



W

S

I

T

R

## Propriétaire

Copropriété simple pour ½ Malavallon Christophe et ½ Uldry Malavallon Laurence

W

## Adresse de l'objet

Chemin de la Grotte 37, 37A, 37B, 1625 Sâles (Secteur Romanens)

R

## N° de la parcelle

Bien-fonds commune de Bonnefontaine  
Art. RF 1208 non soumis LDRF

X

## Intitulé

Habitation individuelle, remises, jardin et surfaces à revêtement dur, pour détermination de la valeur vénale.

W

## Table des matières

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PARCELLE ET SITUATION</b>	<b>4</b>
2.1.	Macrosituation	4
2.2.	Microsituation	5
2.3.	Surface et affectation de la parcelle	6
2.4.	Emplacement cadastral	7
2.5.	Parcelle RF 1208	7
2.6.	Droits réels	7
2.7.	Sites pollués	8
2.8.	Dangers naturels	9
2.9.	Radon	9
2.10.	Parking et aménagements extérieurs	9
<b>3</b>	<b>DESCRIPTION GENERALE (BATIMENT ECAB N°32948)</b>	<b>10</b>
3.1.	Genre d'immeuble	10
3.2.	Recensement	10
3.3.	Situation	10
3.4.	Ensoleillement	10
3.5.	Raccordements	10
3.6.	Année de construction / Rénovations	11
3.7.	Structure générale	11
3.8.	Isolation et vitrages	11
3.9.	Équipement technique et chauffage	11
3.10.	Contrôles et certifications	11
3.11.	Photos extérieures	12
<b>4</b>	<b>DESCRIPTION INTERIEURE</b>	<b>14</b>
4.1.	Descriptif de l'immeuble	14
4.2.	Photos intérieures	15
<b>5</b>	<b>ETAT GENERAL</b>	<b>21</b>
5.1.	État des différents éléments du bâtiment	21
5.2.	Remarques	21
<b>6</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>22</b>
6.1.	Valeur	22
6.2.	Remarques finales	22
<b>7</b>	<b>ANNEXES</b>	
7.1.	Détermination des valeurs	
7.2.	Documents	



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1. Mission et but du mandat :

La présente expertise nous a été confiée par le Tribunal Cantonal, Madame Catherine Overney, Présidente, dans le but d'évaluer la valeur vénale du bien. Valeur consistant en le calcul de la valeur intrinsèque du bâtiment d'habitation.

**Valeur vénale (Verkehrswert)** : 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 un 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.

### Les documents et éléments suivants nous ont servis afin d'établir notre expertise :

- Visite en date du 24 octobre 2025 en compagnie de Madame Uldry Malavallon
- Extrait Intercapi daté du 11 juillet 2025
- Protocole de taxation ECAB
- Détail des travaux effectués en 2015
- Plans
- Extrait RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

Éthique et déontologie : la soussignée atteste de sa parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.



## 2 PARCELLE ET SITUATION

### 2.1. Macrosituation

Lieu	
Commune	Sâles (OFS: 2152)
Lieu	Romanens (FPRE: CH-10-000420)
Agglomération OFS	Aucune agglomération correspondante
Type de commune OFS	Commune périurbaine industrielle de faible densité
Canton	Fribourg
Région MS	La Gruyère (OFS: 40)
Région FPRE	Mittelland
Type d'espace FPRE	Zones rurales
Fusions:	La commune s'est formée en 2001 de: Maules (OFS: 2141), Romanens (OFS: 2150), Rueyres-Treyfayes (OFS: 2151)



Romanens est un lieu à Sâles. Selon la définition de l'OFS, Sâles est une « commune périurbaine industrielle de faible densité » qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Fribourg. La commune de Sâles compte 1'467 habitants (2024), répartis sur 560 ménages (2023); la taille moyenne d'un ménage est de 2.6 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2018 et 2023 est de -6 personnes. Selon Fahlrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2023, 24.8% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse : 33.2%), 40.7% aux couches sociales moyennes (Suisse : 31.8%) et 34.5% aux couches sociales modestes (Suisse : 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé faiblement et pour célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Sâles compte 122 entreprises avec 497 employés en 2022. Ceci correspond à une croissance de 2 entreprises et à une diminution de 141 employés depuis 2012. Sur les 381.6 équivalents à plein temps, 120.8 (32%) se trouvent dans le secteur primaire, 157.3 (41%) dans le secteur secondaire et 103.5 (27%) dans le secteur tertiaire.

Les centres (centre-ville) les plus proches en transport individuel sont Vevey (30 min.), Montreux (34 min.) et Fribourg (34 min.).

En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (65 min.), Bern (89 min.) et Lausanne (92 min.).

À la fin 2023, la commune compte un effectif de 646 unités d'habitations, dont 214 maisons individuelles et 432 appartements dans des immeubles. Avec 33.1%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.2%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 5 appartements par année entre 2018 - 2023, 0.86% de l'effectif 2018. Avec 1.39% (9 appartements), le taux de logements vacants est supérieur à la moyenne nationale (1.08%). Des 9 appartements, 100% sont dans d'anciennes constructions et 100% sont des appartements locatifs.

Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la commune de Sâles dans les prochains 17 ans (2023-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 124 appartements (soit par an : 7).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 30 juin 2025), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) à Romanens est de 8'593 CHF/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles et de 7'025 CHF/m<sup>2</sup> pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 214 CHF/m<sup>2</sup>a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 450 - 600 CHF/m<sup>2</sup> et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 640 - 1'190 CHF/m<sup>2</sup> (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m<sup>2</sup> (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est moyen.

Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Gruyère ont augmenté de 20.9% (terrain à bâtir pour MI : 26.4%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 22.9% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE : 29.8%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 6.3% (terrain à bâtir pour MPF avec AL : -11.6%).

Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Romanens est élevé.

## 2.2. Microsituation



À l'adresse Chemin de la Grotte 37 dans le quartier Romanens, dans la commune de Sâles selon l'analyse de la microsituation FPRE, il s'agit d'un emplacement moyen supérieur pour une utilisation résidentielle (3.5 de 5.0), d'un emplacement indésirable pour des surfaces de bureau (2.0 de 5.0) et d'un emplacement indésirable pour des surfaces commerciales ou de vente (2.0 de 5.0).

L'emplacement a un très bon ensoleillement et une vue au loin attractive. Il s'agit d'un emplacement légèrement en pente, la pente est entre 5.0 et 8.0 degrés.

L'emplacement se situe à l'extérieur d'une zone de construction. Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est moyenne, il s'agit d'un objet individuel. Pour une utilisation de bureau, l'image du quartier est mauvaise, il s'agit d'un objet isolé dans cette zone. Pour une utilisation commerciale ou de vente, l'image du quartier est plutôt mauvaise, il s'agit d'un emplacement défavorable pour la vente. Le voisinage est caractérisé par des anciens bâtiments, la majorité des bâtiments ont été construits avant 1920. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentés sont des personnes d'âge élevé avec 33%. Suivis des enfants avec 25%, des jeunes personnes avec 25% et des personnes d'âge moyen avec 17%. Conformément à l'analyse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe moyenne avec 100% (52% dans la localité) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi % de ménages de classe basse et % de ménages de classe haute. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des couples avec enfants.

Dans un rayon de 300 mètres il n'y a aucun commerce alimentaire. Le commerce alimentaire le plus proche est un Denner qui se situe environ à 3303 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 6.6 kilomètres. Il n'y a pas de prestataires de services accessibles à pied. Des installations récréatives sont principalement accessibles à pied. Il y a des zones récréatives à proximité. La prochaine zone aquatique est un lac, se situant environ à 1.5 kilomètres. La prochaine forêt se situe environ à 100 mètres.

L'emplacement dispose d'une mauvaise desserte au réseau des transports publics et d'une bonne desserte au réseau routier.

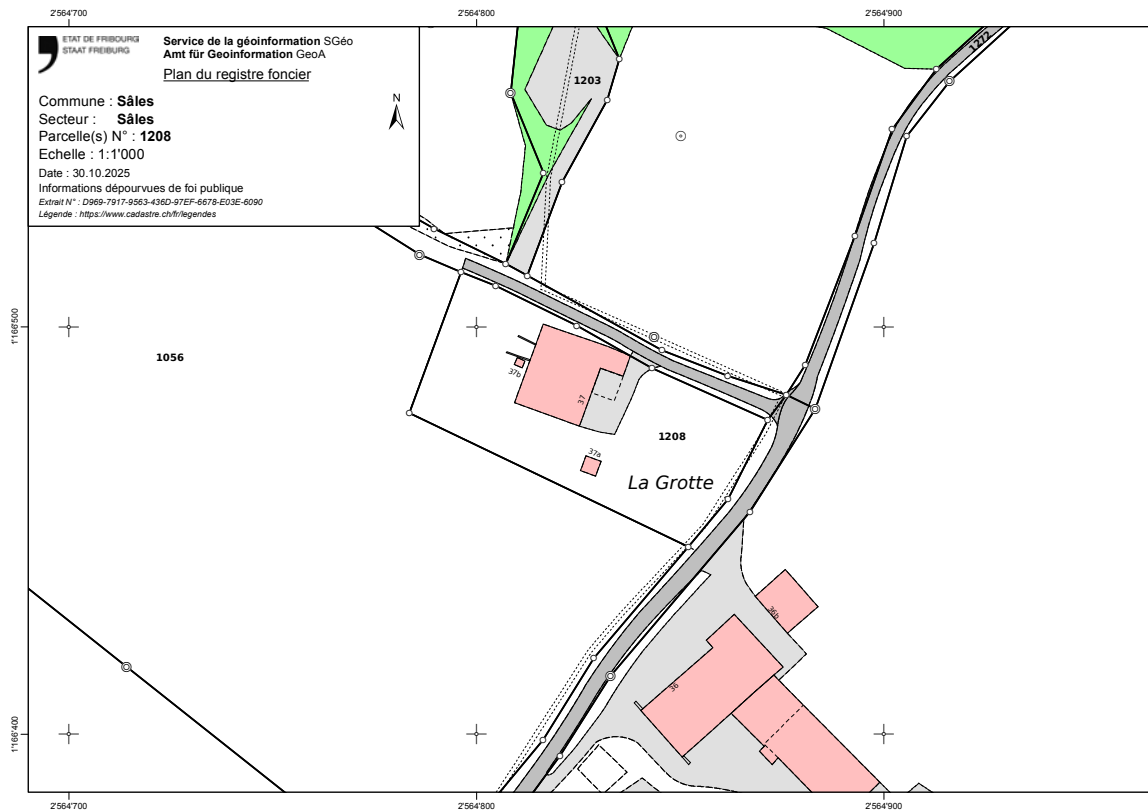
L'emplacement est très calme jusqu'à sans nuisances. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

## 2.3. Surface et affectation de la parcelle

La parcelle RF 1208 a une surface de 2962. m<sup>2</sup> hors zone à bâtir.



## 2.4. Emplacement cadastral



## 2.5. Parcelle RF 1208

Selon extrait Intercapi annexé à la présente.

## 2.6. Droits réels

### Servitudes

12.01.1940 011-RFF

(DI) Prise d'eau et 2 réservoirs en commun avec le n°  
1056 à la charge du n° 1143 ID.011-2004/002900

À la suite d'une demande faite auprès du Registre Foncier de la Gruyère afin d'obtenir la PJ en relation avec cette servitude, il m'a été répondu la chose suivante: « Malheureusement la servitude qui vous intéresse n'est liée à aucune PJ. Cette servitude correspond à une écriture du 12.01.1940 avec les signatures. Il n'y a aucun contrat, ni document, la concernant. »

Ne figure aucune autre servitude, mention, charge foncière ou annotation pouvant avoir un impact restrictif ou influant sur la valeur vénale.

## 2.7. Sites pollués

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Fribourg (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SE n  
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02  
www.fr.ch/sen

### Extrait du cadastre des sites pollués

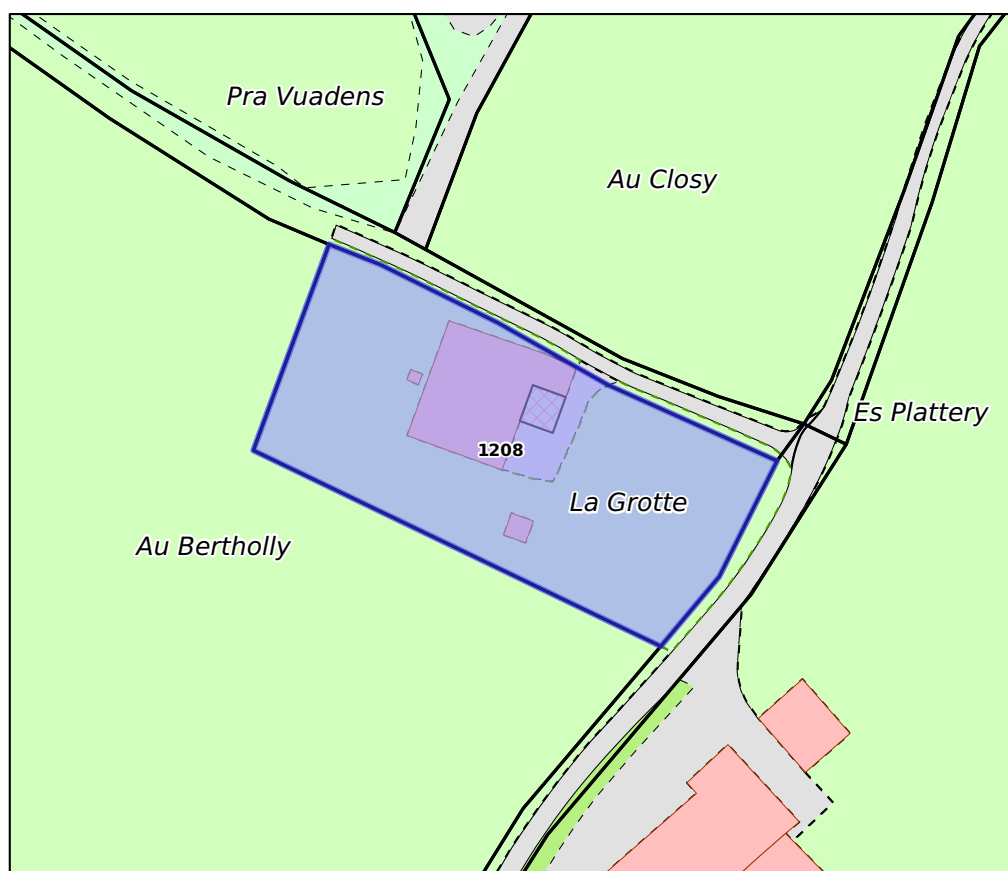
Echelle : 1:1 000

Commune : Sâles  
Secteur : Sâles  
Parcelle : 1208

**La parcelle représentée ci-dessous n'est pas concernée, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal.**

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende :

Limite(s) parcelle(s)



30.10.2025

## 2.8. Dangers naturels

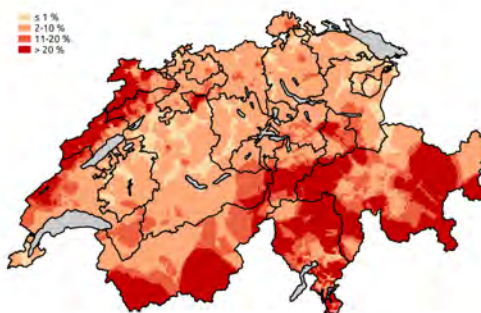
Selon le portail cartographique du canton de Fribourg, les parcelles ne sont pas concernées par un risque particulier. L'aléa ruissellement se situe entre 0 et 0.25 m.



## 2.9. Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m<sup>3</sup>, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Une carte interactive du territoire suisse (cf. Office fédéral de la santé publique) permet d'obtenir une probabilité de dépassement de la valeur de référence pour un endroit spécifique.

Les bâtiments présentant une radon ou dans lesquels il y a lieu concentration devraient faire de dépassement de la valeur effectuer les assainissements des cas, ces travaux seront ventilation) et peu impactant Toutefois, seule une analyse spécialisée permettrait de liés à ce risque et faute de nous ne prenons aucune



concentration élevée de de suspecter une telle l'objet d'une analyse. En cas limite, le propriétaire doit nécessaires. Dans la majorité cependant simples (p. ex. pour la valeur du bien-fonds. effectuée par une entreprise chiffrer cas échéant les coûts disposer de ces informations, déduction en compte.

Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de 2 % (niveaux de risque (%): <1=très faible, 1-10=faible, 10-20=moyen, >20=élevé), avec un indice de confiance **moyen** de cette probabilité.

## 2.10. Parking et aménagements extérieurs

L'accès à la parcelle se fait par une petite route communale, puis à une place pavée donnant accès à un garage pour 1 à 2 voitures. 1-2 véhicules peuvent parquer sur la place extérieure juste devant le bâtiment.

## 3 DESCRIPTION GENERALE

### 3.1. Genre d'immeuble

Ancienne ferme composée de l'habitation principale sur 2 niveaux, d'un rural avec boxes à chevaux, fenil et pont.

### 3.2. Recensement

Bâtiment protégé catégorie C

> Pour les périmètres construits :

Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	
X	X	X	Conserver les objets inscrits au recensement des biens culturels immeubles (RBC) en valeur A, B et C.
X	X	X	Adapter les nouvelles constructions ou transformations (implantation, dimensions, matériaux et expression architecturale) au caractère du site.
X	X		Conserver les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site.
X	X		Adapter les aménagements de chaussées au caractère du site.
X			Conserver les composantes des espaces libres significatifs, notamment murs, revêtements de sols, arborisation, etc.
X			Prendre des mesures pour réduire l'impact des constructions et des aménagements qui altèrent le caractère du site.

### 3.3. Situation

Excentré du village de Romanens, entouré de forêt et de zones agricole.

### 3.4. Ensoleillement

Optimal

### 3.5. Raccordements

- Eaux, source et 2 puits (selon image ci-dessous, le trait bleu indique le réseau d'eau communal qui s'arrête face à la parcelle). Entretien de la source par le voisin, pas de frais spécifiques selon la propriétaire.



- Eaux usées fosse septique
- Électricité
- Télé-réseau, fibre optique

### 3.6. Année de construction / rénovations

- Construction en 1670
  - Transformations en 2008
  - Rafraîchissements façades, volets, sol couloir entrée et rénovation cuisine et carrelage couloir en 2015
- 

### 3.7. Structure générale

- Maçonnerie
  - Toiture 2 pans, charpente en bois
  - Tuiles en terre-cuite
  - Revêtement des façades en partie bois et maçonnerie
  - Volets en bois, peints en vert
  - Ferblanterie cuivre
- 

### 3.8. Isolation et vitrages

Isolation : Mur Sud reconstruit il y a plus de 25 ans avec isolation extérieure au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. La façade au 1<sup>er</sup> étage côté Est (cours) a été isolée à l'intérieur. Toiture froide et isolation sur le plancher des combles.

Vitrages : Bois, vitrage double isolant

---

### 3.9. Équipement, technique et chauffage (ECAB)

- Fourneau à catelles au rez
  - Poêle à l'étage
  - Fourneau pierre ollaire au rez
  - Potager bois à la cuisine
  - Radiateurs électriques par accu
  - Chauffe-eau combiné de 250 litres
  - Chauffe-eau électrique de 300 litres
  - Pompe de surpression
- 

### 3.10. Contrôles et certifications

#### Contrôle des installations électriques (OIBT)

Aucun document relatif au contrôle électrique (OIBT) ne nous a été remis.

Un contrôle des installations électriques est obligatoire lorsque la périodicité selon l'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) est échue. Sur demande de l'exploitant de réseau (distributeur d'électricité), le propriétaire de l'immeuble est alors invité à faire effectuer ce contrôle par un organe indépendant agréé et à présenter le rapport de sécurité qui en découle à son exploitant de réseau.

Pour les habitations, la périodicité est de 20 ans. Nous rendons attentifs qu'après tout changement de propriétaire, un contrôle électrique est obligatoire si le dernier contrôle date de 5 ans ou plus.

## Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)



Aucun document relatif au contrôle CECB ne nous a été remis.

Le CECB est le Certificat énergétique cantonal des bâtiments officiels. Il permet d'évaluer la qualité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment, de même que l'efficacité énergétique globale, y compris le système de production d'énergie et peut mettre ainsi en évidence les mesures à prendre au niveau des installations et de l'enveloppe du bâtiment. Cela est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le besoin énergétique défini est visualisé sur le classement allant de A à G (de « très efficace énergétiquement » à « peu efficace énergétiquement ») d'une Étiquette Energie.

Certains cantons considèrent une obligation d'établissement du CECB en cas de changement de propriétaire et pour l'obtention de subventions financières. Dans le canton de Fribourg, il est obligatoire en cas de :

- Changement de propriétaire
- Construction d'un nouveau bâtiment

### 3.11. Photos extérieures



Vue de la propriété



Accès, place et garage



Façade Nord-Est



Façade Sud-Ouest



Partie Sud-Ouest et étang



Façade Sud-Ouest depuis l'étang



Étang



Partie Sud-Est jardin et façade



Façade principale, entrée habitation et rural, Est



Cabanon de jardin



Environnement à l'Est



Environnement à l'Ouest

---

## 4 DESCRIPTION INTERIEURE

---

### 4.1. Descriptif de l'immeuble

**Sous-sol :** 2 caves selon plan (non visitées)

**Rez :** Accès par la porte d'entrée à un long couloir donnant en premier sur la droite à la cuisine. La cuisine habitable est d'une surface généreuse et constitue le cœur de la partie habitation. Depuis celle-ci on accède sur la gauche à une salle à manger, puis une petite chambre avec une partie sanitaire. Sur la droite l'on accède au salon également d'une belle surface. La suite du couloir donne sur plusieurs locaux, dont un WC visiteur et buanderie avec un boiler, vestiaire selon plan, une cave avec une colonne pour distribution bois stocké à l'étage, et dispositif oxygène pour l'étang. Un local accessible depuis l'extérieur « Atelier » selon plan.

**Extérieur :** garage avec porte en bois pour 1 véhicule et rangement.

**1<sup>er</sup> étage :** Toujours depuis la cuisine accès par des escaliers en bois, arrivée dans un hall de distribution tout en bois, de belle dimension dans sa largeur. En face, accès à une première grande chambre (n°1) ensuite sur la gauche accès à une autre grande chambre à coucher (n°2) puis en face un bureau plus petit. Sur la droite, accès à une salle de bains avec baignoire, lavabo simple, armoire à pharmacie et WC. Ensuite accès à une très grande chambre (n°3) avec un petit coin dressing et sanitaire avec un lavabo. En face accès à la chambre parentale (n°4) qui possède également un petit local avec lavabo. Depuis le hall, accès à un balcon en bois sous pente.

## RURAL

**Rez :** Entrée par doubles portes sur une grand pièce dont le fond est en béton, aménagé sur le côté avec 3 box chevaux. Sers actuellement de stockage.

**1<sup>er</sup> étage :** Accès par un escalier en bois à l'étage, servant actuellement de stockage et au fond grande porte double donnant sur le pont.

**Extérieur :** Bassin en pierre

## 4.2. Photos intérieures

### REZ-DE-CHAUSSÉE



Hall traversant côté habitation



Cuisine avec potager bois



Cuisine, accès salon et escalier accès étage



Salon avec fourneau pierre ollaire



Salle à manger (fourneau à catelles vert)



Petite chambre à côté de la salle à manger avec salle de bains



Escaliers menant au 1<sup>er</sup> étage



Trappe d'accès à une des caves depuis la cuisine



Atelier, accessible depuis l'extérieur



Garage

## 1<sup>er</sup> ETAGE



Chambre (n°1)



Hall de distribution sur la gauche



Chambre (n°2) avec fourneau à bois



Bureau



Radiateur dans le hall



local avec boiler



Hall partie droite en haut de l'escalier, donnant sur le balcon



Grande chambre (n°3)



Chambre (n°3) petit coin lavabo et rangement à l'arrière





Chambre parentale avec son coin lavabo

## RURAL

### REZ-DE-CHAUSSÉE

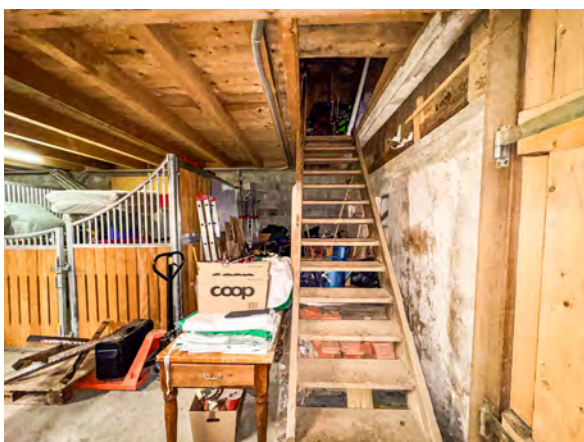
---



Stockage et poulailler dans le fond



Stockage et box à chevaux



Escaliers menants à l'étage

## ETAGE

---



Fenil



Fenil et porte menant au pont côté Sud-Ouest



Galetas ou stockage sous toiture partie habitation



Galetas ou stockage sous toiture partie habitation

### 4.3. État des différents éléments du bâtiment

Description des notations : Pratiquement neuf, en excellent état Récent ou relativement ancien, en bon état Relativement ancien ou dans un état convenable Très ancien ou en mauvais état  Excellent Bon Convenable Mauvais	PARTIES BATIMENTS	ELEMENTS	DUREE DE VIE MOYENNE	ETAT
	Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs Dalles / poutres et planchers Charpente	80-100 ans 80-100 ans 80-100 ans	Convenable Bon Bon
	Gros œuvre 2	Revêtement de façades Fenêtres et portes extérieures Couverture (toiture) Isolations	25-40 ans 15-40 ans 40-60 ans 25-40 ans	Bon Bon Bon Convenable
	Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure Agencement de cuisine Revêtements de sol Revêtements de murs et plafonds	25-35 ans 15-25 ans 20-40 ans 10-25 ans	Bon Bon Bon Bon
	Installations	Électricité (installation) Sanitaire (installation) Sanitaire (appareils) Appareils de cuisine Chauffage (production) Chauffage (distribution)	35-50 ans 35-50 ans 20-35 ans 10-20 ans 20-30 ans 30-50 ans	Convenable Convenable Convenable Bon Convenable Convenable

*La liste ci-dessus n'est pas exhaustive*

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

### 4.4. Remarque

Le bâtiment protégé Catégorie C, a été bien entretenu, il a fait l'objet d'une rénovation en 2008 et d'une réfection de la cuisine, du couloir d'entrée, des façades, volets et fenêtres de la salle à manger en 2015. La ferme est en bon état, subsistent les appareils et installations sanitaires à rénover. En ce qui concerne le chauffage, l'expert recommande de trouver une solution pérenne, soit par l'installation d'une PAC et/ou la pose de panneaux solaires afin d'optimiser le chauffage électrique.

## 5 CONCLUSION

---

### 5.1. Valeur

La propriété de Malavallon Christophe et Uldry Malavallon Laurence, consistant en un bâtiment avec habitation et rural ainsi qu'un cabanon de jardin, situés sur la commune de Sâles (Secteur Romanens), sise Chemin de la Grotte 37, 37A, 37B, a donc une valeur vénale de :

CHF. 2'350'000.-

### 5.2. Remarques finales

La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.

La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.

La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime...).

La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.

La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).

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

L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.

Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.

Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

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

## 6 ANNEXES

---

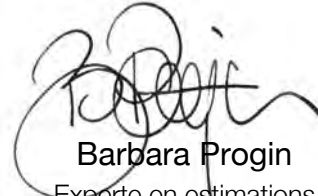
### 6.1. Détermination des valeurs (ANNEXE)

### 6.2. Documents

- Extrait du Registre Foncier Intercapi
- Police ECAB
- Plans
- Extrait RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER

Signature de l'expert :



Barbara Progin  
Experte en estimations  
immobilières avec brevet fédéral

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER



# RAPPORT D'EXPERTISE

Calcul valeur

Expertise Habitation propriété de Malavallon Christophe et Uldry Malavallon Laurence

Parcelle RF 1208 Chemin de la Grotte 37, 37A, 37B - 1625 Sâles (Secteur Romanens)

## Détermination des valeurs

### Terrain (CFC 0)

Article RF 1208 2 962 m<sup>2</sup> Hors zone

Classification SIV :	Situation	2	A proximité d'un village		
	Affectation	3	En dehors de la zone à bâtir ordinaire		
	Situation d'habitation	4	Situation bonne		
	Accessibilité	4	Ecoles et commerces à distance moyenne		
	Situation du marché	5	Equilibrée		
	<b>TOTAL :</b>	<b>18</b>	<b>/5 = 3,6</b>	<b>= 29,03 %</b> des CFC 2 - 4 - 5	soit CHF 230.-/m <sup>2</sup> pour 1'962 m <sup>2</sup>
				Solde du terrain, hors zone à CHF 20.-/m <sup>2</sup> pour 1'000 m <sup>2</sup>	CHF 20 000
<b>VALEUR TERRAIN</b>					<b>CHF 471 260</b>

### Valeur économique des bâtiments (CFC 2)

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
<b>Gros œuvre 1 :</b>			
planchers, dalles, murs, façades, escaliers	1	60	60
<b>Gros œuvre 2 :</b>			
fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	2	40	80
<b>Aménagements :</b>			
plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	3	30	90
<b>Installations :</b>			
électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	4	20	80
	<b>10</b>	<b>150</b>	<b>310</b>

### Âge économique

Total des années : 310 divisées par 10 = 31 %

### Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe 4 Immeubles d'habitation, type de construction majoritairement simple et en dur, durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans

Admis pour le calcul : 100 ans

### Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

26% Vétusté retenue

### Valeur réelle des bâtiments (selon police ECAB)

N° ECAB	Genre de construction	Volume	Valeur à neuf	Moins-value	Valeur actuelle		
32948		m <sup>3</sup>	fr./m <sup>3</sup>	fr. %	fr.		
<b>37</b>	<b>Habitation</b>						
Sous-sol	Caves	70	350	24 500	26%	6 370	18 130
Rez + Etage	Habitation	1581	900	1 422 900	26%	369 954	1 052 946
Etage	Balcon	13	1200	15 600	26%	4 056	11 544
	Avant-toit sur dito	44	700	30 800	26%	8 008	22 792
Annexes	Réduits, disponibles	1097	500	548 500	26%	142 610	405 890
	Garage	185	500	92 500	26%	24 050	68 450
	Abri - couvert	211	250	52 750	26%	13 715	39 035
	<b>TOTAL</b>	<b>3201</b>		<b>2 187 550</b>		<b>568 763</b>	<b>1 618 787</b>

## Aménagements extérieurs (CFC 4)

Aménagements extérieurs, en l'état : \* 2562 m2 à 50 /m2 CHF 128 100

\* surface de 2962 m2 dont nous déduisons la construction au sol d'env. 400 m2

## Frais annexes (CFC 5)

Frais annexes : 5% du CFC 2 et 4 CHF 115 783

## Valeur intrinsèque

Terrain	CHF	471 260
Bâtiment	CHF	1 618 787
Cabanon 37b <b>en bloc</b>	CHF	15 000
CFC 4	CHF	128 100
CFC 5	CHF	115 783
<b>VALEUR INTRINSEQUE</b>	<b>CHF</b>	<b>2 348 930</b>

## Valeur vénale

Selon libre estimation de l'expert **CHF 2 350 000**

**BARBARA PROGIN**  
IMMOBILIER



**Barbara Progin**  
Experte en estimations immobilières  
avec brevet fédéral

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER



# RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait Intercapi



## Données « Intercapi » Bien-fonds Sâles / 1208 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2152.FR215211 Sâles
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1208
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 27947 56810 12
Surface	2'962 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	12.09.2002 011-2002/3646/0 07.12.2007 011-2007/5133/2 27.03.2009 011-2009/1546/0
Numéro(s) plan(s):	35
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Grotte
Couverture du sol	autre surface à revêtement dur, 162 m <sup>2</sup> jardin, 2'398 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Couvert, N° d'assurance: 37, 0 m <sup>2</sup> Habitation, rural, N° Chemin de la Grotte 37, 1626 Romanens d'assurance: 37, 383 m <sup>2</sup> Remise, N° d'assurance: Chemin de la Grotte 37a, 1626 Romanens 37a, 15 m <sup>2</sup> Remise, N° d'assurance: Chemin de la Grotte 37b, 1626 Romanens 37b, 4 m <sup>2</sup>
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 215211001815 (26.10.2023)
Observation	Immeuble primitif no 1056
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2	
Malavallon Christophe, 11.07.1968	26.05.2008 011-2008/2439/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2	
Uldry Malavallon Laurence, 25.04.1966	26.05.2008 011-2008/2439/0 Achat

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

### Servitudes

12.01.1940 011-RFF	(DI) Prise d'eau et 2 réservoirs en commun avec le n° 1056 à la charge du n° 1143 ID.011-2004/002900
--------------------	---

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Selon le registre foncier

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif de l'immeuble, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

### Cet extrait a été imprimé le 11.07.2025 avec les options suivantes:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER



# **RAPPORT D'EXPERTISE**

Police ECAB



PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Propriétaire **Dumas-Castella Nicolas & Monique**

Adresse **Ch. de la Grotte 37**  
NP et localité **1626 Romanens**  
Régie ou administrateur

Pays **CH**

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

Cadastre folio  
Propriétaire du fonds **Le(s) même(s)** Plan folio **1** Article **208**  
Géomètre  
Coordonnées **564.840/166.480** Figure-t-il au plan ? **Oui**  
Altitude Faut-il modifier le plan **Non**  
Commune **Sâles** District **Gruyère**  
Lieu-dit ou nom rue **Ch. de la Grotte**  
Motif de l'estimation **Revision** Date avis ECAB **29.11.2007**  
No du permis constr.  
Date du permis Début des travaux  
Fin des travaux

Code AEAI **20.1**  
Affectation **Maison familiale**  
Nbr. niveaux **3** Nbr apparts. **1** Bâtiment protégé classe **A**  
Risques spéciaux no. % soumis  
Situation **Isolé** Etat du bâtiment **Bon**  
Classe **3** Indexation **Oui**  
Mur coupe-feu **Oui** Ascenseur **Non** Détection **Non**  
Paratonnerre **Non** Sprinkler **Non** Type de chauffage **Bois-Electrique**  
Parafoudre **Non** Citerne **Aucune**  
Exclusion éléments naturels **Non**  
Motif exclusion

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	<b>19.02.2008</b>	<b>09.11.1999</b>
Estimation de base	<b>1'425'000</b>	<b>855'000</b>
Suppl. valeur à neuf %	%	%
Valeur assurée	<b>1'425'000</b>	<b>970'000</b>
Investissement M3	<b>3'201</b>	<b>2'990</b>
Année de construction	<b>1670</b>	de transformation

Remarques:

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

Reçu à l'ECAB le **3 MARS 2008**

La commission d'estimation  
**Michel Gurtner**  
**Jacques Dorthe**

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **20.02.2008**

**Michel Gurtner**  
Bureau : Gurtner Michel  
Président de la Commission  
d'estimation des bâtiments de la Gruyère  
Chemin du Bas 10  
1669 Les Sciernes d'Albeuve



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

No assuré 32948  
District Gruyère  
Commune 231  
Sâles  
No rue 290  
No bâtiment 37  
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
<b>SOUS-SOL :</b>									
Caves			7.00	4.00	2.50	70	300		21'000
<b>HABITATION :</b>									
Habitation sur 2 niveaux			12.40	17.00	7.50	1'581	600		948'600
Balcon			8.70	1.00	1.50	13	1'000		13'000
Avant-toit sur dito			8.70	2.00	2.50	44	500		22'000
<b>ANNEXES :</b>									
Réduits - disponibles			8.60	17.00	7.50	1'097	250		274'250
Garage			5.60	6.00	5.50	185	350		64'750
Abri - couvert			6.00	6.40	5.50	211	100		21'100

Total 3'201 M3 426 FR/M3 1'364'700

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Fourneau à catelles au rez	1	20'000	20'000
Poêle à l'étage	1	4'000	4'000
Fourneau pierre-ollaire au rez	1	17'000	17'000
Potager à bois au rez	1	5'000	5'000
Pas d'autre installation			

Total 46'000

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Radiateurs électriques par accu. : dans les volumes			
Pas d'autre installation			

Total

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau combiné de 250 litres	1	3'000	3'000
Idem électrique de 300 litres	1	3'500	3'500
Pompe de surpression	1	8'000	8'000
Pas d'autre installation			

Total 14'500

<b>TOTAL</b>		
TOTAL Fr.		1'425'200
TOTAL ARRONDI A		1'425'000
PRIX MOYEN M3 Fr.		445

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER

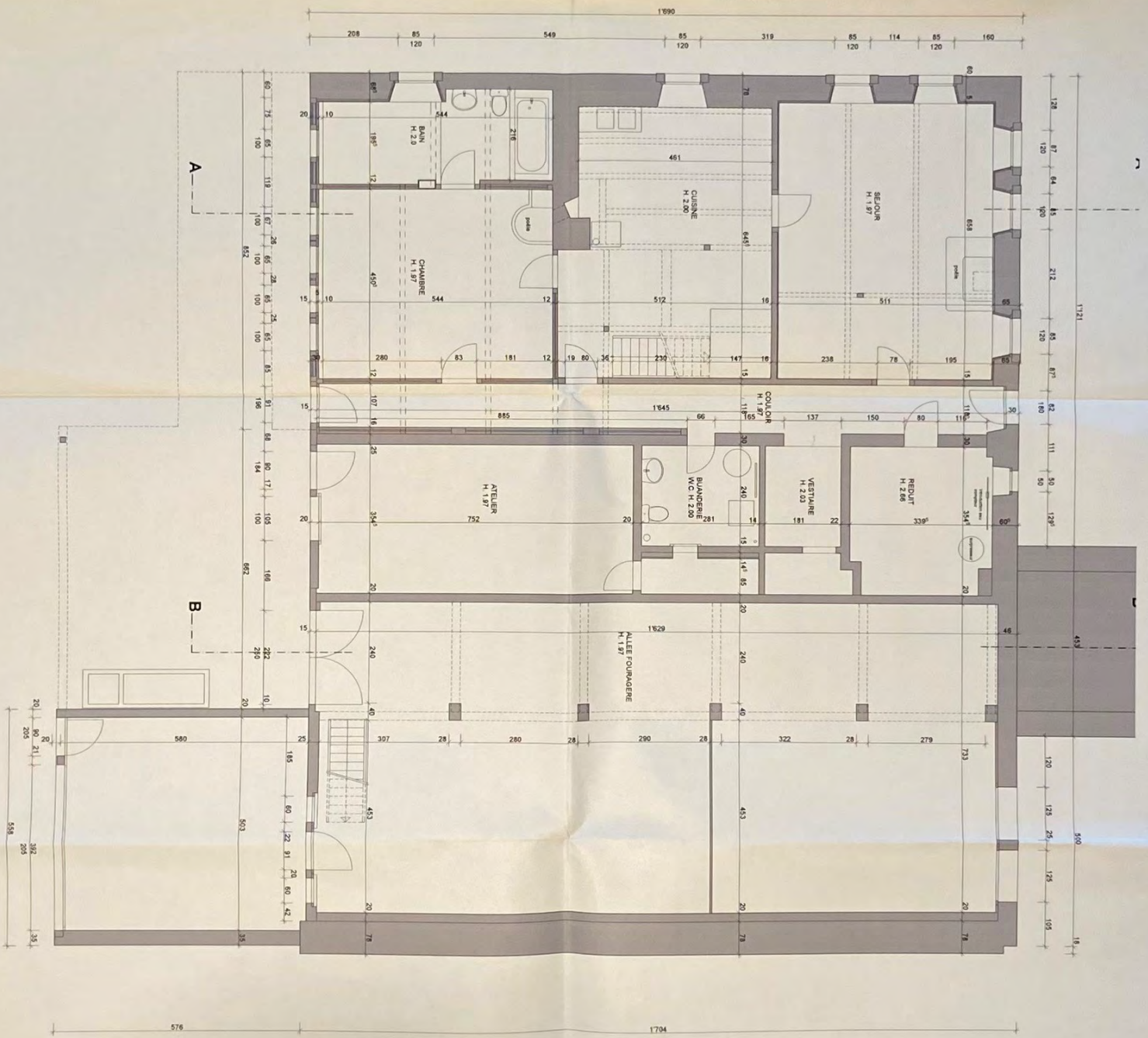
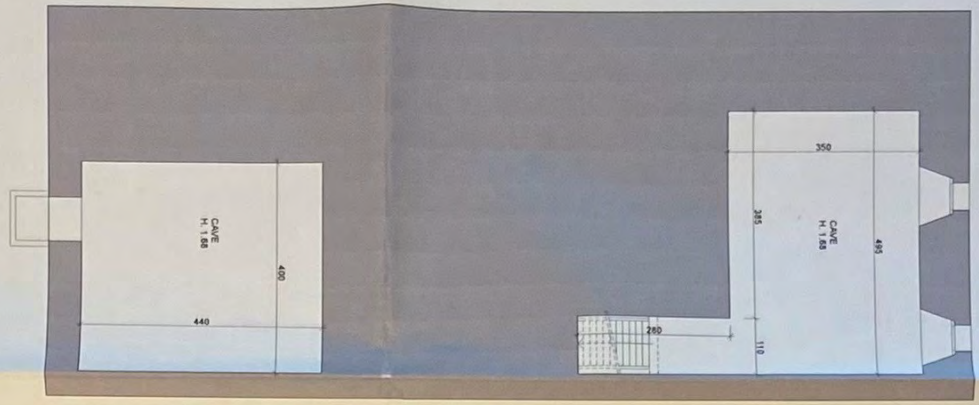


# RAPPORT D'EXPERTISE

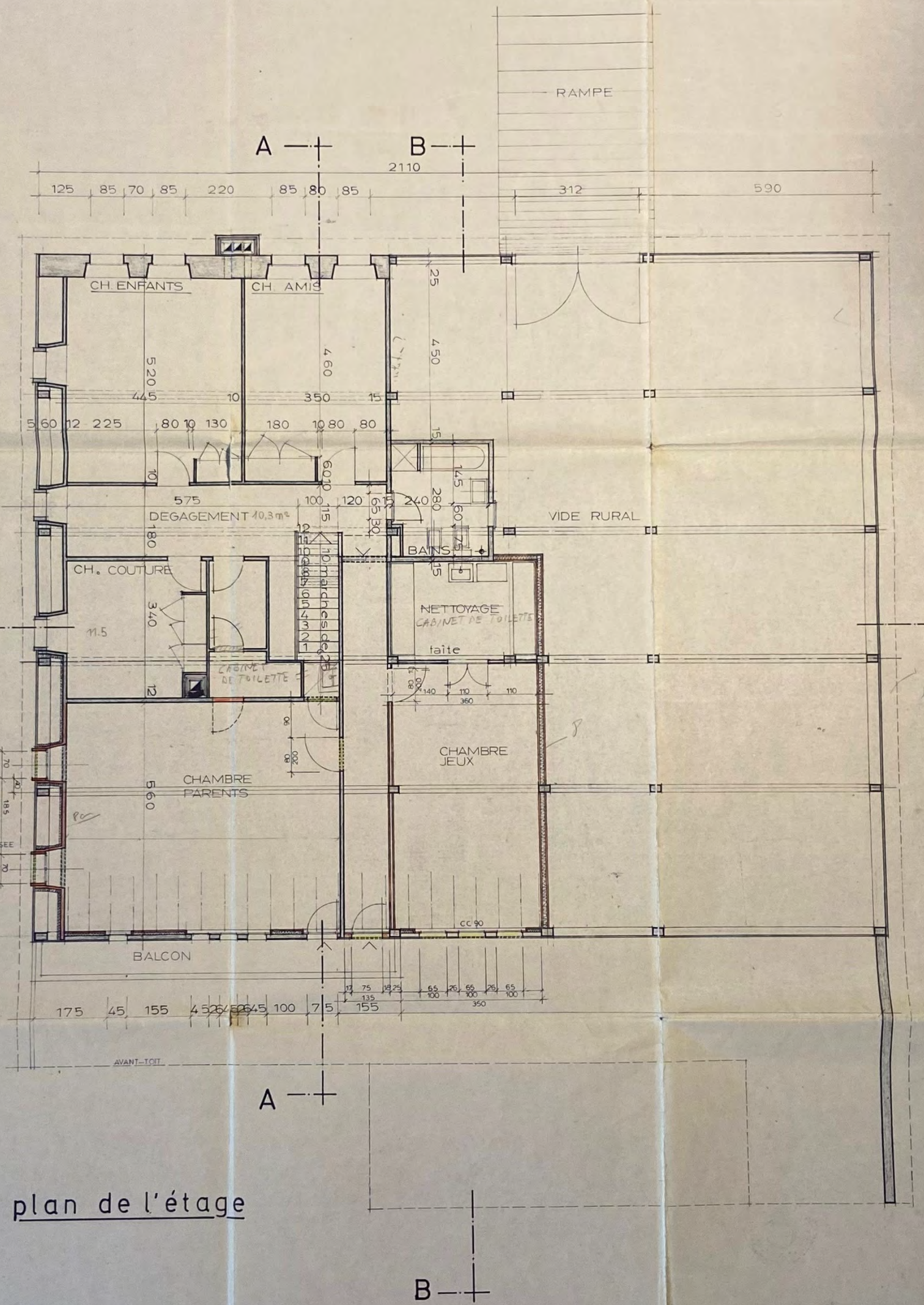
Plans

**REZ-DE-CHAUSSEE**  
**SOUS-SOL**  
 FEMME DE M. ET MME LUDRY  
 38 CHEMIN DE LA SIONGE A RENNANT  
 LES ENNEFLINS BRONT SIGNALEES A L'ARCHITECTE  
 EA: 150  
 Date: 26.03.2013

SOUS-SOL



2.45  
70  
2.85  
70  
2.85  
70  
7.10  
70  
185  
70  
0.50



plan de l'étage

BARBARA PROGIN  
IMMOBILIER



# RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait RDPPF

## Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



<b>No de l'immeuble</b>	<b>1208</b>
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH279475681012
Commune (No OFS)	Sâles (2152)
Surface	2962 m <sup>2</sup>
Etat de la mensuration officielle	03.11.2025

<b>Identifiant de l'extrait</b>	<b>E8CC-2620-38AB-41A-2152-1208</b>
Date de création de l'extrait	03.11.2025
Organisme responsable du cadastre	Service de la géoinformation (SGéo) Rue Joseph-Piller 13 1700 Fribourg <a href="https://www.fr.ch/sgeo">https://www.fr.ch/sgeo</a>

# Sommaire des thèmes RDPPF

## Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 1208 de Sâles

Page

### Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées  
Plans d'affectation (cantonaux/communaux)  
Zones réservées des routes nationales  
Alignements des routes nationales  
Zones réservées des routes cantonales  
Zones réservées des installations ferroviaires  
Alignements des installations ferroviaires  
Zones réservées des installations aéroportuaires  
Alignements des installations aéroportuaires  
Plan de la zone de sécurité  
Cadastre des sites pollués  
Cadastre des sites pollués – domaine militaire  
Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils  
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics  
Périmètres de protection des eaux souterraines  
Zones de protection des eaux souterraines  
Espace réservé aux eaux  
Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)  
Limites forestières statiques  
Distances par rapport à la forêt  
Réserves forestières  
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV  
Alignements des installations électriques à courant fort

### Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Zones réservées (Modification sans effet anticipé)  
Plans d'affectation (cantonaux/communaux) (Modification avec effet anticipé)  
Périmètres de protection des eaux souterraines (Modification sans effet anticipé)  
Zones de protection des eaux souterraines (Modification sans effet anticipé)  
Espace réservé aux eaux (Modification sans effet anticipé)  
Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) (Modification sans effet anticipé)  
Distances par rapport à la forêt (Modification sans effet anticipé)

#### Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Fribourg n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous <https://www.fr.ch/scg/territoire-amenagement-et-constructions/cartes-plans-cadastre-et-geomatique/cadastre-rdppf> ou sous <https://www.cadastre.ch/fr/home.html>

#### Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

#### Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

Le cadastre des sites pollués est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (p. ex. des investigations). Les surfaces des sites indiquées dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre aux surfaces effectivement polluées. La non-inscription d'un terrain au cadastre des sites pollués ne signifie pas qu'il n'est pas pollué. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.

Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser au service de l'environnement, section déchets et sites pollués (<https://www.fr.ch/sommaire/sites-pollues>).

## Termes et abréviations

**Alignements des installations aéroportuaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroportuaires présentes ou à venir.

**Alignements des installations électriques à courant fort:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

**Alignements des installations ferroviaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

**Alignements des routes nationales:** Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

**Base légale:** Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

**Cadastre des sites pollués:** Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

**Cadastre RDPPF:** Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

**CSP:** Cadastre des sites pollués

**Degrés de sensibilité au bruit:** Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

**Disposition juridique:** Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

**Distances par rapport à la forêt:** Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

**Effet anticipé:** L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

**E-GRID:** Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

**Espace réservé aux eaux:** Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

**Limites forestières statiques:** Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

**Modifications:** il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

**N° OFS:** Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

---

**Organisme responsable du cadastre:** L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

---

**Périmètres de protection des eaux souterraines:** Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

---

**Plan de la zone de sécurité:** Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

---

**Plans d'affectation:** Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

---

**RDPPF:** Restriction de droit public à la propriété foncière

---

**Réserves forestières:** Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

---

**Restriction de la propriété:** Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

---

**Service compétent:** Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

---

**Zones de protection des eaux souterraines:** Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

---

**Zones réservées:** Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

---

**Zones réservées des installations aéroportuaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---

**Zones réservées des installations ferroviaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---

**Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---

**Zones réservées des routes nationales:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---