

RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 2'674
DU CADASTRE DE BELMONT-BROYE, secteur Domdidier
ROUTE DES VUARINES 66 – « PPE La Romandie »



MANDAT

L'Office des poursuites de la Broye, représenté par M. Bertrand Tschanz, Préposé, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 2'674 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier, propriété de M. Stéphane Fischer, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'un appartement en propriété par étage, comprenant un 4,5-pièces et une cave en sous-sol, dans un immeuble construit au début des années '70.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux s'est déroulée le 14 avril 2026, en présence du mandant.

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 01.01.2026), demeurent par conséquent réservés.

Le bâtiment existant est supposé avoir été réalisé en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de sa 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 ou de l'état locatif, 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 18, suivie des copies des documents disponibles.

SOMMAIRE	PAGE
1. Présentation.....	6
1.1. La commune.....	6
1.2. Descriptif sommaire	6
1.3. Répartition des locaux formant la propriété n° 2'674	9
2. Fiche d'identification	10
2.1. Parcelle n° 2'557, bien-fonds.....	10
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	10
▪ Servitudes.....	10
2.2. Parcelle n° 2'674, lot PPE	10
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	10
▪ Servitudes.....	11
2.3. Contexte administratif	11
▪ Zone d'urbanisation	11
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	11
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	11
▪ Valeur d'assurance.....	12
▪ Protection du bâtiment.....	12
▪ Résidence secondaire	12
▪ Radon	12
▪ Sites pollués.....	12
▪ Zone de danger naturel	12
▪ Protection des eaux	12
▪ Aléas sismiques	13
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	13
▪ Amiante	13
▪ Autres nuisibles.....	13
▪ Taxe sur la plus-value	13
3. Valeur intrinsèque	13

4.	Valeur au mètre carré.....	15
4.1.	Calcul sur la base du prix au mètre carré.....	15
4.2.	Charges de copropriété.....	15
5.	Conclusion et valeur vénale.....	16
6.	Sources des informations et annexes	18

1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Domdidier (alt. 440 m) est un village de la commune de Belmont-Broye (environ 5 850 habitants) dans le district de la Broye (FR), qui se trouve à 2 km de l'autoroute A1 en direction de Berne/Lausanne, et à environ 15 km de Fribourg et 8 km de Payerne. Le village est desservi par deux lignes de train CFF reliant Lausanne à Kerzers et Berne à Payerne, et par deux lignes de bus TPF reliant Gletterens à Fribourg et Domdidier à Villarepos.

La commune de Belmont-Broye, située au centre de la Basse Broye, est en pleine croissance économique. Domdidier, en tant que centre régional majeur, offre de nombreuses opportunités dans divers secteurs. Au village, on trouve tous les commerces de première nécessité (alimentation, Poste, banque, pharmacie, etc.) et plusieurs restaurants.

Les enfants de la commune en classes enfantines et primaires sont répartis entre les écoles de Domdidier, Dompierre et Léchelles. Des transports scolaires sont organisés. Les élèves du secondaire se rendent au CO situé à Domdidier.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,78 pour les personnes physiques et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 1,5 %.

La parcelle de base n° 2'557 est située à l'Est du tissu construit du village. Le quartier est calme. L'axe principal du bâtiment est Sud-Ouest/Nord-Est. La pente est orientée au Nord-Ouest. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée sur les alentours. Le voisinage consiste en des habitations collectives, des prés-champs et un Cycle d'orientation.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est un lot de propriété par étage (PPE) dans un immeuble construit au début des années '70. Le bâtiment comprend 29 lots de PPE, 5 places de stationnement en droit d'usage et 27 places de stationnement extérieures dont 5 places visiteurs (les marquages des places de stationnement ne correspondent pas aux informations du Registre foncier).

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une surface bitumée carrossable pour véhicules légers d'environ 797 m², une place bitumée pour le stationnement des vélos d'environ 15 m², un chemin d'accès à l'entrée principale bitumé d'environ 28 m². Les extérieurs végétalisés et très faiblement arborisés, sont clôturés par un treillis à mailles hexagonale. On y trouve une balançoire double en acier galvanisé. A l'extrémité Sud-Est du parking, une haie de thuyas complète la végétalisation.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est une toiture plate recouverte de gravier rond. Une coupole translucide située en toiture fait office d'exutoire de fumée en cas d'incendie. Les façades sont en crépi minéral ou en plaques synthétiques imitation crépi. Elles ont été partiellement rénovées dans les années '90 par l'adjonction d'une isolation périphérique sur les façades Nord-Est et Sud-Ouest. Les fenêtres sont en bois à double vitrage qui assurent une isolation thermique médiocre, ou en PVC à triple vitrage qui assure une très bonne isolation thermique. L'obscurcissement est assuré par des stores empilables à lanière.

Les balcons sont équipés de garde-corps en acier galvanisé avec remplissage de plaques rigides synthétiques, réhaussés (mises aux normes de sécurité) par une main courante en acier inoxydable. Les balcons sont équipés de toiles de stores manuels.

L'entrée est pourvue d'un interphone et d'une commande à distance de l'ouverture de la porte. Une réserve est émise quant au fonctionnement de ce système car en journée la porte d'entrée principale n'est pas fermée.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une structure massive, partiellement excavée (partie Sud-Est du bâtiment) disposant d'un ascenseur (320 kg ou 4 personnes) rénové en 2014, desservant tous les étages du bâtiment.

Le bâtiment est équipé d'un abri de protection civile divisé en plusieurs parties. Les caves séparées par des clairevoies en bois y sont installées.

La chaleur est produite à distance grâce au chauffage à distance installé en 2006 en remplacement de l'installation à mazout. L'échangeur thermique permet aussi de produire l'eau chaude sanitaire. Il est relié à un accumulateur de 1 000 litres.

L'introduction électrique est d'époque et le tableau électrique principal a été partiellement rénové à une date inconnue. Tous les étages disposent d'armoires dédiées aux tableaux électriques secondaires des appartements.

Le bâtiment est relié à la fibre optique.

Une réserve de principe est émise pour toutes les parties et installations du bâtiment n'ayant pas pu être visitées.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DU LOGEMENT ANALYSÉ

Les finitions consistent en du carrelage ou du parquet flottant de type Pergo aux sols, les murs et les plafonds sont crépis.

La cuisine est équipée d'un ameublement sur mesure en bois mélaminé bas et haut. Le plan de travail est en bois mélaminé, l'évier ainsi que l'égouttoir sont en acier inoxydable et l'entre-meuble est carrelé. Les appareils électroménagers sont encastrés dans le mobilier.

Ils consistent en un plan de cuisson à vitrocérame avec four en partie inférieure, une hotte de ventilation et un réfrigérateur. On trouve également la connectique indispensable à l'usage d'une colonne de lavage et séchage du linge.

La salle de bain, borgne, est équipée d'un canal d'aération (sans ventilateur mécanique commandé par l'éclairage). Ses équipements sont un lavabo, une armoire à pharmacie, un WC posé au sol avec chasse apparente et une baignoire. Les murs sont carrelés.

DANS L'ENSEMBLE

■ Bâtiment et parties communes

Le revêtement bitumineux extérieur est en fin de vie et sa couche de finition est fortement dégradée. Les espaces verts sont entretenus. Ils semblent peu utilisés par les locataires.

Les parties communes et publiques sont propres et bien entretenues. Pour les parties communes non publiques visitées, les finitions brutes de l'époque montrent des signes d'usure.

■ Logement analysé

La porte d'entrée du logement est cassée au niveau du pêne de la serrure. La plaque d'ouverture extérieure est tordue. Il est recommandé de procéder à son remplacement sans délai en installant une porte d'entrée répondant aux normes anti-feu.

Le logement est équipé de fenêtres en PVC à vitrage double isolant. Les finitions sous les cadres fixes n'ont pas été effectuées convenablement, laissant passer des courants d'air. Des ferrements sont abîmés, ne permettant plus de fermer hermétiquement à l'air et à l'eau. Des contre-cœurs de fenêtres présentent des taches d'eau, inactives lors de la vision locale.

La salle de bain présente des défauts, notamment un lavabo cassé et un mitigeur laissant l'eau s'écouler en permanence depuis plusieurs années. Une des grilles du canal de ventilation est tombée au sol. Le WC n'est plus scellé au sol, entraînant des écoulements de liquides devant normalement être évacués par les eaux usées.

Le sol de la cuisine a de nombreux carreaux cassés devant être remplacés. Le mitigeur de l'évier est cassé. Le plan de travail est brûlé sur une partie du pourtour du plan de cuisson. Un des boutons du four est cassé, obligeant la locataire à utiliser des ciseaux afin de pouvoir sélectionner un mode de cuisson. La hotte de ventilation ne fonctionne plus, une surchauffe électrique ayant brûlé son système électronique. Le joint souple séparant le plan de travail et l'entre-meuble est partiellement décollé voire manquant.

Le store toile du balcon a été arraché lors d'un coup de vent. Son système de fixation est encore partiellement présent sur la dalle en béton armé.

Une plaque de recouvrement d'une boîte de dérivation électrique est manquante, laissant apparaître les fils. Une prise extérieure est cassée et les conducteurs sont aussi apparents. Le risque d'électrocution est très important et tout le système électrique du logement

devrait être revu et corrigé par un spécialiste agréé. Cette intervention est urgente afin d'éviter un accident.

La remise en état complète de l'appartement doit être envisagée avant toute nouvelle location.

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 formant la propriété n° 2'674

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été estimées à l'aide des plans annexés faisant partie du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE.

■ Sous-sol

– cave n° 42 2,6 m²

■ 4^{ème} étage

– entrée, dégagement	6,4 m ²	
– salle de bain	4,3 m ²	
– cuisine	6,0 m ²	
– coin à manger	9,8 m ²	
– séjour	20,7 m ²	
– chambre 1	10,2 m ²	
– chambre 2	10,3 m ²	
– chambre parentale	14,0 m ²	
– balcon		10,5 m ²

Total de la surface nette du logement 81,7 m²

Total de la surface de vente nette * 86,9 m²

* La surface de vente nette inclut la pondération du balcon à raison de 50 % de sa surface selon les recommandations concernant un mode standard de calcul des surfaces éditées par l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI Suisse), version 1, août 2014.

2. FICHE D'IDENTIFICATION

2.1. Parcelle n° 2'557, bien-fonds

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 2'557 du cadastre de Belmont-Broye est la propriété de 29 parts de copropriété à parts inégales. Selon le Registre foncier, elle comprend un jardin d'agrément de 834 m², une place revêtue de 840 m² et une habitation collective (bâtiment n° 66) de 362 m² pour une surface totale de 2 036 m².

■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Charges:
 - Passage selon plan de 4 m de large
 - Divers droits d'usage de places de parc

Les servitudes de droits d'usage ont une incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Trois mentions sont inscrites au Registre foncier qui indiquent des droits de gage sur les étages, un règlement d'administration et d'utilisation de la PPE et un Administrateur, fiduciaire C. Panchaux & P. Ridoux SA.

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

Remarque

Le marquage actuel des places de stationnement extérieures ne correspond pas à l'acte constitutif de la PPE.

En l'état, il est vivement conseillé à l'Administrateur actuel de la PPE de:

- faire procéder à la modification de l'Administrateur inscrit au Registre foncier ;
- faire procéder à la rectification de la situation actuelle, soit par une mise en conformité du stationnement tel que juridiquement constitué et inscrit au Registre foncier, soit par la modification de l'acte constitutif en attribuant légalement les places de stationnement par un droit d'usage et en mettant à jour l'attribution des caves situées dans l'abri PC.

2.2. Parcelle n° 2'674, lot PPE

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 2'674 du cadastre de Belmont-Broye est la propriété de M. Stéphane Fischer. Selon le Registre foncier, elle comprend un appartement situé au 4^{ème} étage Sud-Ouest, n° 42, de 4,5 pièces selon contrat constitutif et plan de répartition.

Cette propriété est propriétaire à raison de 49 ‰ de la parcelle n° 2'557 (bien-fonds).

■ Servitudes

Aucune servitude n'est inscrite au Registre foncier.

Deux mentions sont inscrites au Registre foncier indiquant un règlement d'administration et d'utilisation de la PPE et un Administrateur, fiduciaire C. Panchaux & P. Ridoux SA.

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

Trois annotations sont inscrites au Registre foncier indiquant des restrictions du droit d'aliéner.

Remarque

Le marquage actuel des places de stationnement extérieures ne correspond pas à l'acte constitutif de la PPE.

En l'état, il est vivement conseillé à l'Administrateur actuel de la PPE de faire procéder à la modification de l'Administrateur inscrit au Registre foncier et à l'adaptation de la numérotation des caves selon l'état actuel.

2.3. Contexte administratif

■ Zone d'urbanisation

La parcelle de base se trouve en zone résidentielle moyenne densité 1 (RMD1) et dans un secteur de périmètre de chauffage à distance. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,8 soit une surface brute de plancher totale de 1 628,8 m². Le potentiel de construction est dépassé pour environ 33 %. L'indice de surface verte (iver) s'élève à 0,4 soit une surface minimale perméable aux eaux de pluie de 814,4 m².

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation collective avec activités de services ou commerciales compatibles à l'intérieur des bâtiments. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 12 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

Remarque

Le potentiel de construction est dépassé selon le RCU actuel. La parcelle de base n° 2'557 bénéficie du droit de l'acquis.

■ 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 2,71 % (cf. carte annexée).

■ Valeur d'assurance

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 6 942 m³. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 4 596 500,- francs (indexation 2026).

La valeur d'assurance actuelle ne comprend pas la couverture des cuisines. Il est conseillé de solliciter une nouvelle évaluation de la valeur d'assurance du bâtiment.

■ Protection du bâtiment

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

■ Résidence secondaire

La proportion présumée de résidences secondaires dans la commune est inférieure à 20 %. Le logement peut être vendu comme résidence secondaire.

■ Radon

Le radon est un gaz naturel présent dans les sols 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

La parcelle est située dans un secteur de protection des eaux Ap selon le portail cartographique de l'État de Fribourg. Ce type de protection comprend les portions du territoire où des nappes d'eaux souterraines exploitables sont présentes, ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection.

■ Aléas sismiques

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

■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

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

■ Amiante

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

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée 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 par le Service cantonal des contributions, SCC) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

Selon la pratique actuelle du SCC, la taxe sur la plus-value n'est pas imposée (prorogation) sur les lots de propriétés par étage existantes. En revanche, en cas d'augmentation de la densification initiale (par exemple par surélévation du bâtiment), l'imposition de la taxe sera déclenchée.

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	Âge	Valeur
	%	de	de	résiduelle
		vie		
		(ans)	(ans)	(coefficient)
Gros œuvre	40,0%	120	56	0,53
Second œuvre	30,0%	80	40	0,50
Finitions	15,0%	25	26	-0,04
Équipements	15,0%	30	26	0,13
	100,0%			
		</		

La valeur intrinsèque est estimée à 205 000.- 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 450,- fr./m³ (à raison de 1 002 m³) et pour la construction chauffée à 700,- fr./m³ (à raison de 5 940 m³), donnant un prix moyen de 665,- 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 31 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est cohérent avec la densification de la parcelle et sa localisation.

4. VALEUR AU MÈTRE CARRÉ

4.1. Calcul sur la base du prix au mètre carré

Le prix au mètre carré du logement permet de mieux tenir compte de l'état du logement et de l'influence du marché.

En prenant la surface du logement et le balcon pour la demie de sa surface, la surface de ce lot de PPE atteint une surface nette de vente de 86,9 m². La surface complémentaire d'un total de 2,6 m², située au sous-sol, fait également partie du lot selon l'acte constitutif de la PPE.

Parcelle 2'674 PPE, lot n° 42

Appartement de 4,5 pièces	86,9m ² x 6 500,00 fr./m ²	564 850,00 fr.
	./. degré de vétusté admise par l'expert de 31 %	- 175 103,50 fr.
Cave n° 42	2,6 m ² x 1 500,00 fr./m ²	3 900,00 fr.
	./. degré de vétusté admise par l'expert de 31 %	- 1 209,00 fr.
Valeur au mètre carré		392 437,50 fr.

Sur la base des prix du marché, la valeur au mètre carré est estimée à 390 000,- fr. (arrondi).

Pour l'estimation de la valeur vénale, il y a encore lieu de tenir compte de l'emplacement et de la situation financière du fonds de rénovation à disposition de la communauté des propriétaires.

4.2. Charges de copropriété

Les charges de propriété par étage se sont élevées pour ce lot à 5 875,55 fr/an en 2025, soit environ 72,- fr./m²/an, ce qui est plus élevé que de coutume, dont environ 23,- fr./m²/an pour le chauffage. L'ensemble des charges de PPE comprend également l'attribution d'un montant annuel au bénéfice du fonds de rénovation.

Au 31 décembre 2025, le fonds de rénovation a atteint la somme de 252 944,49 francs. Il est insuffisant et devra faire l'objet d'une levée de fonds extraordinaires en temps voulu,

même si des travaux urgents ne sont pas planifiés. Ce manque de liquidités influence défavorablement la valeur vénale du bien.

5. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque et au mètre carré

L'objet de cette estimation est un lot de propriété par étage datant des années '70 consistant en un appartement de 4,5 pièces ne disposant pas de place de stationnement attribuée.

Le bâtiment a fait l'objet de faibles investissements communs lors de cette dernière décennie. Le fonds de rénovation de la PPE est faiblement doté.

La valeur intrinsèque basée sur la quote-part de PPE est estimée à 205 000,- francs.

La valeur au mètre carré basée sur la surface nette de vente du logement est estimée à 390 000,- 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 logements individuels est forte en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse.

Le logement nécessite des travaux de remise à niveau estimés à 60 000,- francs.

■ 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.

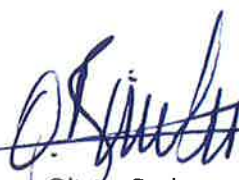
Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

Malgré l'éloignement et la limitation des transports publics, la situation du quartier présente des avantages tels que la proximité de l'autoroute A1, de commerces et de services. Ces atouts sont toutefois contrebalancés par les désavantages de ne pas disposer d'une place de parc faisant partie du lot PPE ainsi que par l'état vieillissant du logement. Le manque de capitaux du fonds de rénovation et les travaux de remise en état doivent aussi être considérés et sont déduits de la valeur vénale à la hauteur des millièmes du lot. A ce jour, ce manque de fonds pour le lot de PPE est admis à raison de 55 000,- francs.

La valeur vénale est estimée à **275 000.- francs**

*

Fait à Granges-Paccot, le 17 avril 2026/BO/cg


Olivier Bürki



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



Membre partenaire du Collège Suisse
des Experts Architectes – CSEA

6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office des poursuites de la Broye, M. Bertrand Tschanz, Préposé, daté du 03.03.2026*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle de base n° 2'557 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier
- Données « Intercapi » relatif à la parcelle de base n° 2'557 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier, daté du 25.02.2026
- Copie de l'acte constitutif de la PPE, daté du 23.04.1976
- Copie du règlement de PPE, daté du 23.04.1976
- Données « Intercapi » relatif à la parcelle de base n° 2'674 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier, daté du 25.02.2026
- 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 09.09.2025
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, articles 14, 15, 18 et 21
- Carte de danger naturel de terrains instables en lien à la parcelle de base n° 2'557 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier
- Carte des aléas de ruissellement en lien à la parcelle de base n° 2'557 du cadastre de Belmont-Broye, secteur Domdidier
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 04.07.2017
- Copie du bilan de PPE 2025
- État du fonds de rénovation au 31.12.2025
- Copies des procès-verbaux des AG ordinaires des copropriétaires PPE « La Romandie », datés du 05.06.2024 et du 17.04.2025
- *Vision locale du 14.04.2026*

BELMONT-BROYE, secteur Domdidier, parcelle n° 2'674

Extérieurs et communs

Façades Nord-Est et Nord-Ouest



Façades Sud-Ouest et Sud-Est



Façades Nord-Ouest et Sud-Ouest



Zone de **parcage**



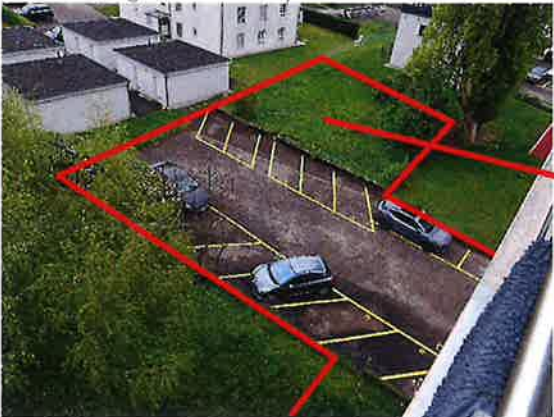
Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



Vue de l'angle Sud de la **parcelle**



Jardin situé sur la partie Nord



Entrée couverte, boîtes aux lettres



Entrée couverte, interphone



Hall d'entrée, partie publique



Ascenseur



Introduction électrique et tableau principal



Coffret d'introduction de la fibre optique



Installation sanitaire de l'abri PC



Installation de ventilation de l'abri PC



Vue des caves en clairevoies



Installation de ventilation de l'abri PC



Vue des caves en clairevoies

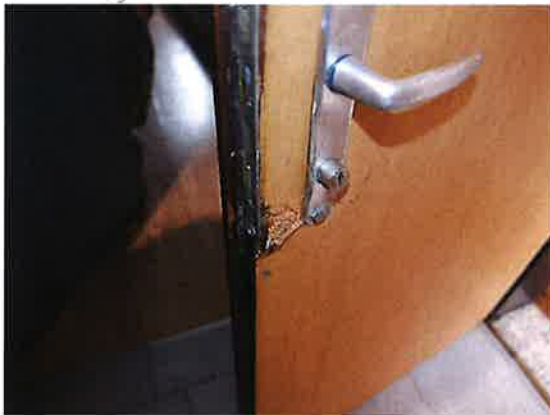


Appartement

Porte d'entrée, vue depuis les communs



Porte et système de fermeture cassés



Porte d'entrée, vue du hall, interphone



Chambre



Ouverture avec le caisson de store intérieur



Chambre



Finitions aléatoires sous le cadre fixe des fenêtres



Lavabo fissuré, eau coulant en permanence



Grilles du bas et du haut tombée ou manquante



Salle de bain



WC descellé, écoulement nauséabond, joint cassé



Chambre, finitions sous la fenêtre manquantes



Ferrement de la vitre cassé



Coin à manger



Plaque électrique de recouvrement manquante



Prise apparente cassée, fils apparents



Séjour



Fixation de l'enrouleur de store abîmée



Finitions du cadre de fenêtre absentes



Cuisine, carrelage fissuré à divers endroits



Cuisine



Mitigeur cassé



Plan de travail abîmé (surchauffe)



Hotte de ventilation défectueuse

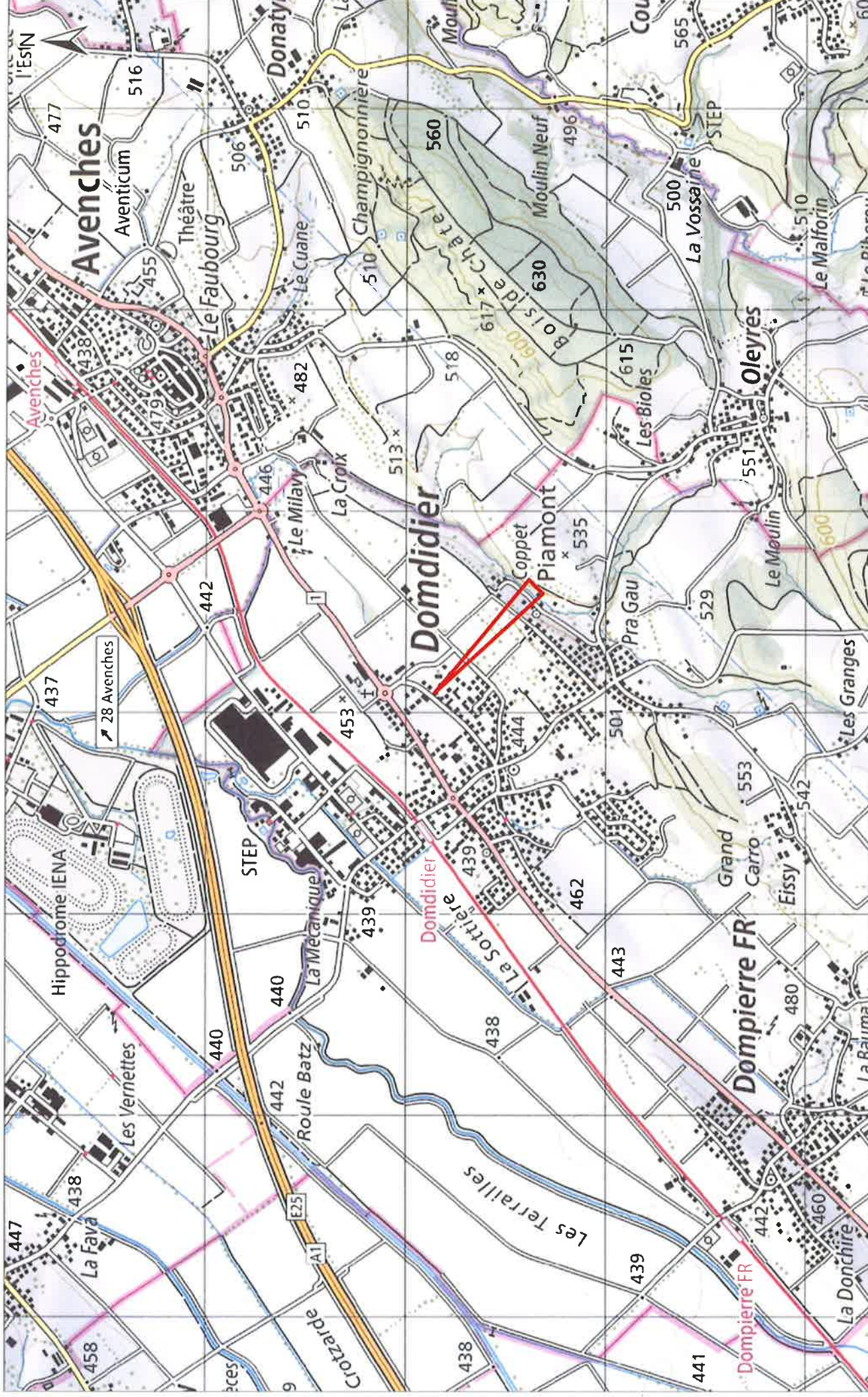


Balcon, traces au sol



Toile de store manquante, support cassé



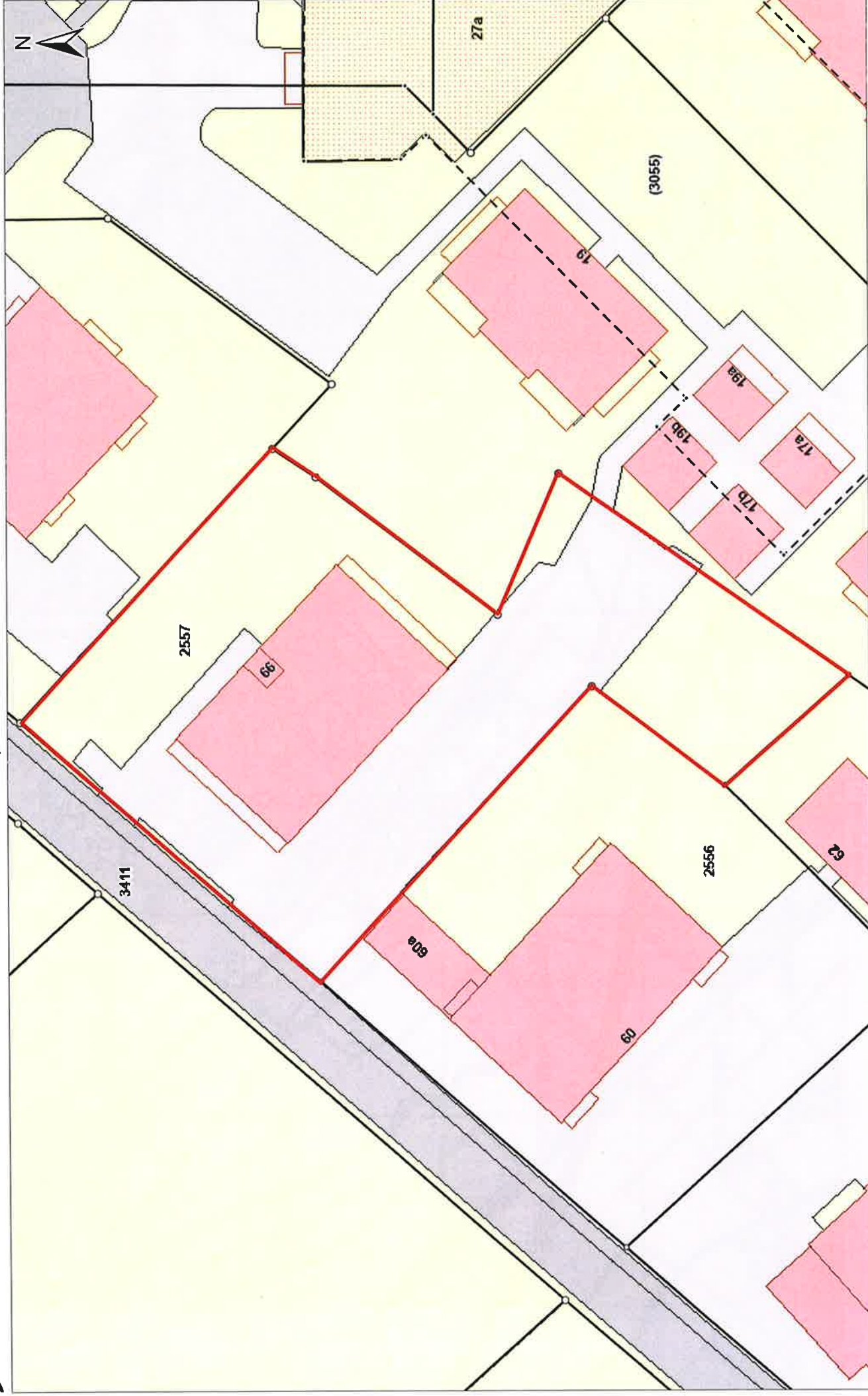


Commune de Belmont-Broye, secteur Domdidier

Situation cadastrale de la parcelle n° 2'557, bien-fonds de base

Imprimé le 30.03.2026

Portail cartographique du canton de Fribourg





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

Données « Intercapi » Bien-fonds Belmont-Broye / 2557

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2053.FR205311 Belmont-Broye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2557
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH231070948274
Surface	2'036 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	29.10.2004 013-2004/2777/0 Numérisation 25.06.2019 013-2019/1964/0 Verbal de modification 23.09.2020 013-2020/2657/0 Verbal de modification
Numéro(s) plan(s):	3
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Route des Vuarines
Couverture du sol	Jardin d'agrément, 834 m ² Place (revêtue), 840 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation collective, N° Route des Vuarines 66 d'assurance: 66, 362 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

PPE Belmont-Broye/2657 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2658 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2659 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2660 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2661 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2662 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2663 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2664 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2665 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2666 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2667 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2668 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2669 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2670 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2671 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2672 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2673 pour 50/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2674 pour 49/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2675 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2676 pour 43/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2677 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2678 pour 7/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2679 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2680 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2681 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2682 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2683 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2684 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE
PPE Belmont-Broye/2685 pour 8/1'000	23.04.1976 013-19928 Constitution de PPE

Mentions

23.04.1976 013-19928	Droits de gage sur les étages ID.013-2004/001288
23.04.1976 013-19928	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.013-2004/001289
14.05.2009 013-2009/1380/0	Administrateur : Fiduciaire C.Panchaud & P.Ridoux SA, 08.03.2012 013-2012/771/1 Modification à Payerne ID.013-2009/000791

Servitudes

14.04.1971 013-3797V	(C) Passage selon plan de 4,00 m. de large ID.013-2004/001291 en faveur de B-F Belmont-Broye/114 en faveur de B-F Belmont-Broye/1926
----------------------	--

01.06.1982 013-23664	en faveur de B-F Belmont-Broye/1927
	en faveur de B-F Belmont-Broye/1928
01.06.1982 013-23664	(C) Droit d'usage de la place de parc no 110 ID.013-2004/001292
	en faveur de PPE Belmont-Broye/2662
01.06.1982 013-23664	(C) Droit d'usage de la place de parc no 111 ID.013-2004/004797
	en faveur de PPE Belmont-Broye/2669
01.06.1982 013-23664	(C) Droit d'usage de la place de parc no 112 ID.013-2004/004798
	en faveur de PPE Belmont-Broye/2670
01.06.1982 013-23664	(C) Droit d'usage de la place de parc no 113 ID.013-2004/004799
	en faveur de PPE Belmont-Broye/2671
01.06.1982 013-23664	(C) Droit d'usage de la place de parc no 114 ID.013-2004/004800
	en faveur de PPE Belmont-Broye/2672

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 24.02.2026 Aucun(e)

Affaires du registre foncier jusqu'au 24.02.2026 Aucun(e)

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

Cet extrait a été imprimé le 25.02.2026 avec les options suivantes:

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

Données « Intercapi » Propriété par étages Belmont-Broye / 2674

Cet extrait n'a aucun effet juridique valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2053.FR205311 Belmont-Broye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2674
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH578378911014
Immeuble de base	B-F Belmont-Broye/2557
Quote-part	49/1'000
Droit exclusif	un appartement de 4 1/2 pièces, No 42, dans le bâtiment ass. no 66, selon contrat constitutif et plan de répartition

Observations RF
Immeubles dépendants

Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
Fischer Stéphane, 30.05.1972

19.12.2019 013-2019/3937/0 Achat

Mentions

23.04.1976 013-19928	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.013-2004/001447
14.05.2009 013-2009/1380/0	Administrateur : Fiduciaire C.Panchaud & P.Ridoux SA, 08.03.2012 013-2012/771/0 Modification à Payerne ID.013-2009/000808

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

30.09.2024 013-2024/3386/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 9'500.- + acc. légaux ID.013-2024/002850
27.11.2024 013-2024/4057/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive pour Fr. 25'000.- + acc. légaux ID.013-2024/003108
08.04.2025 013-2025/1048/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 1'500'000.- + acc. légaux ID.013-2025/000382

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

07.08.1986 013-49141	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 625'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2015/000289, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Belmont-Broye/2667 Belmont-Broye/2668 Belmont- Broye/2669 Belmont-Broye/2670	
	Créancier hypothécaire Banque Valiant SA, Berne (IDE: CHE- 105.944.759)	19.12.2019 013-2019/3938/0 Cession
Observation:	Clauses accessoires selon convention séparée	

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 24.02.2026	Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 24.02.2026	Aucun(e)

Explications :

- 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.
- 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.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
- Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Cet extrait a été imprimé le 25.02.2026 avec les options suivantes:

Données historiques:
Numéro de radiation:

Non affiché
Non affiché

Structure détaillée de la propriété:

ID des autres droits:

ID des gages immobiliers:

Tous les titres de droit:

Extrait détaillé des autres droits:

Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché

Affiché

Affiché

Affiché

Affiché

Affiché