1. PRÉSENTATION

1.1. La commune

Marly (alt. 630 m) fait partie des communes du Grand-Fribourg et se développe à l'Est de la ville de Fribourg. Elle compte environ 8 100 habitants. Toutes les facilités de voisinage se trouvent dans la commune.

La commune est desservie par une ligne de bus TPF de la ville, ainsi que par plusieurs lignes de bus régionaux. La cadence horaire en direction de Fribourg est régulière.

L'accès de l'autoroute Lausanne-Berne se trouve de l'autre côté de la ville de Fribourg, à environ 15 minutes en voiture.

La commune accueille les élèves de la scolarité obligatoire.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,80 pour les personnes privées et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 3 ‰.

La parcelle n° 727 est située dans un quartier artisanal de la commune, à environ 800 m du centre du village. Le quartier est dynamique. Il est prévu de construire une route de contournement avec accès à l'autoroute sans passer par le centre du village ou la ville de Fribourg. Le projet pourrait toutefois prendre de nombreuses années. L'axe principal du bâtiment est Nord-Est/Sud-Ouest. L'ensoleillement est bon. Le voisinage consiste en bâtiments artisanaux et des habitations individuelles.

1.2. Descriptif sommaire

L'objet de cette évaluation est une halle artisanale construite en 1976, comprenant un dépôt et une surface administrative.

Des travaux de rénovation de l'enveloppe ont eu lieu en 2012 (176 000,- fr.) et des travaux de réfection de la route (conduites, éclairage) et de plomberie en 2018 (157 000,- fr.).

EXTÉRIEURS

La parcelle comprend une place de parc goudronnée pour 10 places de parc. Le dépôt extérieur est fermé par un treillis.

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

La couverture est plate. Aucun défaut d'étanchéité (rénovée en 2012) n'est annoncé mais la végétation est visible. Un entretien est nécessaire. Les façades métalliques sont isolées (2012). Elles sont abîmées et la peinture s'écaille. Les menuiseries en façade Nord sont métalliques. Les fenêtres à vitrage isolant sont en PVC (2012). Les surfaces administratives sont pourvues de stores à lamelles. Le dépôt comprend une porte industrielle coulissant latéralement.

TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une construction par piliers et charpente métallique, y compris pour le plancher.

Le surfaces sont tempérées par des radiateurs électriques directs ou par aérochauffeurs dans le dépôt.

Il existe une kitchenette borgne vétuste, comprenant un réfrigérateur d'environ 60 l et 2 plaques électriques.

Les WC séparés comprennent deux cabines avec cuvette et un lave-main. Ce local est ventilé naturellement.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Au rez, les locaux sont à l'état brut de chape mais par ailleurs carrelés. À l'étage, le sol est pourvu de pergo. Les parois de séparation métalliques sont amovibles.

DANS L'ENSEMBLE

L'enveloppe du bâtiment montre des signes de vétusté malgré la rénovation en 2012. L'intérieur est divisible et adaptable aux besoins des locataires. Il s'agit d'une construction légère avec un vieillissement accru.

Remarques

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

Une réserve est faite quant à la conformité de l'installation électrique aux normes OIBT.

1.3. Répartition des locaux

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été estimées à l'aide des plans annexés.

- **Rez-de-chaussée**

– hall d'entrée et dégagement	29,7 m^2
– bureau	36,1 m^2
– cafétéria	6,5 m^2
– WC séparés et lavabo	4,9 m^2
– halle-dépôt	203 m^2

- **1er étage**

– bureaux	env. 140 m^2

2. FICHE D'IDENTIFICATION

2.1. Contexte administratif

- **Zone d'urbanisation**

Cet immeuble se trouve en zone d'activités 3. L'indice de masse est de 5 m^3/m^2, soit 6 630 m^3. Il est relativement faible mais exploité pour environ 34 % seulement. Toutefois le bâti existant rend difficile l'exploitation totale de l'indice.

L'affectation de la zone est destinée aux activités artisanales, industrielles et tertiaires. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur totale s'élève à 15 m. La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.

- **Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)**

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau IV (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 0,72 % (cf. carte annexée).

- **Protection du bâtiment**

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

- **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 guichet 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 guichet cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

- **Protection des eaux**

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

- **Aléas sismiques**

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

- **Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)**

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres

consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Il n'est pas exigé pour les bâtiments artisanaux.

- **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**

Si le terrain n'a pas fait l'objet d'un changement d'affectation depuis le 01.01.18, la taxe de 20 % sur la plus-value n'est en principe pas due.

2.2. Parcelle n° 727

- **Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier**

La parcelle n° 727 du cadastre de Marly est la propriété de SI Sedan SA Fribourg. Selon le Registre foncier, elle comprend une place, un pré, une place revêtue et un entrepôt pour une surface totale de 1 326 m^2.

Cette parcelle est propriétaire à raison de $1/6^{ème}$ de la parcelle n° 2'249.

- **Servitudes**

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits:
  - Conduite pour les eaux usées avec droit d'accès et restriction dans les constructions
  - Empiétement d'un bassin de rétention selon plan
  - Collecteurs EC/EU selon plan
- Charges:
  - Conduite d'eau

- Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial
- Conduite de gaz selon plan spécial

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

Une mutation de projet est mentionnée au Registre foncier. Il n'y a aucune charge foncière ni annotation inscrite au Registre foncier.

- **Valeur d'assurance**

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à 2 265 m^3. L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à 897 000,- francs (indexé).

2.3. Parcelle n° 2'249, copropriété dépendante

- **Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier**

La parcelle n° 2'249 du cadastre de Marly est la propriété de 6 parts égales de fonds dominants. Selon le Registre foncier, elle comprend un pré et une route pour une surface totale de 535 m^2.

- **Servitudes**

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits:
  - Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial
  - Empiétement d'un bassin de rétention selon plan spécial n° 3
  - Collecteurs EC/EU selon plan spécial n° 4
- Charges:
  - Prise d'eau, réservoir et conduite
  - Conduite d'eau
  - Prise d'eau et réservoir
  - Conduite de gaz selon plan spécial

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

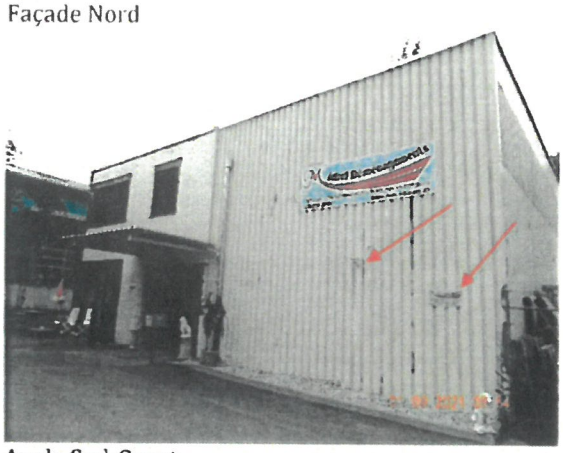
Il n'y a aucune charge foncière ni annotation ou mention inscrite au Registre foncier.

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

MARLY, Parcelle n° 727, place de parc

Façade Ouest

Façade Nord



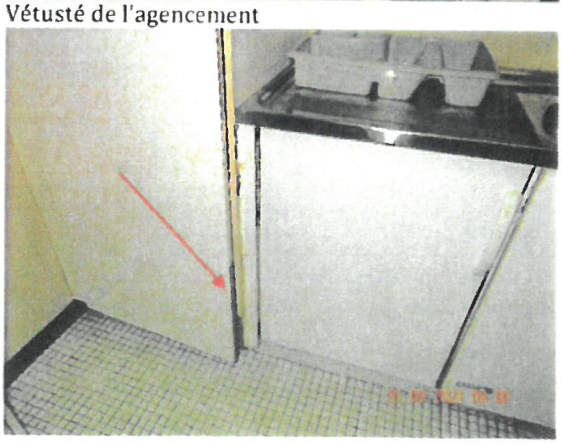
Angle Sud-Ouest

Cafétéria

Entrée

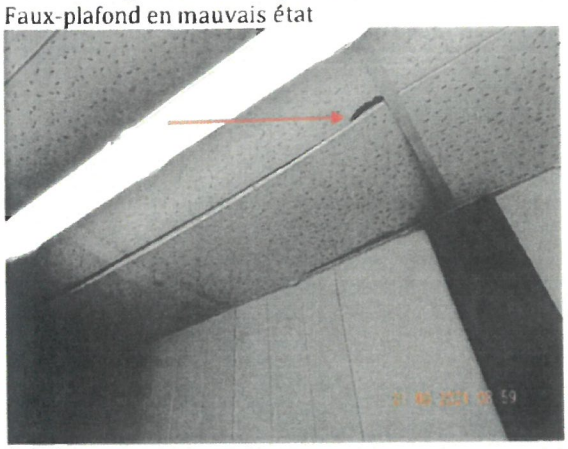
Kitchenette

Vétusté de l'agencement



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

Faux-plafond en mauvais état

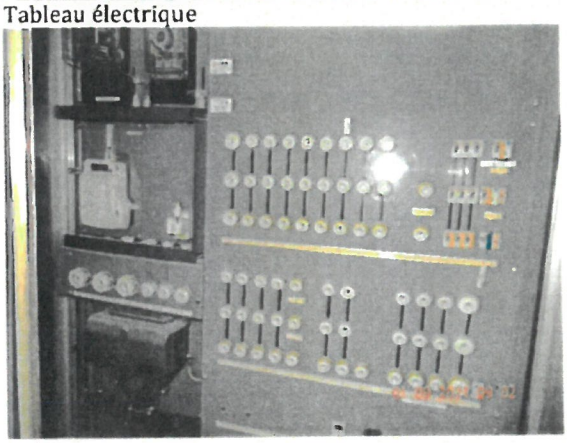


WC séparés

Dépôt

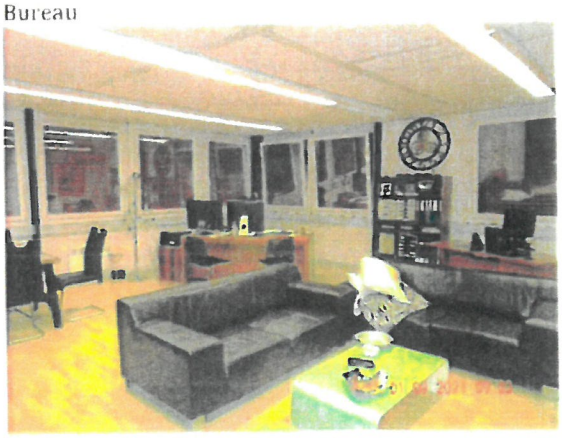
Dépôt

Tableau électrique



Palier

Bureau



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

Faux-plafond en mauvais état

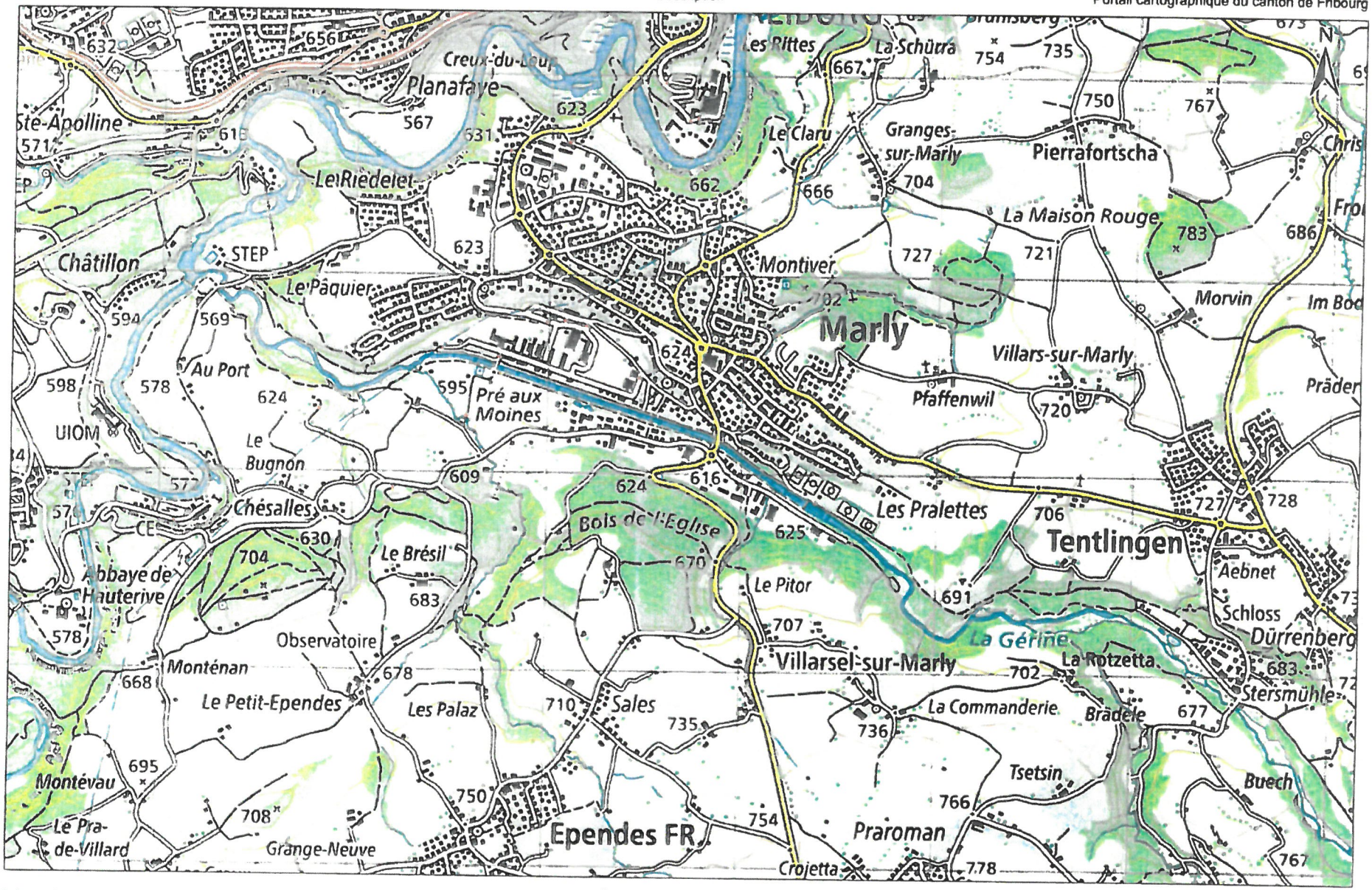
Bureaux

Bureau séparé

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du canton de Fribourg
Description

Imprimé le 28.07.2021
Portail cartographique du canton de Fribourg



Informations dépourvues de foi publique

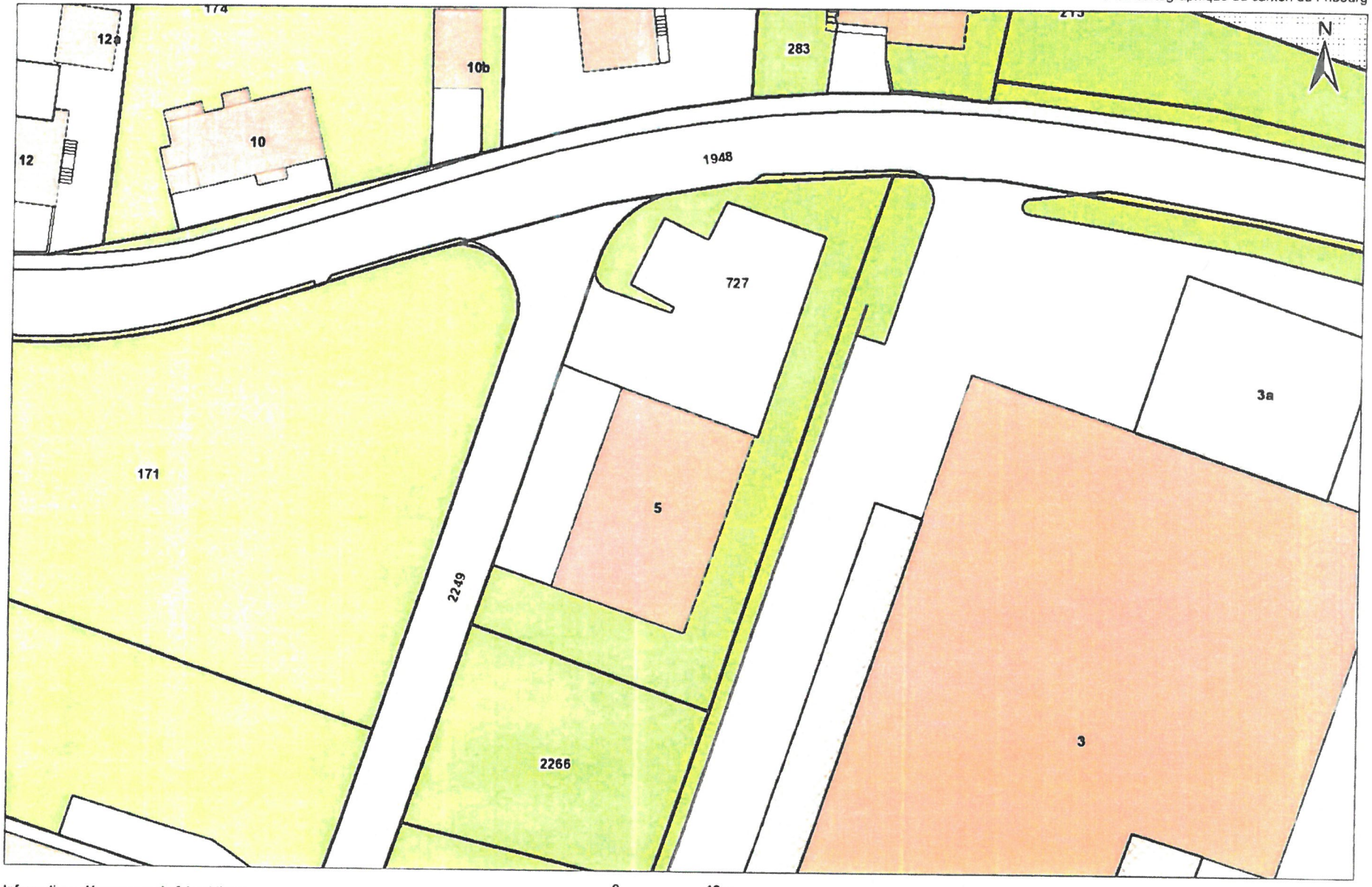
0 600m

© Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Portail cartographique du canton de Fribourg
Description

Imprimé le 28.07.2021
Portail cartographique du canton de Fribourg



Informations dépourvues de foi publique

0 10m

© Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg

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 Marly / 727

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	2206 FR220611 Marly
No immeuble:	727
E-GRID:	CH 67949 73410 71
Immeuble dépendant:	B-F Marly/2249 pour 1/6
Nom local*:	Route de Chésalles
No plan*:	9
Surface*:	1'326 m2, Mensuration fédérale
Mutation*:	18.03.2014 010-2014/1539/0 09.05.2017 010-2017/2584/0 18.01.2019 010-2019/530/0
Nature*:	Place Pré Place (revêtue)
Bâtiments*:	Entrepôt, N° d'ass. 5 Route de Chésalles 5
Mentions de la mens. officielle*:	Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:	
Valeur de rendement*:	
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle
SI Sedan SA Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-102.928.267) 09.02.2006 010-2006/825/0 Achat

Mentions:

07.04.2021 010-2021/1987/0 **Mutation de projet** ID.010-2021/001150

Servitudes:

16.10.1911 010-RS 29	(C)	**Conduite d'eau** ID.010-2004/000087 en faveur de B-F Marly/174 en faveur de B-F Marly/176	 16.06.1975 010-V 17281 16.06.1975 010-V 17281
29.09.1975 010-109623	(D)	**Conduite pour les eaux usées avec droit d'accès et restriction dans les constructions** ID.010-2004/000365 à charge de B-F Marly/214	
18.03.2014 010-2014/1540/0	(C)	**Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial** ID.010-2014/000507 en faveur de B-F Marly/2249	
04.12.2014 010-2014/6842/0	(C)	**Conduite de gaz selon plan spécial**, jusqu'au 23.09.2064, ID.010-2014/001990 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)	09.12.2015 010-2015/7110/0
09.05.2017 010-2017/2585/0	(D)	**Empiétement d'un bassin de rétention selon plan spécial No 3** ID.010-2017/002012	

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Marly / 727

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Servitudes:

09.05.2017 010-2017/2585/0(D)	à charge de B-F Marly/171 **Collecteurs EC/EU selon plan spécial No 4** ID.010-2017/002013 à charge de B-F Marly/170 à charge de B-F Marly/171

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

08.09.1994 010-221767	**Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier nominative, CHF 1'000'000.–, Intérêt max. 10%**, ID.010-2004/002028, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel * Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg (IDE: CHE-108.954.576)	05.03.2007 010-2007/1116/0 Cession

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 01 août 2021: Aucune

1701 Fribourg, le 02 août 2021, 08:13

Le/La Conservateur/Conservatrice

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

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

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 Marly / 2249

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	2206.FR220611 Marly
No immeuble:	2249
E-GRID:	CH 61018 38579 62
Immeuble dépendant:	
Nom local*:	Route de Chésalles
No plan*:	9
Surface*:	535 m2, Mensuration fédérale
Mutation*:	18.03.2014 010-2014/1539/0 09.05.2017 010-2017/2584/0 18.01.2019 010-2019/530/0
Nature*:	Pré Route
Bâtiments*:	
Mentions de la mens officielle*:	Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:	
Valeur de rendement*:	
Observations*:	

Propriété:

B-F Marly/170 pour 1/6 (Fonds dominant)	18.03.2014 010-2014/1540/0 Constitution de dépendance 09.05.2017 010-2017/2584/0 Modification de copropriété
B-F Marly/171 pour 1/6 (Fonds dominant)	18.03.2014 010-2014/1540/0 Constitution de dépendance
B-F Marly/727 pour 1/6 (Fonds dominant)	18.03.2014 010-2014/1540/0 Constitution de dépendance
B-F Marly/2248 pour 1/6 (Fonds dominant)	18.03.2014 010-2014/1540/0 Constitution de dépendance
B-F Marly/2266 pour 1/6 (Fonds dominant)	18.03.2014 010-2014/1540/0 Constitution de dépendance
B-F Marly/2314 pour 1/6 (Fonds dominant)	09.05.2017 010-2017/2584/0 Modification de copropriété

Mentions:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Marly / 2249

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Servitudes:

16.10.1911 010-RS 28	(C)	**Prise d'eau, réservoir et conduite** ID.010-2004/000086 en faveur de B-F Marly/174 en faveur de B-F Marly/926	
16.10.1911 010-RS 29	(C)	**Conduite d'eau** ID.010-2004/000087 en faveur de B-F Marly/174 en faveur de B-F Marly/176	
20.11.1954 010--	(C)	**Prise d'eau et réservoir** ID.010-2004/000201 en faveur de B-F Marly/189	
18.03.2014 010-2014/1540/0	(D)	**Passage à pied et pour tout véhicule selon plan spécial** ID.010-2014/000507 à charge de B-F Marly/727	
04.12.2014 010-2014/6841/0	(C)	**Conduite de gaz selon plan spécial**, jusqu'au 23.09.2064, ID.010-2014/001989 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)	09.12.2015 010-2015/7110/0
09.05.2017 010-2017/2585/0	(D)	**Empiétement d'un bassin de rétention selon plan spécial No 3** ID.010-2017/002012 à charge de B-F Marly/171	
09.05.2017 010-2017/2585/0	(D)	**Collecteurs EC/EU selon plan spécial No 4** ID.010-2017/002013 à charge de B-F Marly/170 à charge de B-F Marly/171	

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 01 août 2021: Aucune

1701 Fribourg, le 02 août 2021, 08:13

Le/La Conservateur/Conservatrice

ETAT DE FRIBOURG STAAT FREIBURG

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Marly / 2249

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