

Rapport d'estimation



Adresse	Route des Mouettes 6- 1723 Marly
Objet	Maison individuelle
Registre Foncier	Art. 1283
Propriétaire	Copropriété ordinaire à ½ Parrat Pierre André Copropriété ordinaire à ½ Baechler Stéphanie
Mandant	Office des poursuites de la Sarine
Expert	Dario Cattaneo Expert en estimations immobilières et courtier en immobilier avec brevets fédéraux

Sommaire

1.	Remarques préliminaires	4
1.1	Situation initiale, mandat	4
1.2	Eléments et documents	4
1.3	Jour de référence et validité	4
1.4	Valeur vénale.....	5
1.5	Conditions spéciales, réserves.....	5
2.	Données de la parcelle et de la situation	6
2.1	Données de la parcelle	6
2.1.1	Registre foncier	6
2.1.2	Zone.....	6
2.1.3	Règlement de construction	6
2.2	Données de la situation Rte des Préalpes, Marly.....	7
2.2.1	Commune / Lieu.....	7
2.2.2	Transports et accès	7
2.2.3	Environnement/situation commerciale	7
2.2.4	Appréciation.....	7
3.	Données du bâtiment	8
3.1	Année de construction, rénovations	8
3.2	Valeur assurance.....	8
3.3	Valeur fiscale.....	8
3.4	Etat locatif	8
3.5	Décompte	8
3.6	Surfaces et volume	9
3.7	Construction.....	9
3.8	Aménagement intérieure	9
3.9	Répartition des pièces	10
3.10	Etat	11
4.	Expertise.....	12
4.1	Réflexion générale	12
4.2	Valeur de rendement	13
4.2.1	Loyer théorique	13
4.2.2	Taux de capitalisation.....	13

4.2.3	Valeur de rendement	13
4.2.4	Dépréciation technique.....	14
4.3	Réserve de terrain.....	14
5.	Valeur vénale	15
4.4	Valeur vénale après valeur de rendement	15
6.	Commentaire.....	16
7.	Annexes	17



1. Remarques préliminaires

1.1 Situation initiale, mandat

L'office des poursuites de la Sarine, mandate l'expert d'évaluer la valeur vénale de la part de copropriété de M. Pierre André Parrat qu'il détient de la maison individuelle à la « Route des Mouettes 6 » à Marly.

L'expert confirme, sur la base de ces connaissances et de son expérience, être habile à répondre à toutes les questions se posant dans le cadre de cette estimation immobilière et accepte le mandat.

1.2 Eléments et documents

Les éléments et documents suivants ont été utilisés pour l'établissement du rapport :

- Extrait du RF
- Plan de situation
- ECAB
- ECB
- Plan de zone
- Règlement construction
- Classe de situation
- Visite
- Photos

1.3 Jour de référence et validité

L'objet a été visité le 3 avril 2025 par l'expert.

Les valeurs calculées sont valables pour l'équivalent d'une durée normale de vente (soit entre 6 mois et 1 année pour ce type de bien) et tant que les facteurs pouvant influencer une valeur restent inchangés (par exemple : situation économique ou/et juridique).



1.4 Valeur vénale

Selon la définition du tribunal fédéral la valeur vénale est :

« ...le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. »

La valeur vénale à calculer tiens compte des facteurs influencent la valeur en particulier la demande, les rendements durables possibles (Loyers, exploitation propre etc.) ainsi que les investissements et coûts futurs.

1.5 Conditions spéciales, réserves

La substance de construction existante est appréciée au moyen d'une simple vision locale. Les éléments de construction non accessible, comme des conduites encastrées ou des matériaux rhabillés, ne sont pas dégagés.

Il est supposé que ces derniers soient en état (usure normale et sans influence extérieure). Aucun calcul en rapport avec la statique des parties porteuses n'est effectué. Pour des défauts cachés toute responsabilité est déclinée.

Pour les calculs de volume ou de surface les valeurs indiquées sur les documents reçus sont utilisées, leur exactitude est supposée.

Si ces valeurs diffèrent des surfaces réelles, ceci pourrait avoir une influence sur la valeur.



2. Données de la parcelle et de la situation

2.1 Données de la parcelle

2.1.1 Registre foncier

Commune:	Marly FR
Article RF:	Art. 1283
Propriété:	En copropriété
Surface de la parcelle:	1117 m ²
N° de plan:	15
Nom de local:	Route des Mouettes 6
Bâtiments:	Maison individuelle, N° d'ass. 6 Serre, N° d'ass. 6a
Mentions:	Deux restrictions du droit d'alléner LPP
Servitudes:	Selon RF
Charges foncières:	Aucune
Annotations:	Divers restrictions du droit d'alléner
Droits de gage immobilier:	Selon RF

2.1.2 Zone

La parcelle se trouve dans la zone résidentielle à faible densité (RFD).

2.1.3 Règlement de construction

Règlement : Règlement communal d'urbanisme
Art. 38

2.2 Données de la situation Rte des Préalpes, Marly

2.2.1 Commune / Lieu

Marly est une commune du canton de Fribourg, située dans le district de la Sarine. La commune comptait en 2019 plus de 8'200 habitants.

Infrastructure

L'infrastructure est très bonne. Il y a des commerces, la Poste et des banques à proximité.

Ecoles

Le cercle d'école à Marly offre l'enfantine, l'école primaire et l'école secondaire.

2.2.2 Transports et accès

L'arrêt bus le plus proche est à env. 2.9 km (Marly, Préalpes), l'arrêt Marly Cité de la ligne n° 1 des bus de ville est à 1 km. La prochaine gare, soit celle de Fribourg, se trouve à env. 5.9 km. L'accès à l'autoroute A12 (Fribourg-Sud) est à env. 8 km.

2.2.3 Environnement/situation commerciale

La maison se trouve dans un quartier familiale calme, offrant un équilibre entre la tranquillité de la campagne et l'accès aux services urbains de la ville de Fribourg, située à proximité.

Passants : L'immeuble est accessible à pied.

Ensoleillement : L'ensoleillement est bon.

Classe de situation : 4.8

2.2.4 Appréciation

Le marché pour ce genre d'objets est très bon. La demande est conséquente et l'offre plutôt faible.



3. Données du bâtiment

3.1 Année de construction, rénovations

Année de construction : 1980

Rénovations : en 2015 l'intérieur a été rénové

3.2 Valeur assurance

Maison individuelle, N°-d'ass. 6	indexée	Fr.	900'000.00	(2025)
Serre, N°-d'ass. 6a	indexée	Fr.	6'000.00	(2025)

3.3 Valeur fiscale

Pas connue.

3.4 Etat locatif

La maison est occupée par Madame Baechler, copropriétaire pour ½.

3.5 Décompte

Pas de décompte à disposition.



3.6 Surfaces et volume

Volume de la maison :	1'353 m ³
Volume de la serre	22 m ³ (la serre n'est plus existante)
Surface habitable :	ca. 250 m ²
Surface au sol :	env. 147 m ²
Surface brut plancher :	588 m ²

3.7 Construction

Construction	Conception :	double mur, massif
	Façade :	crépi, bois
	Toiture :	couverture tuiles, sous-toiture en éternit
	Fenêtres :	en bois, double vitrage volets en bois et stores à rouleaux velux avec stores int.
Installations	Electricité :	la date du dernier contrôle n'est pas connue, probablement 2015 système de caméras, raccordement et câblage à revoir
	Chauffage :	chaudière à mazout (1998), De Dietrich, 4 citernes en « plastique »
	Distribution chaleur :	par le sol
	Sanitaires :	chauffe-eau combiné, 300l (1998)

3.8 Aménagement intérieure

Sols :	carrelage, parquet
Murs :	crépi
Plafonds :	plâtre
Salles de bains :	carrelage et meubles et aménagement de qualité salle de douche à l'étage dégât d'eau ouvert.
Cuisine :	four, cuisinière à induction, frigo, steamer, lave-vaisselle (en panne) plan de travail « coréan »

3.9 Répartition des pièces

Sous-sol :	buanderie avec machine à laver et sèche-linge, pièce, garage double, disponible, cave (abri), chaufferie
Rez-de-chaussée :	cuisine, coin à manger, salon, bureau, réduit, salle de douche, vestibule, WC visiteurs
1 ^{er} étage :	WC séparée (infiltration plafond/canal cheminée) à contrôler, 4 chambres, salle de bains avec douche et baignoire, double vasques, hall de répartition, balcon
Extérieure :	Jardin d'hiver (pas étanche), terrasse en bois, grand jardin avec arbres fruitiers et arbustes



3.10 Etat

	neuf	bon	moyen	à rénover	défect. remarques
Construction	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation acoustique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Façade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenêtres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ferblanterie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> toit froid, avec sous-toiture éternit
Installations électriques	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installations sanitaires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> à mazout
SDB - WC	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> via chauffage à mazout
Cuisine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> lave-vaisselle à réparer
Protection des intempéries	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sols	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plafonds	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jardin d'hiver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> plus étanche

État générale : L'intérieur bon suite à la rénovation de 2015

Enveloppe et chauffage moyen

4. Expertise

4.1 Réflexion générale

L'expert applique les méthodes suivantes :

Valeur vénale de la maison

Valeur de rendement : - calcul du loyer théorique
 - taux de capitalisation
 - valeur de rendement
 - dépréciation

Valeur comparative : - réserve de terrain

Valeur de la part de copropriété



4.2 Valeur de rendement

4.2.1 Loyer théorique

Pour l'expertise le loyer théorique durable et réalisable en l'état neuf est à définir.

Habitation	250 m ²	Fr. 170.00	Fr.	42'500.00
Disponibles au sous-sol	30 m ²	Fr. 80.00	Fr.	2'400.00
Garage double	à	Fr. 200.00	Fr.	2'400.00
Valeur locative annuelle			Fr.	47'300.00

4.2.2 Taux de capitalisation

L'intérêt net constitue le taux d'intérêt du capital pour le financement. Pour ce type d'objet le financement type se compose de fonds propres pour la hauteur de 20 % ainsi que de fonds étrangers pour 80 %. L'expert défini en fonction des taux moyens et des conditions de marché actuels les taux suivants :

<i>Taux d'intérêt net</i>		
80 %	Fonds étranger	à 2.50 %
20 %	Fonds propre	à 1.50 %
		<hr/>
<i>Taux d'intérêt net</i>		
		2.30 %
<i>Suppléments des coûts</i>		
Coûts d'exploitation	à	0.20 %
Entretien et	à	0.50 %
réparation		
Risque vacant	à	0.00 %
Gérance	à	0.00 %
Total suppl. coûts		<hr/> 0.70 %
<i>Provisions</i>		
Pour rénovations complètes		0.65 %
Taux de capitalisations		3.65 %

4.2.3 Valeur de rendement

Fr. 47'300.00 : 3.65 %	Fr. 1'295'890.40
Valeur de rendement	Fr. 1'295'000.00

4.2.4 Dépréciation technique

La dépréciation technique est calculée au moyen des provisions et de l'âge technique.

L'âge technique du bâtiment est estimé à 20 ans par l'expert. Il est tenu compte de la durée de vie restante des matériaux, appareils et installations existantes.

Facteur de rente 25.037 (2.3% / 20 ans)

Provisions pour les rénovations cycliques Fr. 8'417.50 par an selon calcul de rendement ci-dessus.

25.037 x Fr. 8'417.50 = Total dépréciation technique	Fr. 210'748.95
Total dépréciation technique arrondi	Fr. 210'000.00

4.3 Réserve de terrain

Le potentiel constructif peut-être calculé au moyen de la surface plancher restante disponible sur la parcelle.

Actuellement env. 588 m² sont construits. Le règlement de construction en permet toutefois 726.05 m² (IBUS 0.65). Donc il existe une réserve théorique de 138.05 m² divisé par 0.65 soit 212 m² de surface de « terrain » libre.

L'expert estime la valeur pour cette surface de terrain libre à 750.-/m².

Il en résulte donc une valeur de la réserve de terrain de 212 m² à 750 Fr. 159'000.00

5. Valeur vénale

4.4 Valeur vénale après valeur de rendement

Valeur de rendement	Fr.	1'295'000.00
./. Dépréciation technique	Fr.	210'000.00
Réserve de terrain	Fr.	159'000.00
Valeur vénale	Fr.	1'244'000.00

La valeur vénale de ce bien est estimée par l'expert à

Fr. 1'250'000.00

(dont part de la copropriété M. Pierre André Fr. 625'000.00)

La valeur marchande de la part de copropriété

Fr. 0.00

Fribourg, le 17 avril 2025

gestina SA



Dario Cattaneo



6. Commentaire

L'expert souhaite également rendre attentif le mandant des points suivants :

CECB

Un rapport énergétique nommé CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) est à remettre à chaque nouvel acquéreur lors d'une vente. Un rapport de 2015 est disponible (voir annexes).

OIBT

Selon l'ordonnance des installations électriques à basse tension, le propriétaire est responsable que ces installations correspondent aux normes en vigueur.

Un rapport de sécurité est à établir en cas de vente, si le dernier contrôle date de plus de 5 ans.

Date inconnue, probablement 2015 lors de la dernière rénovation.

Amiante

L'expert rend attentif les propriétaires, qu'il soupçonne la présence d'amiante dans différents matériaux (surtout « Eternit » en toiture).

Dès lors, il serait judicieux de faire établir un diagnostic amiante (en cas de transformations). L'Amiante était présente dans beaucoup de matériaux de construction en tant que liant, jusqu'à son interdiction en 1992. L'inhalation d'amiante en forme de poussière, se détachant des matériaux intacts ou défaillants, est malsaine (cancérogène). De ce fait, les matériaux amiantés doivent être assainis, en cas de rénovation ou de défaillance, selon les normes en vigueur et par des sociétés spécialisées.

Part de copropriété

Une part de copropriété seule ne trouve probablement pas d'acquéreurs externe à la famille, donc la valeur vénale de celle-ci est égale à Fr. 0.-.



7. Annexes

- Extrait du registre foncier
- Plan de situation
- ECAB
- ECB
- Extrait du plan de zone
- Extrait du règlement de construction
- Classe de situation
- Photos
- Glossaire





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

Bien-fonds Marly / 1283

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

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

Commune:	2206.FR220611 Marly
No immeuble:	1283
E-GRID:	CH 33108 09451 78
Immeuble dépendant:	
Nom local*:	Route des Mouettes
No plan*:	15
Surface*:	1'117 m2, Mensuration fédérale
Mutation*:	
Nature*:	autre surface à revêtement dur, 941 m2
Bâtiments*:	Habitation individuelle, N° d'ass. 6, 166 m2 Route des Mouettes 6, 1723 Marly 00 Serre, N° d'ass. 6a, 10 m2 Route des Mouettes 6a, 1723 Marly 00
Mentions de la mens. officielle*:	Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:	
Valeur de rendement*:	
Observations*:	

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Parrat Pierre André, 04.03.1979 01.05.2015 010-2015/2413/0 Achat

Copropriété simple 1/2
Parrat Stéphanie Antoinette, 15.10.1974 01.05.2015 010-2015/2413/0 Achat

Mentions:

11.05.2015 010-2015/2662/0 **Restriction du droit d'aliéner LPP sur la 1/2 de Parrat**
Pierre André ID.010-2015/000928
24.06.2015 010-2015/3644/0 **Restriction du droit d'aliéner LPP sur la 1/2 de Parrat**
Stéphanie Antoinette ID.010-2015/001032

Servitudes:

Auguste

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Marly / 1283

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)

07.07.2023 010-2023/3761/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 47'874.25 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/001566
11.08.2023 010-2023/4519/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 24'562.55 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002007
21.08.2023 010-2023/4603/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 10'068.35 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002035
20.09.2023 010-2023/5225/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 33'382.55 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002377
03.10.2023 010-2023/5450/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 7'522.30 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002506
23.10.2023 010-2023/5860/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 289.40 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002668
20.11.2023 010-2023/6531/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 40'808.95 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/002931
15.12.2023 010-2023/7130/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 18'859.80 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2023/003296
18.01.2024 010-2024/282/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 8'757.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André ID.010-2024/000206
20.03.2024 010-2024/1824/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 206'019.30 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2024/000935
28.05.2024 010-2024/3305/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 2'024.30 + accessoires légaux sur la ½ de Parrat Pierre André ID.010-2024/001770
20.06.2024 010-2024/3919/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 16'854.95 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2024/001935
04.10.2024 010-2024/6175/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 314.40 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2024/003105
16.10.2024 010-2024/6554/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 15'333.85 + accessoires légaux sur la 1/2 de Parrat Pierre André ID.010-2024/003209

Droits de gage immobiliers:

24.10.1979 010-126552	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 300'000.-, Intérêt max. 8,5%, ID.010-2004/002123, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Crédancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)	01.05.2015 010- 2015/2414/0
01.05.2015 010-2015/2415/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 450'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2015/001011, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Crédancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg,	

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Marly / 1283

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Droits de gage immobiliers:

Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

20.12.2019 010-2019/7607/0	Rang 3, Cédule hypothécaire de registre, CHF 50'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2020/000080, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire Parrat Stéphanie Antoinette, 15.10.1974	04.05.2023 010- 2023/2382/0
	Créancier hypothécaire Parrat Pierre André, 04.03.1979	04.05.2023 010- 2023/2382/0

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 mars 2025: Aucune

1701 Fribourg, le 06 mars 2025, 08:37

Le/La Conservateur/Conservatrice

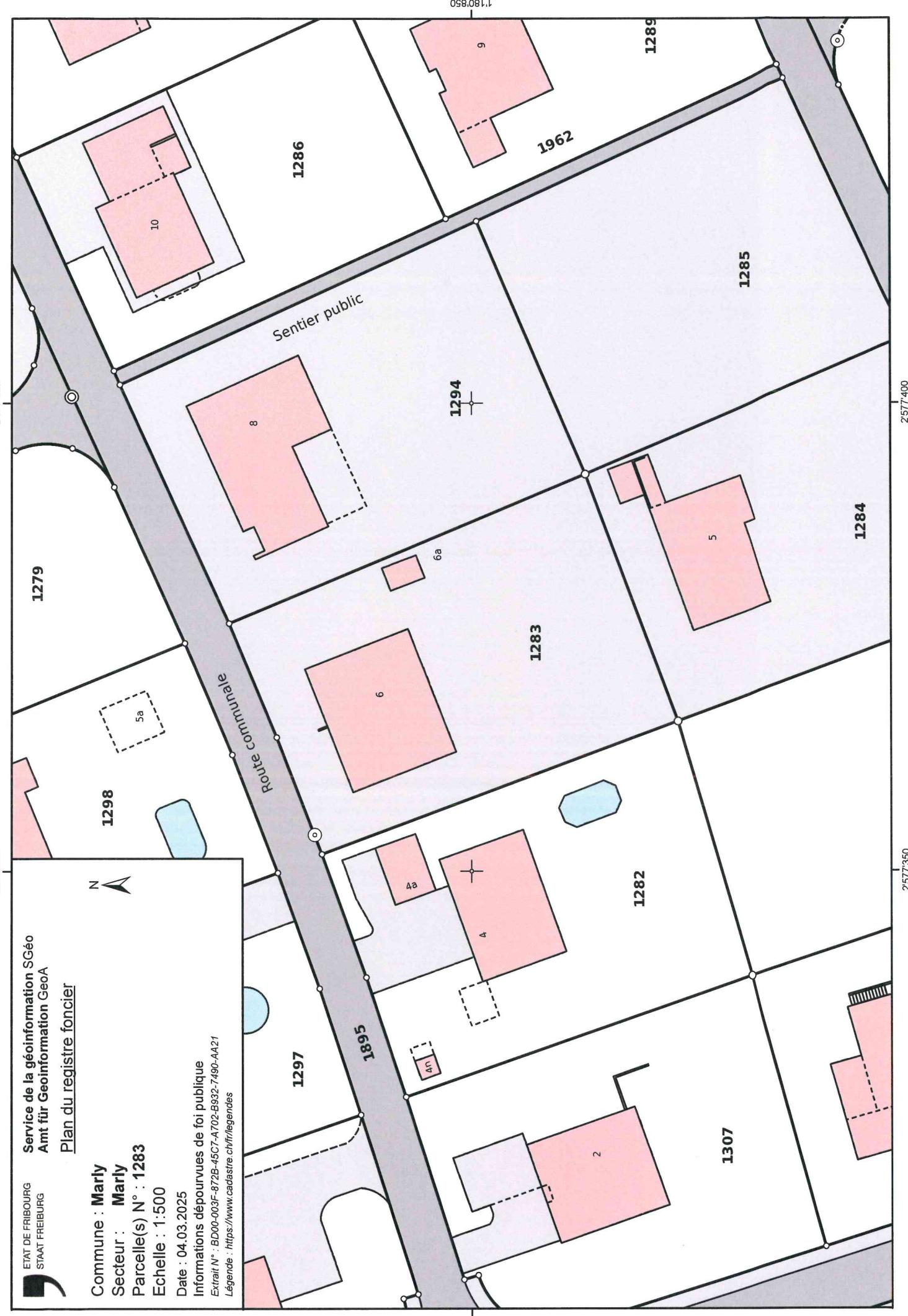


Explications

- 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

Commune : Marly
Secteur : Marly
Parcelle(s) N° : 1283
Echelle : 1:500

Date : 04.03.2025
Informations dépourvues de foi publique
Extrait N° : BD00-003F-877B-4cC7-A702-B932-7490-AA21
Légende : <https://www.cadastre.ch/fr/legendes>



POLICE D'ASSURANCE



Date d'impression 04.03.2025



Propriétaire selon registre foncier
N° art. RF 1283
N° d'assuré 47294
District Sarine
Commune Marly
Rue Route des Mouettes
N° de bâtiment 6
Désignation du bâtiment Maison familiale



Date d'estimation 16.04.2014
Valeur estimée 794'000
Indexation Oui
Réd. valeur actuelle
Valeur assurée 900'000



Classification du bâtiment 2 - mixte
Risque spécial

Selon règlement du 20 juin 2018 sur les primes et les surprimes de l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments



Voie de droit

La présente décision peut faire l'objet d'une réclamation auprès de la Direction de l'ECAB, dans un délai de 30 jours dès sa notification (art. 128 LECAB ; RSF 732.1.1). La réclamation doit être écrite, brièvement motivée et contenir les conclusions du réclamant ou de la réclamante.

L'ensemble des dispositions légales est disponible sur : www.ecab.ch



Patrice Borcard

Directeur



Grégoire Deiss

Directeur adjoint
Responsable Département Assurance

POLICE D'ASSURANCE**Date d'impression** 04.03.2025

Propriétaire selon registre foncier
N° art. RF 1283
N° d'assuré 47294
District Sarine
Commune Marly
Rue Route des Mouettes
N° de bâtiment 6 A
Désignation du bâtiment Serre



Date d'estimation 16.04.2014
Valeur estimée 6'000
Indexation Non
Réd. valeur actuelle
Valeur assurée 6'000



Classification du bâtiment 1 - incombustible
Risque spécial serres

Selon règlement du 20 juin 2018 sur les primes et les surprimes de l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

**Voie de droit**

La présente décision peut faire l'objet d'une réclamation auprès de la Direction de l'ECAB, dans un délai de 30 jours dès sa notification (art. 128 LECAB ; RSF 732.1.1). La réclamation doit être écrite, brièvement motivée et contenir les conclusions du réclamant ou de la réclamante.

L'ensemble des dispositions légales est disponible sur : www.ecab.ch

**Patrice Borcard**

Directeur

**Grégoire Deiss**Directeur adjoint
Responsable Département Assurance



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

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

No assuré **47294**
District **Sarine**
Commune **135**
Marly
No rue **560**
No bâtiment **6**
No entrée bât.



* 0 1 3 5 0 5 6 0 0 0 0 6 2 0 1 4 *

Propriétaire	Kuhn Jakob - Kuhn Heidi	Pays
Adresse	Route des Mouettes 6	PPE
NP et localité	1723 Marly	Langue
Régie ou administrateur		Non F
Cadastre folio		Plan folio 15
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)	Article 1'283
Géomètre		Figure-t-il au plan (cadastre) ? Oui
Coordonnées	577.367/180.860	Faut-il modifier le plan ? Non
Altitude		Tarif des émoluments 0
Commune	Marly	District Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Route des Mouettes	Date avis ECAB
Motif de l'estimation	Revision	Début des travaux
No du permis constr.		Fin des travaux
Date du permis		
Code AEAI	20.1	Risque artisanal ou industriel Non
Affectation	Maison familiale	
Nbr. niveaux	3	Nbr apparts. 2
Risques spéciaux no.		% soumis
Classe	2	Situation
Indexation	Oui	Non contigu(e) Etat du bâtiment
Mur coupe-feu	Non	Détection
Paratonnerre	Non	Citerne
Parafoudre	Non	Type de chauffage Huile

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	16.04.2014	24.04.1989
Estimation de base	794'000	560'000
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	794'000	766'900
Investissement		
M3	1'353	1'208
Année de construction	1980	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **30 AVR. 2014**

La commission d'estimation
Pierre-Alain Cuennet
Jean-Jacques Hayoz

Le (Vice) Président

Pierre-Alain Cuennet
Bureau : Vonlanthen Jean-Pierre
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
Impasse du Verger 6
1724 Le Mouret
026 305 42 00

Contrôle direction

Enregistrement TED ~ 7 MAI 2014 MS

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **28.04.2014**
5.2.3/06.07.2010



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

No assuré 47294
District Sarine
Commune 135
Marly
No rue 560
No bâtiment 6
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
SOUS-SOL :										
Caves				10.80	11.70	3.10	392	300		117'600
Chaufferie, réduit				3.20	6.70	3.10	66	300		19'800
REZ ET ETAGE :										
Habitation				10.70	11.70	6.10	764	610		466'040
Habitation				3.20	6.70	6.10	131	610		79'910
Jardin d'hiver - rez	1.00	*						45'100		45'100
Balcon - étage	1.00	*						3'280		3'280
Escalier extérieur - cave avec mur	1.00	*						14'000		14'000
Fenêtre de toiture 110x110 cm	5.00	*						2'000		10'000
Total					1'353		559			755'730
					M3		FR/M3			

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Tableau électrique	1	2'500	2'500
Cheminée à feu ouvert	1	9'500	9'500
Motorisation de fenêtre jardin d'hiver	1	1'500	1'500
Aucune autre installation			
Total			13'500

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chaudière à mazout 18KW, année 1998 avec brûleur	1	10'500	10'500
Citerne à mazout contenance 2000 litres	4	1'700	6'800
Distribution de chaleur par sol et radiateur compris dans le cube			
Aucune autre installation			
Total			17'300

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Nourrice sanitaire	1	1'500	1'500
Chauss-eau électrique contenance 300 litres, année 1980	1	4'000	4'000
Chauss-eau combiné chaudière 150 litres, année 1998	1	2'000	2'000
Aucune autre installation			
Total			7'500

TOTAL	TOTAL Fr.	794'030
	TOTAL ARRONDI A	794'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	587



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

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

No assuré 47294
District Sarine
Commune 135
Marly
No rue 560
No bâtiment 6 A
No entrée bâti.

A



Cadastre folio	Plan folio	15	Article	1'283
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			
Géomètre			Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Coordonnées	577.367/180.860		Faut-il modifier le plan ?	Non
Altitude			Tarif des émoluments	0
Commune	Marly		District	Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Route des Mouettes			
Motif de l'estimation	Revision		Date avis ECAB	
No du permis constr.			Début des travaux	
Date du permis			Fin des travaux	
Code AEAI	35.1		Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Serre			
Nbr. niveaux	1	Nbr apparts.	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.	23	% soumis		
Classe	1	Situation	Non contigu(e)	Moyen
Indexation	Non		Etat du bâtiment	
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Citerne	Aucune
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Aucun	

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	16.04.2014	24.04.1989
Estimation de base	6'000	4'000
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	6'000	5'500
Investissement		
M3	22	21
Année de construction	1988	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **30 AVR. 2014**

La commission d'estimation
Pierre-Alain Cuennet
Jean-Jacques Hayoz

Le (Vice) Président

Pierre-Alain Cuennet

Bureau : Vonlanthen Jean-Pierre
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
Impasse du Verger 6
1724 Le Mouret
026 305 42 00

Contrôle direction

Enregistrement TED **- 7 MAI 2014 MS**

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **28.04.2014**

5.2.3/06.07.2010



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

No assuré 47294
District Sarine
Commune 135
Marly
No rue 560
No bâtiment 6 A
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Surprime										23
Serre de jardin				3.80	2.60	2.20	22	260		5'720
Total					22	260				5'720
					M3	FR/M3				

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Aucune autre installation			

Total

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Aucune autre installation			

Total

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Aucune autre installation			

Total

TOTAL	TOTAL Fr.	5'720
	TOTAL ARRONDI A	6'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	273

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS – CECB®

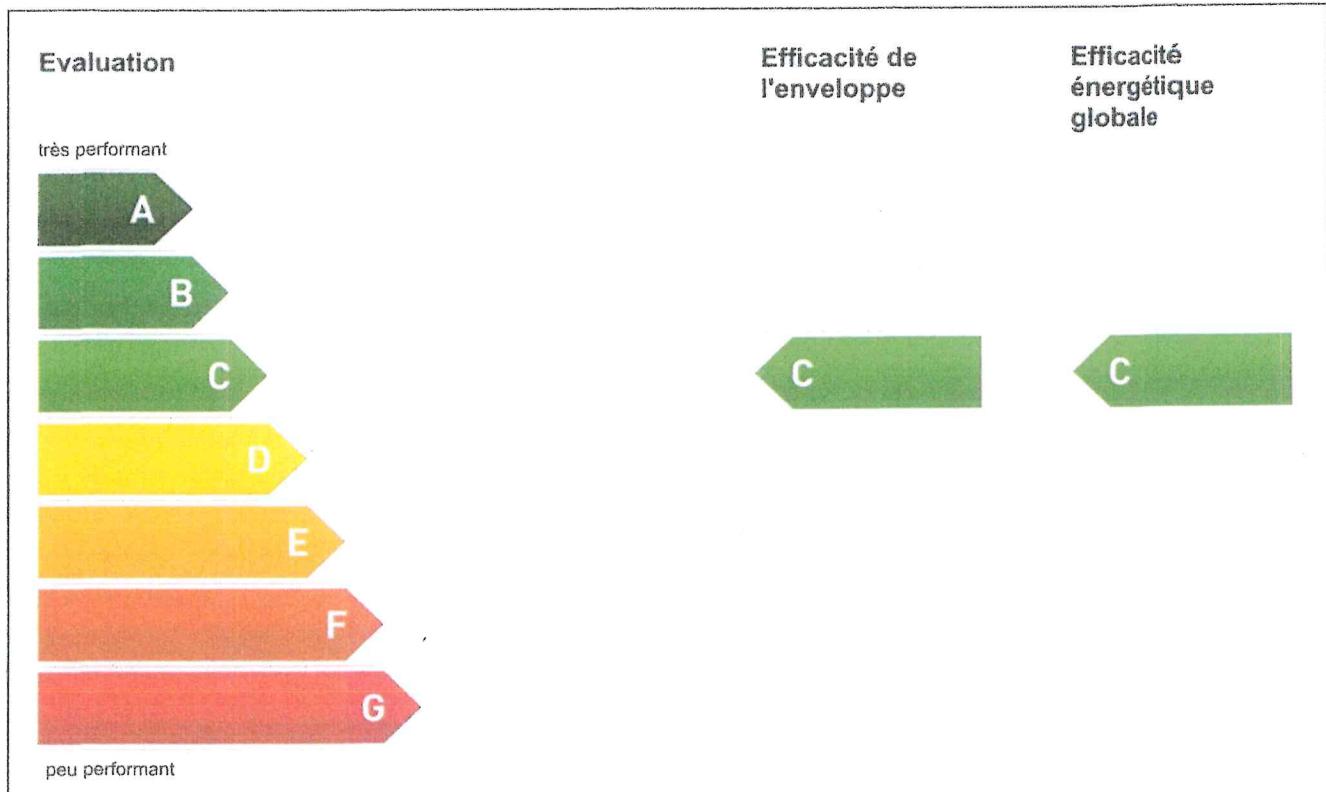


CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie d'ouvrage: habitat individuel
 Année de construction: 1980
 Adresse: Route des Mouettes 6
 1723 Marly
 EGID: 1528339



FR-00003553.01



Données chiffrées (valeurs calculées, $Q_{h,eff}$)

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment: 65 kWh/(m² a)
 Efficacité énergétique globale: 152 kWh/(m² a)
 Equivalent-CO₂: 33 kg/(m² a)

Certification

Date d'émission: 15.04.2015

Emetteur (Expert):
 Olivier Boschung
 Gruyère Energie SA
 Rue de l'Etang 20
 CP 76
 1630 Bulle

Consommation énergétique annuelle (consommation moyenne mesurée)

Electricité: 5'600 kWh/a
 Chauffage et eau chaude: 2'000 l/a mazout

Timbre, signature:
 Gruyère Energie SA
 Rue de l'Etang 20, CP 76
 1630 Bulle 1



Description du bâtiment

Informations générales		Enveloppe du bâtiment		Capteurs solaires	
SRE [m ²]	280	V/AE [m ³ /(h m ²)]	0.70		aucun
Nombre de logements [-]	2	Type construction	mi-lourde	Chauffage	
N° moyen de pièces [-]	≤ 3.5	Plan de base	compact	Système de chauffage	chaudière à mazout
Nombre d'étages complets [-]	2	Sous-sol chauffé	pas du tout	Année de construction	1998
Facteur d'enveloppe [-]	1.59	Toit	Incliné, chauffé partiel.	Utilisation (hiver/été)	0.82 / -
Valeur U [W/(m ² K)]		Ventilation		Eau chaude	
Toit/plafond	0.30		Hotte de cuisine	Combinée au chauffage	seul. période de chauffage
Murs extérieurs	0.40		Manuellement	Efficacité, accumulateur	0.80
Fenêtres	1.2	Station météo		Efficacité, distribution	0.75
Sol/Plafond du sous-sol	0.60		Bern Liebefeld	centralisé, électrique	0.80

Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

C

L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique moyenne. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions d'environ 1.5 fois.

Efficacité énergétique globale

C

L'efficacité énergétique globale est tout juste satisfaisante. Le besoin énergétique pondéré pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques est environ 1.5 fois supérieur à celui des nouvelles constructions.

Etat de l'enveloppe du bâtiment

très bien

intact

bien

légèrement usé

moyen

Fe

insuffisant

Mu, To

PI

usé

très bien

bien

moyen

insuffisant

Chauffage

Eau chaude

Electricité

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, encore fonctionnel, à rénover) est important au moment de décider s'il vaut la peine de les améliorer et si ceci est possible. Légende: To = toiture, Mu = murs, Fe = fenêtre, PI = plancher

Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires peu complexes. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Tant des travaux d'entretien qu'une intervention au niveau de l'isolation sont nécessaires et peut-être rentables.
- Toiture: Tant des travaux d'entretien qu'une intervention au niveau de l'isolation sont nécessaires et peut-être rentables.
- Plancher: Des mesures au niveau de l'isolation ainsi que des travaux d'entretien sont nécessaires et peut-être rentables.
- Fenêtres: Entretien sur fenêtres nécessaire. Remplacement des fenêtres ou event. des verres + isolation des façades serait judicieux. Important: isolation des embrasures.

Installations techniques

- Chauffage: L'efficacité énergétique de la chaudière à mazout est insuffisante. Des alternatives de production de chaleur sont à examiner. En outre, l'installation de collecteurs solaires est à analyser.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau électrique est insuffisante. Il devrait être remplacé ces prochaines années. La mise en place d'une installation solaire est à examiner.
- Autres appareils électriques: Une partie des appareils électriques est dépassée. L'efficacité énergétique est insuffisante.

Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment:	Les parois extérieures présentent une isolation thermique ne satisfaisant plus les exigences actuelles. Une façade compacte ou ventilée par l'arrière y remédierait. Si, pour des raisons architecturales ou de protection des monuments, il est impossible de poser une isolation extérieure, on recommande de recourir à une isolation intérieure; mais cette solution presuppose des études de physique du bâtiment. Dans tous les cas, une isolation améliore le confort. Les balcons représentent souvent des ponts thermiques importants. Contrôlez leur séparation thermique ou le vitrage des terrasses. L'isolation thermique du toit est ne satisfait plus les exigences actuelles. Les combles sont déjà partiellement chauffés, donc l'isolation des pans de toits ou murs des combles est recommandée (simultanément au plancher de ceux-ci). L'isolation d'une toiture et l'amélioration de l'étanchéité à l'air au-dessus d'un étage chauffé est important et pourront éventuellement être combinées avec un agrandissement des combles. Le plafond du sous-sol ne présente pas une isolation suffisante. Il est facile d'isoler après-coup celui-ci. L'accès aux installations techniques comme les conduites d'eau, les lignes électriques ou les boîtes de dérivation doit être assuré. Par l'isolation, la température du sous-sol va diminuer, ce qui impliquera d'aérer régulièrement si l'humidité est élevée. La porte d'accès au sous-sol devrait être étanche pour éviter les courants d'air.
Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment	L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres
Chauffage:	Le générateur de chaleur ne correspond pas à l'état actuel de la technique. Si un renforcement de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment est prévu, il est recommandé d'améliorer celle-ci avant l'échange de la chaudière. Ainsi, la puissance du générateur pourra être réduite. Conjointement des alternatives de production de chaleur sont à examiner. A des conditions avantageuses une installation solaire garantissant l'appoint de chauffage peut être judicieuse.
Eau chaude sanitaire:	L'efficacité de production d'eau chaude ne correspond plus à l'état actuel de la technique. Lors du remplacement du lave-vaisselle resp. du lave-linge, veillez à favoriser l'achat d'appareils économiques en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner. Les conduites d'eau chaude sont à isoler. La mise en place de collecteurs solaires pour le chauffage de l'eau est à examiner. Pour l'habitat individuel, compter 1.5 - 2 m ² par personne.
Autres appareils électriques:	Une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique insuffisante. Chaque appareil est à examiner et les appareils inefficaces sont à échanger. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A+, d'appareils de refroidissement des classes A++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. A l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.
Comportement de l'occupant:	Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
Revalorisation:	Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence ainsi créée est un plus dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations possibles du bâtiment et de ses installations techniques.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte au chauffage, à la préparation d'eau chaude et à la consommation d'électricité des appareils et des luminaires installés de manière fixe. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs prédéterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,7 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit la qualité énergétique des fenêtres et celle de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe est la grandeur déterminante en ce qui concerne le chauffage de l'immeuble.

MINERGIE®

Les standards que MINERGIE® a définis pour les bâtiments ne sont pas directement reconnaissables dans le certificat énergétique. MINERGIE® est défini sur une base différente et pose des exigences qui vont plus loin, en matière de confort et de rentabilité notamment. En outre, MINERGIE® prescrit une aération mécanique. En première approximation, on peut dire que les modernisations selon MINERGIE® correspondent aux classes A à C du CECB®. Les constructions MINERGIE® nouvelles se situent en classe B ou mieux, et celles selon MINERGIE®-P en classe A. Mais l'affirmation inverse est fausse: les bâtiments bien classés selon le CECB® n'ont pas forcément tous la qualité MINERGIE®.

www.minergie.ch

Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe	Efficacité énergétique globale
A	Excellent isolation thermique, vitrages isolants triples.
B	D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.
C	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.
D	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des ponts thermiques qui subsistent.
E	Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.
G	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défective, posée après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.

Pour d'autres renseignements

Consultez le site Internet de la Conférence des Directeurs cantonaux de l'énergie. Vous y trouverez des conseils, des brochures, les adresses des Services cantonaux de l'énergie et des Centres de conseils, les bases légales, les programmes d'encouragement, etc.
www.endk.ch



Article 38 Zone résidentielle de faible densité - RFD

1. Destination

La présente zone est destinée :

- aux habitations individuelles ;
- aux habitations individuelles groupées ;
- aux activités non gênantes compatibles avec l'habitation, à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Degré de sensibilité

Le DS II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

3. Indices

IBUS = max. 0.65.

IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles ;

IOS = max. 0.35 les habitations individuelles groupées.

4. Distances aux limites

Distance aux limites : h/2, min. 4.00 m.

5. Hauteurs

Hauteur totale (h) = max. 10.00 m.

6. Toitures

La forme des toitures est libre.

7. Ordre des constructions

Ordre non contigu.

8. Prescriptions particulières

Périmètres a - Messidor et b - Ch. St-Martin

Les périmètres indiqués sur le PAZ sont inconstructibles, à l'exception de petites constructions telles que jardins, aménagements de loisirs, ou chemins piétonniers.

Périmètre o - Râpettes

Dans le périmètre indiqué sur le PAZ pour les parcelles n° 940, 941, 960 et 961, les prescriptions ci-après sont applicables. Elles ont pour objectif d'assurer la sauvegarde, la conservation, le cas échéant la mise en valeur des vestiges d'une villa romaine sise dans le secteur des Râpettes :

- tous les travaux susceptibles de mettre en péril les vestiges, notamment les travaux de génie civil, d'amélioration foncière, d'extraction de matériaux, ainsi que la plantation d'arbres, sont interdits ;
- de manière à assurer la conservation des vestiges affleurant dans les bosquets, leur recouvrement doit être assuré le plus rapidement possible ;
- le bosquet recouvrant les vestiges doit être éclairci et régulièrement entretenu afin d'éviter la destruction des murs enfouis. En cas de mise en valeur de la villa romaine, celui-ci peut être supprimé ;
- tous dépôts, de quelque nature qu'ils soient (organique, minérale, etc.) sont interdits dans le secteur ;
- tous travaux de mise en valeur de la villa romaine à des fins touristique ou didactique sont précédés d'un contact avec le Service d'archéologie pour convenir des modalités de mise à jour, de consolidation du site et de ses vestiges.

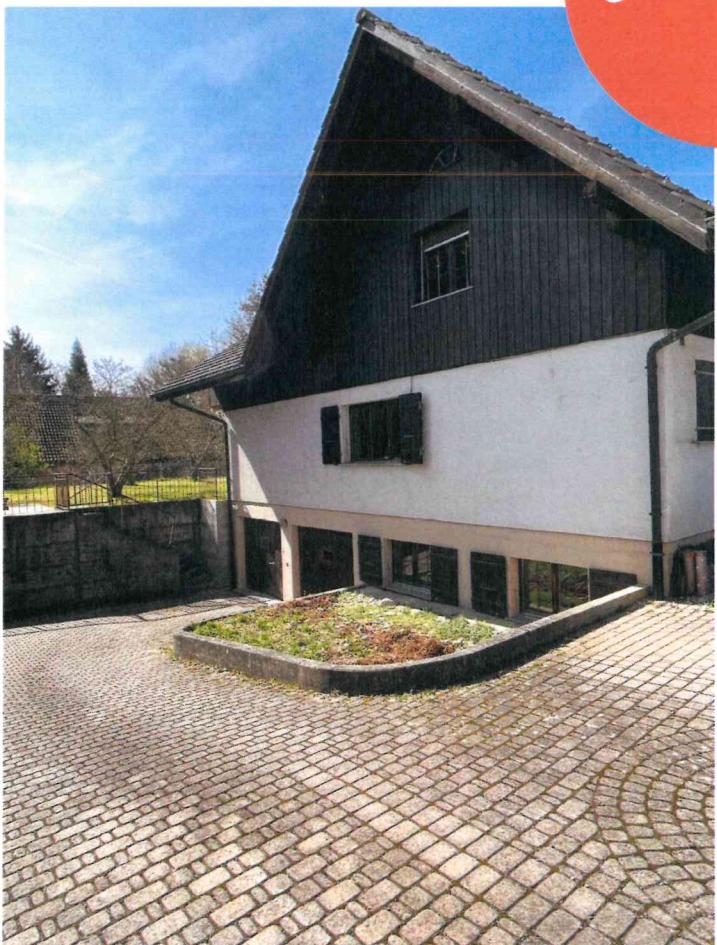
**Périmètre m -
Les Sources**

Dans le périmètre indiqué sur le PAZ, la parcelle 1782 est réservée au parking existant qui doit être maintenu et éventuellement agrandi en cas de projets de transformation dans ce secteur.

Clé de répartition des classes de situation, habitations

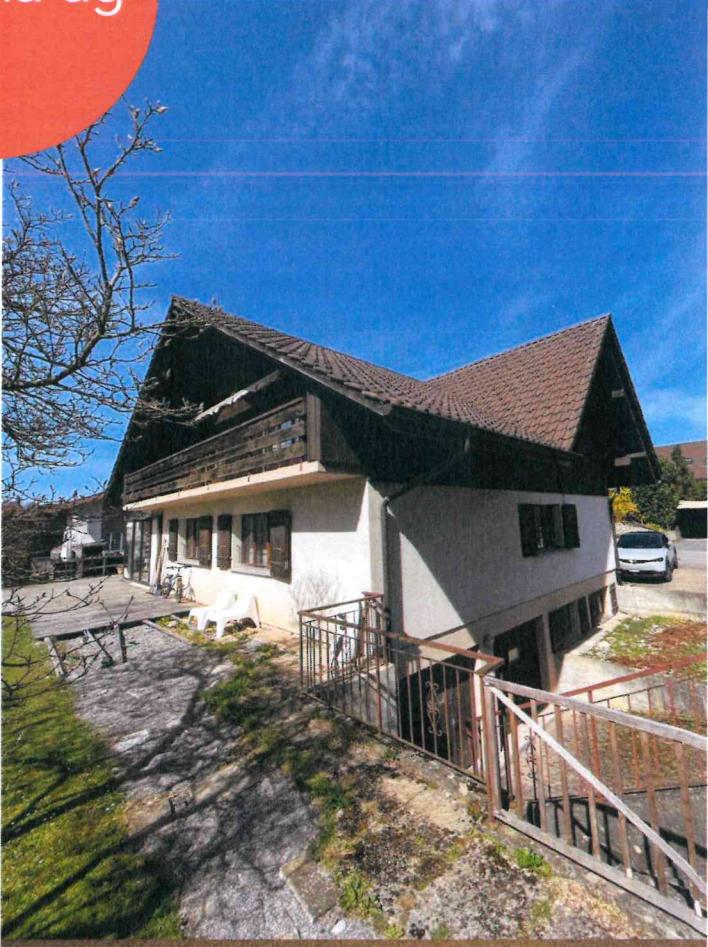


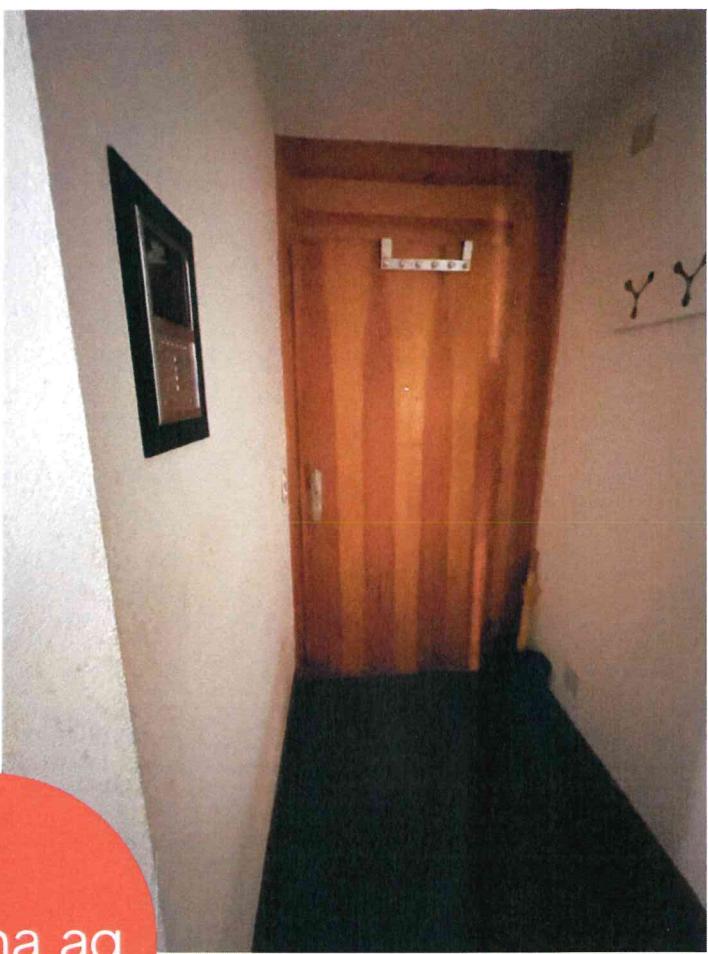
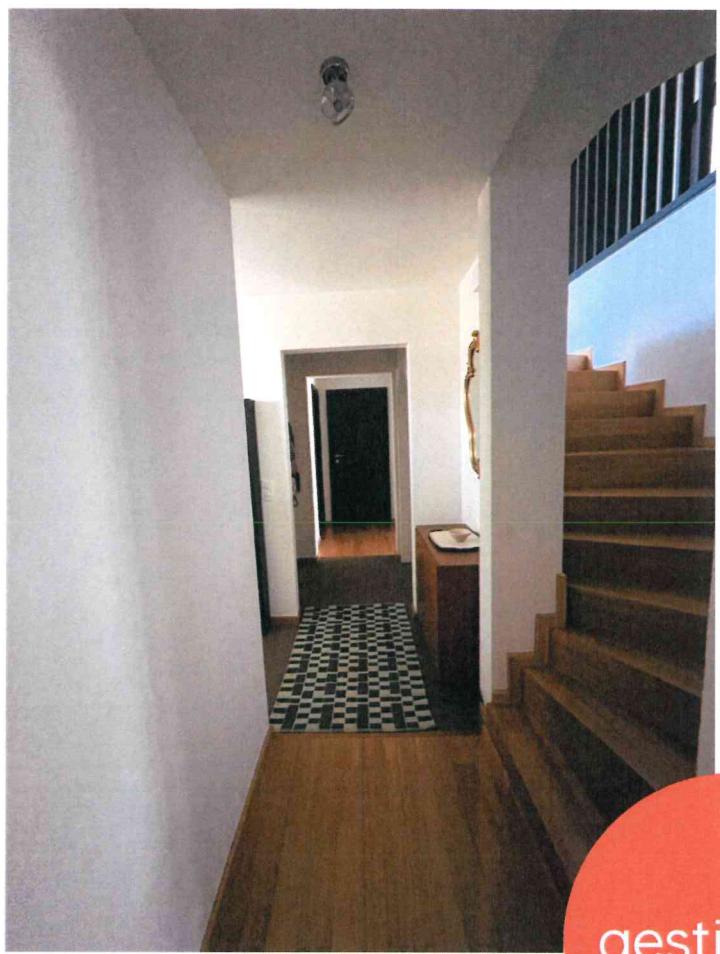
gestina ag



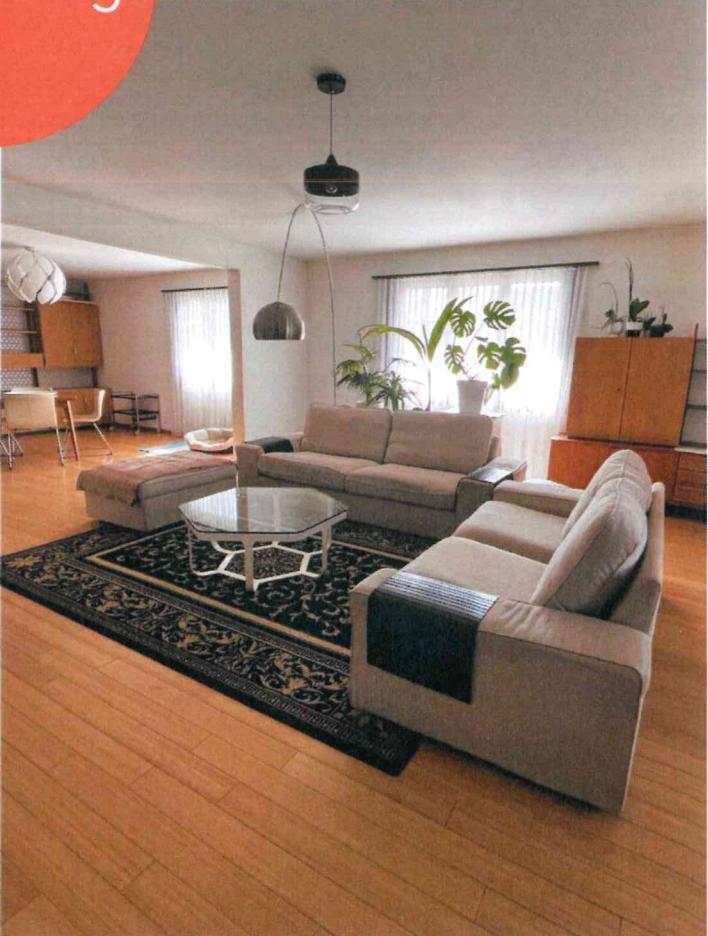
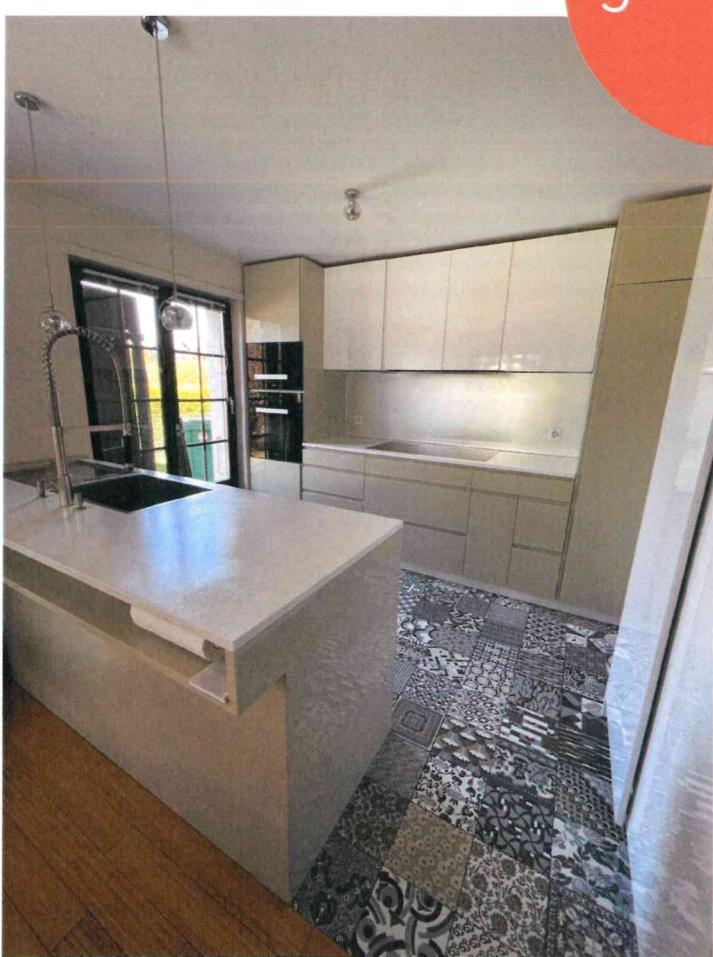


gestina ag



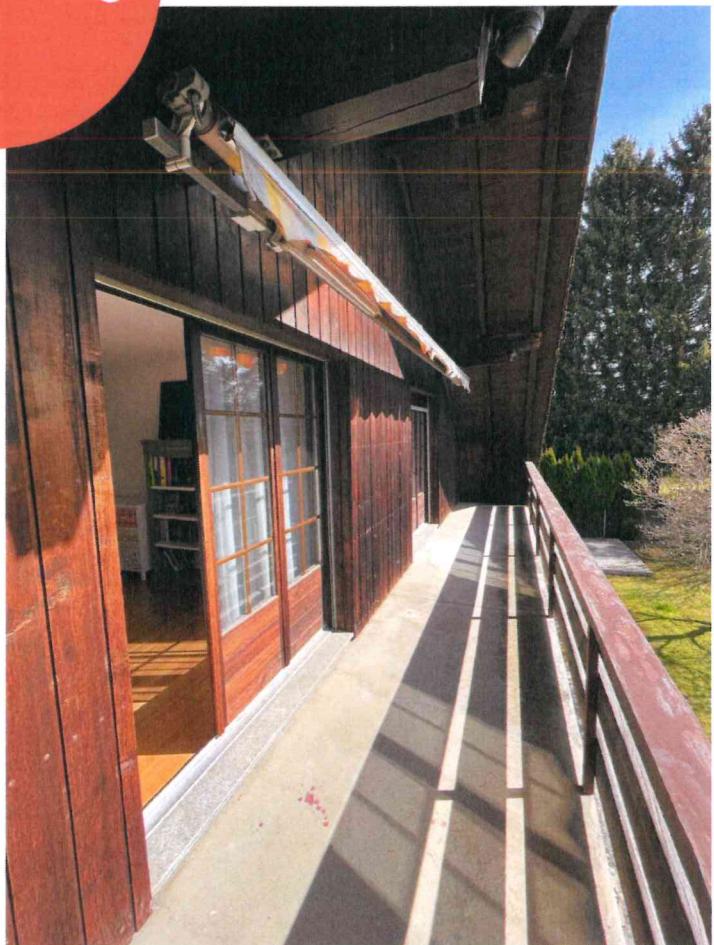
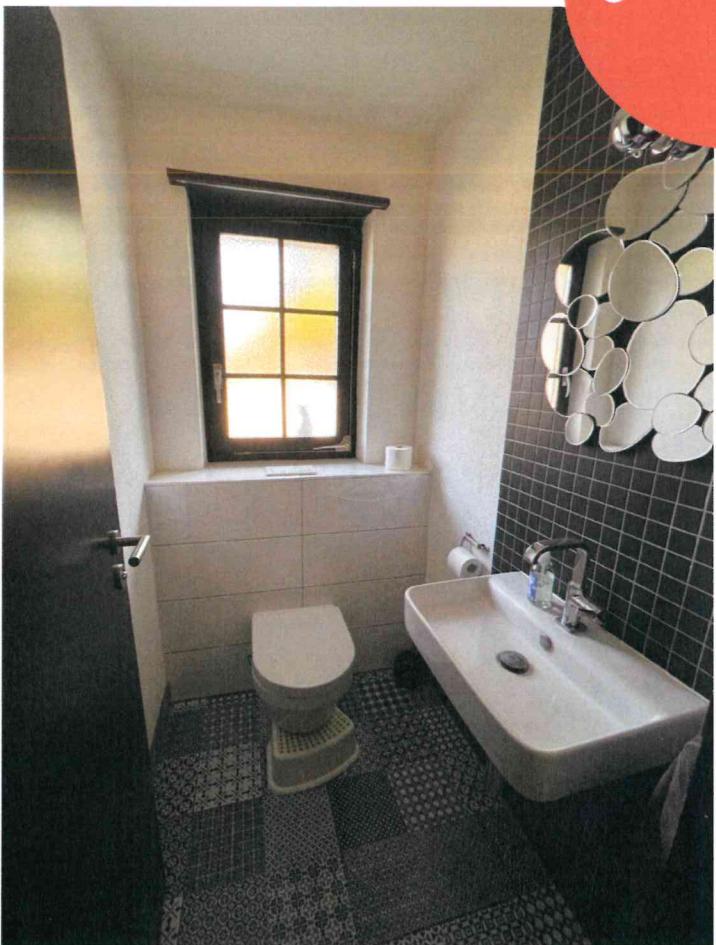


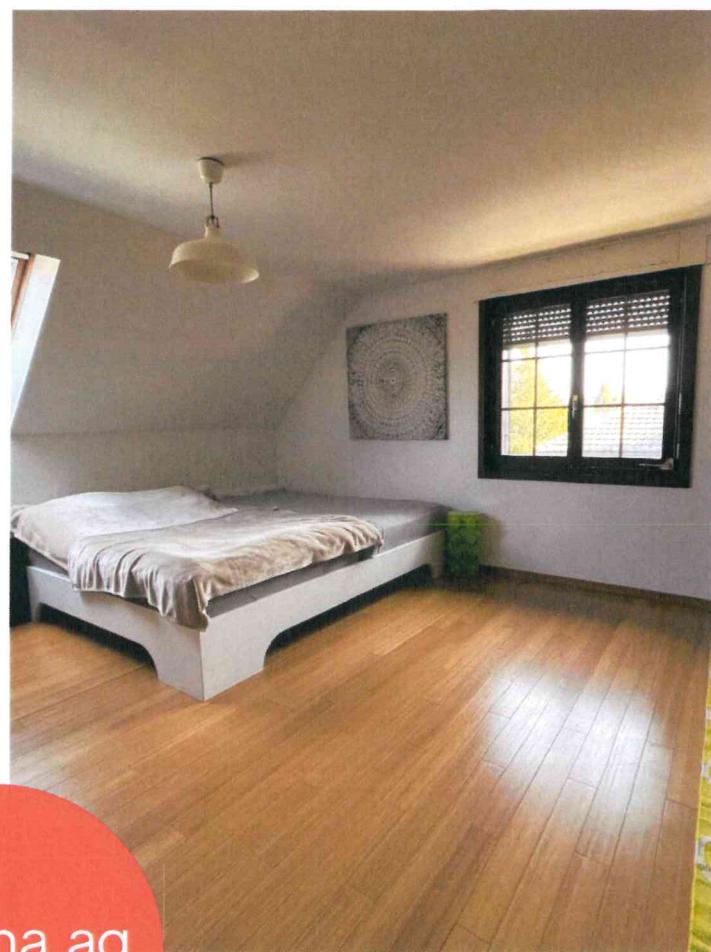
gestina ag



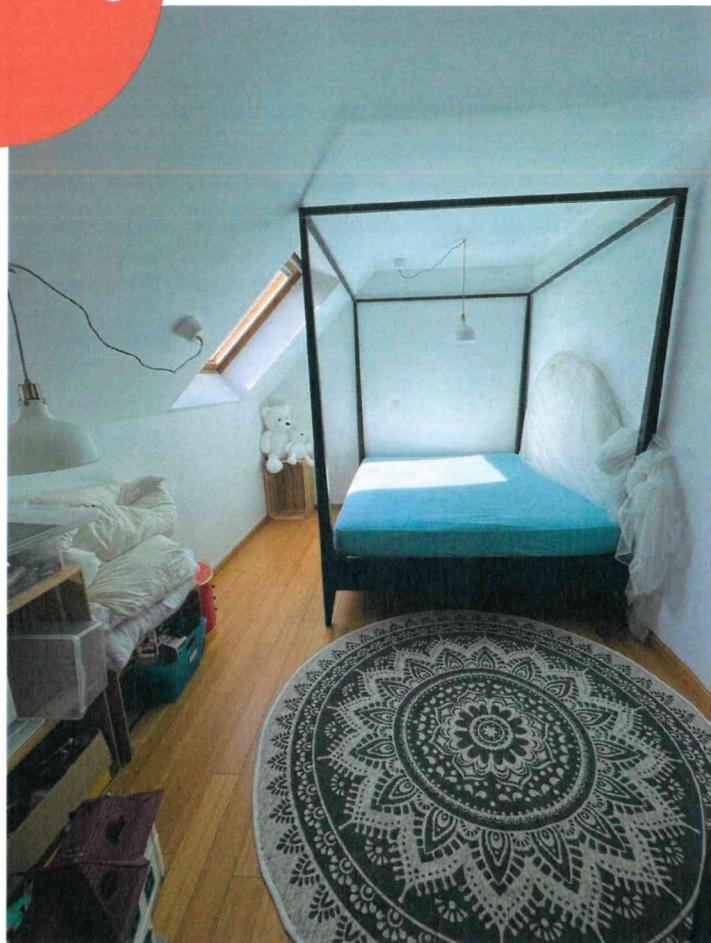


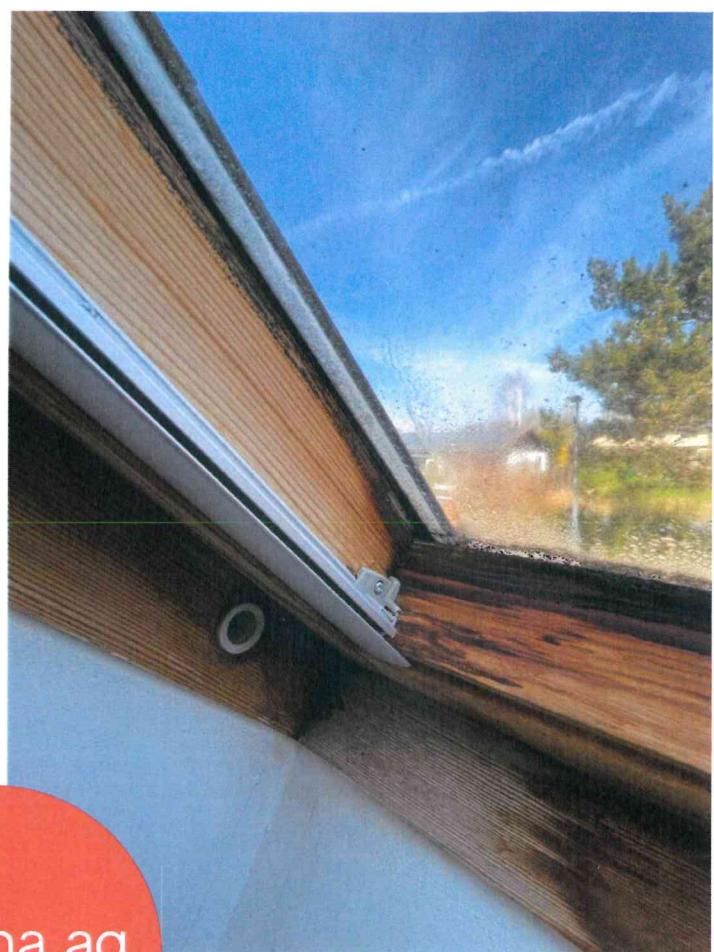
gestina ag



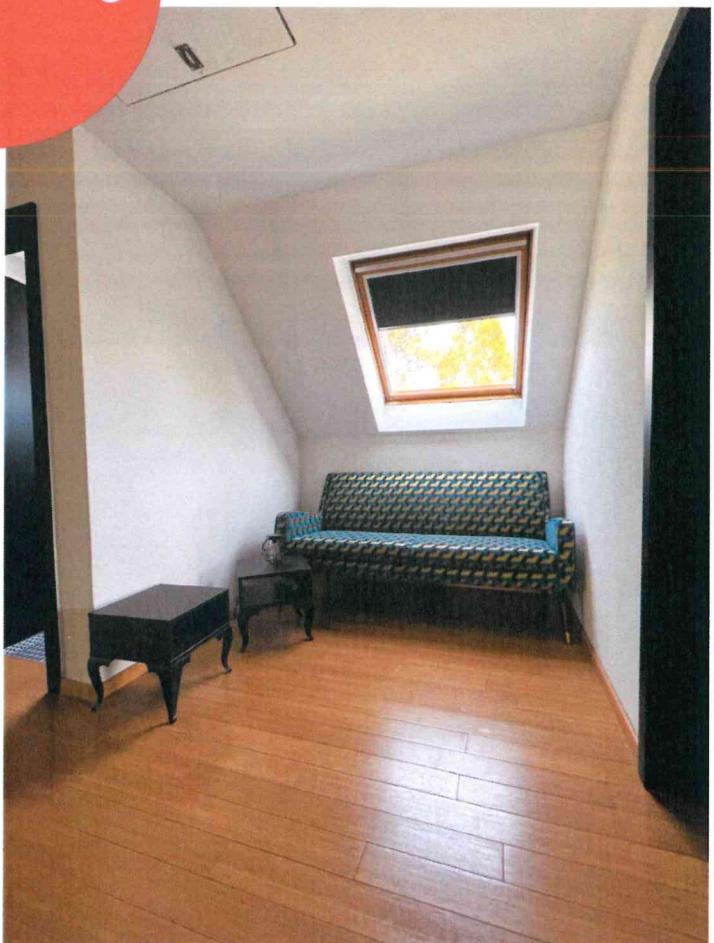
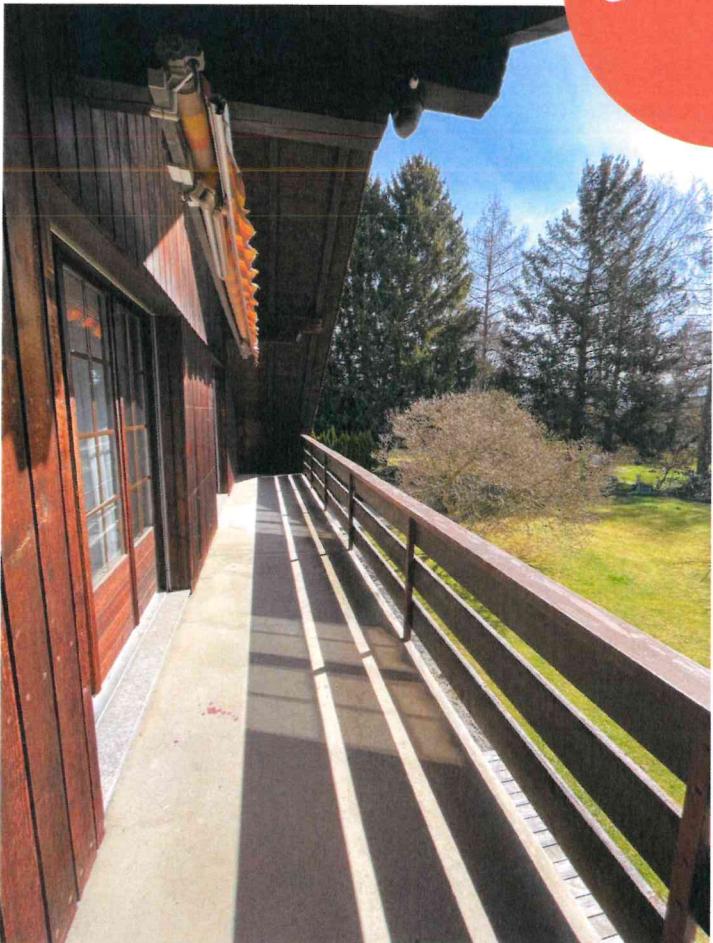


gestina ag



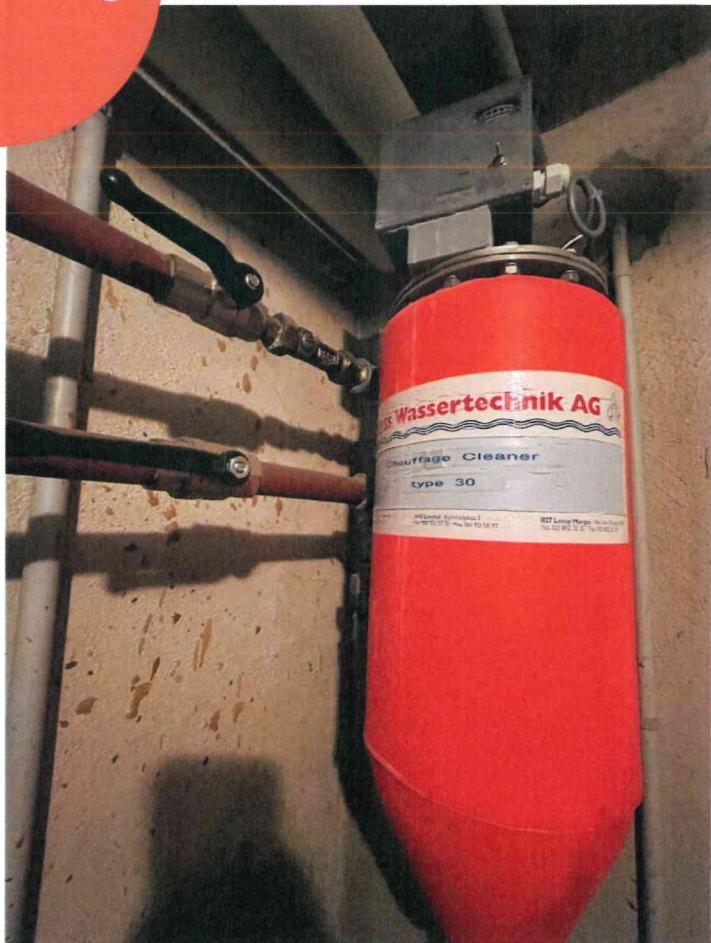
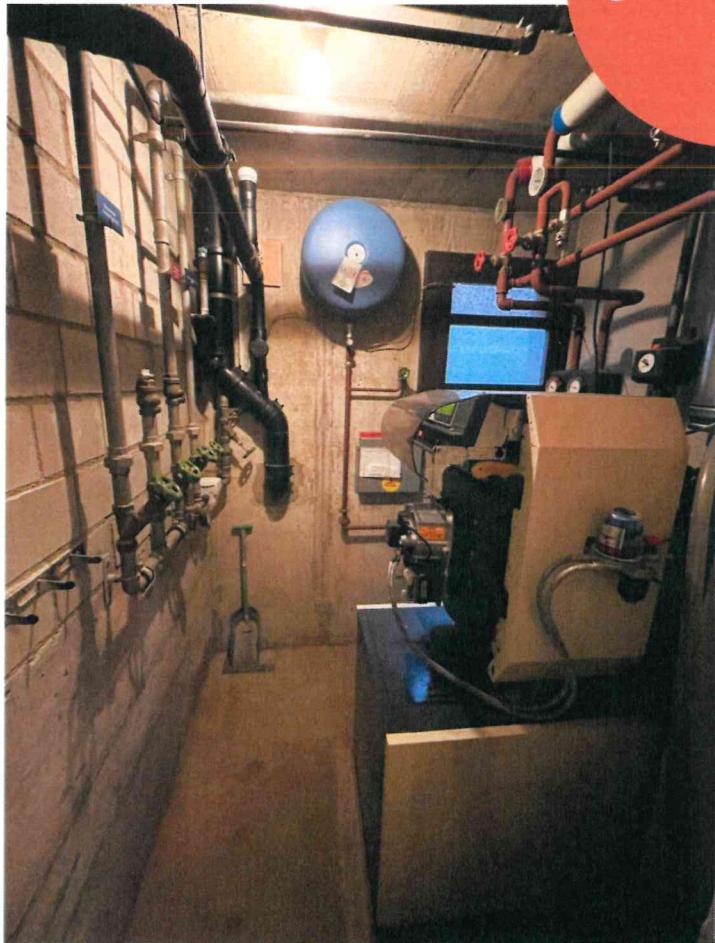


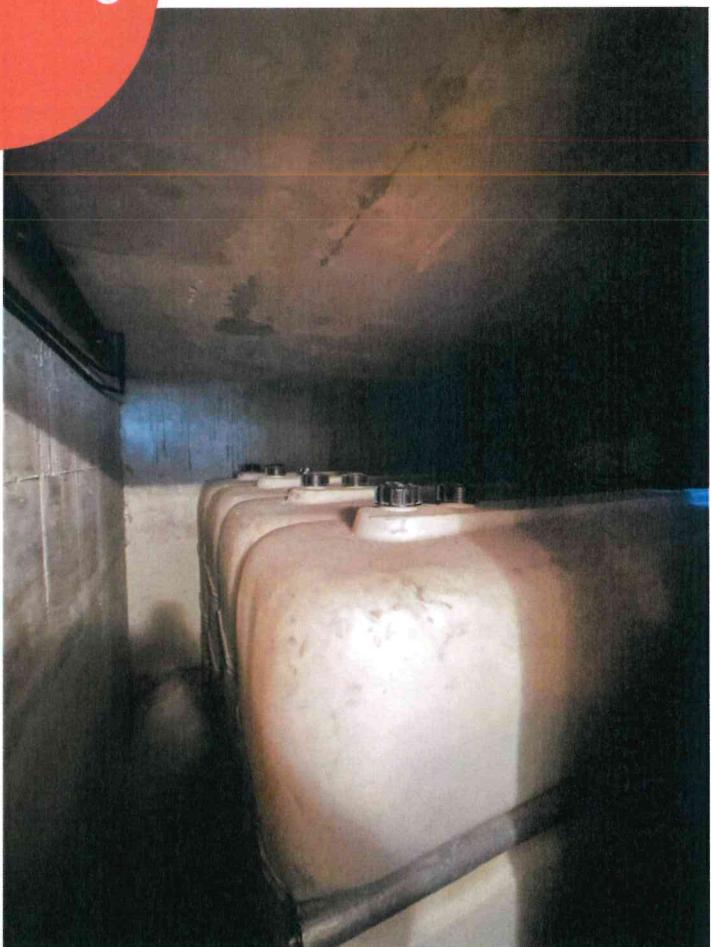
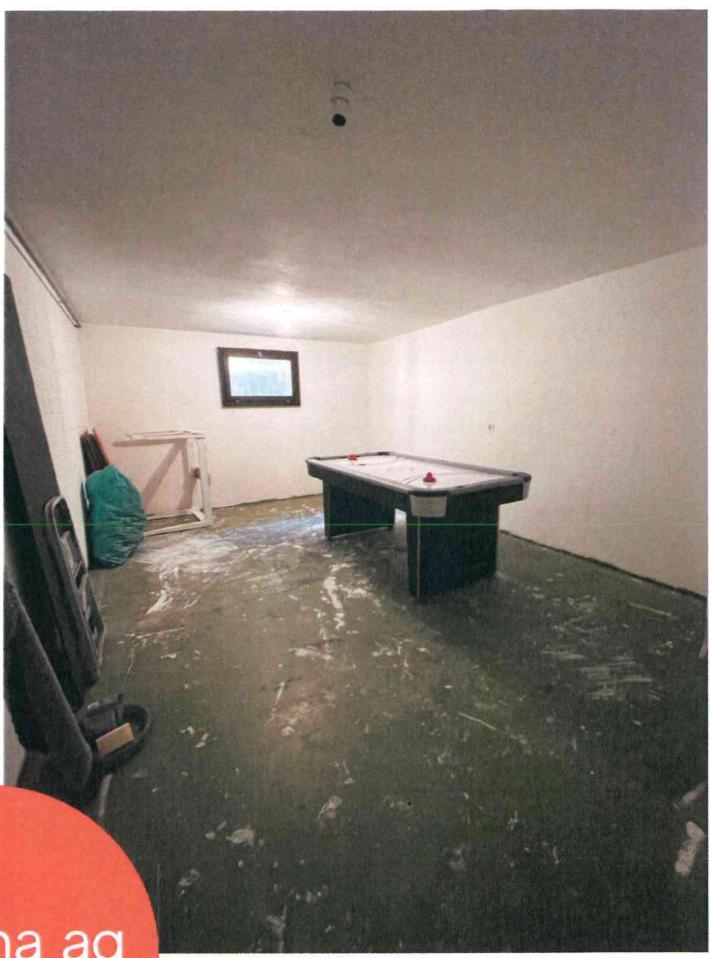
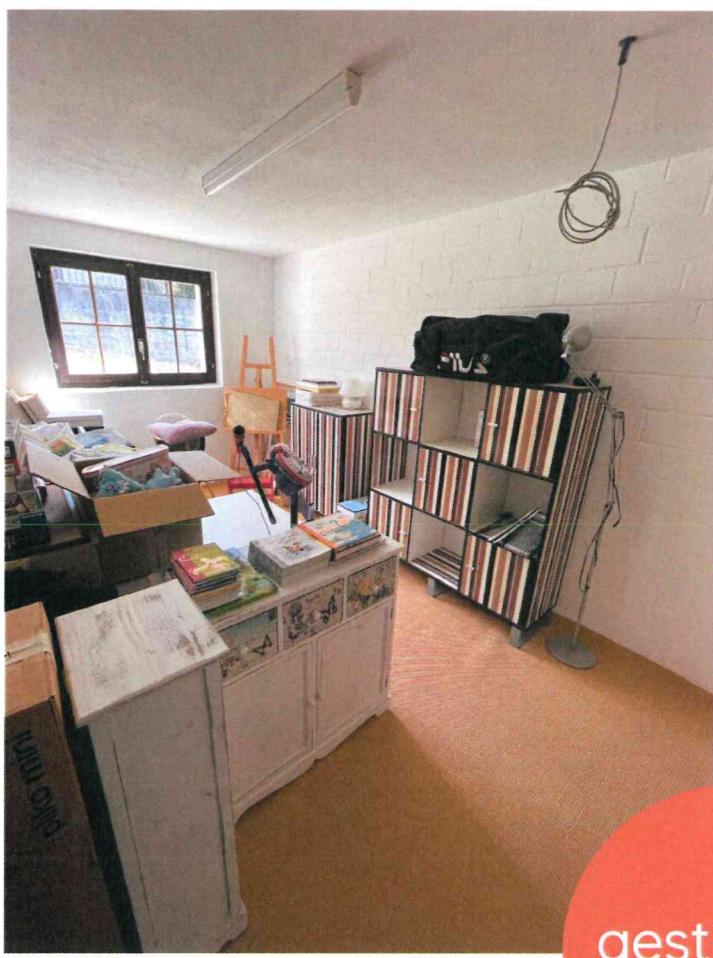
gestina ag

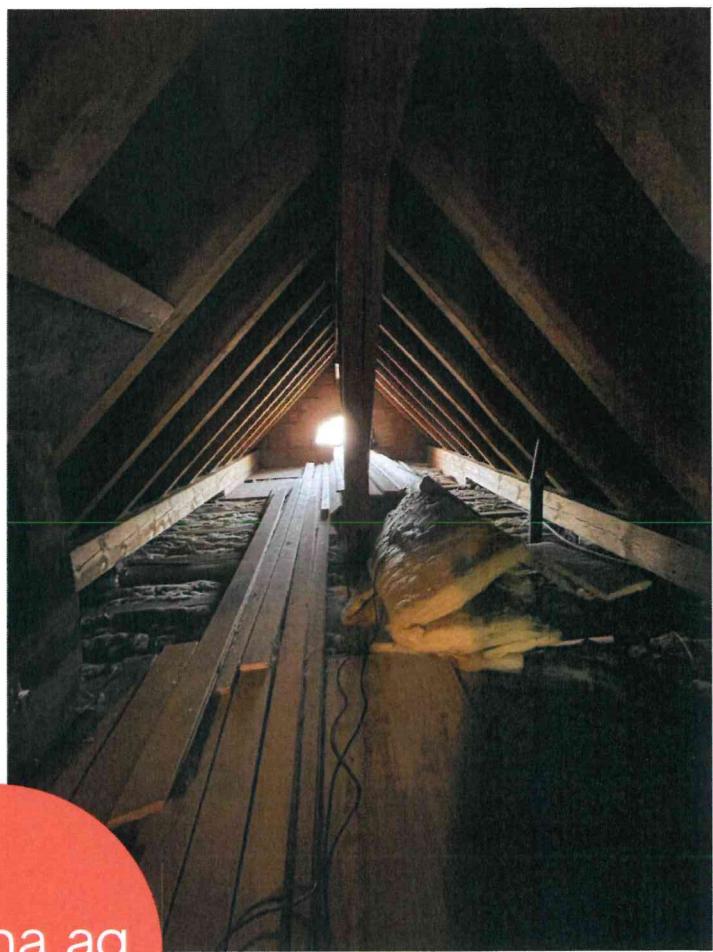
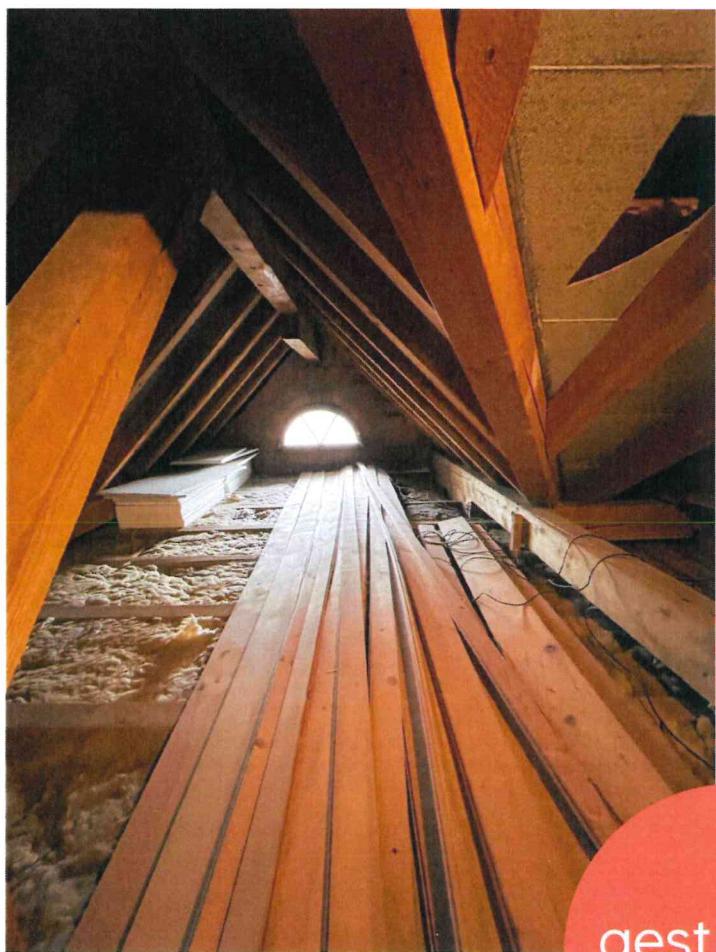




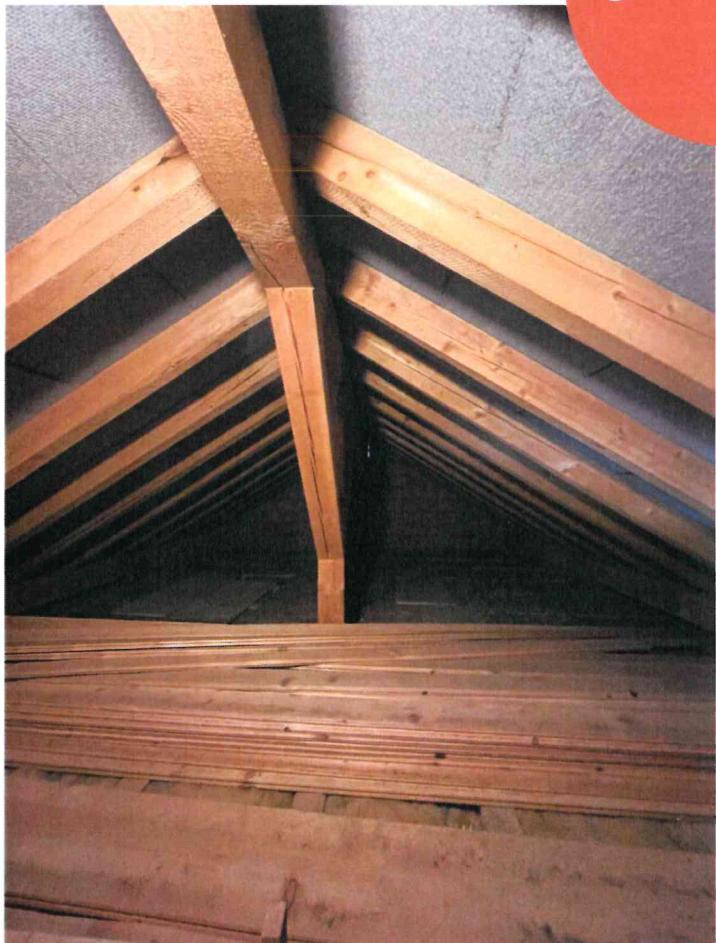
gestina ag







gestina ag



Glossaire

Accessoires

Meubles qui, selon l'usage local ou la volonté du propriétaire, sont destinés durablement à exploiter l'immeuble et qui ont été joints, adaptés ou rattachés de quelque autre manière à l'immeuble.

Age économique

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

Alignement

Ligne délimitant la surface constructible.

Aménagements extérieurs CFC 4

Travaux d'aménagements extérieurs, paysagisme, viabilité, gros œuvres, aménagements et installations à l'extérieur du bâtiment mais dans les limites de la parcelle. Les petites constructions telles que les piscines, les biotypes, les maisons de jardin et les constructions similaires peuvent être incluses dans l'évaluation.

Amortissements

Les amortissements servent à constituer un fonds au moyen de provisions régulières pour financer les réfections à effectuer à grands intervalles.

voir Réfections

Annotation

L'annotation confère à un droit obligatoire en vigueur un effet non seulement sur les parties mais aussi sur les tiers acquérant l'immeuble ou un droit réel sur cet immeuble.

Annotations possibles au registre foncier.

- les droits personnels tels que le droit de préemption, d'emption, de réméré, les contrats de location ;
- les restrictions du droit de disposer selon LP ;
- les immatriculations provisoires telles que les hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs ;
- etc.

Bâtiment CFC 2

Construction indépendante comportant un toit dans laquelle les gens peuvent rentrer et qui est appropriée ou destinée à abriter des gens, des animaux ou des choses.

Calcul en mètre cube

Calcul d'une pièce fermée, qui, auparavant, se faisait en général selon la norme SIA 116. Cette norme a été remplacée par la norme SIA 416.

Capital propre

Différence entre la valeur vénale et les emprunts.

Cédule hypothécaire

Titre de créance personnelle garantie par hypothèque.

Charges

Frais dont est redevable le locataire selon la loi ou le bail à loyer, en plus du loyer.

Codes des frais de construction (CFC)

Plan comptable des investissements présentant l'ensemble des coûts qu'engendre une construction.
Normalisation des postes du centre suisse pour la rationalisation du bâtiment.

Construction sur fonds d'autrui

Bâtiment érigé par convention entre le propriétaire du terrain et le propriétaire du bâtiment (bâtiment en propriété de tiers, principe d'accession, CCS).

Coût de la construction

Selon le CFC, le coût de la construction comprend

- 1 les travaux préparatoires
- 2 le bâtiment
- 3 les équipements d'exploitation
- 4 les aménagements extérieurs
- 5 les frais secondaires
- 6 à 8 les réserves
- 9 l'ameublement et la décoration

Crédit hypothécaire

Prêt garanti par gage immobilier.

Dévalorisation / Dépréciation due à l'âge

Diminution de la valeur à neuf par vieillissement, usure, défauts et dommages ou du fait des modes et des nouvelles connaissances en matière de construction et de matériaux de construction.

La dévalorisation englobe à la fois la **dévalorisation technique** et la **dévalorisation économique**.

Dévalorisation économique

Diminution de la valeur à neuf due à la désuétude (en matière de confort, principalement dans le domaine des installations et de l'aménagement), aux innovations techniques (isolations phonique et thermique) et à la découverte de nouveaux matériaux (voir aussi **dévalorisation**).

Dévalorisation technique

Diminution de la valeur à neuf par vieillissement, usure, défauts et dommages (voir **Dévalorisation**).

Distance à la limite

Distance séparant le bâtiment des limites du fonds.

Distance aux autres bâtiments

Distance légale entre les bâtiments indépendamment des limites des fonds.

Droit d'habitation

Droit réel conférant l'utilisation exclusive ou principale de locaux dans le but de les habiter.

Droits distincts et permanents

En droit réel, immeubles tels que droit de superficie, droit de source, etc. immatriculés au registre foncier comme immeuble.

Droit de superficie (art. 779 CCS et suivants)

Le preneur d'un droit de superficie (le superficiaire) peut construire ou maintenir une construction en-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui (propriétaire du fonds). Sauf disposition contraire, ce droit est accessible et transmissible. Lorsqu'il est durable, il peut être immatriculé au registre foncier comme immeuble.

Durée d'utilisation restante

Différence entre la durée de vie théorique et l'âge économique du bâtiment.

Emprunt

Différence entre le capital propre et la valeur vénale.

Estimation cadastrale (estimation fiscale)

Estimation destinée au fisc.

Expropriation

Retrait de la propriété ou atteinte à celle-ci contre la volonté du propriétaire, pour des raisons d'intérêt public et donnant droit à une indemnisation.

formelle : l'expropriateur est inscrit comme propriétaire au registre foncier à la place du propriétaire matériel : le propriétaire voit ses droits de propriété limités, il n'a plus le droit de faire tout ce qu'il aurait le droit de faire d'ordinaire.

Fonds de rénovation

Fonds constitué dans le cadre d'une propriété par étage pour financer les futurs frais d'entretien et de rénovation des parties communes.

Frais d'administration (charges du propriétaire)

Coûts relatifs à l'administration ordinaire du fonds et qui ne peuvent être répercutés sur le locataire.

Frais secondaires CFC 5

Frais d'autorisation, taxes, intérêts, financements, assurances, locations ventes (PPE), etc.

Immeuble art. 655 CCS

- Bien-fonds
- Droits distincts et permanents
- Mines
- Parts de copropriété à des immeubles

Indice de surface bâtie (isb)

L'indice de surface bâtie est le rapport entre la surface foncière bâtie et la surface de terrain imputable.

Indice de volume bâti

Détermination du volume pouvant être bâti sur le fonds sur la base de valeurs numériques données.

Indice d'utilisation

Rapport entre la surface brute au plancher imputable du bâtiment et la surface de terrain imputable.

Règlement plus précisément par les lois cantonales ou les règlements de construction locaux.

Inscription hypothécaire

Constituée en garantie d'une créance quelconque actuelle, future ou simplement éventuelle, et pour laquelle le fonds est gagé (art. 824 CCS, sans établissement d'un papier-valeur).

Installations voir Partie intégrante

Interdiction de construire voir Servitude

Intérêts sur construction voir Coûts de financement

Jour déterminant (jour déterminant pour l'évaluation)

Date de référence de l'évaluation.

Lettre de gage

Selon CCS Nom spécifique des titres de prêts sur gage immobilier. Elle est toutefois assujettie aux dispositions du CO régissant les papiers-valeur.

Ancien droit : L'une des formes autrefois usuelles du gage immobilier.

Loyer

Le loyer est le rendement effectivement réalisé.

Mentions

de droit public : Restriction de la propriété et du droit de disposer ex : agriculture et sylviculture, amélioration et viticulture, bâtiment, voirie, expropriation, arpentage, eaux publiques.

de droit privé : Indications de droits à la charge d'autres fonds, règlement de copropriété ou de propriété par étages, accessoires, blocage du registre foncier, début de travaux, indication de situation juridique relevant de l'ancien droit.

Méthode des classes de situation

Mode de calcul de la valeur du terrain pour le terrain nécessaire déterminant au moyen du rapport entre la valeur du sol et la valeur globale.

Partie intégrante

Tout ce qui, selon l'usage local, appartient à une chose et ne peut en être séparé sans la détruire, l'endommager ou la modifier.

Plan de zones

Définit le but, la nature, la dimension et l'affectation d'une zone donnée. Il à force obligatoire.

Prix au mètre cube

Coût de la construction par m³ de volume bâti.

Prix marchand

Prix obtenu sur le marché.

Provisions

Somme servant à financer les investissements à venir dans les rénovations et les réfections.

 voir **Amortissements**

 voir **Fonds de rénovation**

Réfections

Investissements faits dans un bâtiment pour rétablir l'état initial d'un bâtiment à sa valeur à neuf.

 voir **Amortissements**

Registre foncier

Registre public tenu par une autorité communale ou régionale dans lequel sont immatriculés les immeubles et les droits sur ces immeubles (art. 942 CCS).

Règlements de construction et de zones

Dispositions régissant, en corrélation avec la plan de zones, la construction, l'aménagement et l'affectation.

Rendement net

Le rendement net est le rapport de l'excédent de revenu locatif sur le capital total. Il s'exprime en pourcentage par an.

Rendements bruts

Pourcentage de la valeur locative / du loyer par rapport à la valeur vénale ou au prix de vente.

Rénovations

Investissements faits pour supprimer des dommages et les défauts des constructions.
voir [Fonds de rénovation](#)

Rente du droit de superficie

Indemnité périodique ou unique versée pour le droit de superficie.

Réserve de terrain

Est considéré comme réserve de terrain le surplus de surface qui pourrait être utilisé autrement ou même construit sans affecter substantiellement la partie d'immeuble construite. Cette réserve de terrain doit être évaluée séparément dans le calcul de la valeur vénale.

Servitude

Charge foncière pesant sur un fonds (selon art. 730 CCS).

Servitude foncière

Servitude grevant ou en faveur d'un fonds

Servitude personnelle

Servitude pesant sur un immeuble en faveur d'une personne telle que le droit d'habitation, l'usufruit, etc.

Sol inculte

Terrain dont toute affectation impliquerait en énorme travail, tel que les roches, les marais, etc.

Surface au plancher (SP)

La surface au plancher est exprimée en m², le critère étant la norme SIA 416.

Surface brute au plancher (SBP)

Surface totale au plancher servant à l'habitation, l'artisanat ou à l'industrie calculée d'après la mesure extérieure du bâtiment. Le mode de calcul peut varier d'une légalisation à l'autre.

Taux de capitalisation

Taux permettant de calculer la valeur de rendement à partir de la valeur locative.

Terrain à bâtir

Terrain constructible conformément aux dispositions de droit public.

Usufruit (art. 745/755 CCS)

Droit conférant à son titulaire la possession, l'usage et la jouissance entière d'une chose.

Valeur actualisée d'une rente certaine

Valeur actuelle de recettes périodiques à venir (paiements).

Valeur actuelle

La valeur actuelle (aussi appelée valeur intrinsèque) correspond à la valeur à neuf moins la dévalorisation.

Valeur à neuf

Coûts estimés ou effectifs qui seraient nécessaires à la construction du bâtiment au jour de référence de l'évaluation.

Valeur de l'assurance immobilière

La valeur de l'assurance immobilière correspond à la somme assurée par les compagnies d'assurance immobilière. Le montant et l'évaluation d'un canton à l'autre.

Valeur de rendement

La valeur de rendement est la valeur locative annuelle d'un immeuble après capitalisation ; elle correspond à la valeur actuelle d'une rente perpétuelle. Elle se calcule en multipliant la valeur locative annuelle par 100 puis en la divisant par le taux de capitalisation.

Valeur du terrain

Valeur du sol des immeubles bâtis ou non bâtis.

Valeur absolue du terrain : La valeur absolue du terrain (valeur du sol) correspond aux valeurs de terrain des immeubles viabilisés sis à un endroit semblable en tenant compte de l'utilisation (économique ou architecturale) qui peut en être faite.

Elle est fixée au prix de vente ou par comparaison de prix.

Valeur relative du terrain : Valeur fixée par rapport à l'utilisation actuelle ou possible du terrain (méthode des classes de situation).

Valeur fiscale

Valeur du capital servant à l'imposition de la fortune.

Valeur locative

La valeur locative est une estimation du rendement réalisable durablement.

Valeur réelle

La valeur réelle se compose de la valeur actuelle (valeur intrinsèque) de l'ensemble des constructions érigées sur un immeuble, du coût des travaux des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain.

Valeur vénale

La valeur vénale équivaut au prix de vente que l'on peut réaliser à la date déterminante dans des conditions normales et non pas dans des conditions inhabituelles ou en fonction de relations personnelles.

Zone à bâtir

Zone de construction délimitée par le plan de zone communal.

Zone dangereuse / zone de danger

Zone dans laquelle la vie humaine ou animale ainsi que la valeur des choses sont menacées par des phénomènes naturels.

Source : USECE+SEK/SVIT – le manuel suisse de l'estimateur 2005