

Vente immobilière

*Immeuble sis sur la commune
De Surpierre, secteur Villeneuve | FR
Secteur Vernay, bien-fonds no 199*

*propriété de
Ekobe Moukodi Max-Eitel*

Lieu et date de l'enchère :

18 juin 2024 à 14h00 en salle des ventes de l'Office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

Dépôt des conditions de vente :

30 avril 2024.

Visite prévue le 28 mai 2024 à 14 h. précise

Adresse exacte : Route de Lucens 82, 1527 Villeneneuve / FR



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Form. ORFI 13 P 2020

Office des poursuites de la Broye OPBR
Betreibungsamt des Broyebezirks BABR

Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

T +41 26 305 91 80
www.fr.ch/opf

*Poursuite n° divers
Série n°*

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuites en réalisation de gage

Débiteur : Ekobe Moukodi Max-Eitel actuellement parti sans laisser d'adresse

Tiers propriétaire : ----

Créancier requérant la vente : Par différents créanciers saisissants

Lieu, date et heure des enchères : 18 juin 2024, à 14h00, en salle des ventes de l'office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac.

Dépôt des conditions de vente : 30 avril 2024

Conditions modifiées à la suite d'une demande de double mise à prix

Conditions déposées à nouveau le

Description de l'immeuble

Bien-fonds no 199 sis sur la commune de Surpierre, secteur Villeneuve / FR.

Pour une description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de CHF 438'018.75.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 5'000.00.
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, LP).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.
5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.
7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.
8. Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.
9. Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les **accessoires** soient mis à prix **d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble**. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non avenues.
10. L'acquisition d'immeubles par des **personnes à l'étranger** est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE (voir le ch. 19).

B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :
 - a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
 - b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
 - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
 - d) le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.
Selon renseignements du SCC, il y aura un impôt si le prix de vente dépasse CHF 501'595.00 au taux de 19,2 % (canton commune).
12. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :
 - a) **les frais de réalisation**, (séance d'enchères, garde de titre, transfert immobilier, décompte à l'acquéreur et frais divers) ainsi que les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) . .). Le montant de ces frais n'est pas encore connu. Il sont estimés à CHF 5'000.00.
 - b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui ne sont pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
 - c) Le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.
13. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :

les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (ils ont été calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;

~~(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de CHF 145'000.00 ainsi que la somme de CHF 5'000.00 à titre de provision pour les frais (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjudger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum 100 000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).
- c) En payant à l'aide d'un chèque bancaire au nom de l'Office des Poursuites de la Broye à Estavayer-le-Lac.

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites (IBAN CH73 0900 0000 1700 2945 3) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100 000 francs. Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non exécuté s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces passé ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les cinq jours ouvrables suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjudgé.

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjudgé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjudgé au plus offrant.

Le **solde** est à verser sur invitation expresse de l'office, jusqu'au 18 août 2024. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la LBA.

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI).

14b Compensation

Si l'acquéreur est le créancier hypothécaire en 1^{er} rang, il devra remplir les conditions de vente comme un autre acquéreur, soit : pour le montant dépassant les gages lui étant préférables et les frais de la vente, il pourra invoquer la compensation jusqu'à concurrence de sa créance; les gages préférables, l'impôt sur le gain immobilier et les frais de la vente qui seraient couverts par le prix d'adjudication devront être payés en espèces selon un décompte qui sera établi par l'office après la vente (ch. 12 lit. a et c).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.

16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

17. La prise de possession des biens adjudgés aura lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 LP).

C. Garantie

18. L'immeuble (y compris ses éventuels accessoires) est vendu sans aucune garantie.

D. Remarques importantes

19. Acquisition par des personnes à l'étranger

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art. 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

- a. les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;

- a^{bis}. les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse ;
- b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger ;
- c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante ;
- d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, abis et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

- a. si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;
- b. si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;
- c. s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

- a. demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise ;
- b. constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 % devant être versé tant que subsiste cette garantie ;
- c. constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19, al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

20. Assurances contre les dommages

ECAB, Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments Grand-Rue 27 1700 Fribourg. Cette assurance est obligatoire; elle passe automatiquement à l'adjudicataire.

S'il devait exister d'autre contrat, les amateurs sont rendus attentifs à l'art. 54 LCA :

- 1 Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.
- 2 Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.
- 3 L'entreprise d'assurances peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation.
- 4 Les art. 28 à 32 s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque.

21. Impôts

Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur et sont à payer en plus des frais de réalisation, comme mentionnés sous chiffre 12c ci-dessus.

L'impôt ressortant d'un éventuel gain est considéré comme frais de réalisation et devra être déduit du produit brut de la vente (ATF 122 III 246).

22. Usages / baux et

L'immeuble mis en vente est occupé par l'épouse du propriétaire Mme Christine Kingue Bebe et son enfant qui peuvent y demeurer jusqu'au jour de la vente. L'acquéreur est rendu attentif que si l'intéressée refuse de desemberer, il devra agir par voie d'exécution forcée.

L'office ne donne aucune garantie et n'assume aucune responsabilité.

23a Les biens mobiliers garnissant l'immeuble ne sont pas compris dans la vente

24. Plainte

a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, à savoir la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité cantonale de surveillance, à savoir la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal Cantonal, Rue des Augustins 3, 1700 Fribourg.

La plainte doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

Estavayer-le-Lac, le 30 avril 2024

Office des poursuites de la Broye

B. Tschanz, préposé



Communication de l'état des charges

Recommandé

«Genre2»
«Prénom» «Nom»
«Adresse1»
«CodePostal» «Ville»

En votre qualité de «motif»,

vous recevez ci-joint une copie de l'état des charges relatif à l'immeuble appartenant à

Ekobe Moukodi Max-Eitel, actuellement parti sans laisser d'adresse

qui sera vendu aux enchères le 18 juin 2024 à 14 h., en salle des ventes de l'office des poursuites de la Broye, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac

ensuite d'une réquisition de vente faite par différents créanciers saisissants.

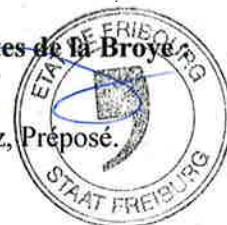
Vous êtes informé par la présente :

1. que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les ayez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné;
2. qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité d'**accessoires** attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue.
3. que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que d'**autres objets encore soient inscrits comme accessoires** dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie;
4. que, en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CCS, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 L.P.

Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.

Office des poursuites de la Broye

B. Tschanz, Préposé.



Estavayer-le-Lac, le 24 avril 2024

Extrait de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles

Art. 34 al. 1 litt. b L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29, al. 2 et 3, ORFI), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ORFI) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 L.P.). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53, al. 3, ORFI).

Art. 35 Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 68, litt. a, ORFI).

Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36 Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portées à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17, al. 2 L.P.).

Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production des moyens de preuves. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

I. Etat descriptif et estimation de l'immeuble¹ ~~des immeubles¹ et des accessoires²~~

Commune de Surpierre, secteur Villeneuve (FR)

au lieu dit « Route de Lucens 82 » :

1. Habitation individuelle, ass. no 82, jardin, route et autre surface à revêtement dur

Surface totale : 493 m²

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 630'000.00

1 Biffer ce qui ne convient pas.

2 On indiquera ici notamment, avec l'estimation de chacune d'elles, aussi les choses mobilières qui sont mentionnées au registre foncier comme accessoires ou dont la qualité d'accessoires peut prêter à des doutes.

II. Etat des Charges

ORFI 9a P

A. Créances garanties par gage immobilier

No.	Créancier et titre de créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
	<p><u>HYPOTHEQUES LEGALES</u> <u>PRIVILEGIEES</u></p> <p>Néant</p> <p><u>GAGES CONVENTIONNELS</u></p>				
1.	<p>UBS Switzerland AG Av. des Baumettes 23 1020 Renens</p> <p>Créance selon production : Hyp. fixe UBS 0243 00113171.H1G 0004 215'245.10 Hyp. Saron 0243 00113171.H1V 0005 220'000.00 Intérêts du 1.1. au 18.06.2024 provisoire 2'773.65</p> <p>Créances garanties par :</p> <p>Une cédule hypothécaire de registre du capital de CHF 440'000.00, RF no 013-2012/000277 du 25.02.2008, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 1^{er} rang</p> <p>Payable en priorité</p>	438'018.75	438'018.75	0.00	438'018.75
2.	<p>Série no 5 Etat de Fribourg et Conf. Suisse Service cantonal des contributions Rue Joseph-Piller 13 à Fribourg</p> <p>Payable après nos 1 et avant no 3</p>	14'155.00	14'155.00	0.00	14'155.00
3.	<p>Série no 6 Etat de Fribourg, serv. de l'action sociale, pensions alimentaires, Rte des Cliniques 17 à Fribourg</p> <p>Payable après no 1 et 2</p>	43'100.00	43'100.00	0.00	43'100.00
	Totaux	495'273.75	495'273.75	0.00	495'273.75

Etat des charges

B. Autres charges (Servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
No.	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<u>SERVITUDES ET CHARGES FONCIERES :</u>		
4.	Différentes servitudes de passage à pied et pour tout véhicule selon extrait du registre foncier disponible auprès de l'office.		
	<u>MENTIONS :</u>		
	Néant		
	<u>ANNOTATIONS :</u>		
5.		Différentes annotations d'une restriction du droit d'aliéner qui seront radiées lors du transfert de propriété au registre foncier.	

Estavayer-le-Lac, le 24 avril 2024

OFFICE DES POURSUITES DE LA BROYE

B. Tschanz, Préposé



RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 199
DU CADASTRE DE SURPIERRE, SECTEUR VILLENEUVE
ROUTE DE LUCENS 82





MANDAT

L'Office des poursuites de la Broye, représenté par Monsieur B. Tschanz, Préposé, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 199 du cadastre de Surpierre, secteur Villeneuve FR, propriété de Monsieur Max-Eitel Ekobe Moukodi, dans le processus de la vente forcée.

OBJET

Il s'agit d'une maison individuelle jumelée par le garage, construite en 2007, comprenant un logement de 5 pièces.

VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 23 août 2023, en présence du mandant et de Mme Kingue.

RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés 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 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

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



VALIDITÉ

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

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

ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

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

SOURCES DE L'ESTIMATION

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



SOMMAIRE

page

1. Présentation
 - 1.1. La commune
 - 1.2. Descriptif sommaire
 - 1.3. Répartition des locaux

2. Fiche d'identification
 - Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier
 - Servitudes
 - Zone d'urbanisation
 - Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)
 - Taux de vacance locative communal selon OFS
 - Valeur d'assurance
 - Protection du bâtiment
 - Résidence secondaire
 - Radon
 - Sites pollués
 - Zone de danger naturel
 - Protection des eaux
 - Aléas sismiques
 - Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)
 - Amiante
 - Autres nuisibles
 - Taxe sur la plus-value

3. Valeur intrinsèque

4. Conclusion et valeur vénale

5. Sources des informations et annexes



1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Villeneuve FR (alt. 470 m) est un village de la commune de Surpierre (env. 1 200 hab.) du district de la Broye (FR) qui se trouve à 15 minutes en voiture de Payerne, d'Estavayer-le-Lac et de l'entrée de l'A1.

La commune fait partie d'un cercle scolaire avec Surpierre, Cheiry, et Prévondavaux. Le transport scolaire est organisé par la commune. Le CO se trouve à Estavayer-le-Lac et le gymnase intercantonal de la Broye à Payerne.

Au village, on ne trouve pas d'autres commerces que le café-restaurant. Les plus proches commerces se trouvent à Granges-Marnand, à environ 2 km.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,887 pour les personnes privées et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 1,25 %.

La parcelle n° 199 est située dans un quartier d'habitation à l'écart du centre-village de Villeneuve FR, en contrebas de la falaise et de la forêt. Le quartier résidentiel est traversé par la route communale. L'axe principal du bâtiment est Nord-Ouest/Sud-est. Le terrain est relativement plat avec une faible pente orientée au Sud-Est. L'ensoleillement est très bon. La vue est dégagée sur la campagne environnante ainsi que sur la forêt. Le voisinage consiste en des habitations individuelles.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une villa individuelle jumelée par le garage, construite en 2007, comprenant un logement de 5 pièces, dont les travaux de finition ont été effectués en 2011-2013.

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une surface bitumée commune de 11 m², un portail d'entrée manuel, une surface pavée carrossable de 108 m², une terrasse en dalle de ciment de 105 m². Le solde la surface de la parcelle, env. 160 m², est végétalisé et faiblement arborisé. Un mur de soutènement en béton armé en forme de L a été construit en limite de propriété afin de maximiser la surface plane de la propriété.



ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est en tuiles de terre cuite. Les façades avec isolation périphérique sont crépies. Elles ont été rénovées en 2012. Les pieds de façade sont équipés de tôles de serrage protégeant le crépi. À de nombreux endroits, les tôles ne sont plus en contact avec les façades. La ferblanterie est en cuivre et une partie des larmiers et virevents ont été blindés. La partie inférieure des descentes d'eaux pluviales est en PVC de couleur orange. Les fenêtres en PVC à vitrage double assurent une isolation thermique correcte. Les tablettes extérieures des fenêtres sont en granit. Suite à la rénovation des façades, les stores extérieurs ont été supprimés et n'ont pas été remplacés. À ce jour, les ouvertures en façade ne possèdent aucun système d'obscurcissement fixe au bâtiment.

La porte de garage sectionnelle et isolante est motorisée. Le moteur était défectueux lors de la vision locale. La toiture plate située au-dessus du garage a été carrelée. Son accès est possible par une échelle mobile uniquement. L'étanchéité de la toiture du garage ne semble plus être assurée.

L'entrée principale est pourvue d'une sonnette tandis que l'entrée secondaire n'en possède pas.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction massive totalement excavée. Tous les niveaux sont desservis par un escalier massif.

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière à gaz reliée au réseau communal, couplée à un boiler séparé de 200 litres. La chaleur est distribuée dans les pièces habitables par un chauffage au sol (basse température). 7 m² de panneaux solaires thermiques en toiture couplés à un boiler de 500 litres ainsi qu'un poêle à bois complètent l'installation de chauffage et de production d'eau chaude.

Les émissions de CO₂ doivent être réduites de 51 % jusqu'en 2027 par rapport aux émissions de 1990 (Loi CO₂, art. 8).

L'installation électrique a été améliorée par une surface de 44 m² de panneaux solaires avec un onduleur offrant une puissance nominale de 7,2 kW.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Au sous-sol, le local technique est carrelé au sol, les murs sont crépis et le plafond blanchi. En plus des appareils techniques usuels, un grand évier plastique et une colonne

de lavage sont installés. Les autres pièces du sous-sol sont chauffées et aménagées avec du carrelage au sol, du crépi aux murs et les plafonds sont peints. Ces locaux ne constituent pas des pièces habitables au sens de la loi.

Au rez-de-chaussée, les sols sont carrelés, les murs crépis ou peints et les plafonds sont peints. Des moulures en plâtre complètent le haut des murs.

La cuisine a été installée en 2012 et comporte un ameublement en forme de U ainsi qu'un îlot. Les plans de travail sont en granit, les entre-meubles en carrelage. L'évier est en acier inoxydable. Les appareils ménagers suivants sont encastrés dans l'ameublement en bois mélaminé: plan de cuisson à induction, hotte de ventilation, four, four à micro-ondes, réfrigérateur, lave-vaisselle.

La salle de douche est équipée d'un lavabo simple, d'un miroir de courtoisie, d'une cabine de douche avec jets hydro-massant et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. Cette pièce peut être ventilée par une fenêtre.

À l'étage, les sols sont carrelés, les murs crépis et les sous-pentes lambrissées. Les fenêtres situées au 1^{er} étage ont une faible hauteur de contrecœur. Aucun système de sécurité anti-chute n'est installé afin de respecter les prescriptions de sécurité en la matière.

La salle de bain est équipée d'un grand lavabo avec sous-meuble, d'une armoire de pharmacie, d'une grande baignoire d'angle et d'un WC suspendu avec chasse encastrée. Cette pièce peut être ventilée par une fenêtre.

DANS L'ENSEMBLE

D'importants travaux ont été effectués par le propriétaire depuis l'acquisition de la propriété en 2011. Ces derniers ont consisté en la finalisation de la construction ou par le remplacement d'éléments défectueux.

Malgré ces travaux d'amélioration, il a été constaté que les finitions sont mal exécutées comme des plinthes en carrelage décollées, des taches de crépi sur d'autres matériaux de finition, du scotch de protection non retiré, du crépi intérieur manquant, des joints souples défectueux ou manquants. Au sous-sol, une odeur d'humidité excessive est perceptible.

Le bâtiment doit être équipé de stores afin de permettre une protection thermique en cas de chaleur, une protection visuelle et sécuritaire des occupants, et surtout un obscurcissement des chambres à coucher. Lors de période de forte chaleur, l'air chaud



entraîne une saturation en eau supérieure à la normale, favorisant la formation de moisissures aux endroits thermiquement plus faibles si le logement n'est pas suffisamment aéré. Des formations de moisissures ont été constatées près de la porte d'entrée secondaire ainsi qu'autour des cadres de fenêtre du 1^{er} étage.

La terrasse située au-dessus du garage doit faire l'objet d'une rénovation totale car l'étanchéité n'est plus assurée et des traces d'infiltration sont visibles dans le garage. La pente d'écoulement des eaux de pluie ne semble également pas assurée au bon endroit.

Le grand portail d'entrée n'est pas motorisé, ce qui le rend inutile vu son importance.

Les aménagements extérieurs sont limités et de nombreux objets ont été stockés, ce qui diminue fortement l'attrait de la propriété. Un appentis a d'ailleurs été construit à l'arrière de la propriété mais il ne fait pas partie de la présente analyse puisqu'il s'agit d'un ajout n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation communale.

Cette propriété est fonctionnelle mais nécessitera à court et moyen terme des travaux modérément importants afin de la mettre à niveau. Ces travaux n'empêcheront pas son habitation.

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

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été estimées à l'aide des plans annexés. La réalisation des cloisons ne correspond pas totalement aux plans annexés.

■ **Sous-sol**

– dégagement	4,3 m ²
– disponible 1	19,6 m ²



– disponible 2		10,9 m ²
– disponible 3		9,6 m ²
– local technique		9,3 m ²
■ Rez-de-chaussée		
– entrée, disponible	7,1 m ²	
– dégagement	4,3 m ²	
– WC séparé	2,7 m ²	
– réduit	3,1 m ²	
– cuisine	9,6 m ²	
– salle à manger, séjour	29,4 m ²	
– bureau	14,2 m ²	
– garage		17,2 m ²
■ Combles		
– dégagement	4,3 m ²	
– chambre 1	13,6 m ²	
– chambre 2	15,3 m ²	
– chambre 3	11,4 m ²	
– salle de bain	9,3 m ²	
Surface habitable	124,3 m ²	
Surface non habitable		70,9 m ²

2. FICHE D'IDENTIFICATION

■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 199 du cadastre de Surpierre, secteur Villeneuve FR, est la propriété de Monsieur Max-Eitel Ekobe Moukodi. Selon le Registre foncier, elle comprend une route-chemin de 11 m² une autre surface à revêtement dur de 108 m², un jardin de 265 m² et une habitation individuelle de 109 m² pour une surface totale de 493 m².

■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits: – Divers passages à pied et pour tout véhicule



- Charges: – Passage à pied et pour tout véhicule

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

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

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

■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone résidentielle à faible densité dans un secteur soumis à des mesures d'harmonisation. L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,6 soit une surface plancher totale de 591 m². Le potentiel de construction est exploité pour environ 82 %.

L'affectation de la zone est destinée à l'habitation individuelle ou groupée avec activités compatibles ne générant pas de nuisances excessives. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 9,5 m et à 6,5 m à la gouttière. La distance à la limite de construction est de 5 m au minimum ou h/2.

■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

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

■ Taux de vacance locative communal selon OFS

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

■ Valeur d'assurance

La surface plancher calculée selon AIHC (Accord intercantonal d'harmonisation des termes de la construction du 22.09.2005) avec l'aide des indications de l'ECAB (Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) peut être estimée à 244 m² dont une surface habitable de l'ordre de 136 m².

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 761 m³. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 490 800,- francs (indexation 2023).



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

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

■ **Sites pollués**

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

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

■ **Zone de danger naturel**

Selon le portail cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel. Toutefois, il peut subsister un risque de ruissellement des eaux de surfaces arrivant par la forêt située en amont de la propriété.

■ **Protection des eaux**

La parcelle est située dans un secteur de protection des eaux A_μ 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 écartée.

■ Autres nuisibles

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

■ Taxe sur la plus-value

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

3. VALEUR INTRINSÈQUE

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

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

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

Élément	Part	Durée de vie	Âge	Valeur résiduelle			
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)			
Gros œuvre	40%	120	15	0,88			
Second œuvre	30%	80	14	0,83			
Finitions	15%	30	14	0,53			
Équipement	15%	15	13	0,13			
	100%						
					Prix moyen/cube		
Gros œuvre	650 fr./m ³	x	40% x 0,88	227,5 fr.			
Second œuvre	650 fr./m ³	x	30% x 0,83	160,88 fr.			
Finition	650 fr./m ³	x	15% x 0,53	52,00 fr.			
Équipement	650 fr./m ³	x	15% x 0,13	13,00 fr.			
Cube	761 m ³			453,38 fr.	345 018,38 fr.		
Investissement (2012, cuisine)					42 300,00 fr.		
./.Vétusté, amortissement 30 ans				36,6%	-15 481,80 fr.		
Investissement (2012, mur de soutènement)					47 800,00 fr.		
./.Vétusté, amortissement 80 ans				13,8%	-6 596,40 fr.		
Investissement (2012, réfection isolation s-s, étanchéité soubassement, etc.)					22 500,00 fr.		
./.Vétusté, amortissement 30 ans				36,6%	-8 235,00 fr.		
Investissement (2012, réfection des sols et peinture)					25 000,00 fr.		
./.Vétusté, amortissement 30 ans				36,6%	-9 150,00 fr.		
Investissement (2013, installations photovoltaïque et thermique)					35 000,00 fr.		
./.Vétusté, amortissement 30 ans				33,3%	-11 655,00 fr.		
Total intermédiaire					466 500,18 fr.		



Terrain	493 m ² x	340 fr./m ²	167 620,00 fr.
Mur de soutènement	35 m ¹ x	1200 fr./m ¹	42 000,00 fr.
Surface bitumée	11 m ² x	150 fr./m ²	1 650,00 fr.
Surface carrossable pavée	108 m ² x	80 fr./m ²	8 640,00 fr.
Surface dallée	105 m ² x	50 fr./m ²	5 250,00 fr.
Aménagements extérieurs	160 m ² x	15 fr./m ²	2 400,00 fr.
Frais secondaires		8,00%	46 204,67 fr.
Total valeur intrinsèque			740 264,85 fr.

La valeur intrinsèque est estimée à 740 000,- 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 retenu au m³ pour le bâtiment est de 550,- fr./m³ pour le volume non chauffé et aménagé à raison de 387 m³, tandis que le volume habitable est considéré à 750,- fr./m³ à raison de 374 m³, donnant un prix pondéré de 650,- fr./m³.

La valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe de comparaison des prix pratiqués en 2023 dans la commune qui atteignent 450,- fr./m² pour des parcelles de forme rectangulaire et sans vis-à-vis. Dans le cas présent, la parcelle est de forme polygométrique particulière, dont l'accès est peu aisé, et qui est située en contrebas d'une forêt : sa valeur est diminuée d'environ 25 %, soit à 340,- fr./m².

Le prix retenu par comparaison est cohérent avec une évaluation du terrain à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 25 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui coïncide avec un prix de 335,- fr. /m².



4. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette évaluation est une villa individuelle jumelée par le garage, construite en 2007 et ayant fait l'objet de travaux de finition jusqu'en 2013.

La valeur intrinsèque est estimée à 740 000,- 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.

Les taux d'intérêts hypothécaires ont fortement augmenté depuis 10 mois et actuellement les taux à court et moyen terme sont presque identiques.

La demande pour des habitations individuelles est importante en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse. Cette hausse peut être limitée ou nulle en fonction de la localisation du bien quand sa situation n'est pas idéale ou recherchée.

■ Contribution immobilière/hypothèque légale

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



■ Valeur vénale

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

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

La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque diminuée de 15 % en raison des travaux de remise en état du bien devant être entrepris afin combler les imperfections des travaux consentis par le propriétaire.

La valeur vénale est estimée à **630 000,- francs**.

*

Fait à Belfaux, le 25 août 2023/BO/cg

Olivier Bürki

ce⁺ membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations Immobilières



5. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat de l'Office des poursuites, représenté par Monsieur B. Tschanz, Préposé, daté du 02.08.2023*
- Carte au 25 000^{ème} de la localisation de la parcelle n° 199 du cadastre de Surpierre, secteur Villeneuve FR
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 199 du cadastre de Surpierre, secteur Villeneuve FR
- Extrait Intercapi du Registre foncier relatif à la parcelle n° 199 du cadastre de Surpierre, secteur Villeneuve FR, daté du 21.08.2023
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 12.09.2022
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, articles 11 et 24
- Carte de protection des eaux selon Guichet cartographique du canton de Fribourg
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 01.06.2012
- Copie partielle des plans de construction à l'enquête publique, octobre 2006
- *Demande par courriel des plans à l'administration communale du 21.08.2023*
- *Vision locale du 23.08.2023*

NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve
SURPIÈRE, secteur Villeneuve FR, parcelle n° 199
Accès à la propriété et portail latéral (manuel)



Façade Nord-Ouest

Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est



Porte d'entrée secondaire (Nord-Ouest)



Porte de garage avec seuil de porte décalé



Vue intérieure du garage



Infiltration d'eau



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Jardin, vue Sud-Ouest



Terrasse, vue Nord-Ouest



Vues arrière du jardin



Compteur de gaz



Chaudière à gaz



Introduction d'eau et nourrice



Chauffe-eau relié aux panneaux thermique



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Evier plastique



Compteur électrique



Chauffe-eau chaudière et onduleur



Sous-sol, chambre aménagée



Sous-sol, chambre aménagée



Sous-sol, chambre aménagée



Escalier menant au rez-de-chaussée



Rez, dégagement



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Salon



Plinthe décollée



Salle à manger



Cuisine



Îlot de cuisine



Joint souple défectueux derrière le mélangeur



Réduit



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Salle de douche



Entrée



Porte d'entrée secondaire



Formation de moisissures



Escalier menant au 1^{er} étage



Seuil de porte ou joint de sol manquant



Salle de bain



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Formation de moisissures



Formation de moisissures



Moisissures dans le cadre, côté extérieur



Bande serrage défectueuse au pied des façades



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve

Installations: thermique et photovoltaïque



Blindage du larmier



Toiture du garage avec écoulement défectueux

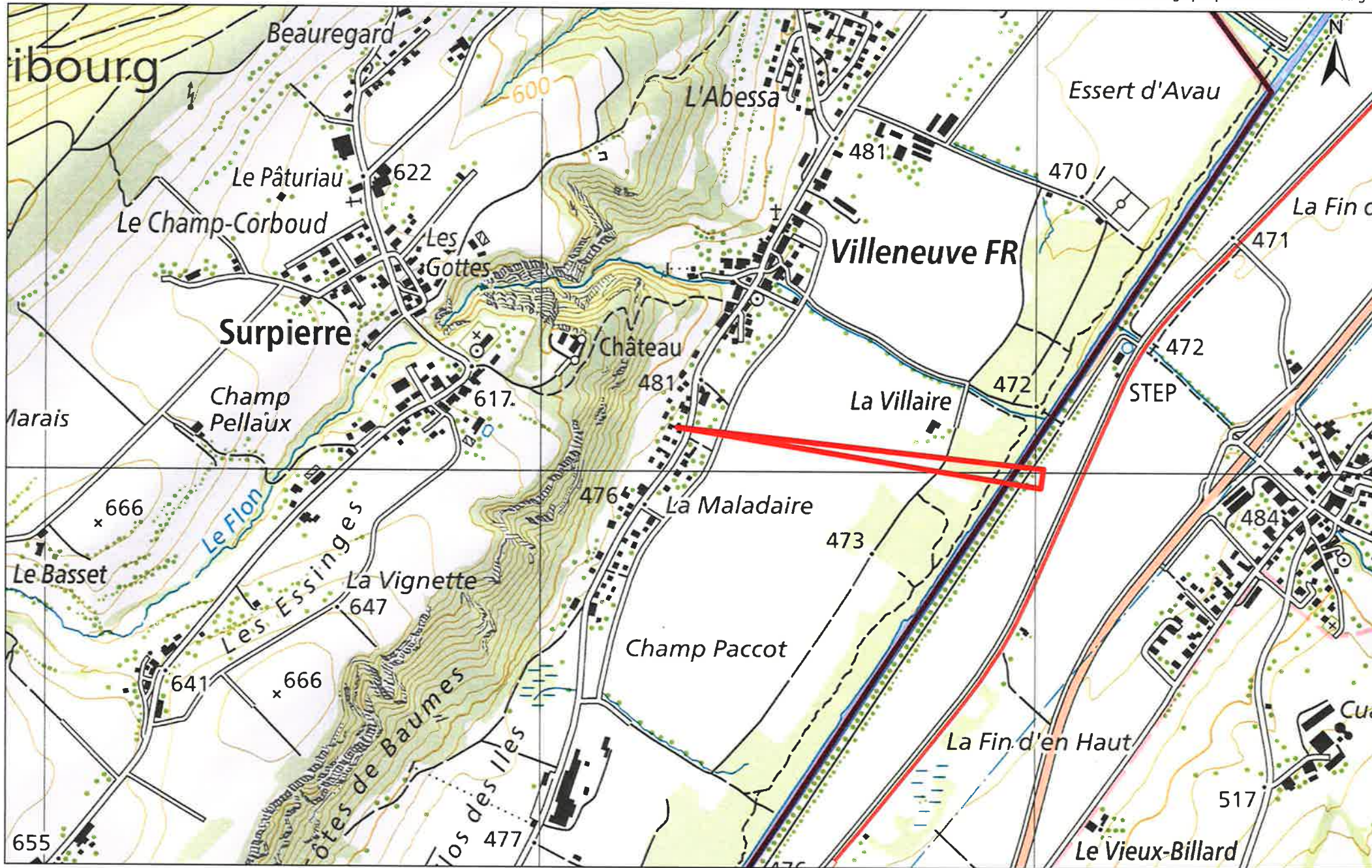


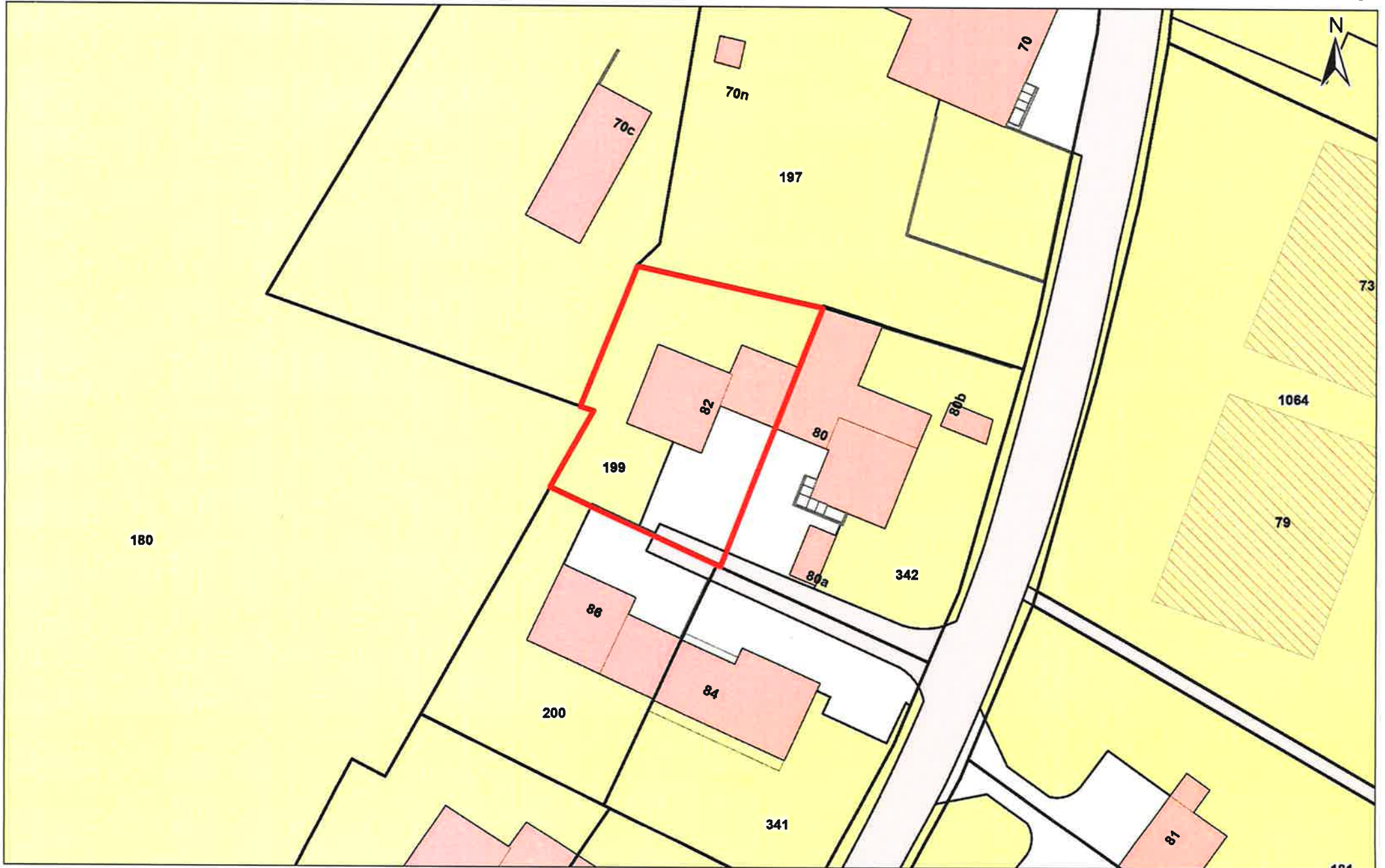
Vue Sud-Ouest depuis la toiture du garage



Vue Sud-Est depuis la toiture du garage









ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

Données « Intercapi » Bien-fonds Surpierre (secteur Villeneuve (FR)) / 199 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2044.FR204711 Surpierre (secteur Villeneuve (FR))
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	199
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 68838 50172 44
Surface	493 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	06.11.2018 013-NM Nouvelle mensuration 08.07.2020 013-2020/1777/0 Verbal de bâtiment
Numéro(s) plan(s):	6
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Villeneuve
Couverture du sol	route, chemin, 11 m ² autre surface à revêtement dur, 108 m ² jardin, 265 m ²
Bâtimens/Constructions	Habitation individuelle, N° Route de Lucens 82, 1527 Villeneuve FR d'assurance: 82, 109 m ²
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 204411000126 (17.07.2023)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
Ekobe Moukodi Max-Eitel, 03.01.1974,	15.11.2011 013-2011/3656/0 Enchères forcées 02.11.2012 013-2012/3631/0 Rectification

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

05.07.2007 013-2007/1838/0	(C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan de 3,00 m. de large ID.013-2017/003367 en faveur de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/200 en faveur de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/341 en faveur de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/342
05.07.2007 013-2007/1838/0	(D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan de 3,00 m. de large ID.013-2017/003370 à charge de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/200
05.07.2007 013-2007/1838/0	(D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan de 3,00 m. de large ID.013-2017/003827 à charge de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/341
05.07.2007 013-2007/1838/0	(D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan de 3,00 m. de large ID.013-2017/003831 à charge de B-F Surpierre (secteur Villeneuve (FR))/342

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

12.08.2022 013-2022/2540/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 24'477.10 + acc. légaux ID.013-2022/002722
12.08.2022 013-2022/2541/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 495.60 + acc. légaux ID.013-2022/002723
12.12.2022 013-2022/3981/0	Restriction du droit d'aliéner, saisie définitive, pour Fr. 14'235.10 + acc. légaux ID.013-2023/000026

Droits de gage immobilier

25.02.2008 013-2008/607/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 440'000.00, 1er rang, Intérêt max.	02.11.2012 013-2012/3630/0
---------------------------	---	----------------------------

10%, ID.013-2012/000277, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Transformation en cédule hypothécaire de registre
02.11.2012 013-2012/3631/0
Augmentation de capital
02.02.2015 013-2015/338/0
Cession

Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)

Observation:

Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 04.04.2024

Aucun(e)

Affaires du registre foncier jusqu'au 03.04.2024

013-2024/665/0 du 28.02.2024

013-2024/888/0 du 14.03.2024

Annotation : Restriction du droit d'aliéner /
Ekobe Moukodi Max-Eitel
Cession / SIX SIS SA à UBS Switzerland AG /
Ekobe Moukodi Max-Eitel

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé le 05.04.2024 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:

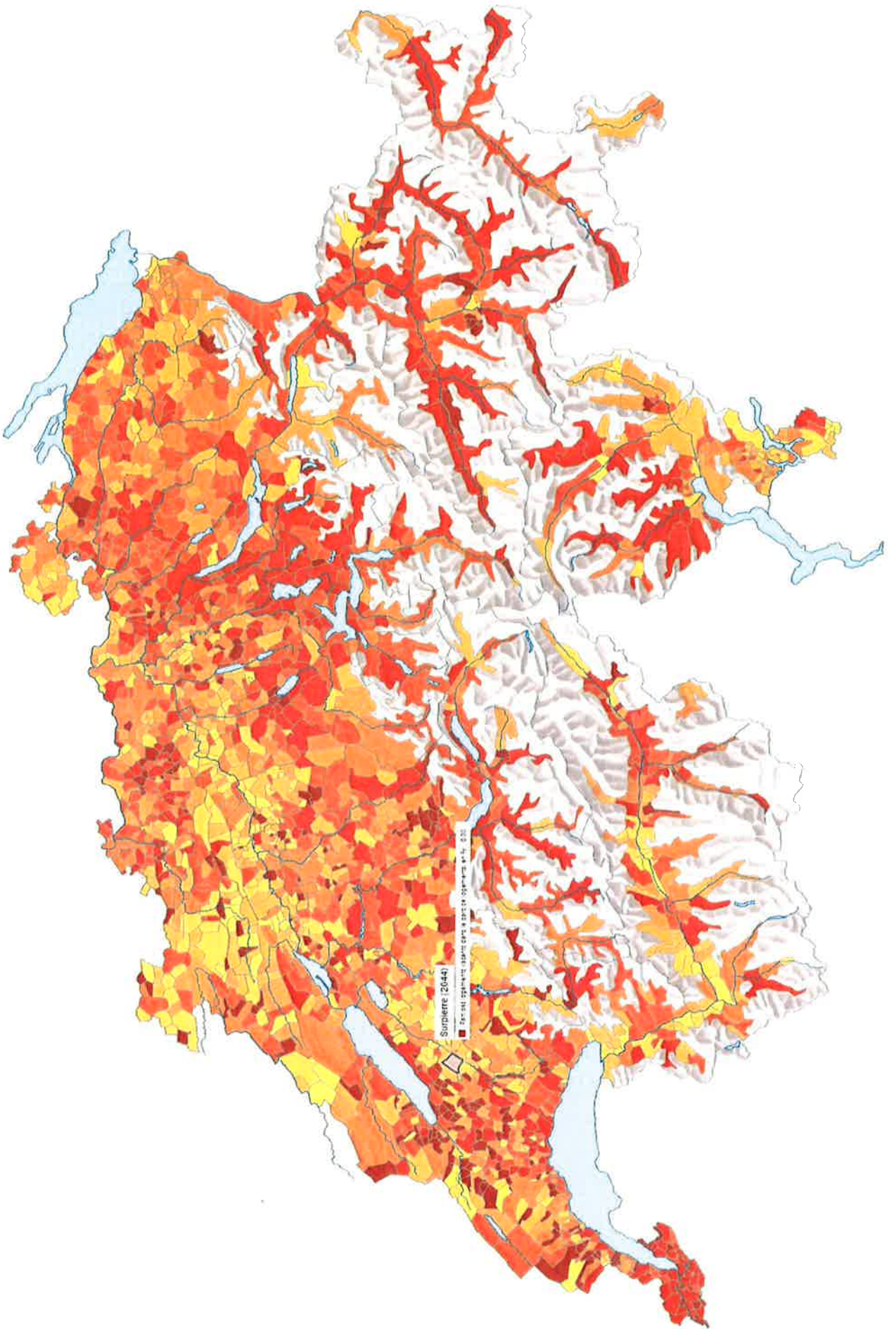
Affiché

Extrait détaillé des autres droits:

Affiché

Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché




LEGENDE

ZONES D'AFFECTATION

ZONES A BATIR







	zone de centre	ZC
	zone résidentielle à faible densité	ZRFD
	zone industrielle	ZI
	zone d'intérêt général	ZIG

AUTRES ZONES









	zone agricole	ZA
	aire forestière	AFn

ELEMENTS SUPERPOSES








PERIMETRES SUPERPOSES

	plan d'aménagement de détail obligatoire
	prescriptions particulières selon RCU
	périmètre de protection du site construit
	périmètre de protection de l'environnement du site construit
	périmètre archéologique
	périmètre de protection de la nature



SECTEURS SUPERPOSES

	dangers naturels selon carte de dangers
	crues (danger fort, moyen, faible, indicatif et résiduel)
	mouvements de terrain (danger moyen, faible et indicatif)
	secteur soumis à des mesures d'harmonisation
	cours d'eau à ciel ouvert
	cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)
	espace réservé aux eaux
	corridor inconstructible (4m de part et d'autre de l'axe)








ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

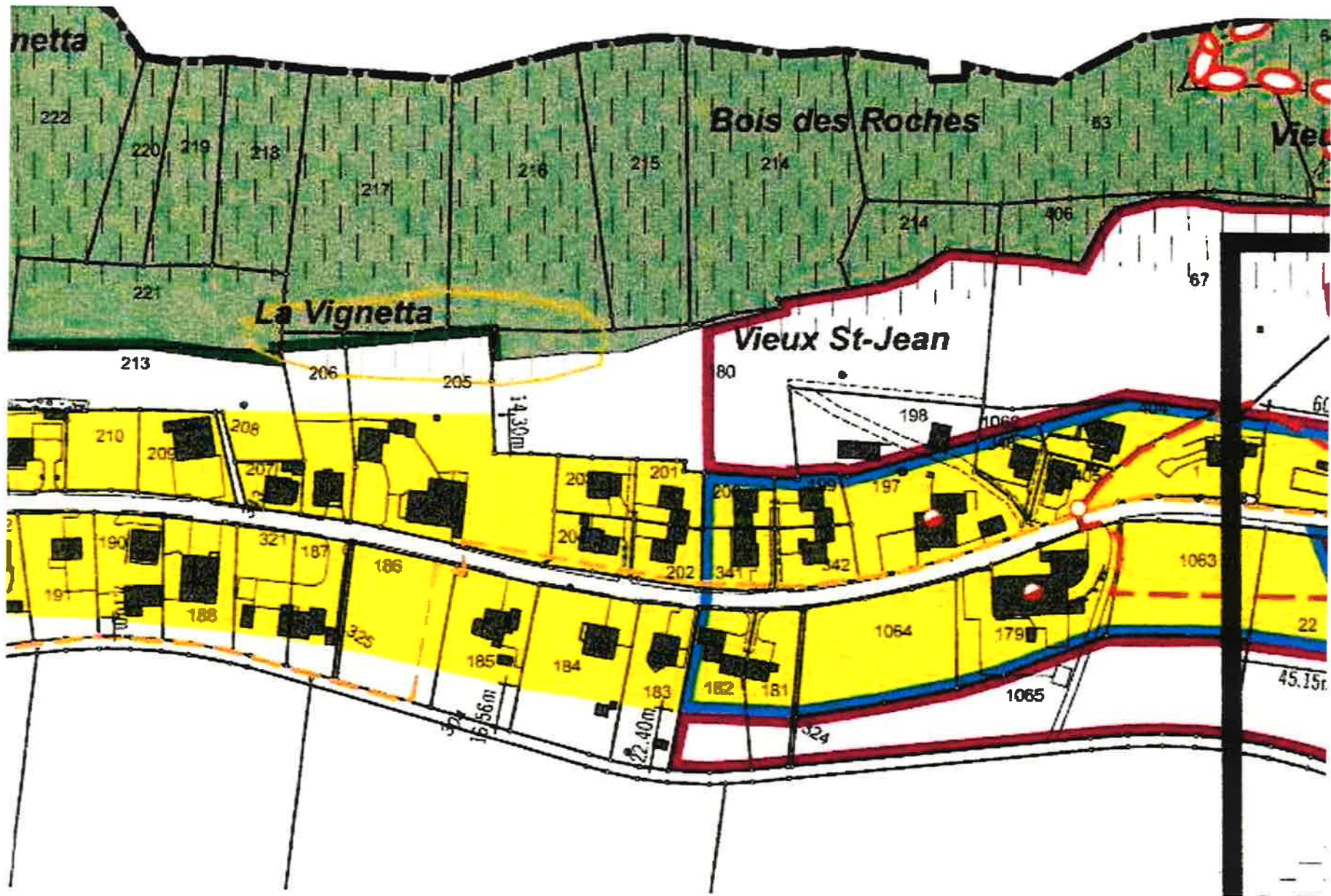
	boisements hors-forêt en zone à bâtir protégés selon la LPNat
	prairie et pâturage sec
	site de reproduction de batraciens
	biens culturels mis sous protection: catégorie 1, 2, 3
	chemin historique selon inventaire IVS
	catégorie 1
	catégorie 2

AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

	constatation de la nature forestière selon décision de la DIAF : Village, La Vignetta, Les Duches - 19.06.2007 / Les Iles - 30.04.1996
	bâtiment non soumis à l'IBUS

INFORMATIONS INDICATIVES

	zones de protection des eaux souterraines légalisées (S1, S2, S3)
	zone de protection des eaux souterraines provisoire
	tracé du gazoduc
	ligne électrique haute tension / moyenne tension
	sites pollués (aires d'exploitation, sites de stockage, installations de tir)
	bosquets
	limite commune



- b) Par leur implantation et volumétrie, les nouvelles constructions ne doivent pas altérer des vues caractéristiques sur le site construit.
- c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d) Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépie). Les revêtements métalliques réfléchissant sont interdits en façades et toitures.
- e) Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à atténuer l'effet des constructions sur le site. Les couleurs vives et saturées sont interdites.
- f) Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet des constructions sur le site.

3 Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions de l'al. 2 s'appliquent.

4 Bâtiments non conformes

Les bâtiments non conformes aux prescriptions de l'al. 2, let. a) et b), ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien.

5 Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une consultation du SBC.

Article 11 Secteurs soumis à des mesures d'harmonisation

1 Objectif

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés.

2 Nouvelles constructions

Pour autant qu'elle soit conforme à la destination de la zone, les conditions suivantes s'appliquent :

- a) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public.

- c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d) La hauteur au faîte de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé.
- e) La construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé.

Si, pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

3 Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, al. 2 let. a) et c), s'appliquent.

4 Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du SBC.

~~Article 12 Protection des biens culturels immeubles~~

1 Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC, sont protégés. Le règlement contient, dans l'annexe 2 relative aux biens culturels, la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement et la catégorie de protection.

2 Etendue de la protection

Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories :

Catégorie 3

La protection s'étend :

> à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;

Article 24 Zone résidentielle à faible densité – ZRFD

¹ Destination

Habitations individuelles

Habitations individuelles groupées

Des locaux pour des activités compatibles avec le caractère de la zone et ne générant pas de nuisances excessives peuvent être admis à l'intérieur des bâtiments.

² Degré de sensibilité au bruit

II

³ Ordre de constructions

Non contigu

⁴ Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

max. 0.60

⁵ Indice d'occupation du sol (IOS)

max. 0.30 pour les habitations individuelles

max 0.40 pour les habitations groupées

⁶ Hauteurs

Hauteur totale $h = \text{max. } 9.50 \text{ m}$

Hauteur de façade à la gouttière $hf(g) = \text{max. } 6.50 \text{ m}$

⁷ Distance à la limite

$h/2$, min. 5.00 m

⁸ Orientation des constructions

Le faîte des constructions principales sera orienté parallèlement aux courbes de niveaux

⁹ Toitures

Les toitures sont à deux ou à quatre pans ; les toits à pans inversés sont interdits.

La pente du toit sera comprise entre 22° et 45° .

Les toits plats sont admis pour les constructions de minime importance.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle ou brunes.

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

¹⁰ **Périmètres à prescriptions particulières**

Ce périmètre est soumis à l'établissement d'un PAD obligatoire

a) Le Pommey

Les objectifs poursuivis par ce PAD sont les suivants :

- > les constructions devront s'implanter de manière à dégager des couloirs de vue sur la plaine ;
- > l'accès au quartier pour le trafic motorisé se fera depuis la route Le Pommey. L'accès sera également aménagé pour les piétons et les cyclistes ;
- > les volumes, la typologie et l'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le contexte environnant ;
- > l'implantation des bâtiments en front de la route cantonale veillera à marquer l'entrée du village ;
- > un espace vert collectif devra être aménagé comme lieu de vie pour l'ensemble du quartier ;
- > des percées vertes (p.ex. jardins potagers, jardins communs, aires de détente, aires de jeux) seront aménagées pour assurer la perméabilité entre le plateau agricole, le PAD et les constructions voisines ;
- > une étude acoustique devra être établie lors de l'élaboration du PAD et devra démontrer la conformité du projet à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).



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

No assuré **83007**
District **Broye**
Commune **407**
Villeneuve
No rue **170**
No bâtiment **82**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire **Eitel- Max Moukodi Ekobe** Pays **CH**
Adresse **Rte de Lucens 82** PPE **Non**
NP et localité **1527 Villeneuve** Langue **F**
Régie ou administrateur

Cadastre folio	Plan folio	Article	
Propriétaire du fonds Le(s) même(s)			
Géomètre H. & C. Pillonel SA		Figure-t-il au plan (cadastre)?	Non
Coordonnées 556.260/177.030		Faut-il modifier le plan?	Oui
Altitude		Tarif des émoluments	5
Commune Villeneuve		District	Broye
Lieu-dit ou nom rue Rte de Lucens			
Motif de l'estimation Neuf		Date avis ECAB	01.03.2012 ✓
No du permis constr. achat/faillite		Début des travaux	01.10.2007
Date du permis		Fin des travaux	29.04.2012
Code ABAI 20.1		Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation Maison familiale			
Nbr. niveaux 3	Nbr apparts. 1	Bâtiment protégé classe	Non
Risques spéciaux no.	% soumis		
Classe 2	Situation Contigu(e)	Etat du bâtiment	Bon
Indexation Oui			
Mur coupe-feu Non	Ascenseur Non	Détection	Non
Paratonnerre Non	Sprinkler Non	Citerne	Aucune
Parafoudre Non	Type de chauffage Gaz		

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	03.05.2012	
Estimation de base	433'000	
Suppl. valeur à neuf %		%
Valeur assurée	433'000	
Investissement		
M3	761	
Année de construction	2011	de transformation

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **15 MAI 2012**

La commission d'estimation
Daniel Waser
Pascal Ramuz

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement TED

01 JUIN 2012 SH

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **10.05.2012**

Daniel Waser
Bureau : Georges Baeriswyl
Président de la Commission
d'estimation des bâtiments
de la Broye
1774 Cousset



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

No assuré **83007**
District **Broye**
Commune **407**
Villeneuve
No rue **170**
No bâtiment **82**
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
Construction 2007									
Sous - sol :									
Habitation - technique			7.92	8.42	3.55	237	600		142'200
Rez - étage :									
Habitation			8.00	8.50	5.50	374	620		231'880
Gàrage			6.36	6.46	3.65	150	300		45'000
Total						761	551		419'080

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Poêle	1	2'500	2'500
Total			2'500

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chaudière à gaz 17 kW / 2008 (chauffage au sol)	1	7'000	7'000
Total			7'000

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauflè - eau 200 l. / 2008 séparé	1	4'000	4'000
Total			4'000

TOTAL		
	TOTAL Fr.	432'580
	TOTAL ARRONDI A	433'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	569

PLAN DE SITUATION POUR MISE A L'ENQUETE

Commune de Villeneuve

Parcelle : 950

Plan : 15

Propriétaires : BLAVAS Sàrl et Alizés promotions Sàrl

Surface de la parcelle projetée : 530 m²

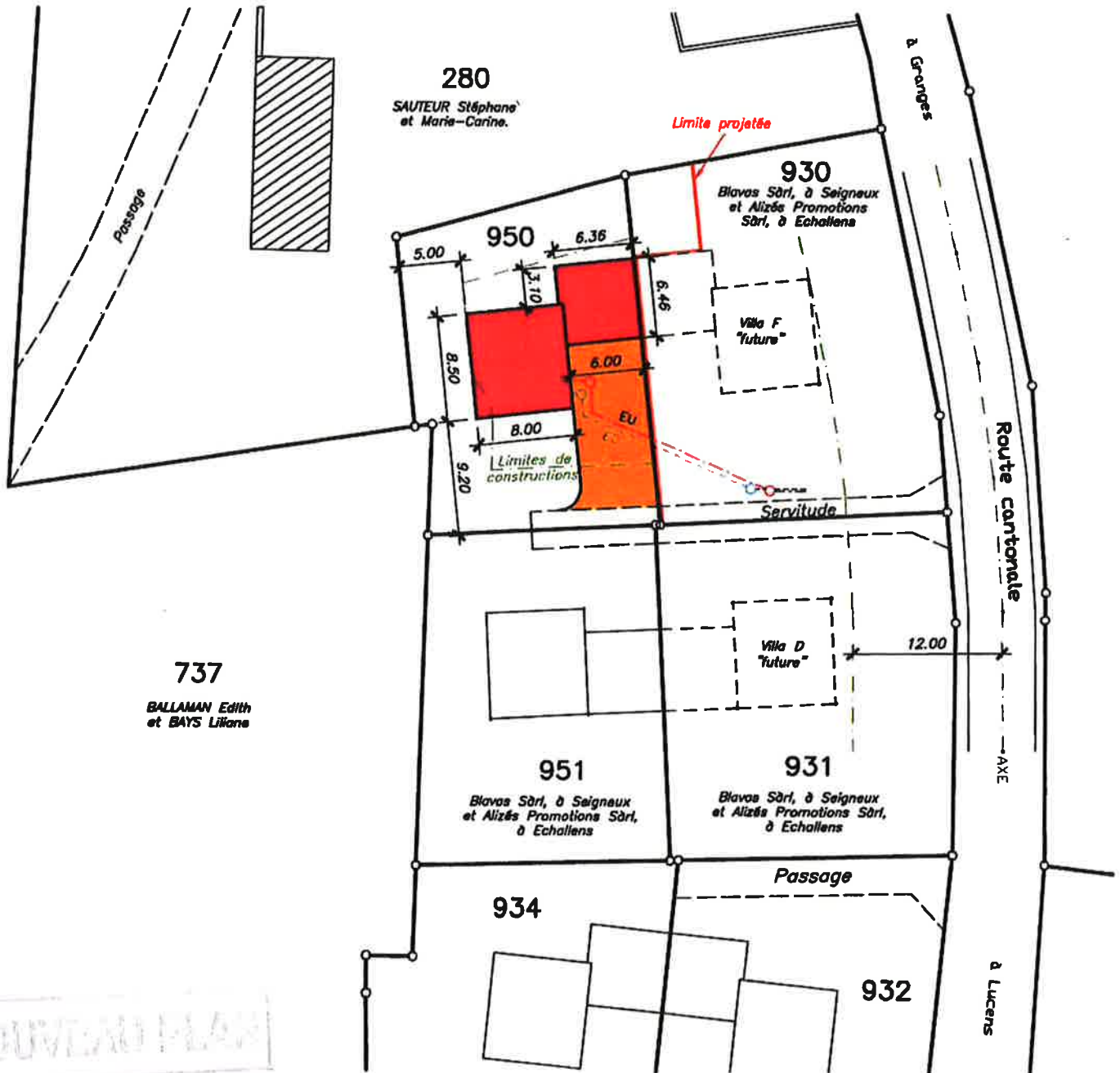
Coordonnées : Y: 556'260 X: 177'030

Mention AF : non

Mention RPTB : non

La Chaux

Service des constructions
et de l'aménagement
Rue des Grandines 17
Case postale
1701 Fribourg



NOUVEAU PLAN

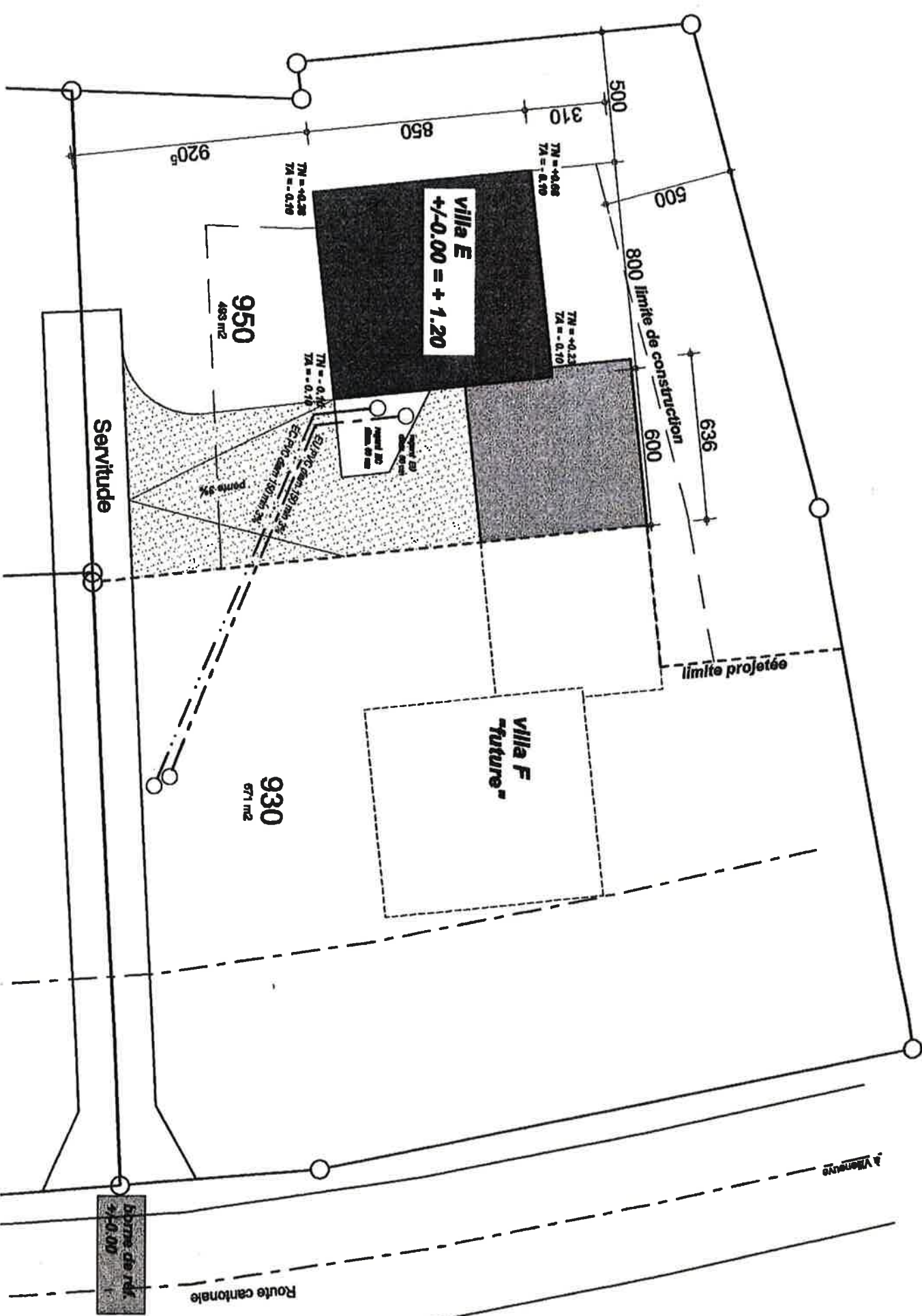
Estavayer-le-Lac, le 11 octobre 2006

Bureau technique
H. & C. Pilonel SA
Ing.-géomètres off.
1470 ESTAVAYER-LE-LAC

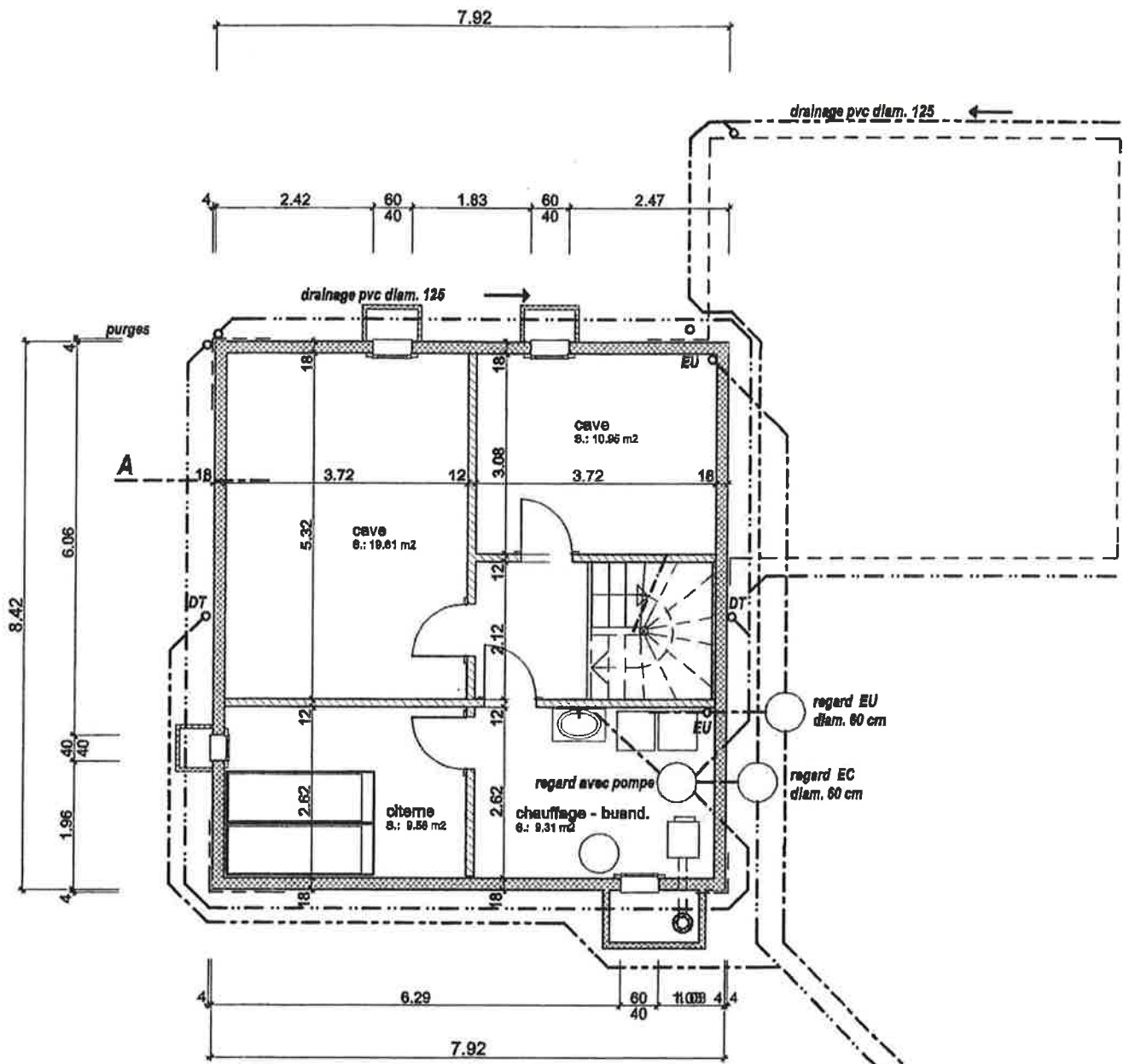
Echelle 1:500 (réduction du plan RF)

Aut. N°: 021/06.01.01/000

MLr 850/11110/008



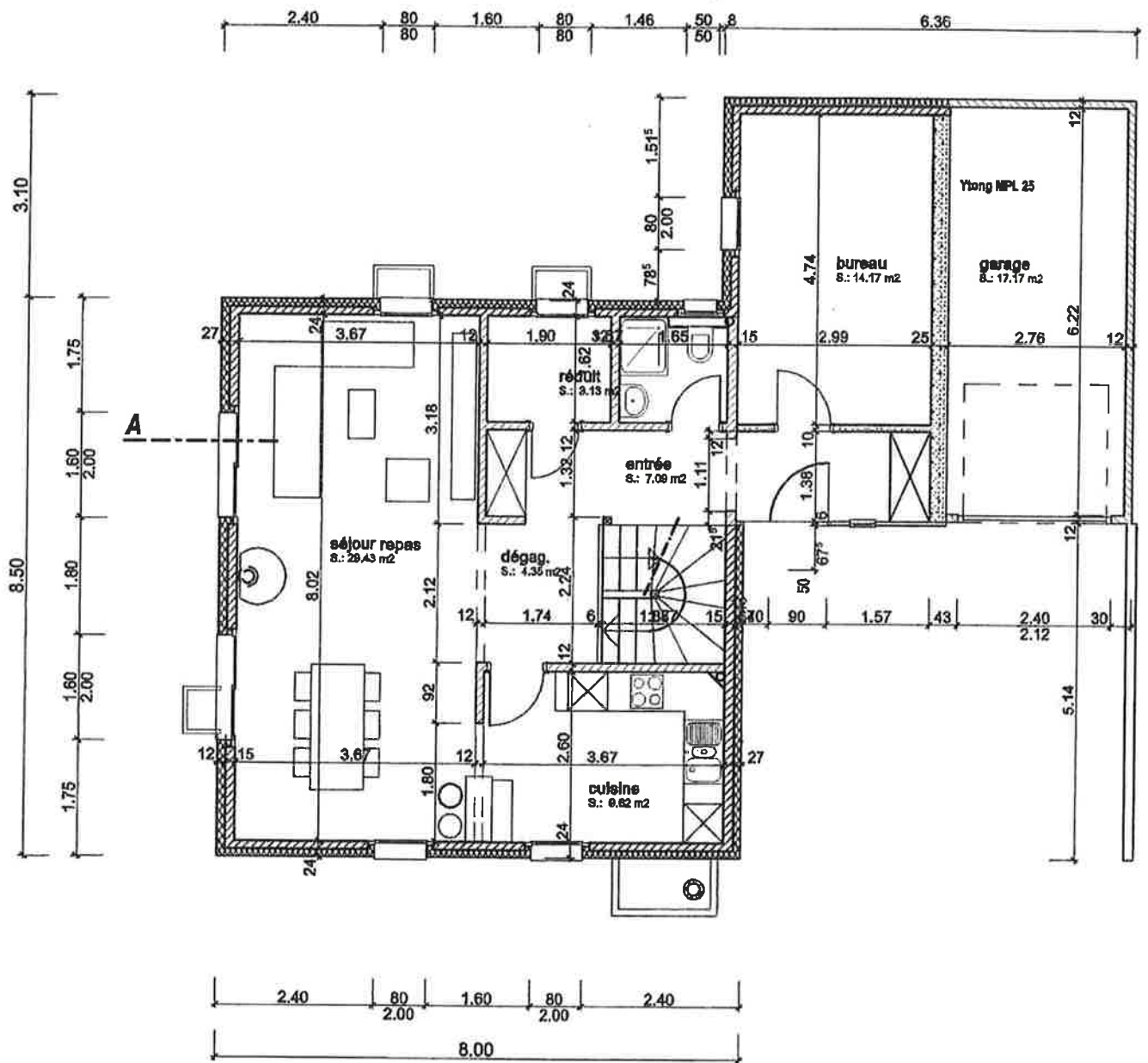
A Ykens



villa E

Service des constructions
 et de l'aménagement
 Rue des Charolles 17
 Case postale
 1701 Fribourg

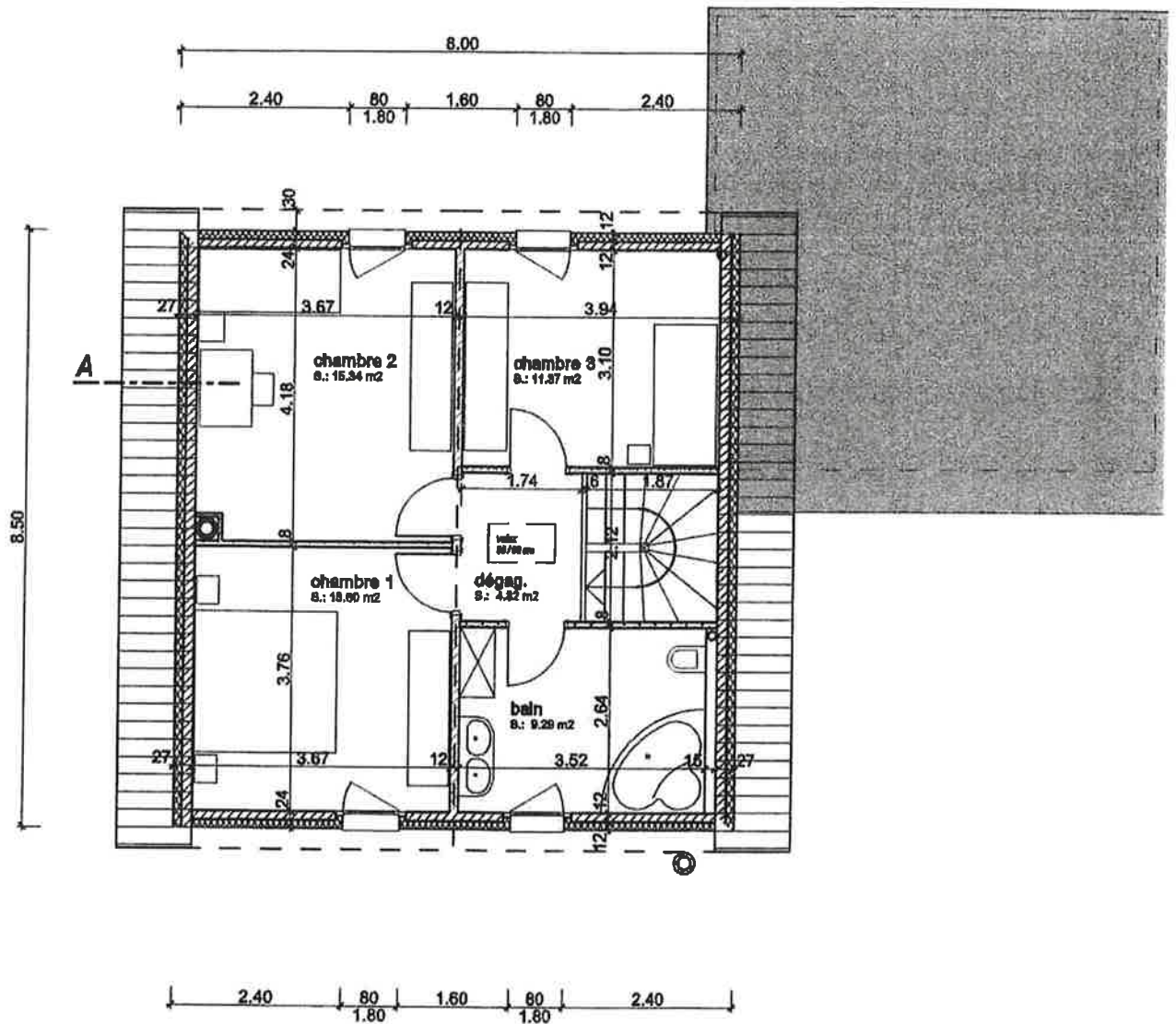
sous - sol



villa E

Service des constructions
et de l'aménagement
Rue des Chanolines 17
Case postale
1701 Fribourg

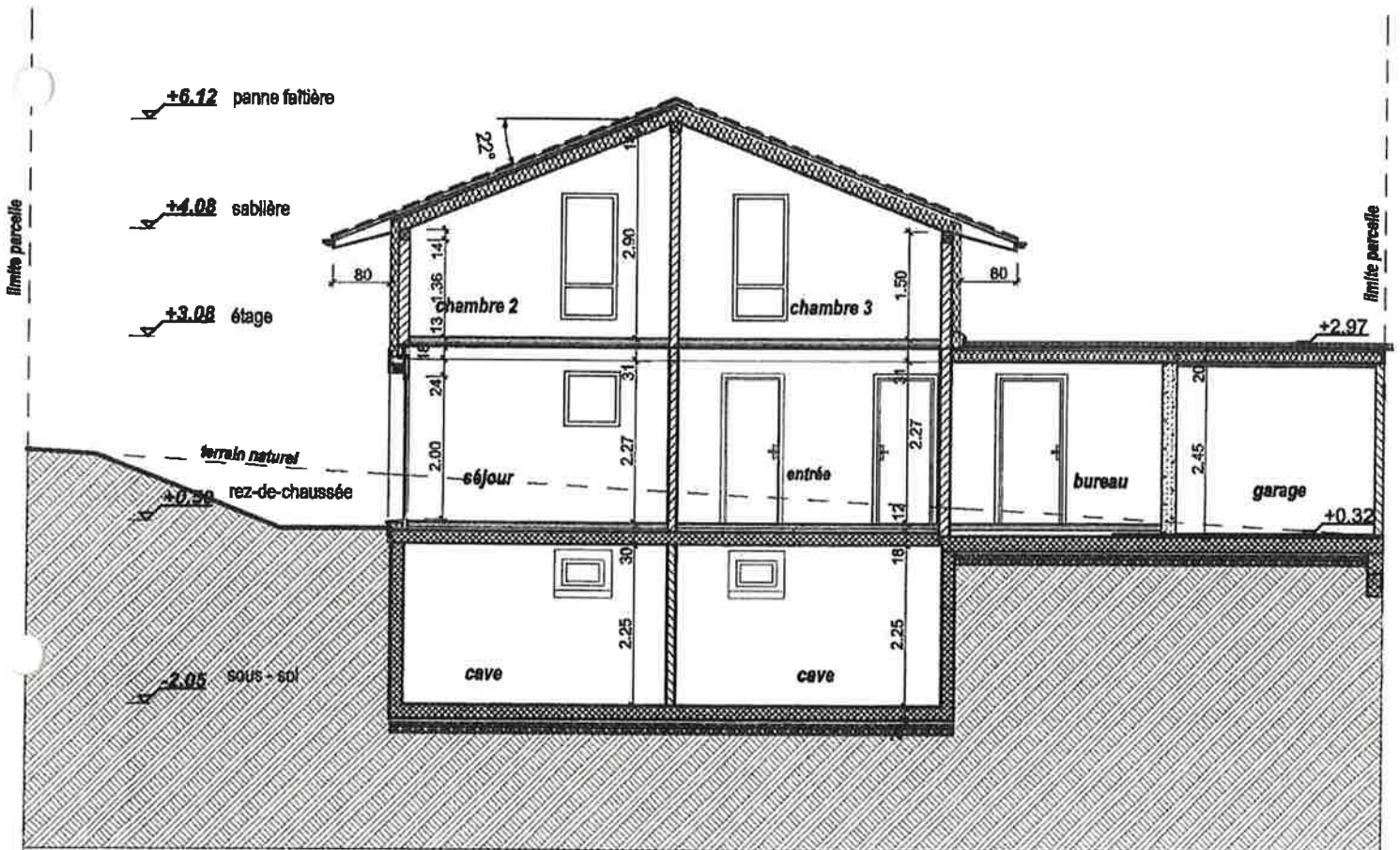
rez - de - chaussée



villa E

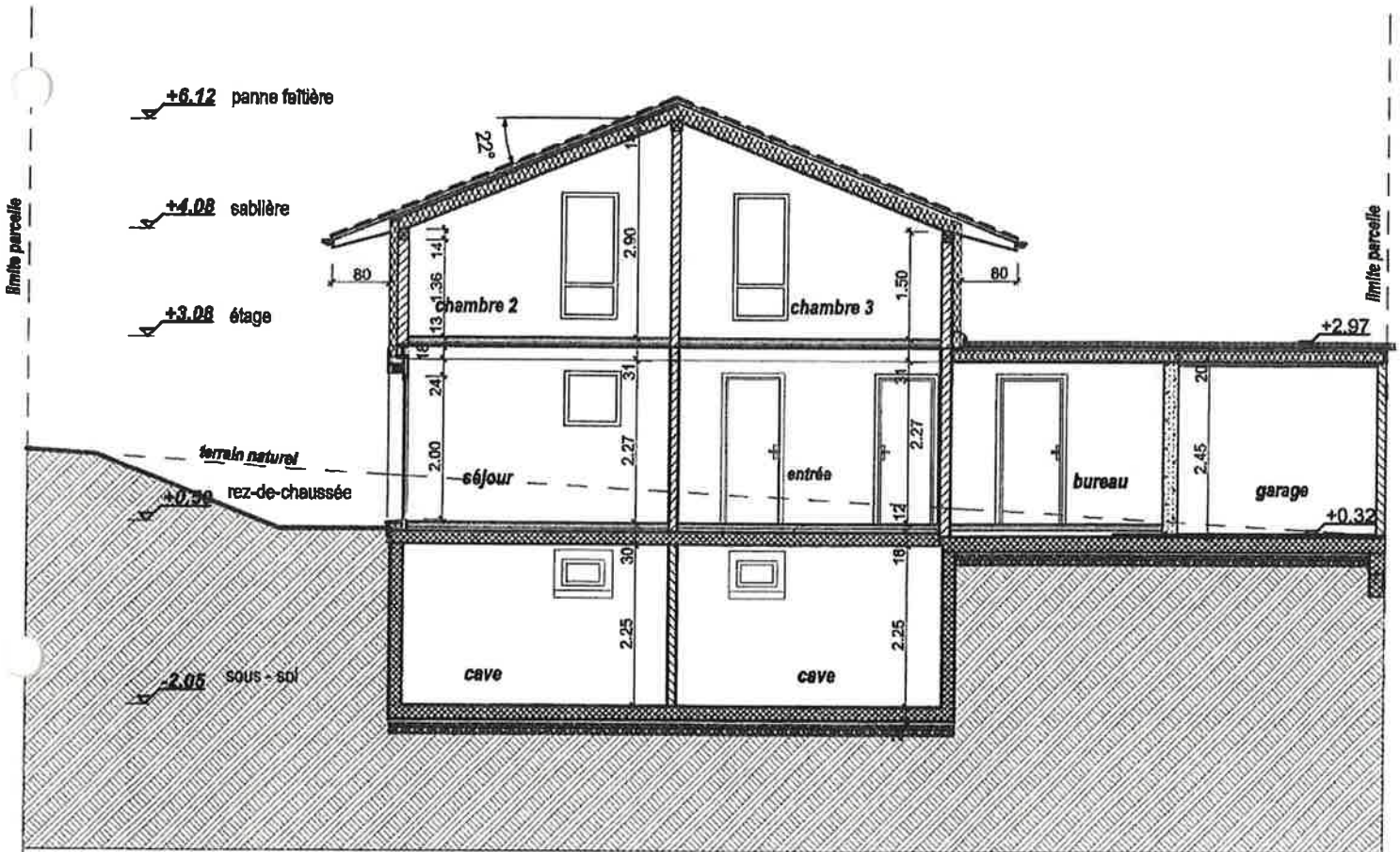
Service des constructions
et de l'aménagement
Rue des Charolines 17
Case postale
1701 Fribourg

étage



villa E

Denis des constructions
 41 de l'indépendance
 chemin Casolite 17
 Case postale
 1701 Fribourg



villa E

Charles Got constructions
 et de bâtiment
 rue des Capucines 17
 CH-1701 Fribourg