



E

S

I

T

R

E

P

X

E

Propriétaire

Monsieur Tupani Nexhmedin

Adresse de l'objet

Route de la Sonnaz 31 à La Sonnaz

N° de la parcelle

Bien-fonds commune de la Sonnaz
Art. RF 649

Intitulé

Immeuble en transformation, habitation mixte et couvert, place revêtue, route, chemin revêtu, ilot, pré, pour détermination d'une valeur vénale.

Table des matières

1	INTRODUCTION	3
2	PARCELLE ET SITUATION	4
2.1.	Macrosituation	4
2.2.	Commodités	5
2.3.	Surface et affectation de la parcelle	5
2.4.	Emplacement cadastral	6
2.5.	Article RF 649	6
2.6.	Droits réels	6
2.7.	Sites pollués	7
2.8.	Dangers naturels	8
2.9.	Radon	8
2.10.	Parking et aménagements extérieurs	9
3	DESCRIPTION GENERALE (BATIMENT ECAB N°104458)	9
3.1.	Genre d'immeuble	9
3.2.	Situation	9
3.3.	Ensoleillement	9
3.4.	Raccordements	9
3.5.	Année de construction / Rénovations	9
3.6.	Structure générale	9
3.7.	Isolation et vitrages	10
3.8.	Équipement technique et chauffage	10
3.9.	Contrôles et certifications	10
3.10.	Photos extérieures	11
4	DESCRIPTION INTERIEURE	13
4.1.	Descriptif de l'immeuble	13
4.2.	Photos intérieures	14
5	ETAT GENERAL	19
5.1.	État des différents éléments du bâtiment	19
5.2.	Remarques / informations	20
5.3.	Taxe sur la plus-value	21
6	CONCLUSION	21
6.1.	Valeur	20
6.2.	Remarques finales	21
7	ANNEXES	
7.1.	Détermination des valeurs	
7.2.	Documents	

1 INTRODUCTION

1.1. Mission et but du mandat :

la présente expertise nous a été confiée par l'Office des Poursuites de la Sarine dans le but d'en évaluer sa valeur vénale. Valeur consistant en le calcul de la valeur potentielle de rendement diminuée de la valeur du solde des travaux à terminer.

Valeur vénale (Verkehrswert) : la valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur un marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

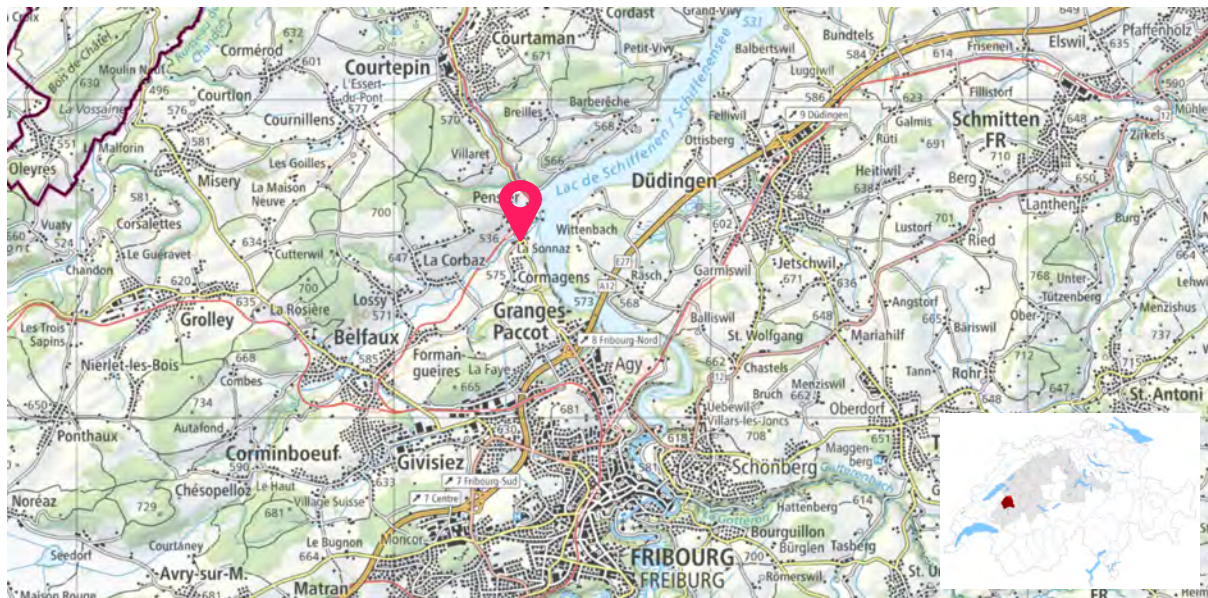
Les documents et éléments suivants nous ont servis afin d'établir notre expertise :

- Visite du bien en date du 2 mai 2024 en compagnie de Monsieur Daniel Quintairos, substitut.
- Extrait du Registre Foncier daté du 12 mars 2024
- Police ECAB
- Extraits RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)

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

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1. Macrosituation



Selon la définition de l'OFS, La Sonnaz est une «commune périurbaine industrielle de densité moyenne» dans l'agglomération moyenne de Fribourg qui compte 114'859 habitants (2023) et 48'159 ménages (2022).

La commune de La Sonnaz compte 1'406 habitants (2023), répartis sur 545 ménages (2022); la taille moyenne d'un ménage est de 2.6 personnes.

Le solde migratoire moyen entre 2017 et 2022 est de 37 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2022, 35.4% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 36%), 38.6% aux couches sociales moyennes (Suisse: 31%) et 26.1% aux couches sociales modestes (Suisse: 33%). Entre 2017 et 2022, la charge fiscale moyenne pour familles et célibataires a baissé faiblement. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de La Sonnaz compte 65 entreprises avec 231 employés en 2021. Ceci correspond à une diminution de 8 entreprises et à une croissance de 10 employés depuis 2012. Sur les 157.1 équivalents à plein temps, 41.9 (27%) se trouvent dans le secteur primaire, 43.4 (28%) dans le secteur secondaire et 71.8 (46%) dans le secteur tertiaire.

Les centres les plus proches en transport individuel sont Fribourg (10 min.), Murten (16 min.) et Payerne (21 min.). En transports publics, les centres les plus proches sont Fribourg (13 min.), Murten (23 min.) et Payerne (42 min.).

À la fin 2022, la commune compte un effectif de 601 unités d'habitations, dont 252 maisons individuelles et 349 appartements dans des immeubles. Avec 41.9%, la quote-part des maisons individuelles est fortement supérieure à la moyenne nationale (21.3%).

L'activité moyenne de nouvelles constructions est de 21 appartements par année entre 2016 - 2021, 4.88% de l'effectif 2016. Avec 2.83% (17 appartements), le taux de logements vacants est fortement supérieur à la moyenne nationale (1.15%). Des 17 appartements, 94% sont dans d'anciennes constructions et 82% sont des appartements locatifs. Selon le modèle prospectif du logement de FPRE, on attend dans la commune de La Sonnaz dans les prochains 18 ans (2022-2040, scénario moyen avec une politique d'aménagement du territoire inchangée) une demande supplémentaire de 160 appartements (soit par an: 9).

Selon le modèle d'évaluation hédoniste de FPRE (données prises en compte jusqu'au 31 mars 2024), le niveau de prix de la propriété privée (construction nouvelle moyenne) est de 8'341 CHF/m² pour les maisons individuelles et de 6'617 CHF/m² pour les propriétés par étage. Le loyer de marché net des appartements moyennement bien situés est de 214 CHF/m²a. Pour une maison individuelle typique, les valeurs intérieures des terrains à bâtir (viabilisé) se trouvent, entre 430 - 575 CHF/m² et pour un immeuble de plusieurs logements typique entre 500 - 1'075 CHF/m² (PPE) resp. 130 - 160 CHF/m² (AL) selon l'emplacement. En comparaison régionale, le niveau de prix est sous moyen.

Les cinq dernières années, les prix pour une maison individuelle moyenne dans la région MS La Sarine ont augmenté de 27.7% (terrain à bâtir pour MI: 41.4%), l'évolution des prix des logements moyens en copropriété est de 21.6% (terrain à bâtir pour MPF avec PPE: 27.2%). Durant la même période, les loyers de marché pour des AL sont changés de 3.8% (terrain à bâtir pour MPF avec AL: -27.3%). Selon FPRE, le niveau des valeurs immobilières de Cormagens est plutôt haut.

2.2. Commodités



La commune de La Sonnaz est née le 1er janvier 2004 de la fusion des trois communes de La Corbaz, Cormagens, et Lossy Formangueires. Elle compte 1'409 habitants au 31.12.2023.

Idéalement située l'entrée du Grand Fribourg, la commune de La Sonnaz est encore à l'abri des grands bouleversements de l'urbanisme. Le vallon de La Sonnaz qui forme l'échine dorsale de la commune offre aux habitants un endroit calme et paisible, mais avec l'avantage d'être quelques minutes de FRIBOURG et des accès autoroutiers. Les transports publics se trouvent dans les villages voisins de Belfaux et Pensier. L'administration communale ainsi que les écoles enfantine et primaire se trouvent à Lossy.

Altitude et superficie : 656 m en moyenne et 678 ha

Transports publics : la commune desservie par un arrêt de train

Écoles : Depuis la rentrée scolaire en août 2018, le cercle scolaire de La Sonnaz et celui de Granges-Paccot ont fusionné suite à l'introduction de la nouvelle loi scolaire en 2016 qui exige un quota de classe de minimum 8 classes par cercle scolaire. Les élèves sont tous restés dans leur villages respectifs comme promis lors de la fusion. L'accueil extrascolaire et la bibliothèque de Granges-Paccot sont à présent accessibles aux élèves de tout le cercle scolaire.

École secondaire : CO de Jolimont - Fribourg

Commerces : Toutes les commodités sont disponibles sur place à proximité soit Granges-Paccot ou Fribourg

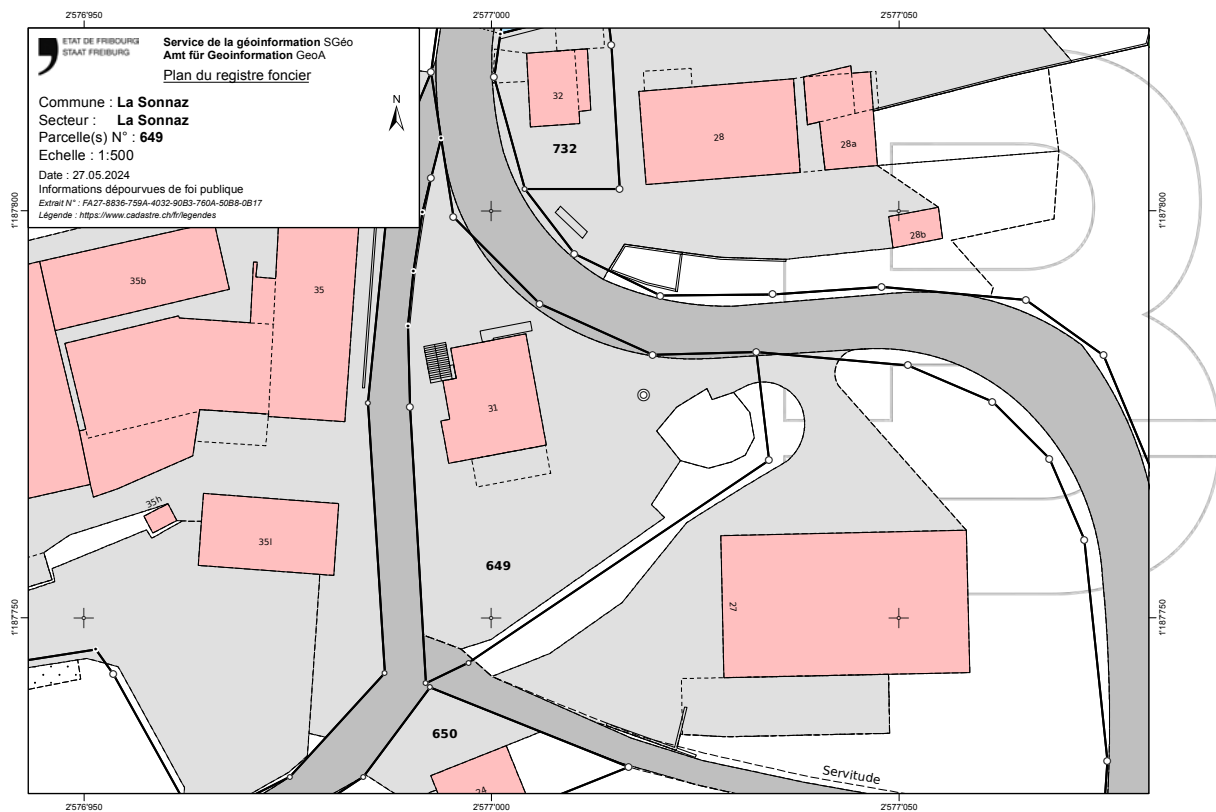
Impôts : sur le revenu 79 % de l'impôt cantonal de base
contribution immobilière de 2 ‰

2.3. Surface et affectation de la parcelle

La parcelle RF 649 a une surface de 1'448 m². Elle se situe en zone d'activités.



2.4. Emplacement cadastral



2.5. Parcelle RF 649

Selon extrait annexé à la présente

2.6. Droits réels

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

2.7. Sites pollués

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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SEu
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

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

Extrait du cadastre des sites pollués

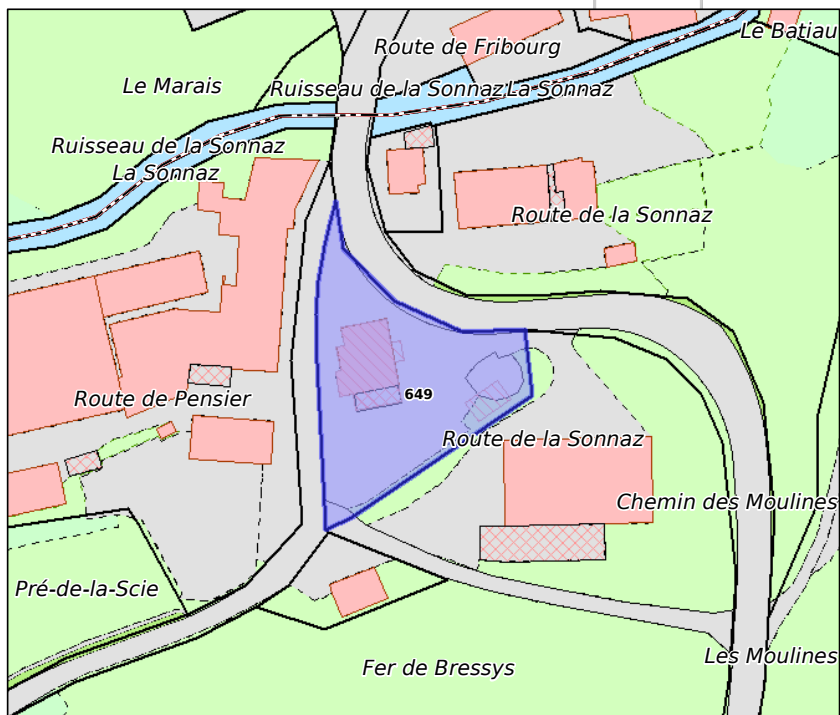
Echelle : 1:1'000

Commune(s) : La Sonnaz
Secteur(s) : La Sonnaz
Parcelle(s) : 649

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas concernée(s), en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal.

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

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



Légende :

Limite(s) parcelle(s)

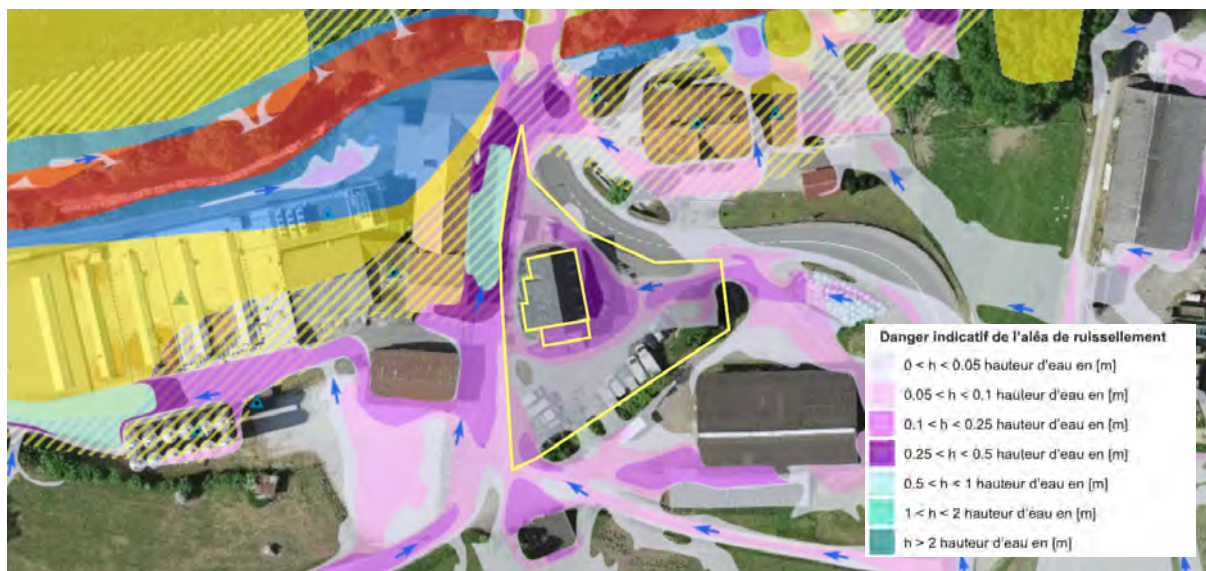


N° extrait : e0413c83-d869-4218-b205-99bd7de85c5d

21.05.2024

2.8. Dangers naturels

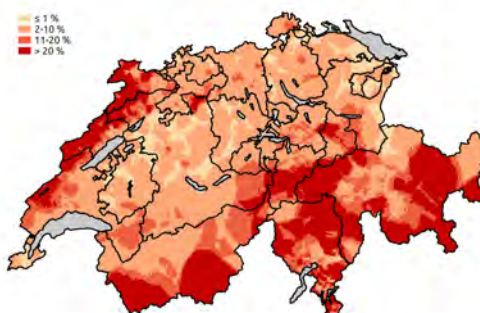
Selon le portail cartographique du canton de Fribourg, la parcelle RF 649 n'est pas concernée par un risque particulier. L'aléa ruissellement se situe entre 0 et 0.5 m.



2.9. Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m³, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Une carte interactive du territoire suisse (cf. Office fédéral de la santé publique) permet d'obtenir une probabilité de dépassement de la valeur de référence pour un endroit spécifique.

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



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

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

2.10. Parking et aménagements extérieurs

L'accès à la parcelle se fait par la route cantonale et donne accès à une place pouvant accueillir un bon nombre de véhicules. Le pourtour de l'immeuble est constitué d'une place goudronnée.

3 DESCRIPTION GENERALE

3.1. Genre d'immeuble

Immeuble en cours de travaux, rénovation probablement destinée à accueillir 2 locaux artisanal ou commercial et un logement de 3,5 pièces dans les combles. Tous accessibles par un escalier métallique extérieur.

3.2. Situation

Sur la commune de la Sonnaz, en bordure de route cantonale.

3.3. Ensoleillement

Bon

3.4. Raccordements

- eaux
 - eaux usées
 - électricité
 - téléseau
-

3.5. Année de construction / rénovations

- En 1910

Suite incendie :

- Rénovation totale en cours
 - État actuel : brut
-

3.6. Structure générale

- Maçonnerie et béton
 - Toiture 2 pans, charpente en bois
 - Tuiles terre cuite
 - Revêtement des façades en crépi
 - Ferblanterie, tôle ou acier peint
-



3.7. Isolation et vitrages

Isolation : Selon les normes lors de la construction

Vitrages : PVC isolants, certaines fenêtres ne sont pas à la bonne taille (RDC)

3.8. Équipement, technique et chauffage

- Aucune installation de chauffage
 - Tableau électrique simple
 - Sanitaire : Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale
-

3.9. Contrôles et certifications

Contrôle des installations électriques (OIBT)

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

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

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

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)



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

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

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

- Changement de propriétaire
- Construction d'un nouveau bâtiments

3.10. Photos extérieures



Façades Sud et Est



Façades Ouest et Sud



Façade Nord



4 DESCRIPTION INTERIEURE

4.1. Descriptif de l'immeuble

Typologie :

Sous-sol :	2 locaux, maçonnerie / béton (servant actuellement de dépôt pour des pneus)
Rez-de-chaussée :	Une grande pièce (anciennement salle du restaurant), une partie annexe ouverte sur la grande pièce et sanitaires.
1 ^{er} étage et Combles :	Grande pièce ouverte avec annexe ouverte sous-pente permettant l'installation de sanitaires et grand balcon.
Combles :	création d'un appartement de 3,5 pièces avec grand salon, 2 chambres, 1 sanitaire et pièce pouvant servir de dressing ou

4.2. Photos intérieures

SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



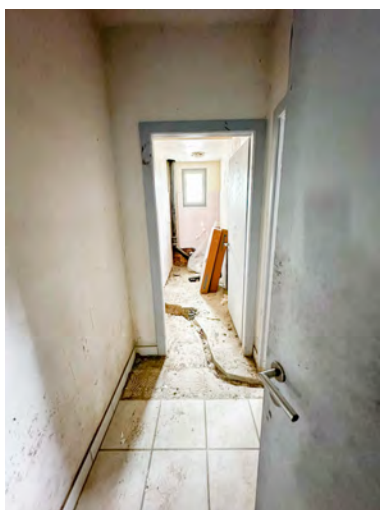
Salle principale, (ancien restaurant)



Salle principale et annexe ouverte



Passage escaliers dalle 1^{er} étage



Sanitaires



ETAGE



Pièce annexe, sanitaires



Grande pièce



Grande pièce



Balcon



COMBLES



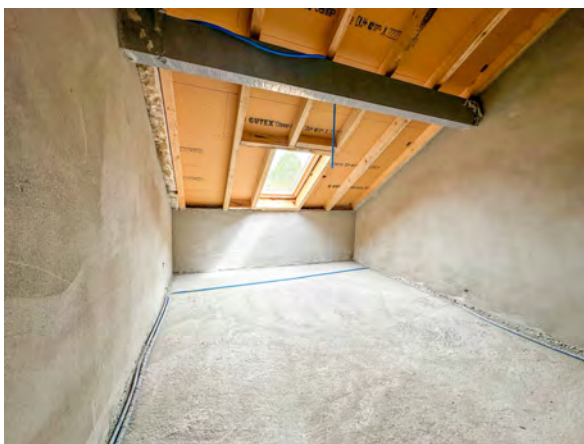
Pièce jour avec terrasse



Distribution



Sanitaires



2 chambres



Disponible ou dressing

5 ETAT GENERAL

5.1. État des différents éléments du bâtiment

Description des notations : Excellent Bon Convenable Mauvais	PARTIES BATIMENTS	ELEMENTS	DUREE DE VIE MOYENNE	ETAT
	Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs Dalles / poutres et planchers Charpente	80-100 ans 80-100 ans 80-100 ans	Bon Bon Bon
	Gros œuvre 2	Revêtement de façades Fenêtres et portes extérieures Stores Couverture (toiture) Isolations	25-40 ans 15-40 ans 20-30 ans 40-60 ans 25-40 ans	Bon Bon Sans objet Pas vu Convenable
	Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure Agencement de cuisine Revêtements de sol Revêtements de murs et plafonds	25-35 ans 15-25 ans 20-40 ans 10-25 ans	Sans objet
	Installations	Électricité (installation) Sanitaire (installation) Sanitaire (appareils) Appareils de cuisine Chauffage (production) Chauffage (distribution)	35-50 ans 35-50 ans 20-35 ans 10-20 ans 20-30 ans 30-50 ans	Sans objet

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive

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

5.2. Remarques / informations

La méthode d'évaluation la plus logique dans la situation actuelle est d'évaluer le rendement potentiel du bâtiment une fois terminé, duquel l'on déduit une valeur suffisante à l'achèvement de la rénovation.

A ce jour, le bâtiment est à l'état de chantier, en cours de rénovation suite à l'incendie de l'ancien restaurant dont l'ossature a été conservée. Les travaux sont actuellement à l'état de hors d'eau / hors d'air. Chapes brutes ou murs ou séparations brutes, nourrices des conduites sanitaires posée, tubes pour le câblage électriques dans les murs.

L'expert n'a pas eu connaissance d'un rapport concernant la statique du bâtiment suite à l'incendie, il ne peut pas non plus garantir la qualité des travaux de rénovation qui ont été effectués à ce jour.

6 CONCLUSION

6.1. Valeur de réalisation forcée

La propriété de Monsieur Tupani Nexhmedin, Immeuble en cours de rénovation situé sur la commune de La Sonnaz, sis Rte de la Sonnaz 31 à donc une valeur vénale de

CHF. 650'000.-

6.2. Remarques finales

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

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

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

La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.

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

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

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

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

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

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

7 ANNEXES

7.1. Détermination des valeurs (ANNEXE)

7.2. Documents

- Extrait du Registre Foncier daté du 12 mars 2024
- Police ECAB
- Extrait RDPPF
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal (FR)



Signature de l'expert :



Barbara Progin
Experte en estimations
immobilières avec brevet fédéral



Bulle, le 6 juin 2024/BP



BARBARA PROGIN
expertises

RAPPORT D'EXPERTISE

Calcul valeur

Détermination des valeurs

Valeur locative potentielle

Etage	Locataire	Pièces	Loyer net	Charges	Loyer brut	Surface ~ m2	Prix au m2
Rez	Surface commerciale		CHF 2 055	CHF 310	CHF 2 365	137	CHF 180
1er	Surface commerciale		CHF 2 055	CHF 310	CHF 2 365	137	CHF 180
Combles	Appartement	3,5	CHF 1 663	CHF 200	CHF 1 863	105	CHF 190
	6 places de parc ext à 50.-		CHF 300				
Loyers nets mensuels			CHF 6 073	CHF 820	CHF 6 593		
Loyers nets annuels			CHF 72 870	CHF 9 840	CHF 79 110		

Les surfaces du rez et du 1er étage ont été obtenues en calculant la surface au sol de l'immeuble diminué de 10% pour le bâti (la circulation étant extérieure) et pour l'appartement des combles en reprenant la largeur et la longueur calculée dans le protocole de taxation ECAB diminué de 20% en tenant compte de la hauteur sous mansarde à moins de 1,40 m.

Valeur de rendement

Taux wacc logements

Fds étrangers :	3,9% à	80%	=	3,12%
Fds propres :	5,0% à	20%	=	1,00%
				4,1%

Taux wacc commercial

Fds étrangers :	5,0% à	65%	=	3,25%
Fds propres :	6,0% à	35%	=	2,10%
				5,4%

Pondération :

Commercial = 63,15 %
Habitation = 36,85 %

soit un taux wacc de : 4,92%

Valeur des travaux à terminer

N° ECAB	Genre de construction	Volume m ³	fr./m ³	Valeur à neuf fr.
104458				
31	Immeuble commercial et habitation			
Sous-sol	Cave, local citerne, chauffage, technique	363	250	90 750
Rez-étage	Commerces	978	400	391 200
Combles	Appartement	457	450	205 650
Balcons	Balcons 1er et combles	162	300	48 600
TOTAL		1960		736 200

Etat locatif	CHF 72 870,00	capitalisé à	4,92%	CHF	1 481 098
./. Valeur des travaux à terminer				CHF	736 200
Valeur de rendement				CHF	744 898

Définition de la valeur de rendement :

Valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier.

Valeur de réalisation forcée

Selon libre estimation de l'expert **CHF 650 000**

 **BARBARA PROGIN**
expertises


Barbara Progin
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral


cei membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



BARBARA PROGIN
expertises

RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait RF



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, CP 502, 1701 Fribourg

T +41 26 305 35 72
Courriel: rfsarine@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Sonnaz / 649

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service de la géoinformation.

Commune: 2235.FR223511 La Sonnaz
No immeuble: 649
E-GRID: CH 62828 61094 14
Immeuble dépendant:
Nom local*: Route de la Sonnaz
No plan*: 20
Surface*: 1'448 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 01.02.2012 010-Décision CRF
17.12.2015 010-2015/7416/0
Nature*: Place (revêtue)
Route
Chemin (revêtu)
Ilot
Pré
Bâtiments*: Habitation mixte, N° d'ass. 31
Route de la Sonnaz 31
Couvert, N° d'ass. 31
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Valeur de rendement*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Tupani Nexhmedin, 23.01.1975

24.03.2021 010-2021/1749/0 Achat

Mentions:

01.02.2012 010-NM Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2011/001553

Servitudes:

01.01.1907 010--	(C)	Chemin de servitude selon plan ID.010-2011/002015 en faveur de Commune de La Sonnaz, Lossy	01.02.2012 010-NM
09.01.1912 010-RS6	(C)	Conduite d'eau ID.010-2011/002051 en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberèche)/262	01.02.2012 014-2012/236/0
		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberèche)/263	01.02.2012 010-NM
		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberèche)/264	01.02.2012 014-2012/236/0
		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberèche)/267	01.02.2012 010-NM
			17.07.2012 014-2012/1903/0
			01.02.2012 014-2012/236/0

Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Sonnaz / 649

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Servitudes:

		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/453	01.02.2012 010-NM
		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/454	01.02.2012 014-2012/236/0
		en faveur de B-F Courtepin (secteur Barberêche)/455	01.02.2012 010-NM
17.06.1975 010-108692	(D)	Droit d'eau ID.010-2011/002020 à charge de B-F La Sonnaz/651 à charge de B-F La Sonnaz/652	01.02.2012 014-2012/236/0
04.01.1985 010-V.22421	(C)	Passage à pied et pour tout véhicule et droit de stationnement ID.010-2011/002016 en faveur de B-F La Sonnaz/409	01.02.2012 010-NM
06.01.2006 010-2006/62/0	(C)	Collecteur (s) selon plan spécial ID.010-2011/002018 en faveur de Commune de La Sonnaz, Lossy	01.02.2012 014-2012/236/0
			01.02.2012 010-NM
			04.01.1985 010-154389

Charges foncières:

Aucune

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

07.03.2024 010-2024/1578/0 **Restriction du droit d'aliéner, réalisation de gage pour Fr. 329'949.15 + accessoires légaux** ID.010-2024/000806

Droits de gage immobiliers:

24.03.2021 010-2021/1750/0 **Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 710'000.-, Intérêt max. 10%**, ID.010-2021/000677, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.
Créancier hypothécaire Raiffeisenbank See-Lac Genossenschaft, Gurmels (IDE: CHE-107.762.270) 31.08.2023 010-2023/4845/0

Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 11 mars 2024: Aucune

1701 Fribourg, le 12 mars 2024, 08:21

Le/La Conservateur/Conservatrice



Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Sonnaz / 649

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Explications

- 1) ad 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) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages
COP : Part de copropriété



BARBARA PROGIN
expertises

RAPPORT D'EXPERTISE

Protocole de taxation ECAB

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Motif de l'estimation	Travaux non terminés	Date avis ECAB	12.10.2023
Commune	La Sonnaz (Cormagens)	No permis de constr.	2021-1-01264-0
Lieu-dit ou nom rue	Route de la Sonnaz	Date du permis	26.10.2022
Affectation UIR	B1219	Début des travaux	13.03.2023
Propriétaire(s)	selon registre foncier	Fin des travaux	21.02.2024
Cadastre folio			
Article	649		
Plan folio	20		

Code AEAI	81.2	Nbr. apparts	1
Affectation	Café	% soumis	0
Nbr. Niveaux	4	Situation	Non-contigüe
Risques spéciaux no.		Etat du bâtiment	Valeur à neuf
Classe	2 - mixte		
Indexation	Oui		

Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection	Non
Parafoudre	Non	Sprinkler	Non	Type de chauffage	Aucun
Paratonnerre	Non			Citerne	Aucune
Exclusion EN	Non	Exclusion feu	Non		
Motif exclusion	-	Motif exclusion	-		

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation	
Date d'estimation	22.02.2024	28.03.2017	
Estimation de base	785'000	480'000	
Réduc. valeur actuelle	0 %	0 %	
Valeur assurée	785'000	480'000	
Investissement	300'000		
M3	2'053	2'023	
Année de construction	1910	Année de transformation	2015

Remarques: **Reconstruction après sinistre. La surprime sera ajoutée quand le restaurant sera mis en fonction.**

Annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

Commission d'estimation

Le/La (Vice) Président(e)

Page Gérald



Page Gérald
Bureau : Sarine - Ouest
Secrétariat de la Commission
Maison-de-Montenach 1
1701 Fribourg
026 566 42 10

Détail cubage: page(s) suivante(s)

Envoyé pour notification le **11.03.2024**



ECAB
KGV

No assuré **104458**
District **Sarine**
Commune **112**
La Sonnaz (Cormagens)

No rue **1070**
No bâtiment **31**
No entrée bât.

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

Désignation	PV	Fact	Opér	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr	Total Fr.
SOUS-SOL :										
Cave-local citerne-local chauffage et technique		1.00	*	2.20	1.70	3.10	12	350		4'200
Cave-local citerne-local chauffage et technique		1.00	*	10.60	9.10	3.10	299	250		74'750
Cave-local citerne-local chauffage et technique		1.00	*	4.80	1.70	3.10	25	250		6'250
Terre-plein		1.00	*	3.00	9.10	1.00	27	250		6'750
REZ - ETAGE :										
Habitation		1.00	*	13.90	9.40	6.10	797	400		318'800
Habitation		1.00	*	14.10	1.70	6.10	146	400		58'400
Habitation		1.00	*	5.20	1.10	6.10	35	400		14'000
COMBLES :										
Appartement		1.00	*	13.90	9.40	3.50	457	400		182'800
Balcon 1er		1.00	*	3.50	9.40	4.00	132	250		33'000
Balcon combles		1.00	*	3.40	5.85	1.50	30	250		7'500
Escalier extérieur métallique		1.00	*	4.60	2.70	7.50	93	300		27'900
Total							2'053	358		734'350
Eléments unitaires							Qté	P/Unité		Total Fr.
Fenêtre de toiture avec embrasures largeur de 78 cm, hauteur jusqu'à 140 cm							8	2'000		16'000
- PV grande lucarne							1	20'000		20'000
- PV petite lucarne avec porte de sortie							1	10'000		10'000
Total										46'000
Installations diverses							Qté	P/Unité		Total Fr.
Tableau électrique simple							1	2'500		2'500
Total										2'500
Installations de chauffage							Qté	P/Unité		Total Fr.
- Aucune installation							1	0		0
Total										0
Installations sanitaires							Qté	P/Unité		Total Fr.
Nourrice de distribution y compris accessoires villa familiale							1	2'000		2'000
Total										2'000
TOTAL										
TOTAL Fr.										784'850
TOTAL Fr. ARRONDI A										785'000
PRIX MOYEN M3 Fr.										38.



BARBARA PROGIN
expertises

RAPPORT D'EXPERTISE

Extrait RDPPF

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



No de l'immeuble	649
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH628286109414
Commune (No OFS)	La Sonnaz (2235)
Surface	1448 m ²
Etat de la mensuration officielle	21.05.2024

Identifiant de l'extrait	4EA4-4254-2887-49D-2235-649
Date de création de l'extrait	21.05.2024
Organisme responsable du cadastre	Service du cadastre et de la géomatique (SCG) Rue Joseph-Piller 13 1701 Fribourg https://www.fr.ch/scg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 649 de La Sonnaz

Page

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

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

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des routes cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués – domaine militaire
Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Périmètres de protection des eaux souterraines
Zones de protection des eaux souterraines
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

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

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

Informations générales

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

Restrictions de propriété dans le registre foncier

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

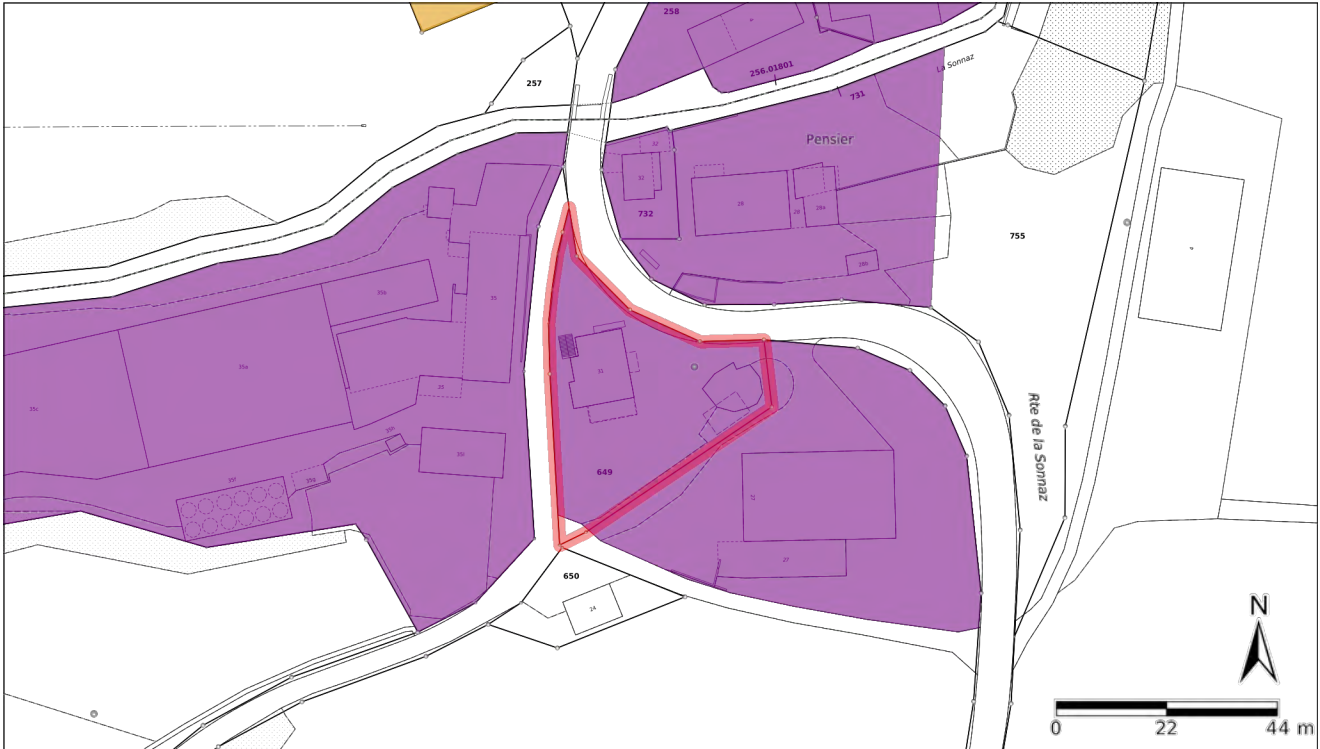
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

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

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

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone d'activité (ZACT)	1428 m ²	98.6%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone d'activités de Pensier (ZACT)		
	Zone résidentielle moyenne densité (ZRMD)		

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:

Plan d'affectation des zones

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/454>

Décision d'approbation - modification (20.01.2016)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/368>

Décision d'approbation - modification (20.06.2011)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/369>

Décision d'approbation - révision générale (07.04.2011)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/370>

Décision d'approbation suite aux adaptations (18.12.2019)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/455>

Règlement communal d'urbanisme (18.12.2019):

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/337>

Bases légales

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

<https://www.lexfind.ch/tolv/232552/fr>

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

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr

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

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr

Informations et renvois supplémentaires

-

Services compétents

Commune de La Sonnaz:

<https://www.lasonnaz.ch>

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

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

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

En vigueur



Type	Type Part	Part en %
Périmètre archéologique (PA)	10 m ²	0.7%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Plan d'affectation des zones:

Plan d'affectation des zones

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/454>

Décision d'approbation - modification (20.01.2016)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/368>

Décision d'approbation - modification (20.06.2011)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/369>

Décision d'approbation - révision générale (07.04.2011)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/370>

Décision d'approbation suite aux adaptations (18.12.2019)

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/455>

Règlement communal d'urbanisme (18.12.2019):

<https://oereblex.fr.ch/api/attachments/337>

Bases légales

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

<https://www.lexfind.ch/tolv/232552/fr>

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

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7954?locale=fr

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

https://bdlf.fr.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/7970?locale=fr

**Informations et renvois
supplémentaires**

Services compétents

-
Commune de La Sonnaz:

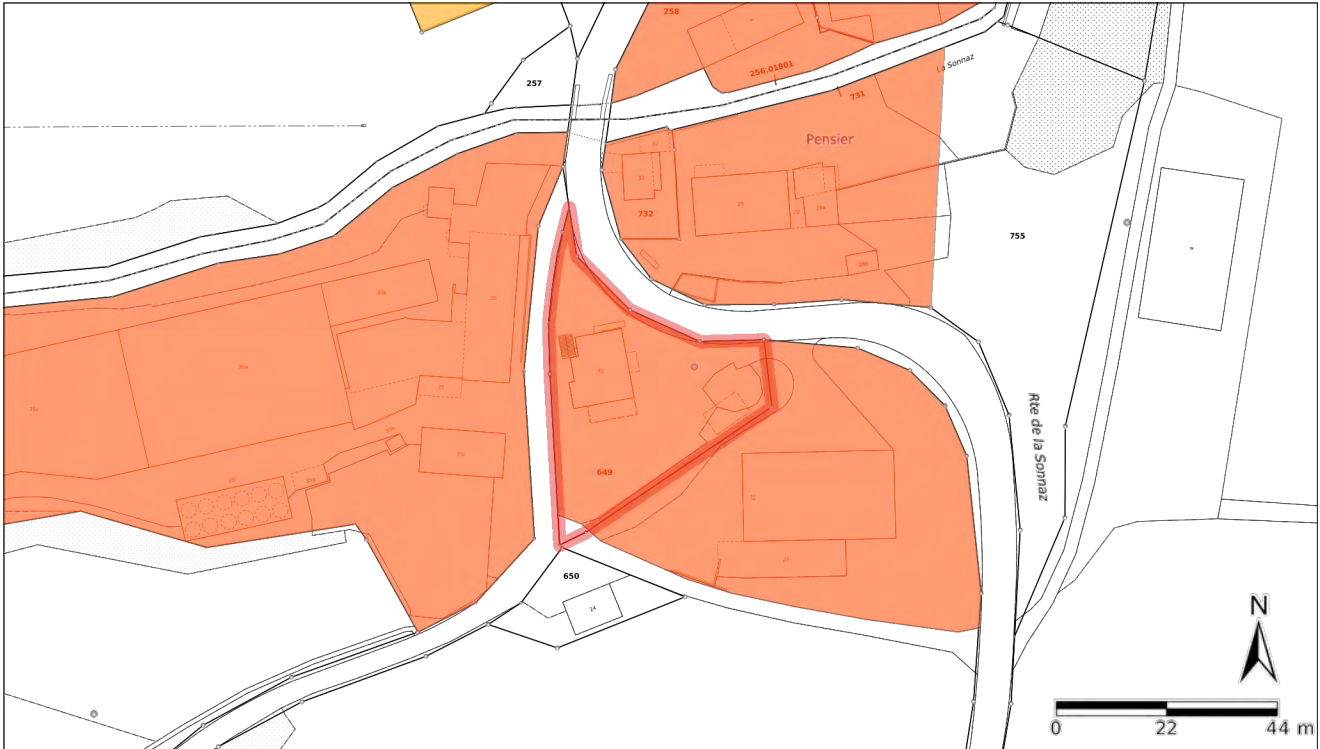
<https://www.lasonnaz.ch>



Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

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

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Degré de sensibilité III	1428 m ²	98.6%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Degré de sensibilité II		
Dispositions juridiques	Plan d'affectation des zones: Plan d'affectation des zones https://oereblex.fr.ch/api/attachments/454 Décision d'approbation - modification (20.01.2016) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/368 Décision d'approbation - modification (20.06.2011) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/369 Décision d'approbation - révision générale (07.04.2011) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/370 Décision d'approbation suite aux adaptations (18.12.2019) https://oereblex.fr.ch/api/attachments/455		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41: https://www.lexfind.ch/tolv/232699/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Services compétents	Commune de La Sonnaz: https://www.lasonnaz.ch Service des constructions et de l'aménagement (SeCA): https://www.fr.ch/seca		

Termes et abréviations

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

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

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

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

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

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

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

CSP: Cadastre des sites pollués

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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