

# *Vente immobilière*

*Immeuble sis sur la commune  
De Nuvilly | FR  
Bien-fonds no 83 – Grand-Route 38*

*propriété de*

*Demierre Jean François et Janine*

Lieu et date de l'enchère :

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

Dépôt des conditions de vente :

5 septembre 2024.

Visite prévue le 23 septembre 2024 à 14 h. précise

Adresse exacte : Grand-Route 38, 1485 Nuvilly / FR



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Form. ORFI 13 P 2020

Office des poursuites de la Broye OPBR  
Betreibungsamt des Broyebezirks BABB

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* : Demierre Jean François Willy et Demierre Janine Yvonne Laurence, Grand-Route 38, 1485 Nuvilly

*Tiers propriétaire* : ---

*Créancier requérant la vente* : Par le créancier hypothécaire et par différents créanciers saisissants

*Lieu, date et heure des enchères* : 22 octobre 2024, à 14h00, en salle des ventes de l'office, Rue St-Laurent 5, 1470 Estavayer-le-Lac.

*Dépôt des conditions de vente* : 5 septembre 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 83 sis sur la commune de Nuvilly / 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 4'756.75.
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 421'000.00 au taux de 16 % (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 adjuger 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 adjugé.

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 adjugé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé 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 du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> 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 adjugés 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<sup>bis</sup>. 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 les propriétaires M. et Mme Jean François et Janine Demierre qui peuvent y demeurer jusqu'au jour de la vente. L'acquéreur est rendu attentif que si les intéressés refusent de desemparer, 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 5 septembre 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

Demierre Jean François Willy et Demierre Janine Yvonne Laurence, Grand-Route 38, 1485 Nuvilly

qui sera vendu aux enchères le 22 octobre 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 :**

Estavayer-le-Lac, le 29 août 2024

B. Tschanz, Préposé.

### 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'immeuble<sup>1</sup> ~~des immeubles<sup>1</sup> et des accessoires<sup>2</sup>~~**

**Commune de Nuvilly (FR)**

**au lieu dit « Grand-Route 38 » :**

**1. Bien-fonds no 83**

**Habitation mixte, jardin, champ, pré, pâturage et autre surface à revêtement dur**

**Surface totale : 951 m<sup>2</sup>**

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 585'000.00**

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
<b><u>HYPOTHEQUES LEGALES</u></b>					
<b><u>PRIVILEGIEES</u></b>					
1.	<b>Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, case postale 1701 Fribourg</b>				
	Primes 2023 et 2024	1'002.25	1002.25	0.00	1002.25
	Payable en priorité avec no 2				
2.	<b>Commune de Nuvilly Grand-Route 42 – 1485 Nuvilly</b>				
	Contributions immobilières 2022 à 2024	1'518.00			
	Eau-épuración de 2022 au 30.4.24 + taxes	2'236.50	3'754.50	0.00	3'754.50
	Payable en priorité avec no 1				
<b><u>GAGES CONVENTIONNELS</u></b>					
3.	<b>Banque Cantonale de Fribourg Bd de Pérolles 1 1701 Fribourg</b>				
	Créance selon production avec intérêts et frais.	541'937.90	541'937.90	0.00	541'937.90
	Payable après no 1 et 2				
	Créances garanties par :				
	Une cédula hypothécaire de registre du capital de CHF 250'000.00, RF no ID.013- 2001/0002222 du 13.07.1993, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 1 <sup>er</sup> rang.				
	Une cédula hypothécaire de registre du capital de CHF 100'000.00, RF no ID.013- 2001/0002223 du 15.04.1997, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 2 <sup>ème</sup> rang				

Une cédule hypothécaire de registre du capital de CHF 35'000.00, RF no ID.013-2011/000040 du 10.01.2011, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 3<sup>ème</sup> rang.

Une cédule hypothécaire de registre du capital de CHF 100'000.00, RF no ID.013-2017/000957 du 23.10.2017, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 4<sup>ème</sup> rang.

Une cédule hypothécaire de registre du capital de CHF 35'000.00, RF no ID.013-2022/000311 du 29.03.2022, intérêts max. 10%, PCL et grevant ce bien en 5<sup>ème</sup> rang.

**CREANCIERS SAISSANTS**

**Sur la part de Mme Janine Demierre :**

**Série no 11**

4. **Etat de Fribourg**

**Service cantonal des contributions**

**Rue Joseph-Piller 13 à Fribourg**

780.00	780.00	0.00	780.00
--------	--------	------	--------

5. **Série no 12**

**Différents créanciers saisissants pour un montant total de**

37'500.00	37'500.00	0.00	37'500.00
-----------	-----------	------	-----------

Payable après nos 1 à 3 sur la part qui devrait revenir à Mme Janine Demierre.

**Sur la part de M. Jean François Demierre :**

6. **Série no 8**

**Différents créanciers saisissants pour un montant total de**

39'500.00	39'500.00	0.00	39'500.00
-----------	-----------	------	-----------

7. **Série no 9**

**Différents créanciers saisissants pour un montant total de**

7'200.00	7'200.00	0.00	7'200.00
----------	----------	------	----------

8. **Série no 10**

**Différents créanciers saisissants pour un montant total de**

600.00	600.00	0.00	600.00
--------	--------	------	--------

Payable après nos 1 à 3 sur la part qui devrait revenir à M. Jean François Demierre

**Totaux**

<b>632'274.65</b>	<b>632'274.65</b>	<b>0.00</b>	<b>632'274.65</b>
-------------------	-------------------	-------------	-------------------

**Etat des charges**

<b>B. Autres charges (Servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)</b>			
No.	Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayants-droits	Nature du droit et date de sa constitution	Rang
	<b><u>SERVITUDES ET CHARGES</u></b> <b><u>FONCIERES :</u></b>		
9.		Passage à pied selon plan de 1,00m de large ID.013-2001/003484 à charge de B-F Nuvilly/81 du 01.01.1912 013-RS.	
10.		Canalisation de câble souterraine en tuyau avec chambre à regard ID.013-2001/004911 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen du 5.7.1990 013-64506.	
	<b><u>MENTIONS :</u></b>		
11.		Restriction du droit d'aliéner LPP de la part de copropriété de M. Jean François Demierre qui sera radiée au registre foncier lors du transfert de propriété.	
12.		Etablissement du registre foncier fédéral en cours ID.013-2001/004913, du 1.5.2002 013-RP.	
13.		Amélioration foncière, remaniement ID.013-2001/004914, du 1.5.2002 013-RP.	
	<b><u>ANNOTATIONS :</u></b>		
14.		Différentes annotations d'une restriction du droit d'aliéner qui seront radiées lors du transfert de propriété au registre foncier.	

Estavayer-le-Lac, le 29 août 2024

OFFICE DES POURSUITES DE LA BROYE

B. Tschanz, Préposé

**RAPPORT D'ÉVALUATION DE LA PARCELLE N° 83**  
**DU CADASTRE DE NUVILLY**  
GRAND-ROUTE 38





## MANDAT

L'Office des poursuites de la Broye, représenté par Monsieur Bertrand Tschanz, Préposé, a donné mandat au soussigné pour estimer la valeur vénale de la parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly, propriété de Monsieur Jean-François Demierre et Madame Janine Demierre, détenue en copropriété simple, dans le processus de la vente forcée.

## OBJET

Il s'agit d'une maison individuelle construite en 1920, rénovée et transformée à différentes périodes (60 et 98), comprenant un logement 7 de pièces, et d'un garage dépendant.

## VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 10 juin 2024, en présence du mandant et du propriétaire.

## 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 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés.

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

## VALIDITÉ

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

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



### **ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE**

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

### **SOURCES DE L'ESTIMATION**

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 16, suivie des copies disponibles.



SOMMAIRE	PAGE
1. Présentation.....	5
1.1. La commune.....	5
1.2. Descriptif sommaire.....	5
1.3. Répartition des locaux.....	8
2. Fiche d'identification.....	9
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier.....	9
▪ Servitudes.....	9
▪ Zone d'urbanisation.....	10
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB).....	10
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS.....	10
▪ Valeur d'assurance.....	10
▪ Protection du bâtiment.....	11
▪ Résidence secondaire.....	11
▪ Radon.....	11
▪ Sites pollués.....	11
▪ Zone de danger naturel.....	11
▪ Protection des eaux.....	11
▪ Aléas sismiques.....	11
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).....	12
▪ Amiante.....	12
▪ Autres nuisibles.....	12
▪ Taxe sur la plus-value.....	12
3. Valeur intrinsèque.....	12
4. Conclusion et valeur vénale.....	14
5. Sources des informations et annexes.....	16



## 1. PRÉSENTATION

### 1.1. La commune

Nuvilly (alt. 630 m) est une commune du district du la Broye (FR) qui compte environ 490 habitants. Le village se situe à environ 10 km de Payerne et d'Estavayer-le-Lac, 30 km de Fribourg et 8 km de l'entrée de l'autoroute A1 en direction de Berne/Lausanne. Il est desservi par une ligne de bus TPF reliant Estavayer-le-Lac à Cheiry.

Au village, on trouve un restaurant mais aucun commerce de première nécessité. Des bureaux de poste, des banques et des supermarchés se trouvent dans les villages aux alentours.

La commune fait partie du cercle scolaire Les Montets/Nuvilly. Les classes enfantines et primaires sont réparties entre les écoles d'Aumont, de Nuvilly et de Montet. Les déplacements entre les villages se font en transports publics. Les élèves du CO se rendent à Cugy, en transports publics également.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,879 pour les personnes physiques et les personnes morales par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2 ‰.

La parcelle n° 83 est située au centre du tissu construit du village, à l'intersection de la Rue du Village et de la Grand-Route. Le quartier est passant. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. La pente est orientée au Nord-Ouest. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée. Le voisinage consiste en un café-restaurant, l'administration communale, des places de parc et des constructions individuelles.

### 1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une maison individuelle construite en 1920, rénovée et transformée à différentes périodes (dans les années 60 et 98), comprenant un logement de 7 pièces, et un garage dépendant.

#### EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une clôture en bois ou métallique ainsi qu'une haie de thuyas délimitant partiellement le pourtour de la propriété. Un chemin bétonné de 50 m<sup>2</sup> pour piéton permet d'accéder à l'entrée de la bâtisse. Un accès bitumé d'environ 75 m<sup>2</sup> dessert le garage situé latéralement à l'habitation. Dans l'angle Sud-Ouest de la maison, on trouve une terrasse en dalle de béton lavé. A l'angle Sud-Ouest de la parcelle, une piste de pétanque est aménagée. Le solde de la surface de la parcelle est végétalisé et arborisé de 3 arbres.

#### ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est en tuiles plates de terre cuite. La ferblanterie est en cuivre. Les façades sont en crépi ciment et les volets en bois. Façades et volets ont été rafraîchis en 2017. Les

fenêtres en PVC ou en bois-PVC à vitrage double-isolant assurent une isolation thermique correcte. Elles ont été installées en 2017. Certaines fenêtres bénéficient de tablettes extérieures en similipierre.

Le bâtiment est pourvu de deux entrées. L'entrée située au Nord ne sert qu'aux propriétaires. L'entrée située au Sud est pourvue d'une sonnette. La porte du garage en bois est ancienne (env. 1960) et son ouverture est facilitée par un système à contre-poids.

## **TECHNIQUE ET STRUCTURE**

Il s'agit d'une construction mixte dont une petite partie est excavée. Le salon qui a été rénové en 1998 reposait initialement sur la terre battue.

Un drainage extérieur a été installé à une date inconnue tout autour de la maison, afin d'assainir les murs et de limiter l'humidité dans les murs porteurs.

L'introduction d'eau est très ancienne et seul le compteur d'eau à télérelève a été remplacé à une date inconnue.

La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière à mazout combinée. Elle est reliée à deux citernes de 2 000 litres chacune (accessibles par l'extérieur uniquement). Le local citerne est accessible par une trappe et le fond ainsi que les remontées latérales sont complétées par une finition étanche aux hydrocarbures. La distribution de chaleur dans les pièces habitables est assurée par des radiateurs muraux à haute température (env. 50 à 60 °C) comprenant des vannes de régulation thermostatique.

Le tableau électrique a été remplacé lors de la dernière rénovation et transformation intérieure d'importance (1998).

La toiture a fait l'objet d'une amélioration par l'adjonction d'une sous-couverture de type Pavatex à une date inconnue. Les combles ne possèdent pas d'isolation thermique.

## **AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR**

### ■ **Sous-sol**

Le fond est en terre battue et cailloux, les murs en pierre ont été crépis au ciment et montrent la présence d'une humidité importante.

### ■ **Rez-de-chaussée**

Les sols du rez-de-chaussée sont carrelés, ou recouverts de parquet flottant, ou encore bruts, avec ou sans peinture. Les murs sont crépis, tout comme les plafonds.

La cuisine datant de 1998 est abondamment équipée de rangements en chêne massif. Le plan de travail est en bois mélaminé et l'entre-meuble en carrelage. Les équipements électroménagers incorporés consistent en un plan de cuisson vitrocéramique, une hotte de ventilation (avec extraction extérieure), un four, un réfrigérateur et un lave-vaisselle.



Le WC-douche bénéficie d'une ventilation naturelle grâce à sa fenêtre. Ses équipements consistent en une vasque reposant sur un meuble fixe, un miroir de courtoisie, un WC suspendu avec chasse encastrée et une douche à l'italienne avec paroi vitrée. L'ensemble des murs est carrelé.

Les locaux annexes non chauffés (réduit, chaufferie-buanderie) ont des finitions sommaires et vétustes consistant en une peinture au sol ainsi que des murs et plafonds blanchis.

### ■ 1<sup>er</sup> étage

Le hall de distribution possède du carrelage tandis que les chambres sont équipées de parquet flottant. Les murs sont crépis sauf dans la salle de bains où ils sont carrelés. Les plafonds sont crépis ou recouvert d'un lambrissage en bois.

La chambre parentale est équipée d'une porte-fenêtre donnant accès à la terrasse située au-dessus du garage. Un petit réduit sous la pente du toit permet le stockage de divers matériaux.

La salle de bain bénéficie d'une ventilation naturelle grâce à sa fenêtre. Ses équipements consistent en un double lavabo avec meuble fixe en partie inférieure et rangements latéraux fixes, un miroir de courtoisie complété par un plafonnier avec spots et plusieurs tablettes de rangement en sa partie centrale, un WC suspendu avec chasse apparente, un radiateur électrique porte-serviette, une baignoire d'angle et enfin une surface brute, à aménager pour une douche future. L'ensemble des murs est carrelé.

### ■ Combles

L'accès au galetas se fait par une trappe amovible avec escalier escamotable. Les finitions sont brutes (bois et béton). Ce volume est non isolé mais possède des fenêtres latérales ainsi qu'une tabatière.

### DANS L'ENSEMBLE

La cave présente un taux d'humidité important. Il n'a pas été mesuré lors de la vision locale.

Le rez-de-chaussée a été partiellement rénové en 1998 puis en 2012 lorsque l'ancien commerce a été définitivement fermé et converti en pièces de vie. Le séjour ainsi que la salle à manger ont été rénovés à cette époque. Toutefois, le sol intérieur de l'entrée Sud présente un affaissement anormal lorsqu'une personne se situe sur cette surface, pouvant laisser supposer un pourrissement des matériaux en partie inférieure. Le seuil situé entre les deux pièces est manquante. Une réserve de principe est émise. La porte du garage ainsi que la menuiserie métallique afférente sont en fin de vie et leur remplacement doit être planifié à très court terme.

Au 1<sup>er</sup> étage, l'angle Sud-Est de la chambre à coucher présente des moisissures, ce qui est assez courant sur une maison ancienne ne possédant pas ou peu d'isolation thermique. Le radiateur du bureau montre un signe de faiblesse au niveau des tuyaux (traces de rouille =

fuite) à faire contrôler. Une douche peut être installée dans la salle de bain existante grâce aux conduites en attente.

Le garde-corps de la terrasse n'est pas conforme aux prescriptions de constructions actuelles. En effet, le garde-corps devrait également faire un retour sur la pente de toit. Cette intervention doit être effectuée sans délai afin d'éviter un accident de personne. Il est rappelé aux propriétaires selon l'article 58 du Code des obligations qu'ils répondent du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut de construction.

Les combles sont bruts. Ce volume présente un intérêt certain pour la mise en valeur de nouvelles surfaces habitables.

Les extérieurs sont anciens et le béton de certains chemins d'accès pour piétons est cassé (fissures).

La propriété présente une importante surface habitable qui pourrait être valorisée par l'adjonction d'une isolation thermique par doublage intérieur ou en périphérie extérieure. Les tuiles en terre cuite arrivent en fin de vie (éclatement, fissure, porosité et présence de mousses) et leur remplacement est à planifier dans un délai de 10 ans afin d'éviter des infiltrations d'eau.

### 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.

Selon les indications du propriétaire, les installations électriques à basse tension du bâtiment ont été contrôlées en 2018. Une réserve de principe est faite quant à la conformité actuelle de l'installation électrique aux normes OIBT.

### **1.3. Répartition des locaux**

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

- **Sous-sol**
  - cave
  
- **Rez-de-chaussée**
  - dégagement entrée
  - WC-douche
  - hall vestibule
  - cuisine
  - salle à manger

- salle à manger
  - réduit
  - chaufferie, buanderie
  - citerne et réduit extérieur

#### ■ 1<sup>er</sup> étage

- hall
- bureau
- chambre à coucher
- chambre à coucher
- chambre parentale
- salle de bain
  - terrasse extérieure sur garage (accessible par la chambre parentale)
  - réduit terrasse

#### ■ Combles

- galetas

## 2. FICHE D'IDENTIFICATION

#### ■ Propriété résumée selon l'extrait Intercapi du Registre foncier

La parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly est la propriété de Monsieur Jean-François Demierre et Madame Janine Demierre, détenue en copropriété simple. Selon le Registre foncier, elle comprend une autre surface à revêtement dur de 65 m<sup>2</sup>, un champ de 134 m<sup>2</sup>, un jardin de 580 m<sup>2</sup> et une habitation mixte de 172 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 951 m<sup>2</sup>.

**NB :** Les informations issues de l'état descriptif de l'immeuble ne jouissent pas de la foi publique et correspondent au dernier relevé effectué par un géomètre à une date inconnue.

#### ■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droit:                   – Passage à pied selon plan de 1 m de large
- Charge:               – Canalisation de câble souterraine en tuyau avec chambre à regard

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

Trois mentions sont inscrites au Registre foncier indiquant une restriction du droit d'aliéner LPP la part de copropriété de Jean-François Demierre, un établissement du registre foncier fédéral en cours et une amélioration foncière/remaniement.



Une annotation est inscrite au Registre foncier indiquant une restriction du droit d'aliéner avec saisie pour Fr. 60 000.- et accessoires légaux.

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

#### ■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve partiellement en zone de centre (581 m<sup>2</sup>), le solde de la surface étant affecté à la zone agricole (370 m<sup>2</sup>), non constructible et régi par le droit fédéral. L'information permettant d'indiquer la surface affectée à la zone de centre provient de l'extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF). Les différents indices sont calculés à partir de la surface affectée à la zone de centre et non sur la totalité de la surface parcellaire.

L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) s'élève à 0,8 soit une surface plancher totale de 464 m<sup>2</sup>. Le potentiel de construction est exploité pour environ 98 %. L'indice d'occupation du sol (ios) s'élève à 0,5 soit une surface plancher totale de 290 m<sup>2</sup>. Le potentiel d'occupation du sol (emprise des constructions) est exploité pour environ 59 %.

L'affectation de la zone à bâtir est destinée aux habitations, activités de service et de commerce, artisanales moyennement gênantes et aux activités agricoles. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 12 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

La surface de la parcelle affectée à la zone à bâtir et touchée par un périmètre de protection du site construit. Il a pour objectif de conserver la structure et le caractère de l'ensemble bâti tels que les bâtiments, les espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol. Les agrandissements de bâtiments existants sont autorisés sous réserve de prescriptions complémentaires indiquées dans le règlement communal d'urbanisme (voir annexe - art. 10 du RCU).

#### ■ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau III (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 0,50 % (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 455 m<sup>2</sup> dont une surface habitable de l'ordre de 212 m<sup>2</sup>.

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 1 418 m<sup>3</sup>. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 809 300,- francs (indexation 2024).

#### ■ 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. Un risque de ruissellement des eaux de pluie est possible lors de fortes intempéries sans présenter un risque majeur d'inondation. Selon le modèle numérique, une hauteur d'eau de 0 à 5 cm serait prévisible.

#### ■ Protection des eaux

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

#### ■ Aléas sismiques

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

#### ■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

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

#### ■ Amiante

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

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

#### ■ Autres nuisibles

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

#### ■ Taxe sur la plus-value

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

### 3. VALEUR INTRINSÈQUE

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

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

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

Élément	Part	Durée de vie	Âge	Valeur résiduelle		
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)		
Gros œuvre	40%	120	69	0,43		
Second œuvre	30%	80	36	0,55		
Finitions	15%	30	26	0,13		
Équipement	15%	15	14	0,07		
	100%					
				<u>Prix moyen/cube</u>		
Gros œuvre	585 fr./m <sup>3</sup>	x	40%	x	0,43	99,45 fr.
Second œuvre	585 fr./m <sup>3</sup>	x	30%	x	0,55	96,53 fr.
Finitions	585 fr./m <sup>3</sup>	x	15%	x	0,13	11,70 fr.
Équipement	585 fr./m <sup>3</sup>	x	15%	x	0,07	5,85 fr.
Cube	1 418 m <sup>3</sup>				213,53 fr.	302 778,45 fr.
<b>Total intermédiaire du bâtiment</b>						<b>302 778,45 fr.</b>
<b>Terrain à bâtir</b>			581 m <sup>2</sup> x	225 fr./m <sup>2</sup>		130 725,00 fr.
<b>Terrain agricole (agrément)</b>			370 m <sup>2</sup> x	100 fr./m <sup>2</sup>		37 000,00 fr.
Surface bitumée			75 m <sup>2</sup> x	120 fr./m <sup>2</sup>		9 000,00 fr.
Surface dure (chemin, terrasse, etc.)			120 m <sup>2</sup> x	80 fr./m <sup>2</sup>		9 600,00 fr.
Surface végétalisée			565 m <sup>2</sup> x	15 fr./m <sup>2</sup>		8 475,00 fr.
Piste de pétanque				valeur résiduelle admise		3 000,00 fr.
Clôtures (bois, métal)				valeur résiduelle admise		5 000,00 fr.
Frais secondaires sur CFC 2 + 4				8,0%		27 028,28 fr.
<b>Total valeur intrinsèque</b>						<b>532 606,73 fr.</b>

La valeur intrinsèque est estimée à 530 000,- francs (arrondi).

### Remarques

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

Le prix au m<sup>3</sup> retenu pour la construction non chauffée est de 450,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 771 m<sup>3</sup>) et pour la construction chauffée à 750,- fr./m<sup>3</sup> (à raison de 647 m<sup>3</sup>), donnant un prix moyen arrondi de 585,- fr./m<sup>3</sup>.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 22 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est



légèrement supérieur aux prix pratiqués dans la commune. Toutefois, la propriété présente une possibilité d'aménagement de surfaces habitable dans les combles, augmentant *de facto* le prix du terrain affecté en zone à bâtir. La surface de la parcelle affectée à la zone agricole est considérée comme du terrain d'agrément et non comme du terrain agricole cultivé.

#### 4. CONCLUSION ET VALEUR VÉNALE

##### ■ Valeur intrinsèque

L'objet de cette estimation est une maison individuelle construite en 1920, rénovée et transformée à différentes périodes, comprenant un logement de 7 pièces, et un garage dépendant. Un potentiel d'agrandissement est présent dans le galetas.

La valeur intrinsèque est estimée à 530 000,- 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<sup>ème</sup> pilier (versement anticipé et mise en gage), est désormais requise. Cette part minimale s'élève à 10 %, ce qui réduit la demande des particuliers, entraînant une baisse des valeurs. Cet effet est pour l'instant contré par la Loi sur l'aménagement du territoire qui a pour conséquence de raréfier les terrains à bâtir.

La demande pour des propriétés individuelles est forte en présence d'une offre modérée, ce qui soutient les prix à la hausse. En l'occurrence, la propriété nécessite des investissements afin de la mettre aux standards actuels (isolation thermique, aménagements intérieurs, sanitaires, etc.). En effet, la dernière rénovation d'importance date de 26 ans, ce qui indique que la bâtisse va atteindre un nouveau cycle de rénovation d'ici 4 ans environ.

##### ■ Contribution immobilière/hypothèque légale

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



## ■ Valeur vénale

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

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

La valeur vénale est basée sur la valeur intrinsèque augmentée d'environ 10 % pour tenir compte d'une demande positive mais limitée en raison des travaux futurs qui devront être effectués.

La valeur vénale est estimée à **585 000,- francs**.

\*

Fait à Granges-Paccot, le 13 juin 2024/BO/cg



Olivier Bürki



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

Chambre suisse des experts judiciaires, techniques  
et scientifiques – Swiss Experts



## 5. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office des poursuites de la Broye, représenté par Monsieur Bertrand Tschanz, Préposé, daté du 21.05.2024*
- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly
- Extrait Intercapi du Registre foncier relatif à la parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly, daté du 21.05.2024
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 11.09.2023
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, art. 10, 19 et 24
- Carte de danger naturel de ruissellement en lien à la parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly
- Carte des secteurs à objectifs de protection du patrimoine en lien à la parcelle n° 83 du cadastre de Nuvilly
- Copie du protocole de l'ECAB, daté du 22.07.2019
- *Vision locale du 10.06.2024*

NUVILLY, parcelle n° 83

Façades Sud-Ouest et Sud-Est



Vue depuis l'angle Sud-Est de la parcelle



Façade Sud-Est



Porte de garage en mauvais état



Garage et terrasse du 1<sup>er</sup> étage



Façades Nord-est et Nord-Ouest



Façade Sud-Ouest



Terrasse avec accès cuisine



Vue Est du jardin



Piste de pétanque



Vue Nord-Est du jardin



Vue Nord-Est depuis le 1<sup>er</sup> étage



Accès au sous-sol



Cave



Cave



Introduction d'eau



Cuisine



Coin repas dans la cuisine



Salle à manger



Séjour



Vue du seuil manquant



Entrée Ouest et son dégagement



Vestiaire



WC-douche



Local chauffage et buanderie



Chaudière à mazout

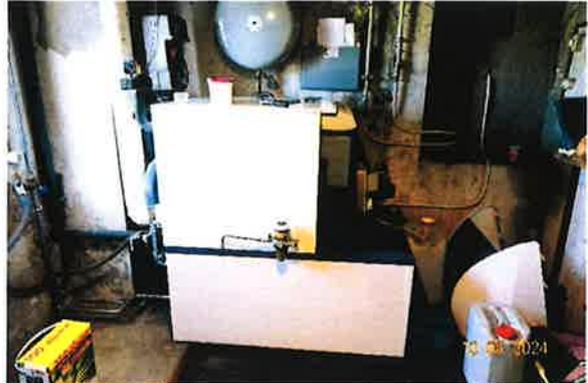


Tableau électrique secondaire chauffage



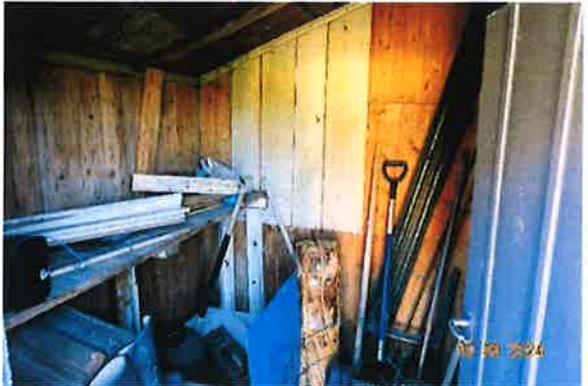
Réduit



Local extérieur pour les citernes



Local extérieur, vue du réduit



Escalier pour le 1<sup>er</sup> étage



Vue descendante des escaliers



Halle



Bureau



Trace de fuite de chauffage (inactive)



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Trace de moisissures



Tableau électrique principal (1<sup>er</sup> étage)



Salle de bain



WC et porte-serviette



Baignoire d'angle



Espace libre pour l'aménagement d'une douche



Chambre parentale avec accès terrasse



Terrasse, garde-corps non conforme (selon rapport)



Réduit de la terrasse



Gaetas

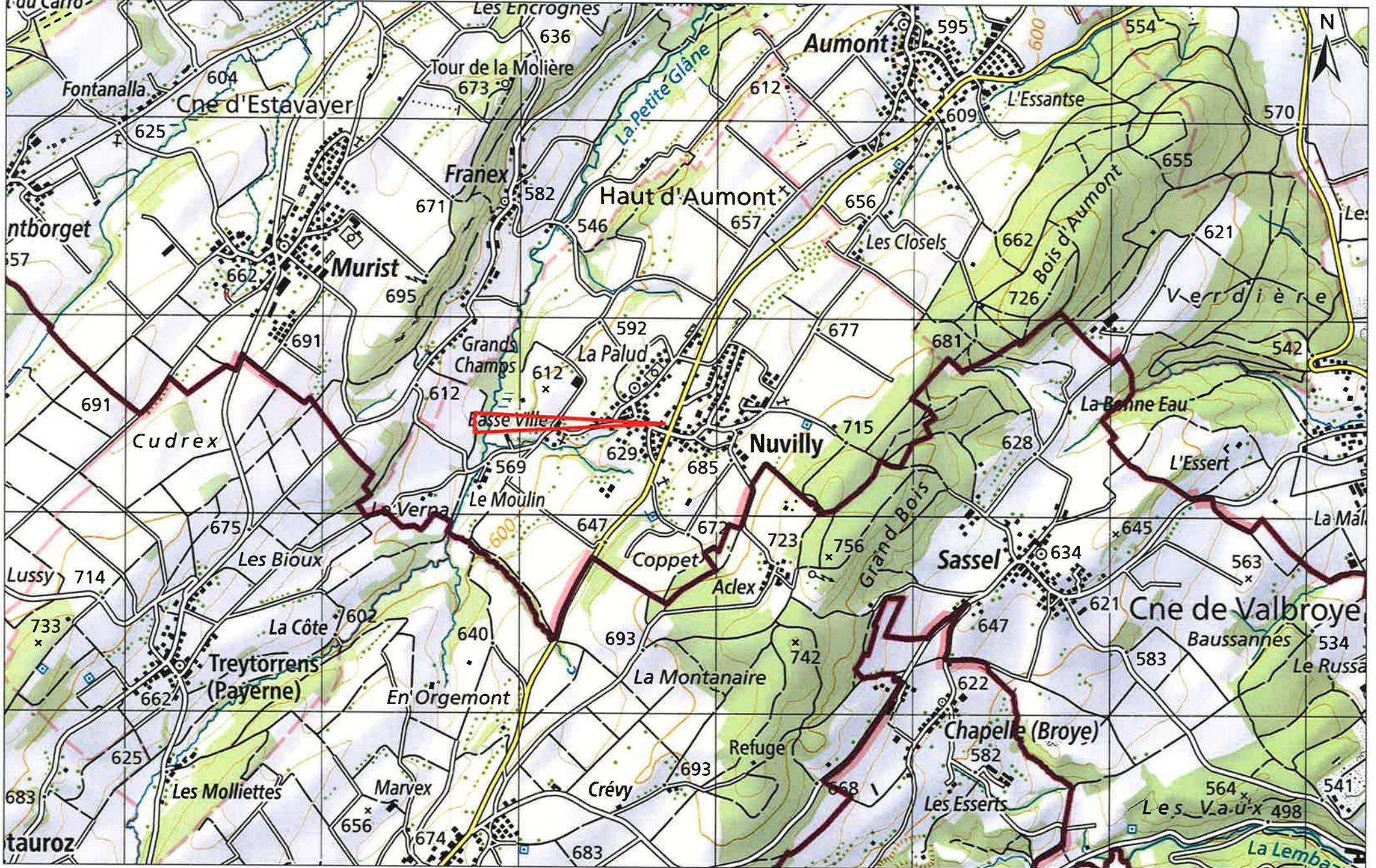


Tabatière

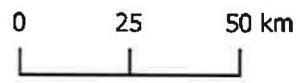
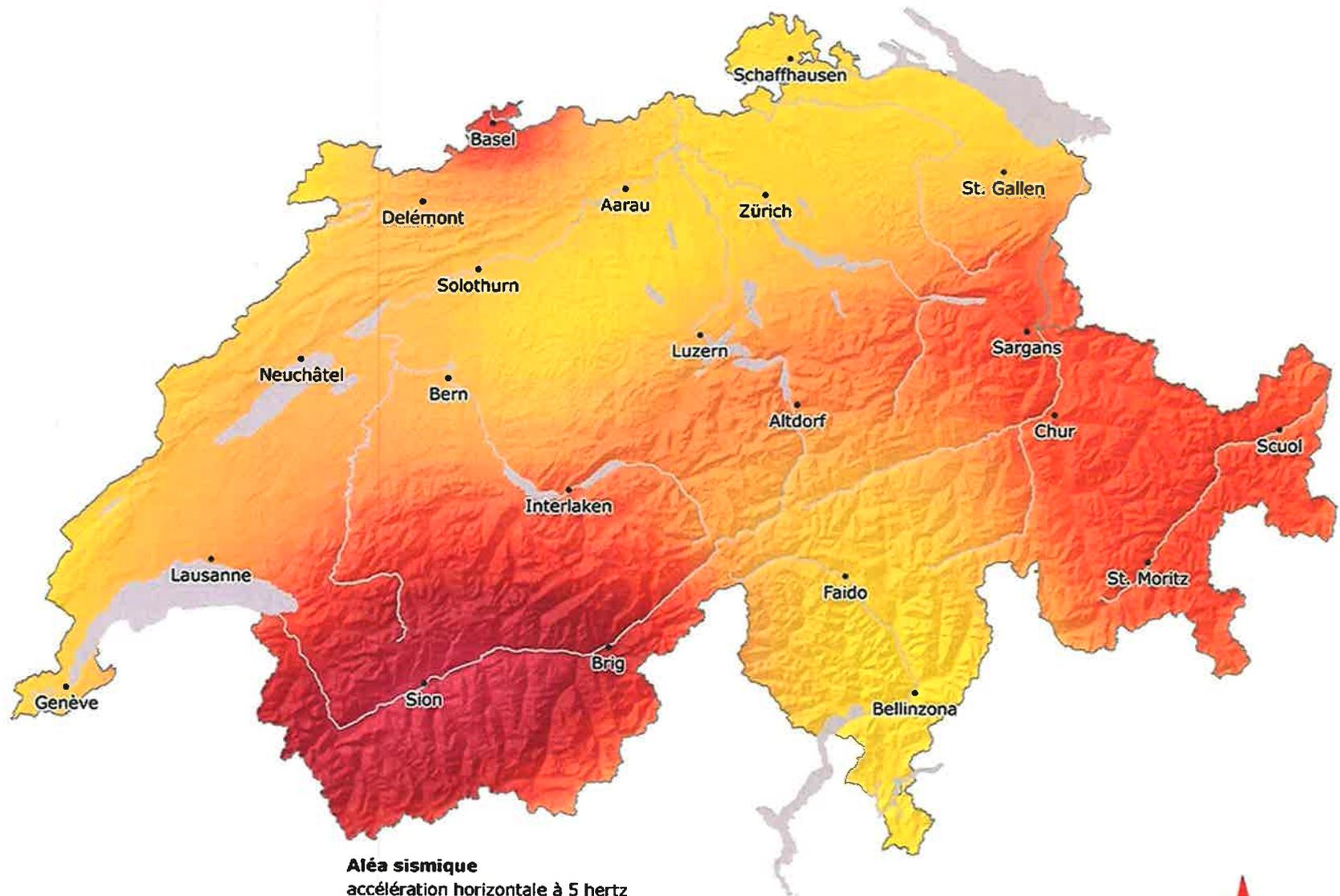


Fenêtres latérales





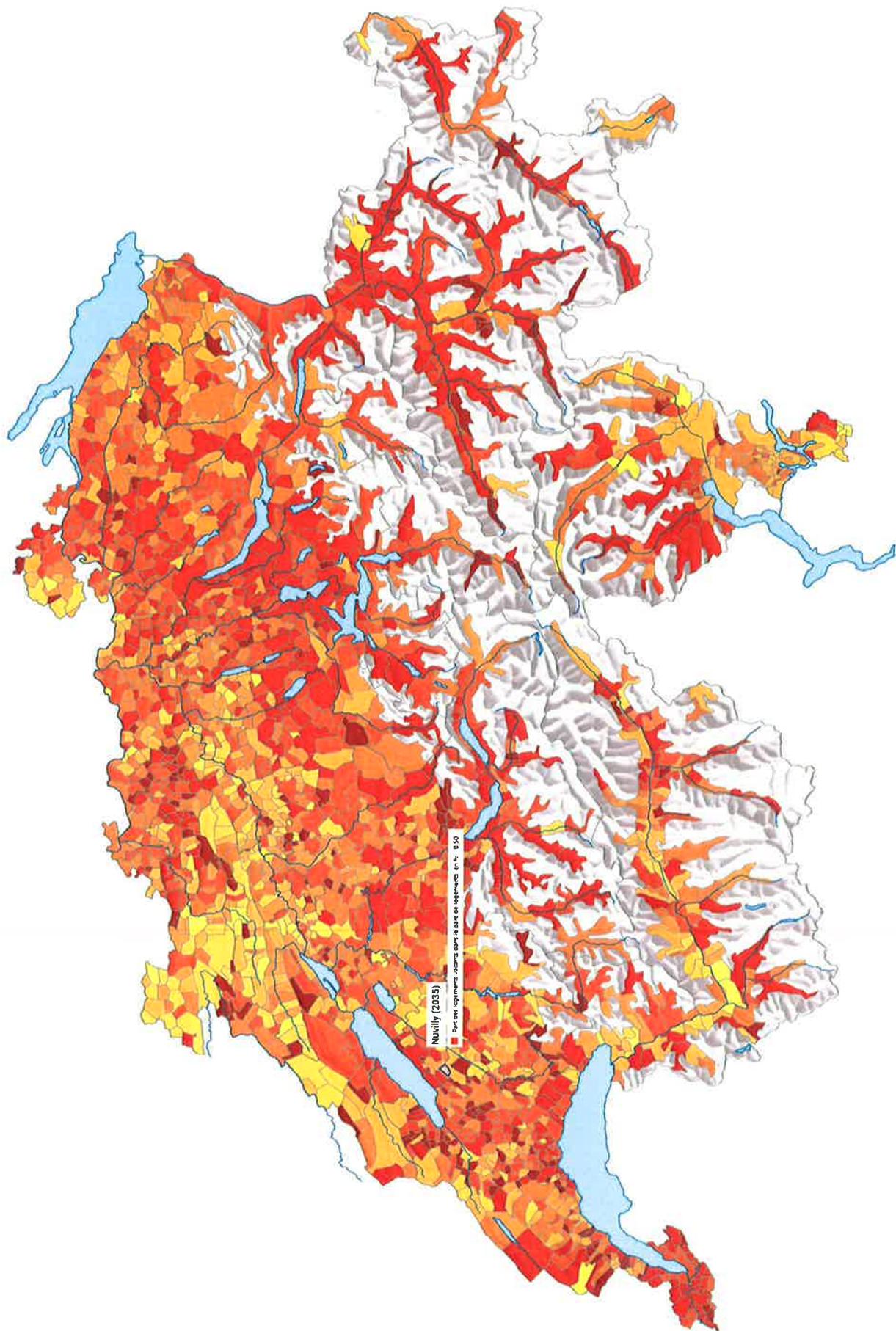




**Aléa sismique**  
accélération horizontale à 5 hertz  
10 % en cinquante ans



[www.seismo.ethz.ch](http://www.seismo.ethz.ch)





# Plan d'affectation des zones

Adaptation du PAL à son approbation  
du 28 février 2018 et du 2 septembre 2020



0 250m

ECHELLE\_1:5'000

1

Mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 6

du: 12 02 2021

2

Adopté par le Conseil communal de Nuvilly, le 29 03 2021

Le/La Syndic-que

*Al. Dummer*



Le/La Secrétaire

*S. Scharif*

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et  
de l'environnement, le 24 MAI 2023

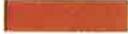
Le/La Conseiller-ère d'Etat, Directeur-trice



## Légende

### ZONE D'AFFECTION

#### ZONES A BATIR

	zone de centre	ZC
	zone résidentielle faible densité	ZRFD
	zone d'activités	ZACT
	zone libre	ZL
	zone d'intérêt général	ZIG

#### ZONES AGRICOLES

 zone agricole

#### AUTRES ZONES

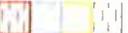
 aire forestière

### ELEMENTS SUPERPOSES

#### PERIMETRES SUPERPOSES

-  prescriptions particulières selon RCU
-  périmètre de protection du site construit
-  périmètre archéologique

#### SECTEURS SUPERPOSES

-  dangers naturels selon carte de danger (danger fort, moyen, faible et résiduel/indicatif)
-  crues
-  mouvement de terrain (danger indicatif)
-  secteur soumis à des mesures d'harmonisation
-  cours d'eau à ciel ouvert (pour l'espace réservé aux eaux, les dispositions de l'art. 15 "cours d'eau" sont applicables)
-  cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif) (pour l'espace réservé aux eaux, les dispositions de l'art. 15 "cours d'eau" sont applicables)

#### ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

-  arbre, haie, verger (protégés selon l'art. 7 RCU)
-  bien culturel mis sous protection: catégorie 1, 2 et 3
-  voies de communication historiques catégorie 2

#### AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

-  bâtiment non soumis à l'indice d'utilisation (selon l'art. 80 al. 5 ReLATEC)
-  sites pollués (pas de nécessité d'investigation)
-  constatation de la nature forestière (selon décision DIAF du 20 mai 2016)

Voir décision d'appro-  
bation de la DIME du

24 MAI 2023

p. 3





# Plan d'aménagement local

Adaptation du PAL suite à son approbation du 28 février 2018 et du 2 septembre 2020

VERSION  
POUR  
ENQUÊTE  
PUBLIQUE

Règlement communal d'urbanisme



30 novembre 2020

urbaplan

## **Art. 10 Périmètre de protection du site construit**

### **1 Objectifs**

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doivent être conservés.

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

### **2 Agrandissements des bâtiments existants**

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- a) L'agrandissement consiste en une extension de plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c) Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- d) La surface du sol de l'agrandissement ne peut excéder 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
- e) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- f) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

### **3 Constructions de minime importance**

La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- a) La plus grande dimension en plan ne peut excéder 6.00m.
- b) La hauteur totale ne peut dépasser 3.50m ; la hauteur de façade 2.80m. S'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2.80m.
- c) La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

- d) Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et teintes, la construction doit d'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

#### **4 Transformations de bâtiments existants et agrandissements**

Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement relative au périmètre de protection du site construit s'appliquent.

#### **5 Nouvelles constructions**

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement relative au périmètre de protection du site construit s'appliquent.

#### **6 Aménagements extérieurs**

Les revêtements en galet des avant-cours des anciennes fermes en rangée contiguë doivent être conservés.

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement relative au périmètre de protection du site construit s'appliquent.

#### **7 Demande préalable**

Toute demande de permis est précédée d'un contact préalable avec le SBC.

## Dispositions spéciales des zones

### Art. 19 Zone de centre – ZC

#### 1 Destination

Habitations  
Activités agricoles  
Activités de services / commerces  
Activités artisanales moyennement gênantes

#### 2 Degré de sensibilité au bruit

III

#### 3 Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50

#### 4 Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.80

#### 5 Distance à la limite

$d = h/2$ , min. 4.00 m

#### 6 Hauteur maximale

Hauteur totale  $h = 12.00$  m

#### 7 Ordre des constructions

Non contigu

#### 8 Autres prescriptions

##### a) Toiture

1. Les constructions sont dotées d'un toit à 2 pans, ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.
2. Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle ou de tuiles vieillies artificiellement.
3. Les avant-toits sont obligatoires et doivent être munis de chéneaux. La saillie et la forme doivent s'harmoniser avec les lieux.

#### **b) Lucarnes**

Seules des ouvertures en nombre limité servant essentiellement à l'éclairage des locaux de distribution seront autorisées. Les ouvertures ne peuvent être que du type de tabatière mobile (velux par exemple). Des dérogations peuvent être octroyées à titre exceptionnel, pour autant qu'aucune autre solution ne puisse être trouvée.

### **9 Secteurs à prescriptions particulières**

#### **a) Secteur 19.1**

Ce secteur indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :

- > les nouvelles constructions ainsi que les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes avoisinantes ;
- > les ouvertures existantes sur les façades côté rue seront maintenues dans leur état actuel, ou pour le moins dans leur dimension ;
- > des ouvertures nouvelles, complémentaires, limitées au minimum nécessaire pourront être prévues dans la façade arrière et dans les murs pignons.

### **10 Plan du « secteur central »**

Ce secteur est soumis aux prescriptions particulières suivantes :

- > dans les aires des avant-jardins :
  - les constructions de minime importance sont interdites,
  - les clôtures sont réalisées en treillis métalliques ou en palissades ajourées,
  - l'imperméabilisation des sols, dans le cas où elle est nécessaire, est à limiter au strict minimum ;
- > les espaces libres de construction doivent être maintenus. Ils peuvent être arborisés ; la plantation d'espèces indigènes est obligatoire (arbres haute tige). Ils sont inconstructibles ;
- > les façades des constructions s'implantent obligatoirement sur les alignements obligatoires définis en plan.

## **Art. 24 Zone agricole – ZA**

### **1 Destination**

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

### **2 Degré de sensibilité au bruit**

III

### **3 Constructions, agrandissements, transformation et constructions nouvelles**

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable est recommandée.

## **Art. 25 Aire forestière – AF**

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

## **Art. 26 Zone de protection des eaux – ZPE**

### **1 Destination**

Les zones et périmètres de protection des eaux souterraines légalisés et provisoires sont reportés à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones et périmètres sont gérés par leurs règlements respectifs, approuvés par la DAEC.



## 6. Approbation

1. Mis à l'enquête publique

2. Adopté par le Conseil communal de Nuvilly

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 6

dans sa séance du : 29.03.2021

du : 12.02.2021



*[Signature]*

Le (La) Syndic/que

Le (La) Secrétaire

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

le 24 MAI 2023

*[Signature]*

Le (La) Conseiller/ère d'Etat, Directeur/trice





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

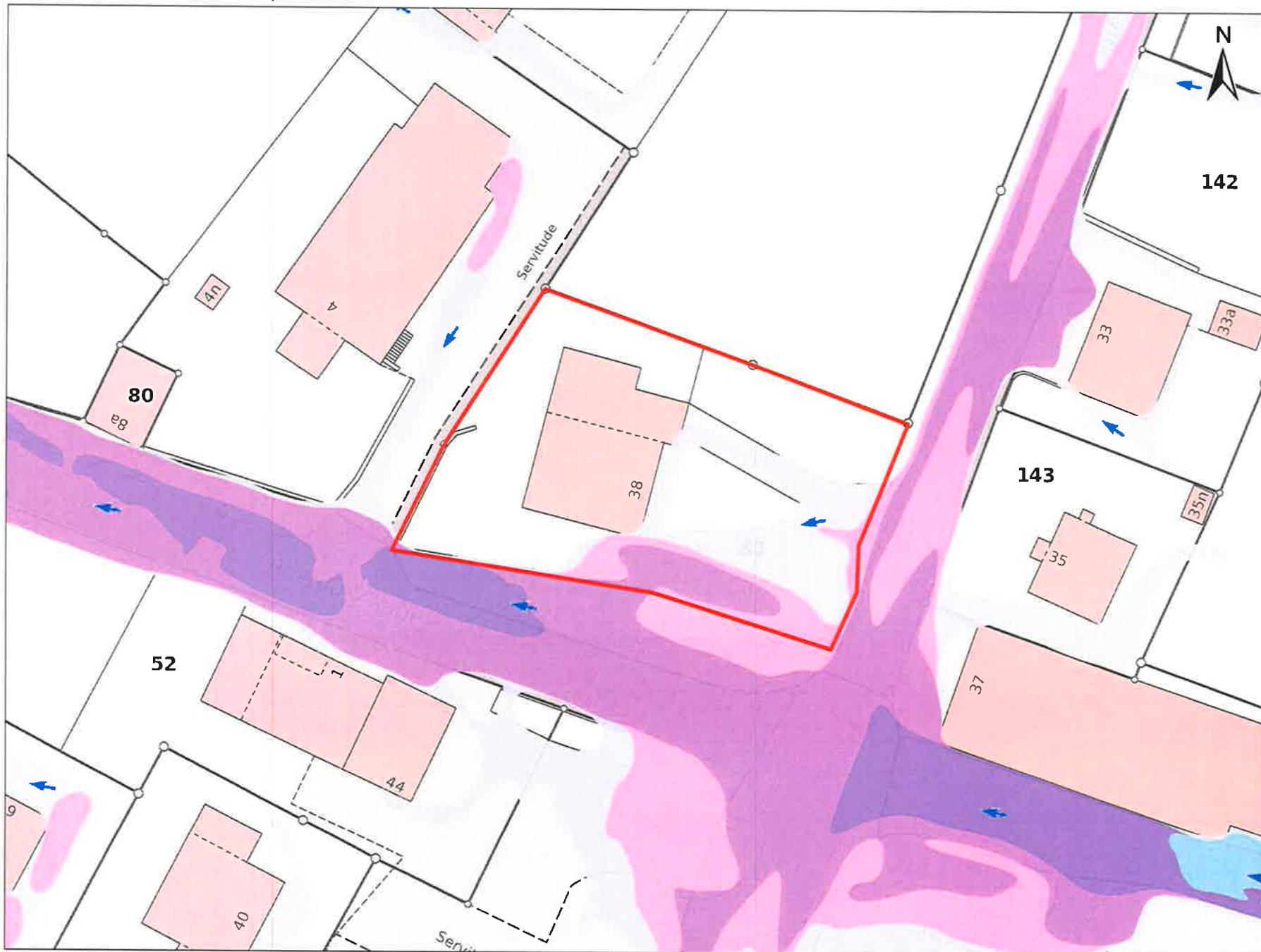
Portail cartographique du  
canton de Fribourg

Légende

Danger indicatif de l'aléa  
de ruissellement

- 0 < h < 0,05 hauteur  
d'eau en [m]
- 0,05 < h < 0,1  
hauteur d'eau en [m]
- 0,1 < h < 0,25  
hauteur d'eau en [m]
- 0,25 < h < 0,5  
hauteur d'eau en [m]
- 0,5 < h < 1 hauteur  
d'eau en [m]
- 1 < h < 2 hauteur  
d'eau en [m]
- h > 2 hauteur d'eau  
en [m]

Limite cantonale





ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

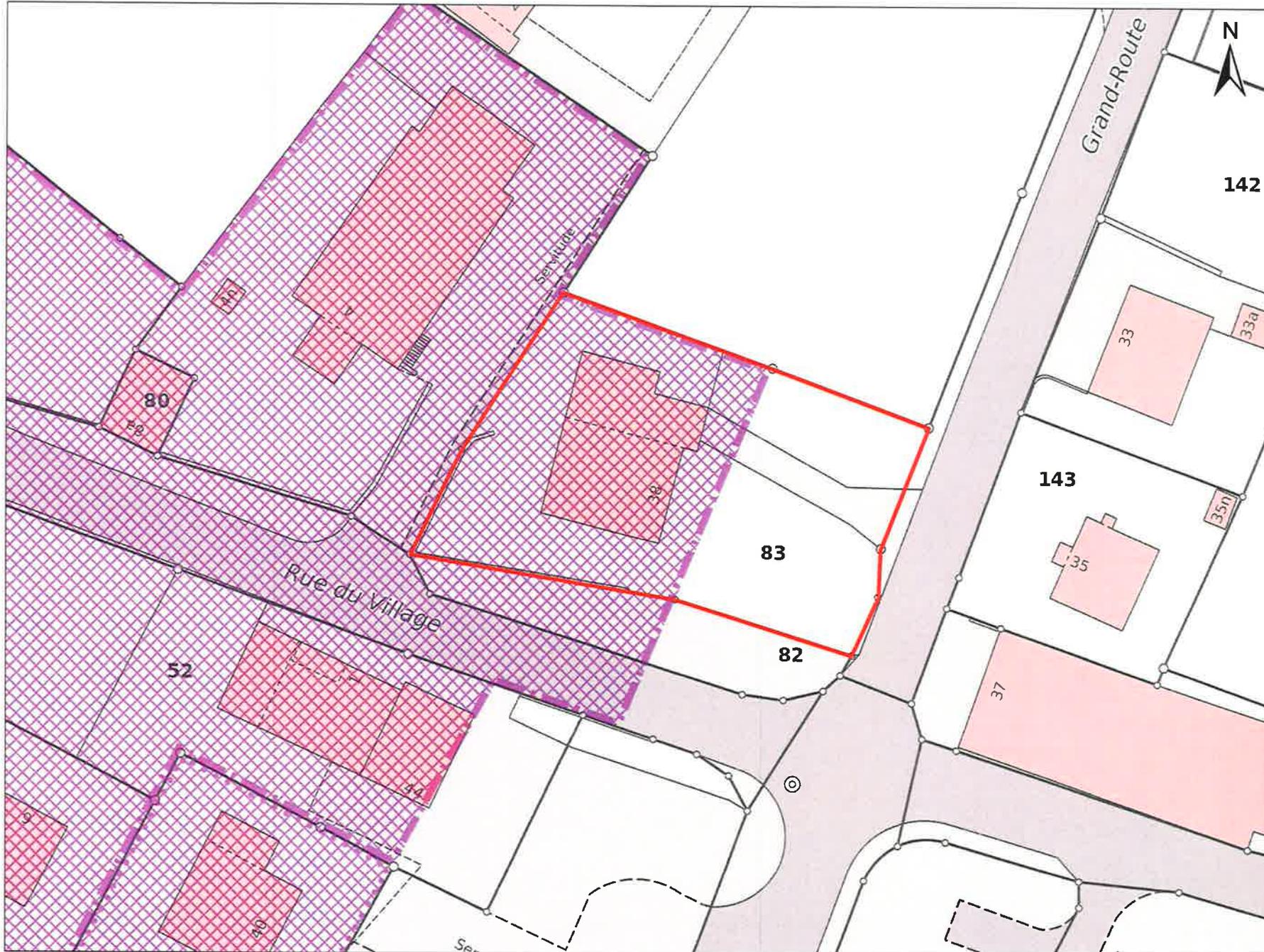
Portail cartographique du  
canton de Fribourg

### Légende

Secteurs à objectifs de  
protection du patrimoine  
(PAL)

-  Zone de centre protégé
-  Zone de protection du site construit
-  Périmètre de protection du site construit
-  Périmètre environnant du site construit protégé
-  Abords de bâtiment(s) protégé(s)
-  Secteurs avec intérêt patrimonial particulier
-  Révision générale ayant passé l'enquête publique

Limite cantonale





**ECAB  
KGV**

No assuré	18341
District	Broye
Commune	395 Nuvilly
No rue	120
No bâtiment	38
No entrée bât.	

**PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION**

Propriétaire(s)	<b>Demierre Jean-François et Demierre-Ding Janine</b>	Pays	<b>CH</b>
Adresse	<b>Grand-Route 38</b>	PPE	<b>Non</b>
NP et localité	<b>1485 Nuvilly</b>	Langue	<b>Français</b>
Règle ou administrateur			

Cadastre folio		Plan folio	<b>2</b>	Article	<b>83</b>
Propriétaire du fonds					
Affectation UIR	<b>B1199</b>				
Coordonnées	<b>553737.750/101451.921</b>				
Altitude	<b>640</b>				
Commune	<b>Nuvilly</b>			District	<b>Broye</b>
Lieu-dit ou nom rue	<b>Grand-Route</b>				
Motif de l'estimation	<b>Révision</b>			Date avis ECAB	<b>21.06.2019</b>
No du permis de constr.				Début des travaux	
Date du permis				Fin des travaux	

Code AEAI	<b>20.14</b>				
Affectation	<b>Maison familiale avec garage</b>				
Nbr. Niveaux	<b>4</b>	Nbr. apparts	<b>1</b>		
Risques spéciaux no.		% soumis	<b>0</b>		
Classe	<b>2 - mixte</b>	Situation	<b>Non-contiguë</b>	Etat du bâtiment	<b>Bon</b>
Indexation	<b>Oui</b>				

Mur coupe-feu	<b>Non</b>	Ascenseur	<b>Non</b>	Détection	<b>Non</b>
Parafoudre	<b>Non</b>	Sprinkler	<b>Non</b>	Type de chauffage	<b>Hulle</b>
Paratonnerre	<b>Non</b>			Citerne	<b>Intérieure</b>
Exclusion EN			<b>Exclusion feu</b>		
Motif exclusion			<b>Motif exclusion</b>		

	<b>Nouvelle estimation</b>	<b>Ancienne estimation</b>
Date d'estimation	<b>17.07.2019</b>	<b>15.10.1998</b>
Estimation de base	<b>714'000</b>	<b>536'000</b>
Réduction valeur actuelle	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>
Valeur assurée	<b>714'000</b>	<b>536'000</b>
Investissement		
M3	<b>1'418</b>	<b>1'118</b>
Année de construction	<b>1990</b>	<b>de transformation</b>

Remarques:

**Annexe: Extrait de dispositions légales**

Reçu à l'ECAB le	La commission d'estimation	Le (Vice) Président
	<b>Brasey Anouk Giacomotti Jean</b>	
		<b>Brasey Anouk Bureau : Broye Secrétariat de la Commission Case postale 44 1774 Cousset 026 305 42 26</b>
Détail cubage: page(s) suivante(s)	Envoyé pour notification le	<b>22.07.2019</b>



ECAB  
KGV

No assuré 18341  
District Broye  
Commune 395  
Nuvilly  
No rue 120  
No bâtiment 38  
No entrée bât.

## PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact.	Opéra	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	Total Fr.
<b>Sous-sol :</b>										
Cave ( H. 1 m. pris avec le rez )		1.00	*	5.40	4.80	1.80	45	350		15'750
<b>Rez + Etage :</b>										
Habitation		1.00	*	11.40	9.30	6.10	647	650		420'550
Technique - Dépôt / Réduit bois		1.00	*	7.30	6.20	4.40	199	400		79'600
Garage		1.00	*	5.40	4.15	4.00	90	400		36'000
Escalier cave		1.00	*	3.20	1.40	2.80	13	600		7'800
<b>Combles :</b>										
Galetas		1.00	*	11.40	9.30	4.00	424	180		76'320
<b>Total</b>							<b>1'418</b>	<b>449</b>		<b>636'020</b>
<b>Eléments unitaires</b>							<b>Qté.</b>	<b>P/Unité</b>		<b>Total Fr.</b>
Cuisine						1	45'000			45'000
<b>Total</b>										<b>45'000</b>
<b>Installations diverses</b>							<b>Qté.</b>	<b>P/Unité</b>		<b>Total Fr.</b>
Tableau électrique simple						1	4'000			4'000
<b>Total</b>										<b>4'000</b>
<b>Installations de chauffage</b>							<b>Qté.</b>	<b>P/Unité</b>		<b>Total Fr.</b>
Citerne intérieure en plastique avec bac de rétention en métal 2'000 litres						2	0			0
Chaudière à mazout, à condensation, avec chauffe-eau incorporé, avec brûleur jusqu'à 30 kW						1	0			0
Conduite de distribution apparente et isolée, prix global						1	0			0
Installation de la chaufferie pour villa familiale						1	0			0
- Valeur globale des installations						1	26'000			26'000
<b>Total</b>										<b>26'000</b>
<b>Installations sanitaires</b>							<b>Qté.</b>	<b>P/Unité</b>		<b>Total Fr.</b>
Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale						1	3'000			3'000
<b>Total</b>										<b>3'000</b>
<b>TOTAL</b>										
							<b>TOTAL Fr.</b>			<b>714'020</b>
							<b>TOTAL Fr. ARRONDI A</b>			<b>714'000</b>
							<b>PRIX MOYEN M3 Fr.</b>			<b>504</b>



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Broye RFB  
Grundbuchamt des Broyebezirks GBB

## Données « Intercapi » Bien-fonds Nuvilly / 83

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2035.FR203511 Nuvilly
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	83
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 20769 41010 01
Surface	951 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	01.05.2002 013-ACE Remaniement parcellaire 15.07.2006 013-ACE Nouvelle mensuration
Numéro(s) plan(s):	2
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Nuvilly
Couverture du sol	autre surface à revêtement dur, 65 m <sup>2</sup> champ, pré, pâturage, 134 m <sup>2</sup> jardin, 580 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation mixte, N° Grand-Route 38, 1485 Nuvilly d'assurance: 38, 172 m <sup>2</sup>
Mention de la mensuration officielle	autre remarque MO, Remarque MO: Verbal: 203511000137 (29.03.2023)
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2	
Demierre Jean-François, 02.06.1966,	15.04.1997 013-84329 Achat
Copropriété simple pour 1/2	
Demierre Janine, 02.10.1963,	15.04.1997 013-84329 Achat

### Mentions

16.01.1998 013-86667	Restriction du droit d'aliéner LPP la part de copropriété de Demierre Jean-François ID.013-2001/004912
01.05.2002 013-RP	Etablissement du registre foncier fédéral en cours ID.013-2001/004913
01.05.2002 013-RP	Amélioration foncière, remaniement ID.013-2001/004914

### Servitudes

01.01.1912 013-RS	(D) Passage à pied selon plan de 1.00m de large ID.013-2001/003484 à charge de B-F Nuvilly/81
05.07.1990 013-64506	(C) Canalisation de câble souterraine en tuyau avec chambre à regard ID.013-2001/004911 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen
	04.02.2008 013-2008/323/1 Changement de raison sociale

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

04.01.2024 013-2024/13/0	(C) Restriction du droit d'aliéner, saisie pour Fr. 60'000.- + acc. légaux ID.013-2024/000334
--------------------------	---

### Droits de gage immobilier

13.07.1993 013-73015	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2001/002222, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)	15.04.1997 013-84330 Augmentation de capital et du taux maximum
15.04.1997 013-84331	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 100'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2001/002223, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)	
10.01.2011 013-2011/71/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 35'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.013-2011/000040, Droit de profiter des cases	

libres, Droit de gage individuel  
 Créancier-porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE- 26.07.2011 013-2011/2453/0  
 108.954.576) Créancier-porteur

23.10.2017 013-2017/3153/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 100'000.00, 4ème rang, Intérêt max.  
 10%, ID.013-2017/000957, Droit de profiter des cases libres, Droit de  
 gage individuel  
 Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE:  
 CHE-108.954.576)

Observation: Clauses accessoires selon convention séparée

29.03.2022 013-2022/1013/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 35'000.00, 5ème rang, Intérêt max.  
 10%, ID.013-2022/000311, Droit de profiter des cases libres, Droit de  
 gage individuel  
 Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE:  
 CHE-108.954.576)

Observation: Clauses accessoires selon convention séparée

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 20.05.2024	Aucun(e)		
Affaires du registre forcié jusqu'au 16.05.2024	013- 2024/1306/0	du 22.04.2024	Annotation : Restriction du droit d'aliéner / Demierre Jean François
	013- 2024/1307/0	du 22.04.2024	Annotation : Restriction du droit d'aliéner / Demierre Janine
	013- 2024/1464/0	du 07.05.2024	Annotation : restriction du droit d'aliéner / Demierre Janine et Jean François

### 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. IO = 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 21.05.2024 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