

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 473
DU CADASTRE DE GROLLEY-PONTHAUX, secteur Ponthaux
ROUTE EN BEAUMONTANT 19





MANDAT

L'Office des poursuites de la Sarine, représenté par M. Daniel Quintairos, Substitut, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 473 du cadastre de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux, propriété de Mme Véronique Canisia Vaucher et de M. Pierre-Alain Vaucher, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'une villa individuelle construite en 1973 et agrandie en 2012, comprenant 2 logements.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux s'est déroulée le 20 octobre 2025, en présence du mandant et du propriétaire.

RÉFÉRENCES

L'expertise se base sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont réputés être complets, corrects et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.

VALIDITÉ

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à l'**usage exclusif du mandant**. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.



ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

Le soussigné certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 17, suivie des copies des documents disponibles.



SOMMAIRE	PAGE
1. Présentation.....	5
1.1. La commune.....	5
1.2. Descriptif sommaire.....	5
1.3. Répartition des locaux.....	8
2. Fiche d'identification.....	9
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier.....	9
▪ Servitudes.....	9
▪ Zone d'urbanisation.....	10
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB).....	10
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	10
▪ Valeur d'assurance.....	10
▪ Protection du bâtiment.....	11
▪ Résidence secondaire.....	11
▪ Radon.....	11
▪ Sites pollués.....	11
▪ Zone de danger naturel.....	11
▪ Protection des eaux.....	11
▪ Aléas sismiques.....	11
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).....	11
▪ Amiante.....	12
▪ Autres nuisibles.....	12
▪ Taxe sur la plus-value.....	12
3. Valeur intrinsèque.....	12
4. Valeur du droit d'habitation.....	13
5. Conclusion et valeur vénale.....	14
6. Sources des informations et annexes.....	17



1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Ponthaux (alt. 650 m) est un village de la commune de Grolley-Ponthaux comptant environ 2 900 habitants, du district de la Sarine (FR). Le village se trouve à environ 11 km de Fribourg et de Payerne. Il est desservi par la ligne de bus TPF reliant Grolley et Rosé.

Au village, on trouve une laiterie, une boucherie et un restaurant. Les commerces les plus proches ainsi qu'une filiale de la Poste se trouvent à Grolley.

Les classes maternelles, enfantines et primaires sont enseignées dans la commune. Les élèves du secondaire sont scolarisés pour les 2/3 au sein des 4 écoles du cycle d'orientation (Gibloux, Pérolles, Sarine-Ouest et Marly) et pour le 1/3 restant au sein des 3 écoles du cycle d'orientation de la Ville de Fribourg (Belluard, Jolimont et DOSF).

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,80 pour les personnes physiques et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 1,75 %.

La parcelle n° 473 est située à l'écart (env. 250 m) de la route principale coupant le village. Le quartier est calme. L'axe principal du bâtiment est Nord-Ouest/Sud-Est. La pente est légèrement orientée au Sud. L'ensoleillement est excellent. La vue est dégagée sur les environs. Le voisinage consiste en des villas individuelles.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une villa individuelle construite en 1973, agrandie et partiellement rénovée en 2012, comprenant 2 logements de 4,5 pièces au rez-de-chaussée et de 5,5 pièces au 1^{er} étage.

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une place pavée carrossable de 140 m², deux terrasses dalées dont une située à l'angle Sud du bâtiment d'une surface de 32 m² et l'autre, située à l'angle Nord du bâtiment, de 26 m². Le solde de la surface d'environ 566 m² est engazonné. Un muret en plots de ciment de faible hauteur est situé sur la partie inférieure de la parcelle, à la croisée des routes, et se trouve surmonté d'un treillis à mailles hexagonales et d'une haie.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture du bâtiment primitif est en tuiles, et pour les agrandissements de 2012 les toitures plates sont recouvertes de gravier roulé. Les avant-toits sont en bois. Les façades sont en crépis. Elles ont été rafraîchies en 2012. Les fenêtres en bois-métal à double vitrage assurent une isolation thermique correcte. Pour la plupart des pièces l'obscurcissement est assuré par des volets en aluminium thermolaqué et pour le solde par des volets en bois. Certaines fenêtres sont équipées de moustiquaires déroulantes. Une toile de store est fixée sous le balcon.



Les logements disposent d'entrées distinctes et équipées de sonnettes.

L'entrée du logement situé au rez-de-chaussée est équipée d'un abri vitré. Sa porte en bois est d'époque et ne répond plus aux exigences actuelles en termes d'isolation thermique et de résistance à l'effraction (2 points de fermeture).

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction massive semi-excavée.

La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout combinée datant de 2005, reliée à deux citernes plastique à double coque de 1 500 litres. La distribution de la chaleur se fait au moyen de radiateurs muraux à haute température (50 à 60° C) équipés de vannes thermostatiques. Les émissions de CO₂ doivent être réduites de 51 % jusqu'en 2027 par rapport aux émissions de 1990 (Loi CO₂, art. 8).

La production d'eau chaude sanitaire est combinée à la chaudière avec comme contenance 240 litres.

Le tableau électrique, l'introduction d'eau et sa nourrice sont récents (2012).

Le bâtiment ne dispose pas d'un raccordement à la fibre optique.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

■ Parties communes

Les sols sont bruts ou carrelés, les murs sont bruts ou peints et les plafonds sont bruts. La buanderie se trouve dans le local de chauffage et dispose d'une colonne de lavage et séchage du linge. Les appareils ménagers ne font pas partie de l'évaluation.

■ Logement n° 1 – droit d'habitation

Les revêtements de sols sont pour la plupart en carrelage, ou en parquet flottant de type Pergo dans les chambres. Les murs sont crépis et les plafonds sont peints.

La cuisine aménagée sur mesure a été remplacée en 2012. Elle dispose d'un ameublement en bois mélaminé comprenant des meubles bas et haut, un plan de travail en granit et l'entremeuuble est carrelé. Les appareils suivants sont encastrés et consistent en un plan de cuisson à vitrocérame, une hotte de ventilation, un four séparé, un four à micro-ondes, un réfrigérateur et un lave-vaisselle.

Le WC-douche totalement rénové en 2012 est aménagé pour des personnes à mobilité réduite (PMR). Cette pièce dispose d'une aération naturelle et de carrelage aux murs.

Ses équipements consistent en un lavabo, un miroir de courtoisie à plan modifié, des armoires de rangement fixes, un WC suspendu avec chasse encastrée, deux barres de soutien (WC et douche), une douche à l'italienne et un radiateur porte-serviette.



La terrasse est accessible par la salle à manger dont la porte-fenêtre coulissante est sans seuil.

■ Logement n° 2

A l'entrée du logement situé au rez-de-chaussée, des armoires encastrées sont installées. L'escalier desservant le logement n'est pas équipé de main-courante.

Les revêtements de sols sont pour la plupart en parquet massif ou en carrelage dans le WC-douche et au cellier. Les murs sont crépis et les plafonds sont peints.

La cuisine aménagée sur mesure a été installée en 2012 et se compose de deux éléments distincts : un agencement en L et un îlot central. Elle dispose d'un ameublement en bois mélaminé comprenant des meubles bas et haut, des plans de travail en granit. Les entre-meubles sont carrelés ou peints. Les appareils encastrés consistent en un plan de cuisson à induction, une hotte de ventilation, des fours séparés (combi-steam et combi-four), un réfrigérateur et un lave-vaisselle.

La salle de bain a été aménagée en 2012. Cette pièce dispose d'une aération naturelle et de carrelage aux murs. Ses équipements consistent en un lavabo avec sous-meuble fixe, une armoire à pharmacie avec miroir, un WC suspendu avec chasse encastrée, une baignoire, une douche à l'italienne et un radiateur porte-serviette.

DANS L'ENSEMBLE

La toiture du bâtiment primitif n'a pas été rénovée depuis la construction. Les avant-toits en bois sont dans un mauvais état, la peinture s'écaille et se détache.

L'escalier extérieur communiquant directement avec la salle à manger du logement n° 2 est fissuré à plusieurs endroits, dû à un tassement différentiel de la fondation et de la fixation de la maçonnerie au mur porteur. Le dallage de la terrasse présente aussi un tassement différentiel à cet endroit.

Le revêtement intérieur du balcon (sol) est craquelé et doit être rénové sans délai afin d'éviter des infiltrations d'eau.

La porte du logement n° 1 est d'époque et constitue un élément de déperdition thermique important mais également un risque d'effraction accru pour les deux logements qui communiquent par la buanderie. Les volets en bois sont en mauvais état. Le crépi situé sous le balcon se détache, son épaisseur semble trop faible pour adhérer au treillis d'armature. Des marques de moisissures sont visibles en façade qui semblent être dues à une mauvaise étanchéité des joints de fenêtres.

Dans le logement n° 2, seule la salle de bain suscite des remarques. Les joints souples en silicone sont anciens et moisiss. Leur durée de vie est largement dépassée et il est recommandé de procéder à leur remplacement afin d'éviter une infiltration. Les cadres intérieurs des fenêtres en bois montrent de la moisissure dans les angles et de la condensation sur les vitres, ce qui démontre un fort taux d'humidité. Il est conseillé de



contrôler les joints souples des menuiseries, le cas échéant de les remplacer et de régler les ferrements des fenêtres si nécessaire.

Pour l'ensemble du bâtiment, il est recommandé de faire contrôler les fenêtres pour s'assurer de l'efficacité des joints souples mais également de régler, si nécessaire, les ferrements des ouvertures pour éviter des déperditions thermiques en période froide.

Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Une réserve est faite quant à la conformité de l'installation électrique aux normes OIBT.

1.3. Répartition des locaux

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

Seules les surfaces liées au droit d'habitation ont fait l'objet de mesures avec un télémètre laser de marque Leica TM.

■ **Sous-sol / Rez-de-chaussée**

▪ **Logement n° 1 – Droit d'habitation**

– entrée	4,5 m ²
– salle à manger	10,0 m ²
– séjour	21,1 m ²
– cuisine	11,3 m ²
– hall	8,6 m ²
– chambre principale	14,3 m ²
– chambre/bureau	7,7 m ²
– WC-douche	4,4 m ²

▪ **Communs**

- buanderie
- petite cave
 - local citerne

▪ **Logement n° 2**

- entrée, dégagement et escalier
- cave



- 1^{er} étage
 - Logement n° 2
 - salle à manger
 - cuisine
 - séjour
 - cellier
 - dégagement
 - chambre parentale
 - chambre enfant
 - chambre enfant
 - salle de bain
- Combles
 - Logement n° 2
 - galetas non chauffé

Surface totale du logement n° 1 - Droit d'habitation 81,9 m²

2. FICHE D'IDENTIFICATION

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 473 du cadastre de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux, est la propriété de Mme Véronique Canisia Vaucher et de M. Pierre-Alain Vaucher en copropriété simple chacun pour 1/2. Selon le Registre foncier, elle comprend une autre surface à revêtement dur de 144 m², un jardin de 620 m² et une habitation individuelle (bâtiment n° 19) de 153 m², pour une surface totale de 917 m².

■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Charges:
 - Droit d'habitation en faveur de Mme Jacqueline Angéloz (09.08.1947) et de feu M. Henri Angéloz (14.09.1939, décédé le 17.09.2025)

La servitude du droit d'habitation de Mme Angéloz a une incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Trois mentions sont inscrites au Registre foncier indiquant une restriction du droit d'aliéner LPP sur la ½ de Mme Véronique Vaucher, une restriction du droit d'aliéner LPP sur la ½ de M. Pierre-Alain Vaucher et une faillite de M. Pierre-Alain Vaucher.

Trois annotations figurent au Registre foncier indiquant une restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 3 157,95 + accessoires légaux, sur la ½ de M. Pierre-Alain Vaucher,



une restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 7 750,25 + accessoires légaux, sur la ½ de M. Pierre-Alain Vaucher et une restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 560 845,30 + accessoires légaux.

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

Remarque

Les propriétaires peuvent requérir la radiation de la servitude du droit d'habitation de feu M. Henri Angéloz sur présentation de l'acte de décès au Registre foncier.

■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone résidentielle à faible densité. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,7 soit une surface plancher totale de 641 m². Le potentiel de construction est exploité pour environ 48 %. L'indice d'occupation du sol (ios) s'élève à 0,3 soit une emprise maximale au sol de 275 m². Le potentiel de densification du sol est exploité pour environ 55 %.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation individuelle ou groupée avec activités compatibles. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 8,5 m et à 6,5 m à la gouttière. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

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

■ Taux de vacance locative communal selon OFS

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 0,86 % (cf. carte annexée).

■ Valeur d'assurance

La surface plancher calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.2005) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 256 m².

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 1 098 m³. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 869 400,- francs (indexation 2025).

Remarque

La dernière évaluation d'assurance du bâtiment effectuée par l'ECAB date de 2013. A cette date, les cuisines ne faisaient pas partie des éléments assurés. La valeur d'assurance 2025 ne correspond dès lors plus aux directives du 27.06.2018 sur les règles de délimitation entre l'assurance immobilière et l'assurance mobilière dans le canton de Fribourg.



■ Protection du bâtiment

Ce bâtiment n'est pas classé à l'inventaire des immeubles protégés.

■ Résidence secondaire

La proportion présumée de résidences secondaires dans la commune est inférieure à 20 %. Les logements peuvent être vendus comme résidence secondaire.

■ Radon

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

■ Sites pollués

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

■ Zone de danger naturel

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

■ Protection des eaux

Aucune protection particulière des eaux n'est exigée dans ce secteur selon le portail cartographique de l'État de Fribourg.

■ Aléas sismiques

Les aléas sismiques sont légers selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible en l'occurrence. Il est exigé pour toute vente et lors de toute mise à l'enquête.



■ Amiante

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée peut être suspectée.

■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

■ Taxe sur la plus-value

Le terrain ayant fait l'objet d'un changement d'affectation ou de modification des droits à bâtir depuis le 01.01.2018, le vendeur devra en principe s'acquitter de la taxe sur la plus-value (estimée le Service cantonal des contributions, SCC) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

3. VALEUR INTRINSÈQUE

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Le calcul de la valeur intrinsèque des constructions est basé sur les volumes de l'ECAB.

Élément	Part	Durée de vie	Âge	Valeur résiduelle
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)
Gros œuvre	40,0%	120	33	0,73
Second œuvre	30,0%	80	33	0,59
Finitions	15,0%	25	13	0,48
Équipements	15,0%	30	16	0,47
	100,0%			



						Prix moyen/cube		
Gros œuvre	835,00 fr./m ³	x	40,0%	x	0,73	242,15 fr.		
Second œuvre	835,00 fr./m ³	x	30,0%	x	0,59	147,17 fr.		
Finitions	835,00 fr./m ³	x	15,0%	x	0,48	60,12 fr.		
Équipements	835,00 fr./m ³	x	15,0%	x	0,47	58,45 fr.		
Cube	1 098 m ³					507,89 fr.		557 661,85 fr.
Total intermédiaire								557 661,85 fr.
Terrain à bâtir			917 m ²	x	370 fr./m ²			339 290,00 fr.
Place d'accès pavée carrossable			140 m ²	x	120 fr./m ²			16 800,00 fr.
Terrasses dallées			58 m ²	x	100 fr./m ²			5 800,00 fr.
Surface végétalisée			566 m ²	x	25 fr./m ²			14 150,00 fr.
Muret et clôtures					en			15 000,00 fr.
Frais secondaires					8,00%			48 752,95 fr.
Total valeur intrinsèque								997 454,80 fr.

La valeur intrinsèque est estimée à 995 000,- francs (arrondi).

Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Il est compensé par les investissements qui ont déjà eu lieu mais font aussi l'objet d'un amortissement matériel.

Le prix au m³ retenu pour la construction non chauffée est de 510,- fr./m³ (à raison de 42 m³) et pour la construction chauffée à 850,- fr./m³ (à raison de 1 056 m³), donnant un prix moyen de 835,- fr./m³.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 26 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est cohérent avec la densification possible de la parcelle mais également avec la situation de la propriété.

4. VALEUR DU DROIT D'HABITATION

Le droit d'habitation est réglementé dans l'article 776 ss du Code Civil Suisse. Il confère au bénéficiaire un droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie. Bien que nommé « viager », ce droit à vie s'éteint le jour où le bénéficiaire ne peut plus user de son droit comme par exemple s'il doit quitter définitivement son logement pour un



établissement de soins. Ce droit est personnel et incessible. Le bénéficiaire jouit du logement qu'il occupe et des installations destinées à son usage exclusif.

L'entretien de l'appartement et des installations est à charge des propriétaires et non de la bénéficiaire. Toutefois, et dans le cas d'espèce, la bénéficiaire doit s'acquitter des charges courantes telles que l'électricité, le chauffage, la fourniture d'eau et l'épuration des eaux, etc.

La valeur du droit d'habitation est déterminée sur la base du loyer annuel net auquel les propriétaires du bien renoncent.

La valeur locative théorique se compose de la manière suivante :

– logement : 81,9 m ² à env. 183,- fr./m ² /an (1 250,- fr./mois)	15 000,- fr.
– buanderie : (<i>élément non imposable</i>)	0,- fr.
– 1 place de parc extérieure : 50,- fr./pl/mois	600,- fr.
– jardin extérieur : (<i>élément non imposable</i>)	<u>0,- fr.</u>
Total de la valeur locative	15 600,- fr.

Les charges retenues doivent permettre de couvrir les charges réelles du logement faisant partie du droit d'habitation et qui sont acquittées par la bénéficiaire.

Titulaire du droit d'habitation :	Madame Jacqueline Angéloz, 09.08.1947
Durée du droit :	à vie
Taux d'intérêt :	2,5%
Facteur d'actualisation des rentes échues :	10,53 selon Stauffer, Schaetzle, 2018
Revenu locatif à :	15 600,- fr. (selon détail ci-dessus)
Charges env. 20 % du revenu :	3 120,- fr.
Revenu net :	12 480,- fr.
Valeur du droit d'habitation :	131 414,- fr. (12 480,- fr. x 10,53)

La valeur du droit d'habitation est estimée à 131 000,- francs (arrondi).

Cette valeur représente le capital auquel la bénéficiaire peut prétendre au cas où elle devrait renoncer à son droit.

5. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette évaluation est une maison individuelle construite en 1973, transformée et agrandie en 2012, comprenant à ce jour deux logements de 4,5 et 5,5 pièces.

La valeur intrinsèque est estimée à 995 000,- francs.



■ Valeur du droit d'habitation

La valeur restante du droit d'habitation est estimée à 131 000,- francs.

■ Situation

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézonage des terrains à bâtir en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.2014 peut avoir l'effet contraire.

En ce qui concerne l'habitat privé et son financement hypothécaire, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2^{ème} pilier (versement anticipé et mise en gage), est désormais requise. Cette part minimale s'élève à 10 %, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande pour des propriétés individuelles est soutenue en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse.

Dans le cas présent, des menus travaux doivent être entrepris pour corriger l'étanchéité des fenêtres, réparer les éclatements de crépis sous le balcon et rafraîchir les avant-toits dont la peinture se décolle. L'escalier extérieur donnant accès au logement n° 2 doit également être réparé (fissures). Il serait également judicieux de remplacer la porte d'entrée du logement n° 1 afin que toutes les entrées du bâtiment disposent d'une même finition permettant ainsi de fortement réduire les déperditions thermiques et d'améliorer la sécurité du logement et des personnes.

Ces travaux sont estimés pour un montant de 35 000,- francs environ.

■ Contribution immobilière/hypothèque légale

Si les contributions immobilières restent impayées, une réserve est émise au sujet d'une éventuelle hypothèque légale. Cette dette n'a aucune incidence sur la valeur vénale de l'objet. Il serait toutefois judicieux de retenir un montant suffisant lors du transfert, car la dette est garantie par l'immeuble et à défaut de paiement doit être reprise par le nouvel acquéreur.

■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version suisse, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.



Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque du bien qui est augmentée d'une demande favorable d'environ 10 % à laquelle sont déduits la valeur du droit d'habitation grevant l'objet immobilier ainsi que des travaux devant être entrepris à court terme soit:

– valeur intrinsèque + 10 % : 995 000,- + 99 500,- fr.	1 094 500,- fr.
– ./ de la valeur du droit d'habitation	- 131 000,- fr.
– ./ des travaux devant être effectués à court terme	<u>- 35 000,- fr.</u>
Total	928 500,- fr.

La valeur vénale est estimée à **930 000,- francs**.

*

Fait à Granges-Paccot, le 24 octobre 2025/BO/cg



Olivier Bürki



Certified Expert
ISO/IEC 17024/SEC 04.1
0142/Bürki Olivier
Swiss Experts Certification SA (SEC)

*Membre de la Chambre suisse des experts judiciaires,
techniques et scientifiques – SWISS EXPERTS*



6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office des poursuites de la Sarine, M. Quintairos, Substitut, daté du 11.09.2025*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 473 du cadastre de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 473 du cadastre de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux, daté du 01.09.2025
- Copie de la pièce justificative de l'avancement d'hoirie et partage avec constitution des servitudes personnelles de droit d'habitation, inscrite le 18.09.2012
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 10.09.2024
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 20
- Carte des aléas de ruissellement en lien à la parcelle n° 473 du cadastre de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 10.09.2013
- *Courriels l'administration communale des 12 et 15 septembre 2025*
- *Vision locale du 20.10.2025*

GROLLEY-PONTHAUX, secteur Ponthaux, parcelle n° 473

EXTERIEURS

Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



Façades Sud-Est et Nord-Est



Façade Nord-Est



Accès extérieur pour le logement n° 2



Angle Sud, vue au Nord-Est du jardin d'agrément



Angle Est, vue Nord-Ouest du jardin d'agrément



Décollement du crépi sous le balcon



Avant-toit abîmé, décollement de la peinture



Fissures, tassement différentiel de la fondation



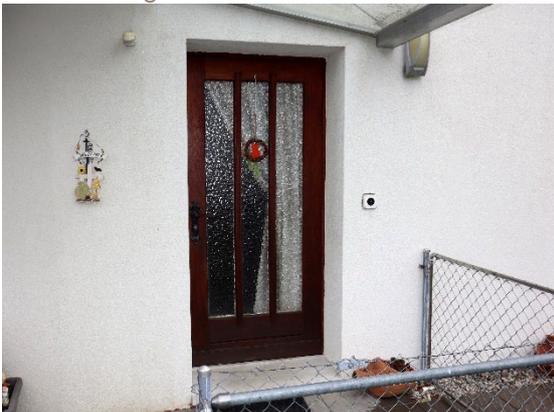
Façade Nord-Est, moisissure sur la couverture



Façade Sud-Ouest, moisissure sur la couverture



Entrée du logement n° 1



Entrée du logement n° 2



PARTIES COMMUNES

Introduction et nourrice d'eau



Tableau électrique principal



Chaudière combinée à mazout



Dégagement au local citerne, accès à mi-hauteur



Pas de cuvelage étanche dans le local citerne



Citernes plastiques à double coques



LOGEMENT N° 1 – DROIT D'HABITATION

Vue intérieure de la porte d'entrée



Salle à manger



Séjour



Cuisine et son coin repas



WC-douche



Equipements adaptés au PMR



Petite chambre à coucher



Grande chambre à coucher



LOGEMENT N° 2

Dégagement accès cave et locaux communs



Cave



Escalier d'accès au logement



Salle à manger



Cuisine



Cellier



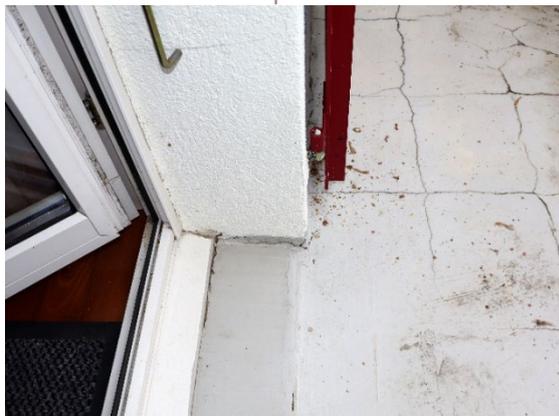
Séjour



Chambre parentale



Revêtement de sol craquelé du balcon



Tâches et début de formation mousseuse



Balcon, éclatement du crépi, moisissure du volet



Vue supérieure de l'abri d'entrée du logement n° 2



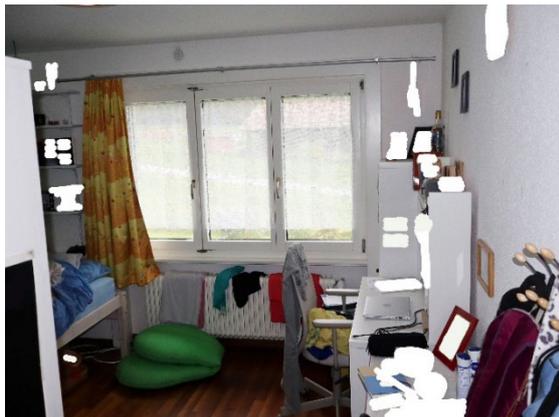
Dégagement



Chambre enfant



Chambre enfant



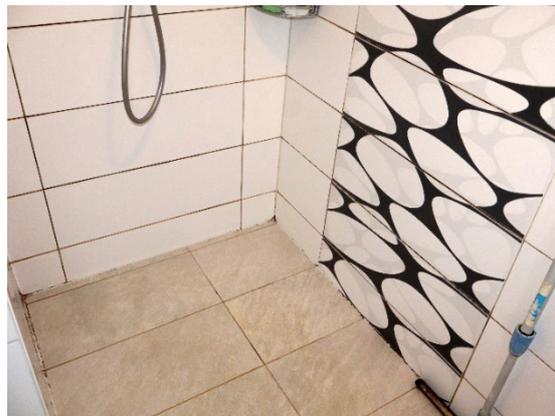
Salle de bain



Baignoire



Douche à l'italienne

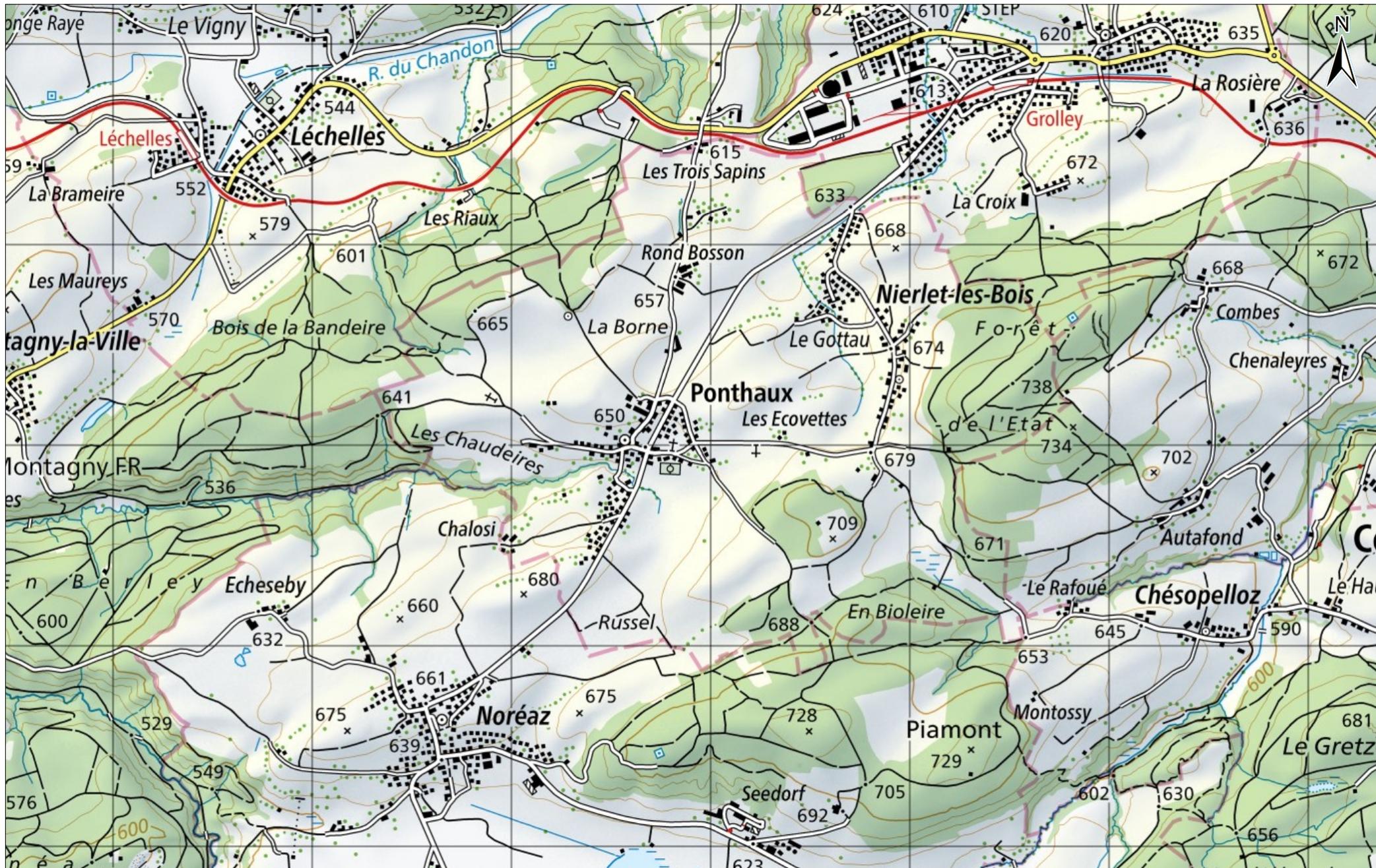


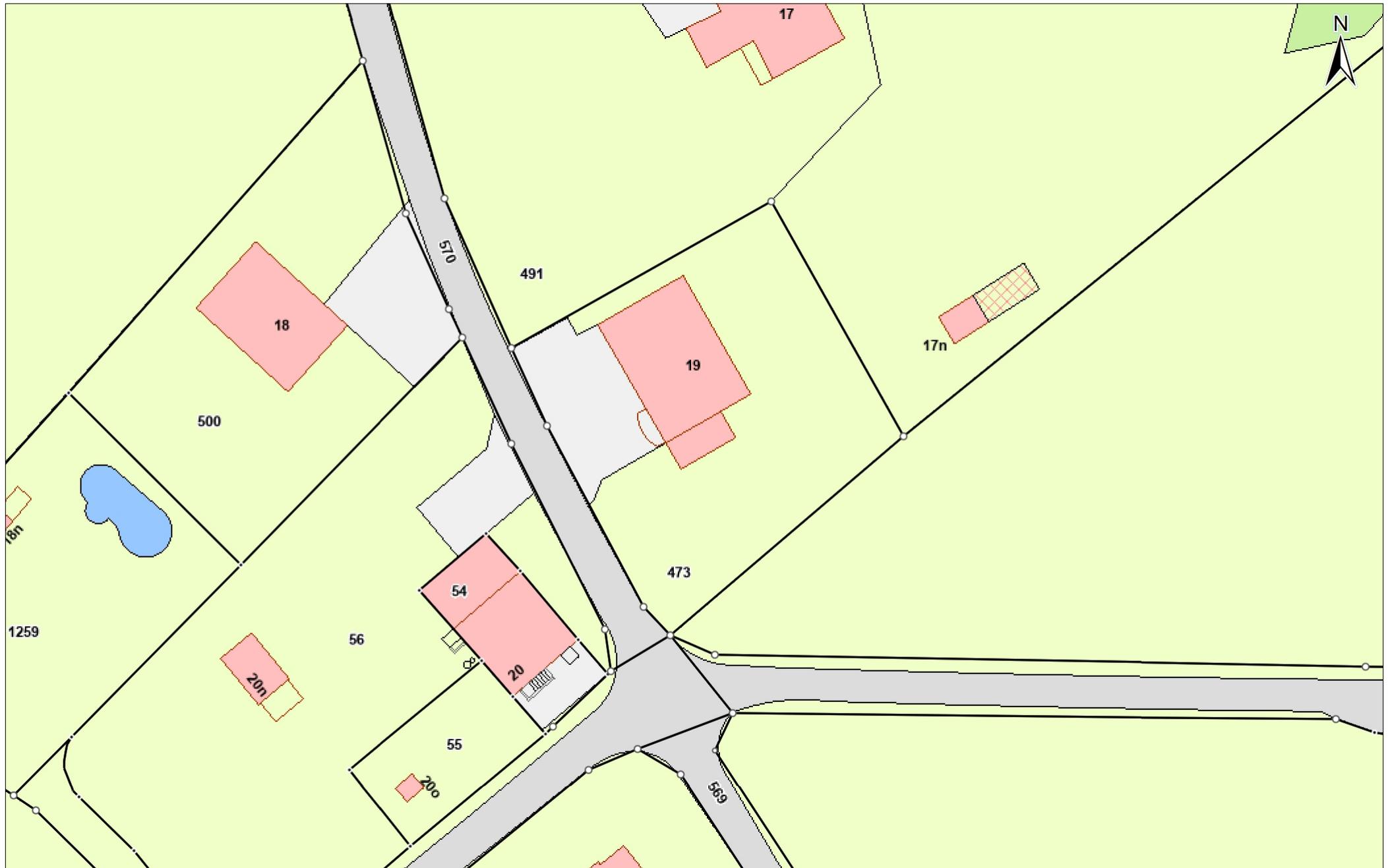
Galetas, vue Sud-Est



Galetas, vue Nord-Ouest









ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Office des poursuites

03 SEP. 2025

de la Sarine

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 Grolley-Ponthaux (secteur Ponthaux) / 473

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: 2239.FR221711 Grolley-Ponthaux (secteur Ponthaux)
No immeuble: 473
E-GRID: CH 81947 81090 70
Immeuble dépendant:
Nom local*: Ponthaux
No plan*: 14
Surface*: 917 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 13.03.2015 010-2015/1396/0
27.05.2015 010-2015/2972/0
Nature*: autre surface à revêtement dur, 144 m2
jardin, 620 m2
Bâtiments*: Habitation individuelle, N° d'ass. 19, 153 m2
Route en Beaumontant 19, 1772 Ponthaux 02
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Vaucher Véronique Canisia, 25.04.1975 18.09.2012 010-2012/5488/0 Avancement d'hoirie
et partage
Copropriété simple 1/2
Vaucher Pierre-Alain, 26.12.1973 18.09.2012 010-2012/5489/0 Donation

Mentions:

18.09.2012 010-2012/5492/0 Restriction du droit d'aliéner LPP sur la 1/2 de Vaucher
Véronique ID.010-2012/001822
16.10.2012 010-2012/6160/0 Restriction du droit d'aliéner LPP sur la 1/2 de Vaucher
Pierre-Alain ID.010-2012/001949
27.01.2025 010-2025/612/0 Faillite de Vaucher Pierre Alain ID.010-2025/000159

Servitudes:

18.09.2012 010-2012/5488/0(C) Droit d'habitation ID.010-2012/001821
en faveur de Angéloz Henri Séraphin, 14.09.1939
en faveur de Angéloz Jacqueline Adèle, 09.08.1947
Primé par droit de gage ID.010-2012/001222 18.09.2012 010-
2012/5491/0

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Grolley-Ponthaux (secteur Ponthaux) / 473

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Charges foncières:

Aucune

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

31.10.2023 010-2023/6100/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 3'157.95 + accessoires légaux, sur 1/2 de Vaucher Pierre-Alain ID.010-2023/002721
25.11.2024 010-2024/7387/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 7'750.25 + accessoires légaux sur la 1/2 de Vaucher Pierre-Alain ID.010-2024/003507
29.08.2025 010-2025/5372/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 560'845.30 + accessoires légaux ID.010-2025/001636

Droits de gage immobiliers:

28.02.2003 010-1020	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2006/000075, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.	
18.09.2012 010-2012/5490/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 450'000.-, Intérêt max. 10%, ID.010-2012/001222, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	03.02.2015 010-2015/641/27

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 31 août 2025: Aucune

1701 Fribourg, le 01 septembre 2025, 15:58

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

1209419

Journal n° 5478.
Réquisition reçue le

1 8 SEP. 2012

à 8h00 heures

Handwritten signature



Minute : 4896

Répert. : 5265

7939/rmg

5

10

AVANCEMENT D'HOIRIE ET PARTAGE
du 5 avril 2012

sd
capi ✓
droit habit. ✓
Plus alién. 15
Pub. ✓
Expéd. ✓

----- DEVANT PIERRE LIÉNARD, NOTAIRE, À BULLE, -----

----- comparaissent : -----

20

----- d'une part, en qualité de cédant, -----

Monsieur **Henri Angéloz**, fils de feu Louis, né le 14 septembre 1939, originaire de Corminboeuf, retraité, domicilié à 1772 Ponthaux, Rte En Beaumontant 19, -----

25

----- d'autre part, en qualité de **cessionnaire, sa fille**, -----

Carisa
Madame **Véronique Vaucher**, née Angéloz le 25 avril 1975, épouse de Pierre-Alain, originaire de Corminboeuf et Ursy, employée de commerce, domiciliée à 1763 Granges-Paccot, Route de Chantemerle 60, -----

30

JA JA RA BA YA W *Handwritten signature*



35

----- agissant en outre avec le **consentement de son épouse**, -----

Madame **Jacqueline Angéloz**, née Schorro le **9 août 1947**, épouse d'Henri, originaire de Corminboeuf, retraitée, domiciliée à 1772 Ponthaux, Rte En Beaumontant 19, -----

40

----- agissant également **avec le consentement de ses fils**, -----

Monsieur **Romain Angéloz**, fils d'Henri, né le 19 août 1969, originaire de Corminboeuf, tailleur de pierres, marié, domicilié à 1756 Onnens, En Salley 9 ;-----

45

Monsieur **Bertrand Angéloz**, fils d'Henri, né le 22 avril 1971, originaire de Corminboeuf, chauffeur poids-lourd, marié, domicilié à 1772 Ponthaux, Rte de la Grama: 11 ; -----

50

Monsieur **Yves Angéloz**, fils d'Henri, né le 8 octobre 1982, originaire de Corminboeuf, poseur de serres, marié, domicilié à 1772 Ponthaux, Rte de la Grama 23, -----

----- lesquels, -----

55

certifiant être habiles à contracter, déclarent convenir de ce qui suit : -----

Monsieur **Henri Angéloz** **cède à titre d'avancement d'hoirie à sa fille**, Madame **Véronique Vaucher**, qui accepte, l'immeuble dont suit la désignation :-----

60

----- *DISTRICT DE LA SARINE* ----- R.F.F.

----- **COMMUNE DE PONTHAUX** -----

Chapitre de : Angéloz Henri, né le 14.09.1939.-----

fb A JA RA BA YAW S



65

N°	Plan	
473	14	<p>EN BEAUMONTANT. Habitation, garage, ass. No 93, En Beaumontant 93, Place, D'une surface totale de 917 m².</p>

70

75

L'immeuble est grevé du droit de gage immobilier suivant :

- Rang 1 : cédule hypothécaire au porteur du 28.2.2003 de Fr. 150'000.- (cent cinquante mille francs), taux d'intérêt maximum 10%.

80

Le créancier hypothécaire profite des cases libres.

La désignation de l'immeuble est conforme à un extrait du registre foncier de la Commune de Ponthaux, délivré à Fribourg le 27 mars 2012, signé : B. Renevey, Conservateur, pièce ici produite et annexée à la minute des présentes.

85

P R I X

90

D'un commun accord, les comparants attribuent à l'immeuble objet du présent acte une valeur de CHF 419'000.-

QUATRE CENT DIX-NEUF MILLE FRANCS.

95

L'attributaire couvre cette valeur de la manière suivante :

slb A JA BA BA YA W



100	a. par reprise de la dette hypothécaire , soldant en capital par ----- (cent cinquante mille francs), valeur 31 mars 2012 ; -----	Fr. 150'000.-
	b. par la concession d'un droit d'habitation (clause 2), d'une valeur estimée à ----- (cent huitante mille francs) ; -----	Fr. 180'000.-
105	c. par le versement d'une soulte de ----- (vingt-deux mille deux cent cinquante francs) à son frère, ----- Monsieur Romain Angéloz ; -----	Fr. 22'250.-
	d. par le versement d'une soulte de ----- (vingt-deux mille deux cent cinquante francs) à son frère, ----- Monsieur Bertrand Angéloz ; -----	Fr. 22'250.-
110	e. par le versement d'une soulte de ----- (vingt-deux mille deux cent cinquante francs) à son frère, ----- Monsieur Yves Angéloz ; -----	Fr. 22'250.-
	f. en portant en compte sa part de ----- (vingt-deux mille deux cent cinquante francs). -----	Fr. 22'250.-
115		
	Somme égale au prix de cession : -----	Fr. 419'000.-

120 Le versement des soultes a lieu selon un ordre de paiement de ce jour, valeur
immédiate, dont une copie restera annexée à la minute des présentes. -----

125 **CONDITIONS**

- 1 -

130 Cet immeuble est cédé dans son état actuel, tel qu'il est inscrit au registre foncier
avec les droits et charges qui y sont rattachés, grevé du droit de gage immobilier qui
y est inscrit et libre de tout contrat de bail à loyer ou à ferme. -----

JA JA RA BA YA VV



La cessionnaire reprend, à l'entière décharge du cédant, toute la dette hypothécaire garantie par le droit de gage immobilier précité, soldant en capital, valeur 31 mars 2012, par Fr. 150'000.- (cent cinquante mille francs), selon un décompte de l'UBS SA, à Fribourg, pièce ici produite et ci-annexée.

135

Les hypothèques légales sont réservées.

- 2 -

S: Droit d'habitation viager en faveur de Angélos Henri le 14.9.1935 et Angélos Jacqueline née le 9.8.1947

140

Madame Véronique Vaucher concède en faveur de Monsieur et Madame Henri et Jacqueline Angélos, qui acceptent, un droit d'habitation gratuit et viager s'exerçant sur l'appartement qui sera aménagé au rez-de-chaussée de l'habitation, composé de 3 ½ pièces avec terrasse, le tout avec usage et accès aux parties et locaux communs.

145

Le droit concédé est gratuit et viager. Toutefois, les frais de téléphone, d'électricité, d'eau et de chauffage, sont à la charge des bénéficiaires.

La valeur de ce droit est estimée à Fr. 180'000.- (cent huitante mille francs).

150

- 2 -

L'entrée en jouissance de même que le transfert des profits et des risques ont lieu avec effet immédiat, respectivement à l'extinction du droit d'habitation des deux bénéficiaires, s'agissant de l'appartement du rez-de-chaussée.

155

- 3 -

L'entrée en possession a lieu lors de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

160

JA RA BA YAVV



- 4 -

165

Les contributions publiques et toutes les autres charges afférentes à l'immeuble incombent à la nouvelle propriétaire à compter de l'entrée en jouissance.

170

Si nécessaire, un décompte y relatif sera dressé sous seing privé à première requête de la partie la plus diligente et le solde éventuellement dû sera versé au comptant par la partie redevable à l'autre.

- 5 -

175

Cet immeuble est soumis aux restrictions légales de la propriété foncière qui existent sans inscription au registre foncier.

- 6 -

180

La cessionnaire déclare bien connaître l'état actuel de l'immeuble et n'en demande pas plus ample désignation.

185

Les parties excluent, dans toute la mesure permise par la loi, toute prise en charge par le cédant de quelque obligation de garantie de droit et de la chose que ce soit (art. 192 et suivants et 197 et suivants du Code des obligations). La cessionnaire confirme avoir été rendue attentive par le notaire que, cela faisant, le cédant ne répond plus que pour des défauts qu'il aurait frauduleusement dissimulés et pour ceux dont la cessionnaire ne pouvait raisonnablement supposer l'existence (art. 199 CO). Demeurent toutefois réservées les garanties données par le cédant à la cessionnaire dans le présent acte ou en la forme écrite.

190

- 7 -

L'attention de la cessionnaire est attirée sur l'Ordonnance sur les installations

Handwritten signatures: RA, BA, VA, VV, and a stylized signature.



195 électriques à basse tension (OIBT), du 7 novembre 2001, faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de biens immobiliers, de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'art. 7 de la dite Ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété, pour autant que le dernier contrôle date de plus de 5 ans. -----

200 Tous les frais qui en résulteraient seront supportés exclusivement par la cessionnaire. -----

----- - 8 - -----

205 L'attention des parties est attirée sur l'art. 54 de la Loi sur le contrat d'assurance. Les droits et les obligations découlant des contrats d'assurance passent à la nouvelle propriétaire, sauf résiliation ou aggravation du risque au sens des art. 28 à 32 LCA.---

----- - 9 - -----

210 La cessionnaire, ainsi que ses frères, sont expressément libérés de tout rapport dans les successions paternelle et maternelle, du chef du présent acte (626 al. 2 CCS). ---

----- - 10 - -----

215 Madame Jacqueline Angéloz, comparante prénommée, donne son consentement au présent acte au sens de l'art. 169 CCS. Elle déclare en outre renoncer à invoquer sa réserve héréditaire dans l'hypothèse où celle-ci serait lésée par le présent acte. Elle
220 déclare avoir été informée par le notaire soussigné des conséquences de cette renonciation.-----

----- - 11 - -----

225 Le notaire informe les parties de l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2011, du Code de procédure civile du 19 décembre 2008. Les articles 347 et suivants de ce code

JA RA BA VA VV

or!



traitent de l'exécution des titres authentiques. -----

230

Dûment informées de leurs droits, les parties renoncent à l'inscription d'une clause d'exécution dans le présent acte et déchargent expressément le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet. -----

- 12 -

235

Les parties sont rendues attentives aux conséquences fiscales et financières découlant du présent acte. -----

240

L'imposition du gain immobilier est différée en vertu de l'art. 43 litt. a de la loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs. -----

245

Les présents transferts immobiliers sont exonérés des droits de mutation et de l'impôt sur les successions et les donations conformément à l'art. 9 al. 1 litt. f de la loi du 1^{er} mai 1996 sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers et à l'art. 8 al. 1 litt. f de la loi du 14 septembre 2007 sur l'impôt sur les successions et les donations. -----

ou

- 13 -

250

Les comparants ont arrêté d'un commun accord les chiffres exprimés dans le présent acte. Moyennant fidèle exécution de ce qui précède, les soussignés reconnaissent avoir reçu toute leur part à cet immeuble et renoncent à faire valoir toute prétention future quelconque à ce sujet. -----

- 14 -

255

Tous les frais découlant du présent acte et de son inscription au registre foncier, soit les honoraires du notaire et les émoluments du registre foncier, incomberont à Madame Véronique Vaucher. -----

JA RA BA VA VV



260

- 15 -

Il sera délivré sept expéditions du présent acte, soit une pour le registre foncier et une pour chacun des comparants.

265

RÉQUISITION

Monsieur le Conservateur du registre foncier de la Sarine est prié de procéder :

- à l'inscription du transfert de propriété ;
- à l'inscription du droit d'habitation (clause 2).

270

DONT ACTE

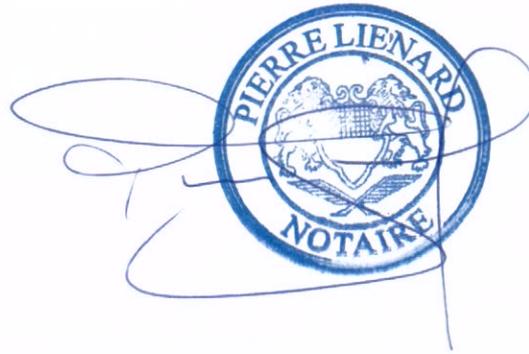
275

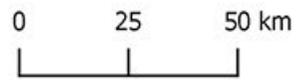
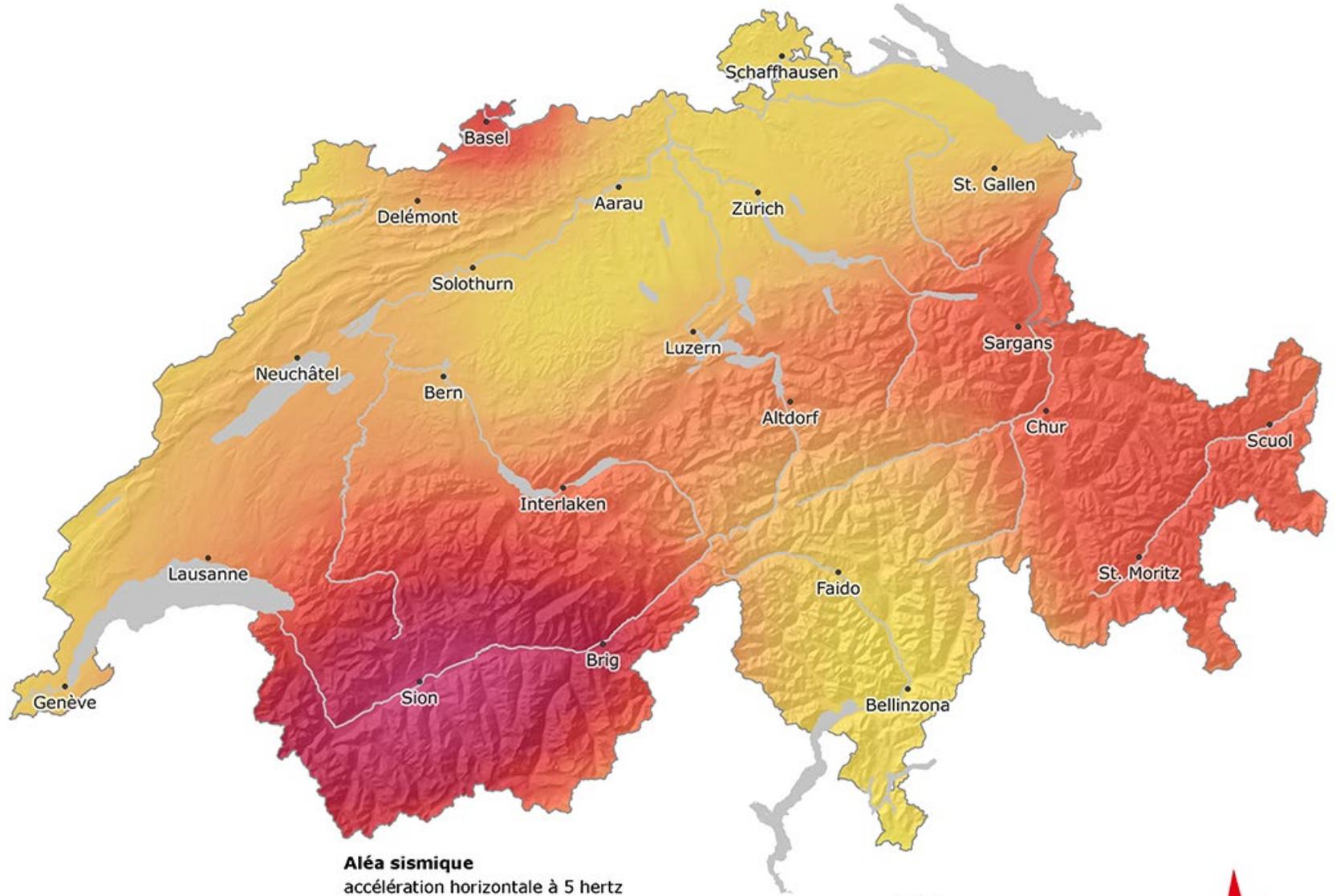
passé sans interruption au domicile de Monsieur et Madame Henri et Jacqueline Angéloz, à Ponthaux, et lu par moi, notaire, aux comparants constamment présents qui le déclarent conforme à leur volonté et qui le signent avec moi, le cinq avril deux mille douze, à dix-sept heures ..

Henri Angéloz
Jacqueline Angéloz
Pierre Lienard
Laver
Pierre Lienard

Expédition certifiée conforme à l'original destinée
au registre foncier de la Sarine, à 1700 Fribourg.

L'atteste :





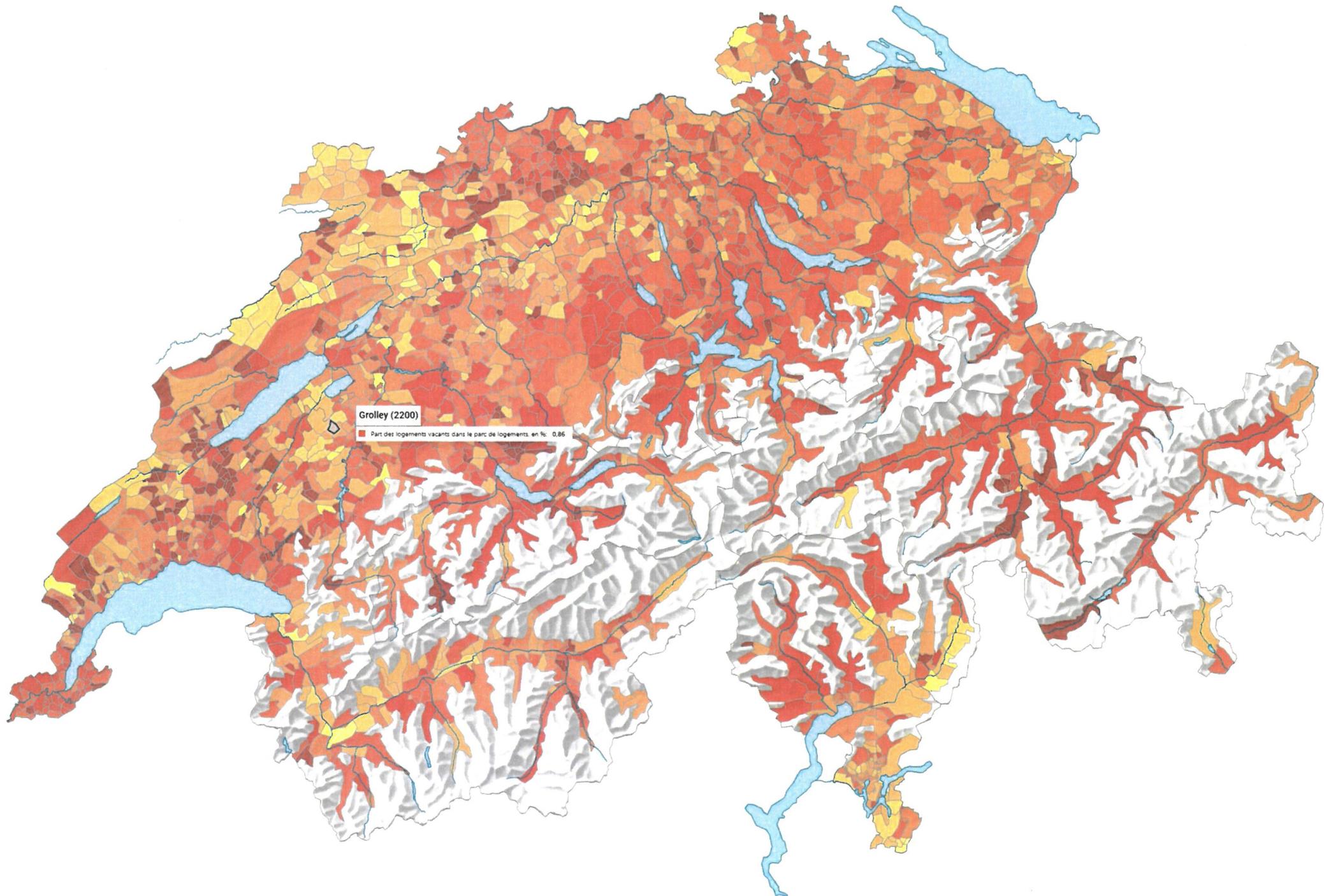
Aléa sismique
 accélération horizontale à 5 hertz
 10 % en cinquante ans



forte



www.seismo.ethz.ch





PLAN D'AFFECTATION DES ZONES



0 250m

ECHELLE 1:5000

CONDITIONS D'APPROBATION ET MODIFICATION Adaptation du PAL suite à l'approbation du 19 mai 2021 (dossier de modification)

1

Mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 33 du : 20 août 2021

2

Adopté par le Conseil communal de Ponthaux, le 28.09.2021



Le/La Syndic/-que

Le/La Secrétaire

3

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, le ... 2.3-AOUT 2023

Le/La Conseiller/-ière d'Etat, Directeur/-trice



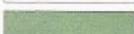
LEGENDE

ZONE D'AFFECTATION

ZONES A BATIR

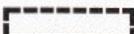
	zone de village A	ZV-A
	zone de village B	ZV-B
	zone résidentielle à faible densité	ZRFD
	zone résidentielle à moyenne densité	ZRMD
	zone d'activités	ZACT
	zone d'intérêt général	ZIG
	zone libre	ZL

AUTRES ZONES

	zone agricole	ZA
	aire forestière	

ELEMENTS SUPERPOSES

PERIMETRES SUPERPOSES

	périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire
	prescriptions particulières selon RCU
	périmètre de protection de la nature
	périmètre de protection du site construit
	périmètre archéologique

SECTEURS SUPERPOSES

	dangers naturels selon carte de danger (instabilités et crues)
	degré élevé
	degré moyen
	degré faible
	danger résiduel
	secteur indicatif

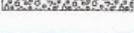
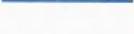
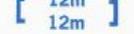
ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

	arbre, haie
	bien culturel mis sous protection: catégorie 1, 2, 3
	chemin historique selon inventaire IVS catégorie 1
	catégorie 2

AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

	bâtiment non soumis à l'indice d'utilisation (selon l'art. 80 al. 5 RELATeC)
	constatation de la nature forestière

INFORMATIONS INDICATIVES

	domaine militaire	DM
	cordon boisé	
	cours d'eau à ciel ouvert	
	cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)	
	espace réservé aux eaux	
	corridor inconstructible (4m de part et d'autre de l'axe)	
	sites pollués (installation de tir / site de stockage)	
	limite communale	



Révision générale du PAL – conditions d’approbation et modifications

Règlement communal d’urbanisme



Dossier d’enquête publique

9. Procédure
A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

10. Energie
En plus des prescriptions de l'article 6 du présent règlement, les nouveaux bâtiments couvrent au moins 75% de leurs besoins de chaleur (chauffage des locaux et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur.

Article 20 Zone résidentielle à faible densité - ZRFD

1. Destination
Habitations individuelles et groupées
Activités de services et artisanales compatibles avec le caractère de la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation

2. Degré de sensibilité au bruit
DS II, selon l'OPB

3. Ordre de constructions
Non contigu,

4. Indice brut d'utilisation du sol
IBUS = max 0.70

5. Indice d'occupation du sol
IOS = max. 0.30

6. Hauteur
Hauteur totale h = max. 8.50 m
Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 6.50 m

7. Distance à la limite DL
DL = h/2, min. 4.00 m

8. Toitures
a) Les toitures sont plates ou à deux pans ou à 4 pans, les toits à pans inversés sont interdits.

b) Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, éternit ondulé, etc.) et en plastique sont interdites.

Les dispositions de l'article relatif au périmètre de protection de site construit sont réservées.

9. Orientation
Le faite principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau.

10. Energie
En plus des prescriptions de l'article 6 du présent règlement, les nouveaux bâtiments couvrent au moins 75% de leurs besoins de chaleur (chauffage des locaux et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur.

VI. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

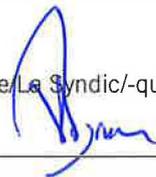
par parution dans la Feuille officielle (FO) n°: 33

du : 20.8.2021

2. Adopté par le Conseil communal de Ponthaux

dans sa séance du : 28 septembre 2021

Le/La Syndic/-que



Le/La Secrétaire



3. Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

le : **23 AOUT 2023**

Le/La Conseiller/-ière d'Etat, Directeur/-trice





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du
canton de Fribourg

Légende

Danger naturel - Ruissellement

Direction d'écoulement - Ruissellement



Danger indicatif de l'aléa de ruissellement
Hauteur d'eau

- 0 < h < 0.05 hauteur d'eau en [m]
- 0.05 < h < 0.1 hauteur d'eau en [m]
- 0.1 < h < 0.25 hauteur d'eau en [m]
- 0.25 < h < 0.5 hauteur d'eau en [m]

Fond de carte

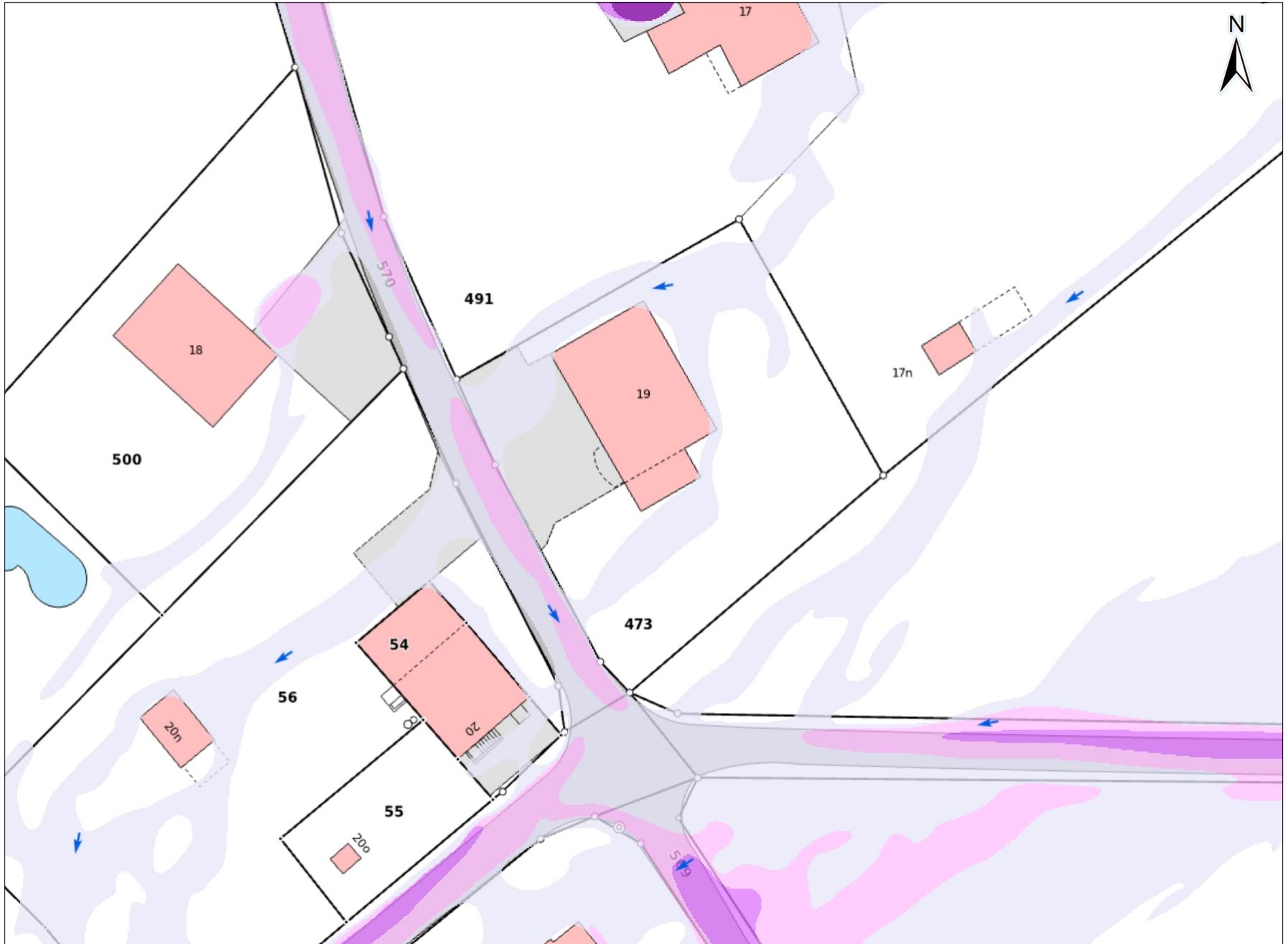
Plan du RF couleur



Commune de Grolley-Ponthaux, secteur Ponthaux

Carte des aléas de ruissellement, parcelle n° 473

Imprimé le 12.09.2025



Informations dépourvues de foi publique



© swisstopo, Etat de Fribourg



PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire **Vaucher Pierre-Alain
et Véronique**
Adresse **En Beaumontant 19**
NP et localité **1772 Ponthaux**
Régie ou
administrateur

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

Cadastré folio		Plan folio	14	Article	473
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)				
Géomètre	BK Géoservice			Figure-t-il au plan (cadastré) ?	Oui
Coordonnées	569.920/185.040			Faut-il modifier le plan ?	Oui
Altitude	650			Tarif des émoluments	0
Commune	Ponthaux			District	Sarine
Lieu-dit ou nom rue	En Beaumontant			Date avis ECAB	18.07.2013 ✓
Motif de l'estimation	Agrandissement			Début des travaux	24.09.2012
No du permis constr.	24-12/A/10552			Fin des travaux	26.01.2013
Date du permis	22.08.2012				
Code AEAI	20.1			Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Maison familiale				
Nbr. niveaux	2	Nbr apparts.	2	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.		% soumis			
Classe	2	Situation	Non contigu(e)	Etat du bâtiment	Bon
Indexation	Oui				
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne	Intérieure
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	28.08.2013	13.11.2003
Estimation de base	767'000	416'000
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	767'000	462'200
Investissement	300'000	
M3	1'098	769
Année de construction	1973	de transformation 2012

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **18 SEP. 2013**

La commission d'estimation
**Page Gérald
Mauron Eric**

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement TED **18 SEP. 2013 SH**

Détail cubage: page(s) suivantes(s) Envoyé pour notification le **10.09.2013**

5.2.3/06.07.2010

**Page Gérald
Bureau : Gérald Page
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
CP 106
1772 Ponthaux
026 305 42 08**



PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
REZ - ETAGE :									
Habitation			10.60	9.80	8.00	831	650		540'150
Annexe est			3.00	6.30	4.80	91	700		63'700
Annexe Ouest			3.00	9.80	6.00	176	700		123'200
Balcon Sud		1.00	*				10'000		10'000
Escalier extérieur		1.00	*				7'000		7'000
Total						1'098	678		744'050
						M3	FR/M3		

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Tableau électrique général	1	3'000	3'000
Aucune autre installation			
Total			3'000

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Citerne 1'500 lt.	2	1'800	3'600
Chaudière à mazout - 21 kW - 2005	1	7'500	7'500
Brûleur 21 kW - 2005	1	2'500	2'500
Remarque :			
Les radiateurs sont maintenant compris dans le prix du m3.			
Aucune autre installation			
Total			13'600

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Nourrice sanitaire	1	2'500	2'500
Chauffe-eau 240 lt combiné - 2005	1	3'500	3'500
Aucune autre installation			
Total			6'000

TOTAL	TOTAL Fr.	
		766'650
	TOTAL ARRONDI A	767'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	699