PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
impasse du Vany 24  
1725 Posieux

Monsieur  
Jorand Jean-Pierre  
PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
impasse du Vany 24  
1725 Posieux

0100001422505&gt;0000000000007271422031217003+ 010443330&gt;

Fribourg, le 01.02.2022

**AVIS DE PRIME 2022**

No de facture: **22'031'218**  
 Communication

No ass.: **72'714**  
 Monsieur  
 Jorand Jean-Pierre  
 PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
 impasse du Vany 24  
 1725 Posieux

Commune: **Hauterive (Posieux)**Lieu-dit ou rue: **Rte du Vany**

No du bâtiment	Estimation	Année	Valeur assurée 2022	Cl.	Taux de prime	Surprime			Prime
						Code	%	Taux	
6 A	364'000	2010	379'800	1	0.42				<b>159.50</b>

**Total de la prime** **159.50**

Timbre fédéral 5% sur la prime d'assurance nette **5.60**

Payable au plus tard jusqu'au **29.04.2022** CHF **165.10**

Dont : Prime d'assurance nette (70% du total de la prime) : 111.65  
 Timbre fédéral 5% sur la prime d'assurance nette : 5.60  
 Contribution prévention (30% du total de la prime, non soumis au timbre fédéral) : 47.85

**Informations sur la prime 2022**

- Aucune indexation des valeurs assurées au 1er janvier 2022
- Pas d'augmentation du taux de prime pour 2022

Coordonnées de paiement : IBAN CH09 0900 0000 1700 0810 1 - BIC POFICHBEXXX

Etablissement cantonal  
 d'assurance des bâtiments, primes  
 1701 FRIBOURG

Etablissement cantonal  
 d'assurance des bâtiments, primes  
 1701 FRIBOURG

00 00000 00007 27142 20312 18006

01-44333-0

01-44333-0

165 10

165 10

00 00000 00007 27142 20312 18006  
 Monsieur  
 Jorand Jean-Pierre  
 PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
 impasse du Vany 24  
 1725 Posieux

Monsieur  
 Jorand Jean-Pierre  
 PPE Rte du Vany, Hauterive-Posieux  
 impasse du Vany 24  
 1725 Posieux

0100000165101&gt;0000000000007271422031218006+ 010443330&gt;