



Propriétaire

Propriété individuelle
Monsieur Robert Gerzner

Adresse de l'objet

Champ de la Croix 25, 1784 Courtepin

N° de la parcelle

Bien-fonds commune Courtepin
Art. RF 271

Intitulé

Habitation individuelle, jardin et surface à revêtement dur

Table des matières

1	INTRODUCTION	3
2	PARCELLE ET SITUATION	4
2.1.	Macrosituation	4
2.2.	Microsituation	5
2.3.	Surface et affectation de la parcelle	6
2.4.	Emplacement cadastral	6
2.5.	Parcelle RF 271	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	10
3	DESCRIPTION GENERALE (BATIMENT ECAB N°42840146)	10
3.1.	Genre d'immeuble	10
3.2.	Situation	10
3.3.	Ensoleillement	10
3.4.	Raccordements	10
3.5.	Année de construction / Rénovations	10
3.6.	Structure générale	10
3.7.	Isolation et vitrages	10
3.8.	Équipement technique et chauffage	11
3.9.	Contrôles et certifications	11
3.10.	Photos extérieures	10
4	DESCRIPTION INTERIEURE	14
4.1.	Descriptif de l'immeuble	14
4.2.	Photos intérieures	14
5	ETAT GENERAL	17
5.1.	État des différents éléments du bâtiment	17
5.2.	Remarques	17
5.3.	Informations concernant le droit d'habitation	18
6	CONCLUSION	18
6.1.	Valeur	18
6.2.	Remarques finales	18
7	ANNEXES	
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 Monsieur Sylvain Bangerter, préposé à l'Office des Poursuites du Lac à Morat, dans le but d'évaluer la valeur vénale du bien en question. Valeur consistant en le calcul de la valeur intrinsèque avec et sans déduction du droit 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 du bien en date du 28 octobre en compagnie de Monsieur Sylvain Bangerter, Préposé de l'Office des poursuites du Lac OPLA
- Extrait du Registre Foncier daté du 11 juin 2025
- Police ECAB
- Minute relative au droit d'habiter
- 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



Selon la définition de l'OFS, Courtepin est une «commune périurbaine industrielle de forte densité» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Fribourg. La commune de Courtepin compte 5'766 habitants (2024), répartis sur 2'292 ménages (2023); la taille moyenne d'un ménage est de 2.5 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2018 et 2023 est de 33 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2023, 21.4% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 33.2%), 33.5% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31.8%) et 45.2% aux couches sociales modestes (Suisse: 35%). Entre 2019 et 2024, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires a baissé faiblement.

Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Courtepin compte 275 entreprises avec 2'720 employés en 2022. Ceci correspond à une croissance de 33 entreprises et à une croissance de 306 employés depuis 2012. Sur les 2'313 équivalents à plein temps, 81.7 (4%) se trouvent dans le secteur primaire, 1'536 (66%) dans le secteur secondaire et 694.6 (30%) dans le secteur tertiaire. Les centres (centre-ville) les plus proches en transport individuel sont Fribourg (20 min.), Bern (34 min.) et Neuchâtel (45 min.). En transports publics, les centres plus proches sont Fribourg (19 min.), Neuchâtel (41 min.) et Bern (46 min.). À la fin 2023, la commune compte un effectif de 2'615 unités d'habitations, dont 861 maisons individuelles et 1'754 appartements dans des immeubles. Avec 32.9%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.2%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 32 appartements par année entre 2018 - 2023, 1.36% de l'effectif 2018. Avec 0.65% (17 appartements), le taux de logements vacants est inférieur à la moyenne nationale (1.08%). Des 17 appartements, 100% sont dans d'anciennes constructions et 65% sont des appartements locatifs. Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la commune de Courtepin dans les prochains 17 ans (2023- 2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 417 appartements (soit par an: 25). 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 Courtepin est de 8'570 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 6'633 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 213 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 450 - 605 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 515 - 1'050 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (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 Murten/Morat ont augmenté de 24.8% (terrain à bâtir pour MI: 34%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 21.6% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 27.4%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 13.2% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -7.5%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Courtepin est plutôt haut.

2.2. Microsituation



À l'adresse Champ de la Croix 25 dans la commune de Courtepin selon l'analyse de la microsituation FPRE, il s'agit d'un emplacement moyen pour une utilisation résidentielle (3.0 de 5.0), d'un emplacement moyen pour des surfaces de bureau (3.0 de 5.0) et d'un emplacement légèrement indésirable pour des surfaces commerciales ou de vente (2.5 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 dans une zone centrale. Pour une utilisation résidentielle, l'image du quartier est plutôt mauvaise, il s'agit d'un environnement résidentiel défavorable. 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 bâtiments plutôt neufs, la majorité des bâtiments ont été construits entre 2005 et 2010. À proximité de l'emplacement (dans un rayon de 150 mètres), les personnes les plus représentées sont des personnes d'âge moyen avec 34%. Suivies des personnes d'âge élevé avec 26%, des jeunes personnes avec 20% et des enfants avec 20%. Conformément à l'analyse des segments de la demande du marché du logement (FPRE & sotomo), les ménages de classe basse avec 63% (57% dans la commune) la classe sociale dominante à proximité de l'emplacement. Il y a aussi 26% de ménages de classe moyenne et 11% de ménages de classe haute. La phase de vie prédominante (FPRE & sotomo) est constituée par des ménages de couple d'âge élevé.

Dans un rayon de 300 mètres il y a 2 commerces alimentaires. Le commerce alimentaire le plus proche est un Denner qui se situe environ à 285 mètres. Le centre commercial le plus proche se situe à 5.6 kilomètres. Accessible à pied il y a un prestataire(s) de services (Banque, poste, etc.) ainsi que 1 restaurant. 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 975 mètres. La prochaine forêt se situe environ à 625 mètres.

L'emplacement dispose d'une desserte limitée au réseau des transports publics et d'une bonne desserte au réseau routier. Le prochain arrêt de transports publics est à 125 mètres. Le niveau de qualité de la desserte par les transports publics est noté: C (desserte moyenne). Le prochain accès à l'autoroute se trouve à 4.9 kilomètres.

L'emplacement est très calme jusqu'à sans nuisances. Le bruit routier durant la journée est de 44 et durant la nuit de 34 décibels. Il n'y pas de nuisances sonores dues au trafic aérien.

La parcelle **RF 271** a une surface de 619 m². Elle se situe en zone résidentielle à faible densité.



2.5. Parcelle RF 271

Selon extrait annexé à la présente

2.6. Droits réels

Mentions:

Aucune

Servitudes:

01.01.1928 014-NM	(C)	Conduite d'eau ID.014-2007/003725 en faveur de B-F Courtepin/63 en faveur de B-F Courtepin/66
25.02.2022 014-2022/510/0	(C)	Droit d'habitation ID.014-2022/000369 en faveur de Gerzner Mireille-Colette, 04.04.1954

Charges foncières:

Aucune

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

28.03.2024 014-2024/789/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 13'200.00, ID.014-2024/000249
03.05.2024 014-2024/1075/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 6'700.00, ID.014-2024/000307
07.10.2024 014-2024/2455/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 2'600.00, ID.014-2024/000622
08.11.2024 014-2024/2696/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage CHF 500.00, ID.014-2024/000791
20.11.2024 014-2024/2786/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 6'500.00, ID.014-2024/000813

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 SEN
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 : Courtepin
Secteur : Courtepin
Parcelle : 271

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 :

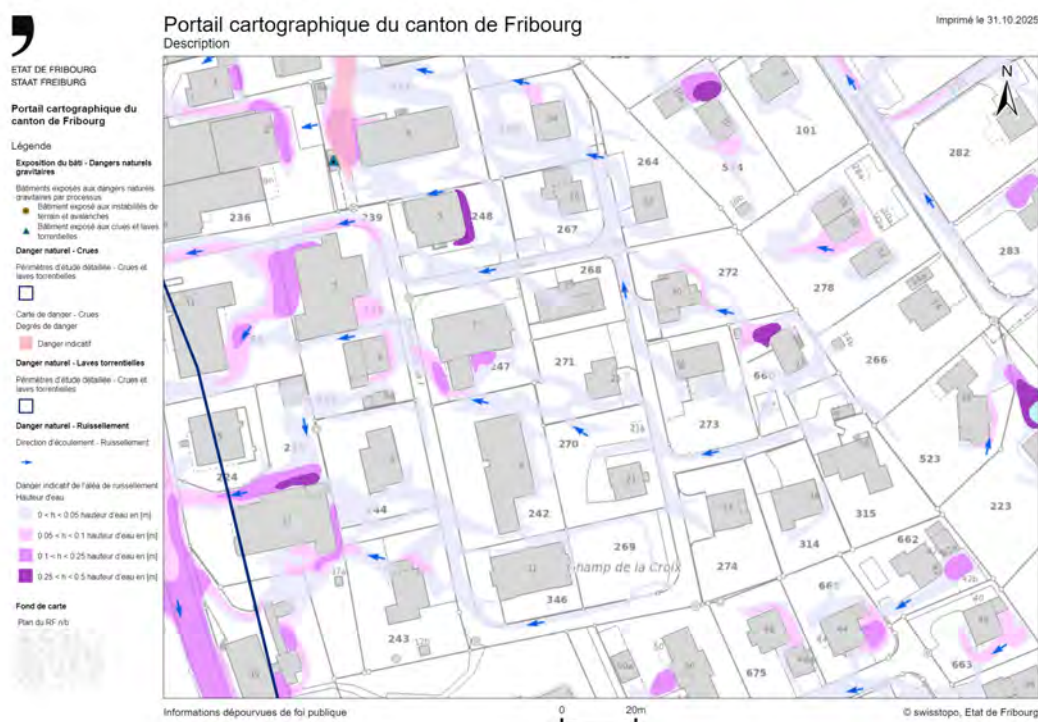
Limite(s) parcelle(s)



31.10.2025

2.8. Dangers naturels

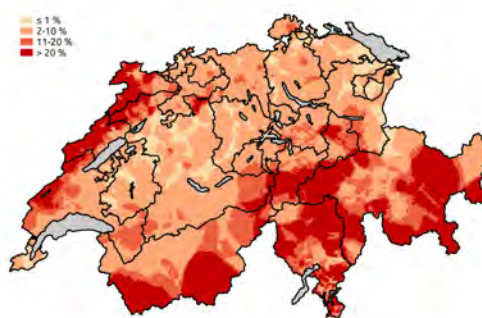
Selon le portail cartographique du canton de Fribourg, la parcelle RF 271 est concernée par un risque de danger crues faible. L'aléa ruissellement se situe entre 0 et 0.05 m.



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/m³, (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 de radon ou dans lesquels il telle concentration devraient En cas de dépassement de propriétaire doit effectuer les nécessaires. Dans la travaux seront cependant et peu impactant pour la Toutefois, seule une analyse entreprise spécialisée échéant les coûts liés à ce de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.



une concentration élevée y a lieu de suspecter une faire l'objet d'une analyse. la valeur limite, le assainissements majorité des cas, ces simples (p. ex. ventilation) valeur du bien-fonds. effectuée par une permettrait de chiffrer cas risque et faute de disposer

Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de 1% (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 route communale, puis à une place en partie pavée et en partie goudronnée offrant la possibilité de parquer jusqu'à 5 véhicules ainsi qu'à un garage. Une terrasse sur la partie Est et un grand jardin sur la partie Sud.

3 DESCRIPTION GENERALE

3.1. Genre d'immeuble

Maison individuelle de 4,5 pièces avec 1 garage

3.2. Situation

Au centre du village de Courtepin, proche de la gare, elle est à proximité des commodités tels que transports publics et commerces. Son emplacement est calme.

3.3. Ensoleillement

Bon

3.4. Raccordements

- Eaux : réseau communal
- Eaux usées système séparatif
- Électricité
- Téléréseau

3.5. Année de construction

- Construction en 1956

3.6. Structure générale

- Béton et Maçonnerie
- Toiture 2 pans, charpente en bois
- Tuiles en terre-cuite
- Revêtement des façades crépi blanc
- Ferblanterie cuivre

3.7. Isolation et vitrages

Isolation : selon les normes lors de la construction

Vitrages : Bois non isolant, 1 velux en bois vitrage isolant dans la cage d'escalier

3.8. Équipement, technique et chauffage (ECAB)

- Chaudière à mazout
 - Distribution de chaleur par radiateurs
 - Chauffe-eau combiné de 200 litres
 - 2 citernes de 1'000 litres avec bac
 - 1 boiler électrique 200 litres
-

3.9. 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

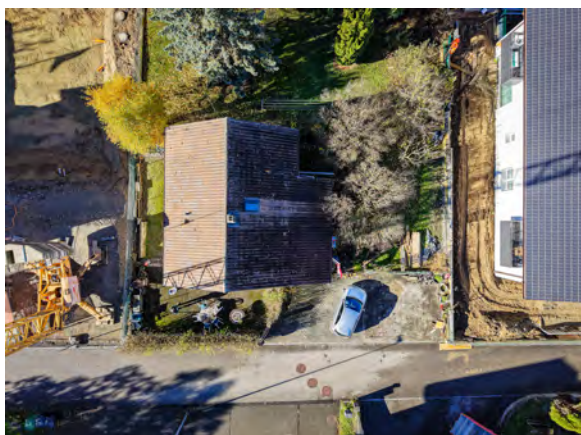
3.10. Photos extérieures



Arrière de la maison côté Sud-Ouest



Accès principal et place de parc côté Sud-Est



Vue aérienne



Garage et accès entrée côté Est



Route d'accès côté Nord-Est et place de parc



Accès entrée et terrasse côté Est



Façade Ouest et jardin



Façades Sud et Est



Jardin côté Nord



Accès jardin côté Nord-Est



Accès sous-sol côté Ouest



Façade Sud

4 DESCRIPTION INTERIEURE

4.1. Descriptif de l'immeuble

Typologie : Un logement de 2 étages et un sous-sol accessible de l'extérieur

Sous-sol : Accès extérieur par des escaliers côté ouest, entrée, grand espace de rangement sur toute la surface, boiler, local avec chaudière à mazout et deux citernes de 1'000 litres.

Rez : Entrée, hall de distribution, salle de bains avec douche, salon, chambre à coucher, cuisine habitable avec escalier vers étage, accès par l'entrée à la terrasse côté est.

Étage : Accès par escalier depuis la cuisine, hall de distribution, 2 chambres à coucher et un WC séparé.

4.2. Photos intérieures

SOUS-SOL



Accès au sous-sol côté Ouest



Partie gauche sous-sol avec boiler



Partie droite du sous-sol



Local technique, chaudière à mazout

REZ-DE-CHAUSSEE



Hall d'entrée



Salle de douche avec WC



Salon

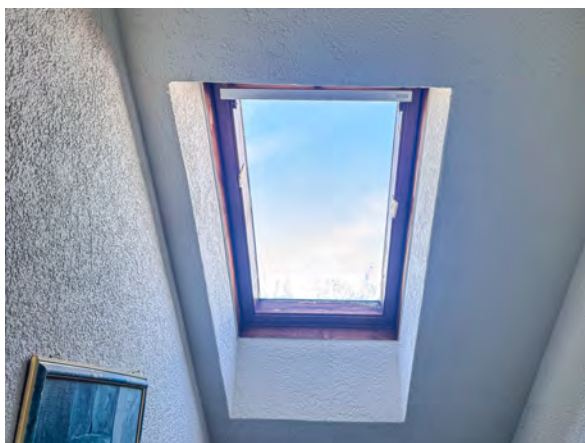


Chambre à coucher



Cuisine habitable avec accès étage

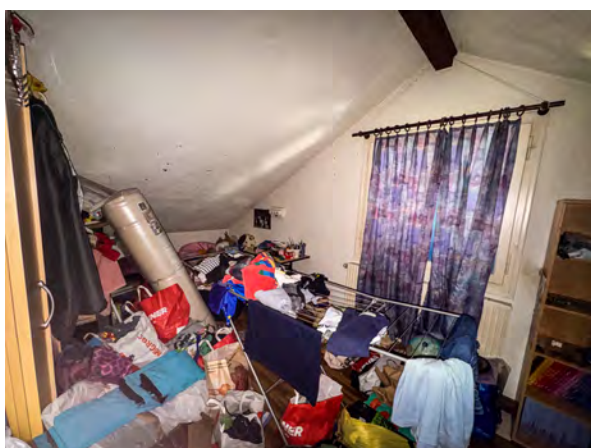
ETAGE



Escaliers accès étage avec velux



Espace de rangement au-dessus de l'escalier



Chambre à coucher gauche



WC séparé

5 ETAT GENERAL

5.1. 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	Bon Bon Pas vue
	Gros œuvre 2	Revêtement de façades Fenêtres et portes extérieures Volets Couverture (toiture) Isolations	25-40 ans 15-40 ans 20-30 ans 40-60 ans 25-40 ans	Convenable Convenable/Mauvais Bon/Convenable Bon/Convenable 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	Convenable/Mauvais Convenable Convenable Convenable/Mauvais
	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/Mauvais Convenable Convenable Convenable 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

5.2. Remarques

La maison date de 1956, la qualité de construction du gros œuvre est bonne. La cuisine a moins de 20 ans, la salle de bain a été en partie rénovée dans la même période. Toiture froide. La maison mériterait une rénovation complète, en commençant par le changement des fenêtres, des sanitaires. Un rafraîchissement des sols et murs. Un contrôle de la charpente et de la toiture. A moyen terme le changement du système de chauffage est à prévoir ainsi qu'un contrôle de l'installation électrique.

5.3. Informations concernant le droit d'habitation

Contenu :

- La personne bénéficiaire du droit d'habitation transfère la propriété, mais peut vivre dans le bien ou dans des parties de celui-ci
- Droit personnel, non transférable
- Nécessite un acte authentique et une inscription au registre foncier
- Prends fin au décès du bénéficiaire
- Responsabilité quant aux dommages (sauf ceux causés par une utilisation normale)

Droits :

- La personne bénéficiaire du droit d'habitation ne peut occuper qu'elle-même le bien ou des parties de celui-ci. Seule exception : l'hébergement de membres de la famille et de cohabitants, sauf convention contraire
- Pas de droit aux revenus externes
- L'usufruitier n'a pas le droit de transformer le bien

Obligations :

- La personne bénéficiaire du droit d'habitation est responsable de l'entretien courant, du chauffage et des charges ainsi que des petites réparations, à l'exception des dommages causés par une utilisation dite normale

Impôts :

- La personne bénéficiaire du droit d'habitation paie l'impôt sur la propre valeur locative, le propriétaire celui sur la valeur officielle
- Déductions possibles pour l'entretien
- En cas de donation ; l'éventuel impôt sur les donations est diminué de la moins-value.

6 CONCLUSION

6.1. Valeur

La propriété de Monsieur Robert Gerzner, habitation individuelle de 4.5 pièces, située sur la commune de Courtepin, sise Chemin de la Croix 25 à 1784 Courtepin, a donc une valeur vénale (hors droit d'habitation) de **CHF. 450'000.-**

En tenant compte du droit d'habitation la valeur est de : **CHF. 320'000.-**

6.2. 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.

7 ANNEXES

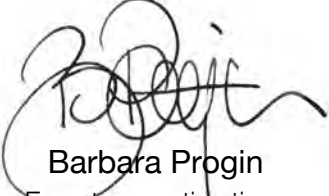
7.1. Détermination des valeurs (ANNEXE)

7.2. Documents

- Extrait du Registre Foncier daté du 11 juin 2025
- Police ECAB
- Minute relative au Droit d'habiter
- Extrait RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

BARBARA PROGIN IMMOBILIER Sàrl

Signature de l'expert :


Barbara Progin
Experte en estimations
immobilières avec brevet fédéral

chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Bulle, le 13 novembre 2025/BP



BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



RAPPORT D'EXPERTISE

Calcul valeur

Détermination des valeurs

Terrain (CFC 0)

Article RF 271 619 m² Zone résidentielle faible densité

Classification SIV :	Situation	4	Centre du village		
	Affectation	4	Zones résidentielles simples à aisées		
	Situation d'habitation	4	Situation bonne		
	Accessibilité	5	Fréquences moyennes, éloignement moyen		
	Situation du marché	5	Equilibrée		
	TOTAL :		22	/5 = 4,4	= 37,93 % des CFC 2 - 4 - 5

Valeur économique des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen		Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
	Gros œuvre 1 :			
	planchers, dalles, murs, façades, escaliers	1	69	69
	Gros œuvre 2 :			
	fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	2	40	80
Aménagements :				
	plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	3	30	90
	Installations :			
	électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	4	30	120
		10	169	359

Âge économique

Total des années : 359 divisées par 10 = 35,9 %

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

32% Vétusté retenue

Valeur réelle des bâtiments (selon police ECAB)

N° ECAB	Genre de construction	Volume	Valeur à neuf		Moins-value	Valeur actuelle
42840146		m³	fr./m³	fr.	%	fr.
25	Habitation					
Sous-sol	Cave - local technique	103	450	46 350	32%	14 832
	Vide sanitaire	21	300	6 300	32%	2 016
Rez - s-sol	Escaliers cave	9	600	5 400	32%	1 728
Rez-étage	Habitation	318	850	270 300	32%	86 496
Rez	Garage	67	450	30 150	32%	9 648
	Marquise s/entrée	1	1500	1 500	32%	480
TOTAL		519		360 000		115 200
						244 800

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Aménagements extérieurs, en l'état : * 519 m2 à 60 /m2 CHF 31 140

* surface de 619 m2 dont nous déduisons la construction au sol d'env. 100 m2

Frais annexes (CFC 5)

Frais annexes : 5% du CFC 2 et 4 CHF 19 557

Valeur intrinsèque

Terrain	CHF	155 777
Bâtiment	CHF	244 800
CFC 4	CHF	31 140
CFC 5	CHF	19 557
VALEUR INTRINSEQUE	CHF	451 274

* Calcul du droit d'habitation

Age de la titulaire :	71
Durée du droit d'habitation :	à vie
Espérance de vie :	20,03
Taux d'intérêt :	4%
Facteur de valeur actuelle	13,60

Valeur locative de la maison selon contrat de constitution de 2022 **CHF 11 470**

- chauffage et frais accessoires payés par la bénéficiaire env. CH 20.- m2 en l'absence d'information supplémentaire **CHF 1 820**

Selon contrat : Le montant à payer pour les frais d'électricité, l'eau et le chauffage inhérents à l'utilisation de l'objet de vente du droit d'habitation est réglé entre les parties contractantes en dehors de ce contrat.

Revenu locatif net **CHF 9 650**

Valeur actuelle du droit d'habitation à déduire de la valeur vénale du fonds **-131 276 CHF**

Valeur vénale

En tenant compte du droit d'habitation	CHF	320 000
Selon libre estimation de l'expert (Hors droit d'habitation)	CHF	450 000

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



Barbara Progin

Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait RF



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier du Lac RFLac
Grundbuchamt des Seebezirks GBSee

Hallwylstrasse 12, CP 110, 3280 Morat

T +41 26 305 90 30
Courriel: gbsee@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Courtepin / 271

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: 2254.FR225411 Courtepin
No immeuble: 271
E-GRID: CH 98051 09497 91
Immeuble dépendant:
Nom local*: Champ de la Croix
No plan*: 4
Surface*: 619 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 02.04.2008 014-2008/804/0
01.03.2021 014-2021/596/0
Nature*: autre surface à revêtement dur, 124 m2
jardin, 416 m2
Bâtiments*: Habitation individuelle, N° d'ass. 25, 79 m2
Champ de la Croix 25, 1784 Courtepin
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Gerzner Robert, 27.12.1977

16.04.1993 014-95'710 Succession
12.05.1993 014-95'938 Partage successoral
15.10.2014 014-2014/2575/0 Succession
07.12.2020 014-2020/3137/0 Partage
25.02.2022 014-2022/510/0 Partage successoral et
donation

Mentions:

Aucune

Servitudes:

01.01.1928 014-NM (C) Conduite d'eau ID.014-2007/003725
en faveur de B-F Courtepin/63
en faveur de B-F Courtepin/66
25.02.2022 014-2022/510/0 (C) Droit d'habitation ID.014-2022/000369
en faveur de Gerzner Mireille-Colette, 04.04.1954

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Courtepin / 271

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

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

28.03.2024 014-2024/789/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 13'200.00, ID.014-2024/000249
03.05.2024 014-2024/1075/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 6'700.00, ID.014-2024/000307
07.10.2024 014-2024/2455/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 2'600.00, ID.014-2024/000622
08.11.2024 014-2024/2696/0	Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage CHF 500.00, ID.014-2024/000791
20.11.2024 014-2024/2786/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie CHF 6'500.00, ID.014-2024/000813

Droits de gage immobiliers:

22.04.1985 014-71'392	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 20'000.-, Intérêt max. 8.5%, ID.014-2007/003384, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier hypothécaire Valiant Bank AG, Bern (IDE: CHE-105.944.759)
12.05.1993 014-95'939	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 150'000.-, Intérêt max. 10%, ID.014-2007/003385, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier hypothécaire Valiant Bank AG, Bern (IDE: CHE-105.944.759)
02.09.1993 014-97'006	Rang 3, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 70'000.-, Intérêt max. 10%, ID.014-2007/003386, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel. * Créancier hypothécaire Valiant Bank AG, Bern (IDE: CHE-105.944.759)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 juin 2025: Aucune

3280 Morat, le 11 juin 2025, 08:37

Le/La Conservateur/Conservatrice



BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



RAPPORT D'EXPERTISE

Police ECAB

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

District LAC

PROTOCOLE ET DECISION DE TAXATION

COMMUNE COURTEPIN
NO ASSURE 42840145
NO BATIMENT 25 134
NO RUE 32

DATE AVIS: /
COMMUNE : COURTEPIN
PROPRIETAIRE: GERZNER JOSEF
CHAMP DE LA CROIX 25
1784 COURTEPIN

NO ASSURE: 4.284.0146 NO BAT.: 25
RUE : CHAMP DE LA CROIX

PPE	NON	Langue	FRANCAIS
Cadastre folio	Plan folio 4	Article	271
Propriétaire du fonds	LE(S) MEME(S)		0
Le bâtiment figure-t-il au plan cadastral ?	OUI		
Faut-il modifier le plan	NON	Géomètre	

District	LAC	Commune	COURTEPIN
Lieu-dit			
ou rue	CHAMP DE LA CROIX	No rue	32/
		No bât	25 134
Motif de la taxation	AMELIORATION/TRANSFORMATION	Date avis ECAB	/ /
No du permis de construire		Date du permis	/ /
Début des travaux	/ /	Fin des travaux	/ /

Affectation	MAISON D'HABITATION	Code AEA	20
Risques spéciaux no	0	% soumis	0
Risque industriel		oui = 1, non = 2	2 NON
Classe		incombustible = 1, mixte = 2, combustible = 3	1 INCOMBUSTIBLE
Situation		isolé = 1, non contigu = 2, contigu = 3	2 NON CONTIGU
Indexation		oui = 1, non = 2	1 OUI
Etat du bâtiment		bon = 1, moyen = 2, mauvais = 3	1 BON
Danger de dommages dus aux éléments naturels (lequel ?)		oui = 1, non = 2	2 NON

Mur coupe-feu	oui = 1, non = 2	2 NON
Paratonnerre	oui = 1, non = 2	2 NON
Ascenseur	oui = 1, non = 2	2 NON
Sprinkler	oui = 1, non = 2	2 NON
Détection	oui = 1, non = 2	2 NON
Citerne	aucune = 2, intérieure = 3, extérieure = 4	3 INTERIEURE

	Nouvelle	Ancienne
Date de la taxation	22/07/93	04/01/61
Taxe de base	300,000	43,000
Suppl. valeur à neuf	% 0	% 0
Valeur assurée	300,000	154,500
Investissement	0	
Année de construction	1956	Total M3 519

Observations éventuelles concernant la police du feu oui = 1, non = 2 2 NON
Observations

RECLAMATION selon lettre d'accompagnement

Reçu à l'ECAB le : - 2 AOUT 1993

Contrôle direction : 10.8. W.

Enregistrement TED :

Annexe: détail cubage

La commission de taxation

Le (M)Président

R. SCHOUWEY
H. GUTKNECHT

R. SCHOUWEY

R. Schouwey

Envoyé pour notification le : 26/07/93

2. ECAB

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

District LAC

DETAIL DU CUBAGE & INSTALLATIONS

COMMUNE	COURTEPIN
NO ASSURE	42840146
NO BATIMENT	134 25
NO RUE	32

District LAC
Lieu-dit CHAMP DE LA CROIX
ou rue
Nom/Prénom GERZNER JOSEPH

Commune COURTEPIN
No rue 32 No bât. 25 134

Designation	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	Prix/Unité	Surpr	TOTAL Fr.
SOUS-SOL	7.10	5.60	2.60	103	320		32,960
VIDE SANITAIRE	7.10	3.00	1.00	21	200		4,200
ESCAL. DE CAVE	3.00	1.20	2.50	9	400		3,600
HABITATION	7.10	8.60	5.20	318	650		206,700
GARAGE	2.90	6.60	3.50	67	300		20,100
MARQUISE S/ENTREE	1.50	0.65	1.00	1	1000		1,000

Total des cubes
Prix moyen Fr.
Sous-total Fr.

519

517

268,560

Installations diverses		
Installations de chauffage		
	CITERNE 2 X 1000 LT AVEC BAC	3,000
	CHAUDIERE AVEC INSTALL.	9,500
	BRULEUR	4,000
	INSTALL. CHAUFF. AVEC RAD.	12,000
Installations sanitaires		
	BOILER ELECTR. 200 LT	3,000

TOTAL Fr.	300,060
TOTAL ARRONDI A Fr.	300,000
PRIX MOYEN M3 Fr.	578
	2. ECAB

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



RAPPORT D'EXPERTISE

Droit d'habitation

2403102168

Tagebuch	
Eingegangen um	
25 FEV. 2022	
Um 10.57	Uhr
S. Nr. 2022/510	

ACTE AUTHENTIQUE

du 17.02.2022

concernant un

CONTRAT DE PARTAGE PARTIEL ET UNE DONATION

Courtepin no 271

Devant Robert Friolet, notaire à Morat,

comparaissent:

1. Parties contractantes

Les héritiers légaux de feu Monsieur Joseph Robert Gerzner
soit:

Madame Mireille-Colette Gerzner, née Spicher, née le
04.04.1954, veuve de Joseph Robert, originaire
d'Einsiedeln/SZ et Oron/VD, domiciliée à 1784 Courtepin,
Champ de la Croix 25,

et

Monsieur Robert Gerzner, fils de Joseph Robert, né le
27.12.1977, célibataire, originaire d'Einsiedeln/SZ et
Oron/VD, domicilié à 1784 Courtepin, Champ de
la Croix 25,

Preuve d'identité: cartes d'identité;

Colette Gerzner

R. F.

271

2. Etat de propriété

Madame Colette Gerzner et Monsieur Robert Gerzner sont propriétaires communs, en communauté héréditaire, d'une demie de l'immeuble no 271 RF Courtepin, et Madame Colette Gerzner est seule propriétaire de l'autre demie de l'immeuble no 271 RF Courtepin, désigné ci-après:

① Immeuble no 271 RF de la Commune de Courtepin (plan 4)

Champ de la Croix

No 25, habitation individuelle
Jardin d'agrément
Place (revêtue)
Surface totale: 619 m2, Mensuration fédérale

Mentions: ---

Servitude:

(C) Conduite d'eau en faveur de Courtepin/63 + 66.

Annotations: ---

Droits de gage:

- CH. du 22.04.1985 en faveur de la Valiant Bank AG, Bern (IDE: 105.944.759), de CHF 20'000.00, en 1er rang;
- CH. du 12.05.1993 en faveur de la Valiant Bank AG, Bern (IDE: 105.944.759), de CHF 150'000.00, en IIème rang;
- CH. du 02.09.1993 en faveur de la Valiant Bank AG, Bern (IDE: 105.944.759), de CHF 70'000.00, en IIIème rang.

Profitent des cases libres.

La description de cet immeuble se base sur un extrait «Intercapi» du 17.01.2022 (pièce ici produite, annexe no 1 du présent acte).

3. Partage et donation

- A) Les parties contractantes déclarent dissoudre la communauté héréditaire de feu Monsieur Joseph Robert Gerzner en relation avec 1/2 de l'immeuble no 271 RF Courtepin.

C. G.

R. G.

RF

Madame Colette Gerzner cède sa part de 1/2 de la communauté héréditaire de l'immeuble no 271 RF Courtepin à son fils Monsieur Robert Gerzner, qui acquiert cette part comme seul propriétaire. Monsieur Robert Gerzner sera donc copropriétaire pour une demie avec Madame Colette Gerzner de l'immeuble no 271 RF Courtepin.

La Conservatrice du Registre Foncier est requise de radier Madame Colette Gerzner en tant que propriétaire commune, en communauté héréditaire, d'une demie.

- B) Madame Colette Gerzner déclare donner sa part de 1/2 à l'immeuble no 271 RF Courtepin à son fils, Monsieur Robert Gerzner, qui en devient seul propriétaire de cette part.

La Conservatrice du Registre Foncier est requise de radier Madame Colette Gerzner en tant que copropriétaire et d'inscrire Monsieur Robert Gerzner comme seul propriétaire de l'immeuble no 271 RF Courtepin.

4. Valeur d'attribution

Madame Colette Gerzner déclare céder gratuitement ses parts à l'immeuble no 271 RF Courtepin à son fils.

Par contre, Monsieur Robert Gerzner reprend, en tant que codébiteur, avec Madame Colette Gerzner, la dette hypothécaire de CHF 87'500.00 garantie par les droits de gage susmentionnés de CHF 240'000.00 au total. Monsieur Robert Gerzner sera donc à l'avenir constituant de gage et codébiteur et Madame Colette Gerzner uniquement codébitrice de la dette hypothécaire.

Les parties contractantes déclarent que la valeur fiscale de l'immeuble désigné ci-devant est de CHF 195'000.00.

Madame Colette Gerzner dispense son fils, Monsieur Robert Gerzner, de l'obligation de rapporter ce bien lors du futur partage de son patrimoine.

5. Profits et risques

L'entrée en possession ainsi que le transfert des profits et risques interviennent avec effet immédiat.

C. G.

R. G.

Avis

JP

6. Garantie

Les parties excluent toute prise en charge par la cédante de quelque obligation de garantie de droit et de la chose que ce soit (art. 192 ss et 197 ss CO) pour autant que la loi le permette.

La cédante répond des seules qualités relatives à l'immeuble contenues dans le présent acte. Au-delà, elle ne répond que des garanties qu'elle aurait données à Monsieur Robert Gerzner dans le présent contrat ou en la forme écrite.

Concernant les droits de gages susmentionnés, Monsieur Robert Gerzner déclare qu'il reste codébiteur solidaire respectivement qu'il devient constituant de gage des droits de gage susmentionnés.

L'immeuble no 271 RF Courtepin est cédée libre de tout contrat de bail.

Monsieur Robert Gerzner déclare connaître l'objet du présent contrat.

7. Impôts fonciers, contributions publiques et autres charges immobilières

Tous impôts fonciers, contributions publiques et autres charges immobilières concernant l'objet de ce contrat sont supportés par le nouveau propriétaire dès l'entrée en possession. Si nécessaire, les parties contractantes établiront un décompte au pro rata du temps.

8. Constitution d'un droit d'habitation

Monsieur Robert Gerzner concède gratuitement à sa mère, Madame Colette Gerzner, à charge de l'immeuble no 271 RF Courtepin un droit d'habitation viager et gratuit.

Le montant à payer pour les frais d'électricité, l'eau et le chauffage inhérents à l'utilisation de l'objet de vente du droit d'habitation est réglé entre les parties contractantes en dehors de ce contrat.

Les parties contractantes déclarent que ce droit d'habitation a une valeur capitalisée (arrondie) de CHF 160'000.00 (calcul selon Schaetzle/Weber; Barwerttafeln; 2001 : valeur locative x indice de la cédante calculé à 4% = CHF 11'470.00 x 14,17 = CHF 162'529.90).

C. G.
R. G.

77

Ce droit d'habitation est à inscrire au registre foncier comme suit:

*Droit d'habitation gratuit et viager en faveur de Gerzner Colette, *04.04.1954 et à charge de l'immeuble no 271 RF de la Commune de Courtepin.*

9. Contrôle des installations électriques

L'attention des parties contractantes est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations à basse tension (OIBT) du 07.11.2001, faisant référence à l'obligation, pour tout propriétaire de bien immobilier, de faire vérifier, par une personne du métier, au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment, pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de ce contrôle ainsi que les frais des éventuelles réparations sont supportés par Monsieur Robert Gerzner.

10. Loi fédérale sur la protection de l'environnement, LPE

Le notaire constate, qu'il n'y a pas d'annotations inscrites au registre foncier selon les dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement qui concerneraient l'objet de ce contrat.

Il est constaté selon l'extrait du cadastre des sites pollués du 20.01.2022 que l'objet du présent contrat n'est pas concerné, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal (pièce ici produite; annexe no 2 du présent acte) et qu'une autorisation des autorités compétentes n'est pas nécessaire.

11. Taxe sur la plus-value

Les parties déclarent avoir été rendues attentives par le notaire instrumentant aux articles 113a ss de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et constructions (LATEC) selon lesquels une taxe sur la plus-value peut être prélevée pour compenser des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement. L'éventuelle taxe sur la plus-value – garantie par une hypothèque légale directe – incombera selon la loi (art. 113e al. 3 LATEC) au propriétaire inscrit au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement intervenue après le 1^{er} janvier 2018.

C. G.
R. G.

27

12. Impôt sur le gain

En application de l'art. 43 lit. a) LICD l'imposition sur le gain est prorogée étant donné qu'il s'agit d'un partage partiel respectivement d'une donation.

13. Frais du contrat

Les frais d'inscription au registre foncier et du présent contrat sont supportés solidairement par les parties contractantes, dans la relation interne, chacun pour la moitié (adresse pour les factures: Monsieur Robert Gerzner, prénommé).

En application de l'art. 9 f de la loi sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers le transfert immobilier entre parents en ligne directe est exonéré des droits de mutation.

14. Réquisition d'inscription au registre foncier

La Conservatrice du registre foncier du Lac est requise de procéder à l'inscription:

- du transfert de propriété;
- de Monsieur Robert Gerzner comme seul propriétaire de l'immeuble no 271 RF Courtepin;
- le droit d'habitation selon chiffre 8;

au registre foncier.

Le présent acte sera expédié en **trois exemplaires** à destination du registre foncier et des parties contractantes.

DONT ACTE

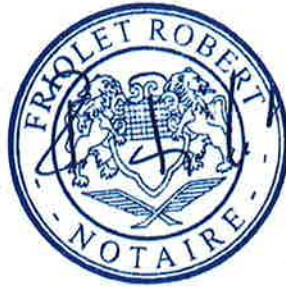
passé sans interruption en l'étude de Me Robert Friolet, à 3280 Morat, Route de Berne 30 et lu par moi, notaire, aux comparants constamment présents, qui le déclarent conforme à leur volonté et qui le signent avec moi, l'an deuxmille-vingtdeux, le dixsept février, à huit heures et huit minutes.

Colette Gerzner

R. Friolet 2. 4. 6

2. Aufz. zurück den 23.6.2022

Première expédition délivrée en forme de
photocopie conforme à RF Morat



F: Gerzner Robert et Mireille-Colette
Base de calcul: 146'250.- (3/4 de 195'000.-)

220,50(p)

120.-

30.- (Publ.)

55.- (droit d'habitation)

30.- (Avis)

235.-

BARBARA PROGIN
IMMOBILIER



RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait RDPPF

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

**No de l'immeuble****271**

Type d'immeuble

Bien-fonds

E-GRID

CH980510949791

Commune (No OFS)

Courtepin (2254)

Surface

619 m²

Etat de la mensuration officielle

31.10.2025

Identifiant de l'extrait**5401-1588-FA4B-4D5-2254-271**

Date de création de l'extrait

31.10.2025

Organisme responsable du cadastre

Service de la géoinformation (SGéo)

Rue Joseph-Piller 13

1700 Fribourg

<https://www.fr.ch/sgeo>

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 271 de Courtepin

Page

4	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires (En vigueur)
6	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation (En vigueur)
8	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) (En vigueur)

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

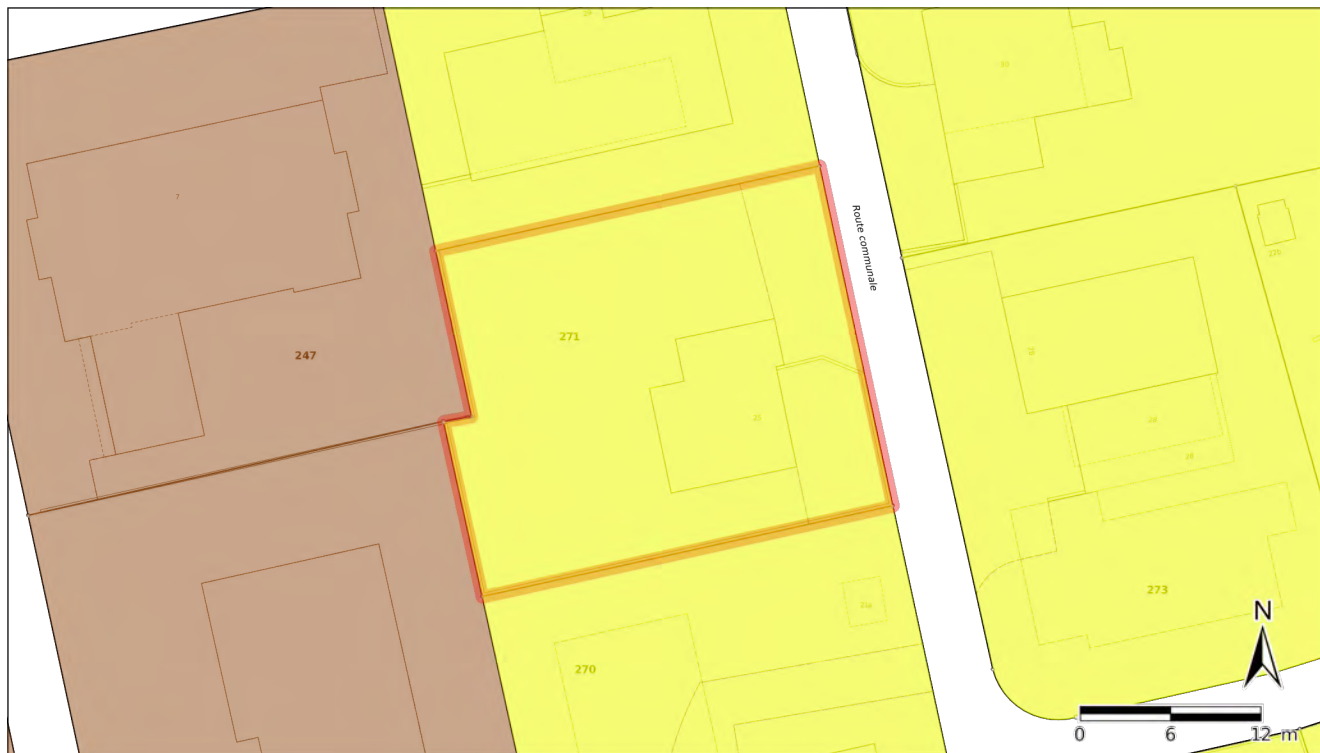
Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des routes cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
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
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)

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	619 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de centre (ZV)		

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:

Plan d'affectation des zones

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1930>

Décision d'approbation (19.06.2019)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1674>

Décision d'approbation suite adaptations aux conditions (29.03.2023)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1931>

Règlement communal d'urbanisme (19.06.2019):

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1929>

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:

<https://www.lexfind.ch/tolv/254995/fr>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1:

https://bdlf.fr.ch/api/fr/versions/7954/pdf_file_with_annexes

Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11:

https://bdlf.fr.ch/api/fr/versions/8170/pdf_file_with_annexes

Informations et renvois supplémentaires

-

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Eléments superposés de type affectation

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Périmètre archéologique (PA)	619 m ²	100.0%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:
Plan d'affectation des zones
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1930>
Décision d'approbation (19.06.2019)
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1674>
Décision d'approbation suite adaptations aux conditions (29.03.2023)
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1931>
Règlement communal d'urbanisme (19.06.2019):
<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1929>

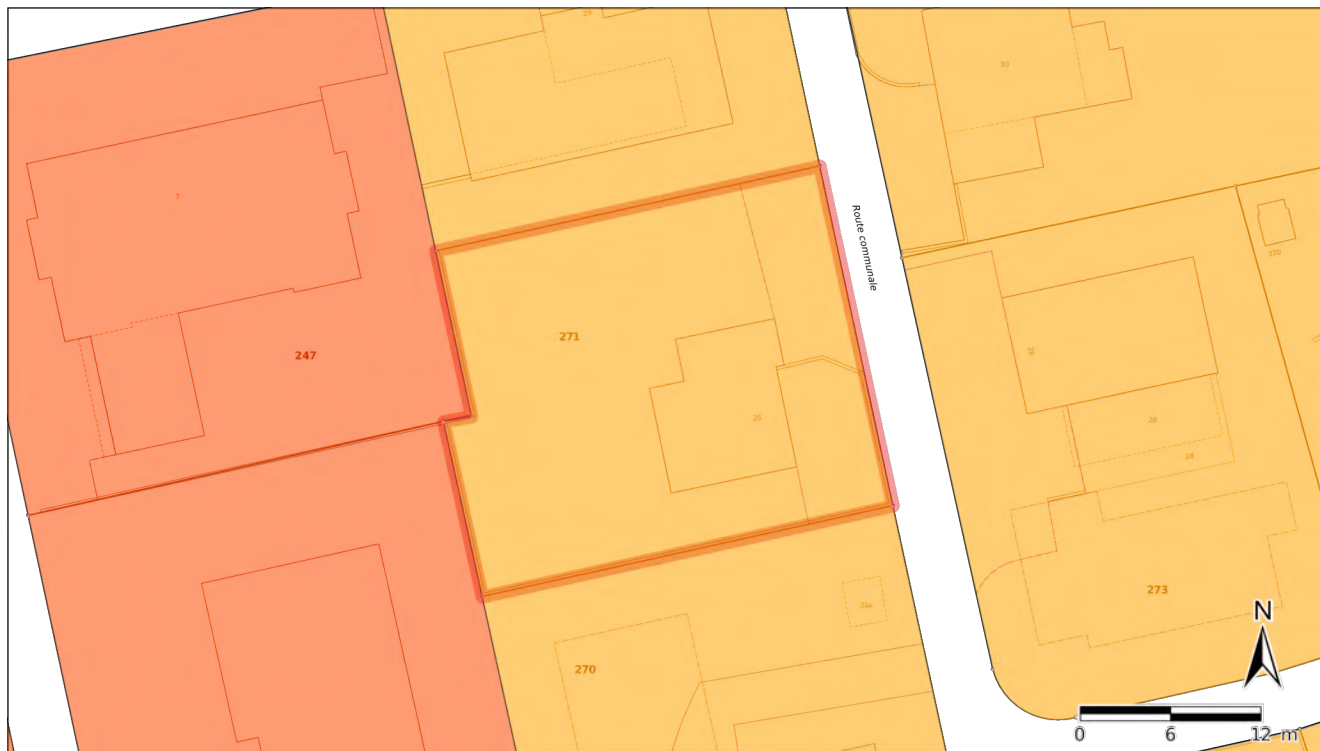
Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT), RS 700:
<https://www.lexfind.ch/tolv/254995/fr>
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), 710.1:
https://bdlf.fr.ch/api/fr/versions/7954/pdf_file_with_annexes
Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), 710.11:
https://bdlf.fr.ch/api/fr/versions/8170/pdf_file_with_annexes

Informations et renvois supplémentaires

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Degré de sensibilité II	619 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Degré de sensibilité III		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1930 Décision d'approbation (19.06.2019) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1674 Décision d'approbation suite adaptations aux conditions (29.03.2023) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1931 Règlement communal d'urbanisme (19.06.2019): https://oereblex.fr.ch/api/attachments/1929		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.lexfind.ch/tolv/250001/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Services compétents	Commune de Courtepin: https://www.courtepin.ch Service des constructions et de l'aménagement (SeCA): https://www.fr.ch/seca		

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.