



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Etablissements de Bellechasse**

**Anstalten von Bellechasse**

Case postale 1, 1786 Sugiez

026 304 10 10, F +41 26 304 10 70

## Verkehrswertschätzung



**Ancienne école de Bellechasse**  
**Ehemaliges Schulhaus von Bellechasse**  
**Route de la Gare 9**  
**1786 Sugiez**

## 2. Grundstückdaten

### 2.1. Grundbuch

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gemeinde        | Bas-Vully                                    |
| Grundbuch Nr.   | 540  |
| Plan Nr.        | 10   |
| Fläche          | 4204 m <sup>2</sup>                          |
| Dienstbarkeiten | keine bekannt                                |
| Vormerkungen    | keine bekannt                                |
| Anmerkungen     | Amélioration foncières. Remaniement. RP 1986 |

### 2.2. Grundstückbeschreibung

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art                        | ehemaliges Schulhaus von Bellechasse;<br>1991 bis 2001 wurde die Liegenschaft als Behindertenwerkstätte genutzt.<br>Gleichzeitig beinhaltet das Gebäude eine 5 1/2-Zimmer Duplexwohnung und<br>in einem Anbau einen Abstellraum und eine Garage. |
| Topographie                | eben   |
| Zonen- und Bauvorschriften | Zone mixte (RA)  |
| Erschliessung              | Die Liegenschaft ist am öffentliche Netz für Elektrizität, Telefon, Wasser und<br>Abwasser angeschlossen.  |

### 2.3. Lage

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Standort                         | Die Liegenschaft befindet sich am Dorfrand von Sugiez, Nähe Bahnhof und<br>angrenzend an den "Chablais-Wald".   |
| Besonnung, Aussicht              | gute Besonnung, normale Aussicht  |
| Immissionen                      | gelegentliche Immissionen durch den naheliegenden Bahnhof, wird jedoch<br>nicht als störend empfunden.  |
| Nachbarschaftsqualität           | Alters- und Pflegeheim, Einzelwohnhäuser  |
| Verkehrstechnische Erschliessung | sehr gute Zufahrt, Autobahnanschluss Murten-Löwenberg in 5 Minuten er-<br>reichbar, Bahnhof Sugiez (GFM Richtung Ins - Murten) in unmittelbarer Nähe,<br>Autobusbetrieb mit Halt in Sugiez, Nant, Praz, Môtier, Mur und Lugnorre ab<br>Bahnhof Sugiez, Schifffahrten ab Hafen Praz, Môtier und Sugiez |
| Schulen, Kindergärten            | Kindergarten in Nant, Primarschule in Nant und Lugnorre, Sekundarschule in<br>Murten (Schulbusbetrieb)  |
| Einkaufsmöglichkeiten            | Denner Satelite, Getränke- und Lebensmittelladen, Bäckerei, Apotheke, Post<br>und Gemüsehandel ab Hof in Sugiez   |

### 3. Objektdaten

#### 3.1. Gebäudeversicherung

Etablissements de Bellechasse

1'065'000

Gebäudeversicherung

CHF 1'065'000

#### 3.2. Gebäude

|                |   |
|----------------|---|
| Baujahr        | 1960 Baujahr<br>1986 Heizung<br>1992 Sanierungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, insbesondere Küche und Behinderten-Toilette, Sanierung Garage-Anbau<br>2001 neue Küche, sämtliche Rollläden, Bodenbeläge und Malerarbeiten in Wohnung  |
| Nutzung        | Früher als Schulhaus für die Kinder des Bellechasse-Personales und für die Kinder der französischen CO von Murten, ab 1991 bis 2001 vermietet an die Behindertenwerkstätte des Seebezirks. Zurzeit ist die 5 1/2-Zimmer Duplexwohnung vermietet. Der Saal im Erdgeschoss wird für Gottesdienste, die Küche im Erdgeschoss von der Gemeinde sowie der Saal im 2. Obergeschoss als Büro genutzt. Die restlichen Räume sind zurzeit ungenutzt.<br>Die Raumaufteilungen wurden seit Baujahr nicht wesentlich verändert. |
| Konstruktion   | Untergeschoss und Erdgeschoss in Beton armiert, Zwischenböden in Beton, Aussenmauern in Backstein verputzt, Verbindungen mit Steintreppe, Dachaufbau mit Holzbalken, Holzuntersicht, mit Ziegeln gedeckt, Dachkanel in Kupfer   |
| Installationen | Heizungsart: Oel-Zentralheizung, Heizkessel Marke Viessmann, Baujahr 1986, Radiatoren, 15'000 l Oeltank<br>Warmwasser: 2 Boiler für Küche Erdgeschoss und Wohnung<br>Fenster: überall Holzfenster mit Doppelverglasung, 1 Metallfenster mit Isolierverglasung in Zimmer 2. Obergeschoss   |

#### 3.3. Baubeschrieb

Bauart Massivbauweise

Raumprogramm

| Berechnung der Nettoflächen |  |       |        |                |                |
|-----------------------------|--|-------|--------|----------------|----------------|
| Stockwerk                   | Raumbezeichnung                        | Länge | Breite | Nutzungsfaktor | Nettofläche m2 |
| UG                          | Vorplatz/Treppenhaus                   | 4.78  | 2.00   | 1.0            | 9.56           |
|                             | Degagement                             | 2.90  | 1.50   | 1.0            | 4.35           |
|                             | Keller                                 | 3.46  | 1.00   | 1.0            | 3.46           |
|                             | Waschküche                             | 4.00  | 4.10   | 1.0            | 16.40          |
|                             | Tankraum                               | 6.20  | 3.20   | 1.0            | 19.84          |
|                             | Heizraum                               | 3.88  | 2.88   | 1.0            | 11.17          |
|                             | Reduit                                 | 2.90  | 1.14   | 1.0            | 3.31           |
|                             | <b>Total Nettofläche Untergeschoss</b> |       |        |                | <b>68.09</b>   |
| EG                          | Entrée                                 | 2.85  | 2.40   | 1.0            | 6.84           |
|                             | Halle                                  | 5.64  | 2.90   | 1.0            | 16.36          |
|                             | WC pour handicapé                      | 1.50  | 1.70   | 1.0            | 2.55           |
|                             | WC                                     | 1.70  | 0.90   | 1.0            | 1.53           |
|                             | Küche                                  | 5.00  | 3.00   | 1.0            | 15.00          |

|              |  |      |      |     |               |
|--------------|--|------|------|-----|---------------|
|              | "  | 4.70 | 1.75 | 1.0 | 8.23          |
|              | "  | 2.40 | 0.95 | 1.0 | 2.28          |
|              | Saal Réfectoire                            | 9.40 | 4.50 | 1.0 | 42.30         |
|              | Reduit                                     | 1.59 | 1.90 | 1.0 | 3.02          |
|              | <b>Total Nettofläche Erdgeschoss</b>       |      |      |     | <b>98.10</b>  |
| <b>1. OG</b> | Halle / Treppenhaus                        | 9.38 | 2.90 | 1.0 | 27.20         |
|              | Toilettenanl. (Toilette, Pissaire, Dusche) | 2.90 | 3.00 | 1.0 | 8.70          |
|              | Saal                                       | 9.40 | 6.40 | 1.0 | 60.16         |
| (Wohnung)    | Vorplatz/Treppenhaus                       | 4.78 | 2.00 | 1.0 | 9.56          |
|              | Garderobe mit Lavabo                       | 1.90 | 1.10 | 1.0 | 2.09          |
|              | sep. WC                                    | 1.50 | 0.90 | 1.0 | 1.35          |
|              | Küche                                      | 3.88 | 2.94 | 1.0 | 11.41         |
|              | Wohnzimmer                                 | 4.00 | 4.10 | 1.0 | 16.40         |
|              | Esszimmer                                  | 4.00 | 3.44 | 1.0 | 13.76         |
|              | Terrasse                                   | 7.90 | 3.00 | 0.0 |               |
|              | <b>Total Nettofläche 1. Obergeschoss</b>   |      |      |     | <b>150.63</b> |
| <b>2. OG</b> | Vorplatz/Treppenhaus                       | 4.78 | 2.00 | 1.0 | 9.56          |
| (Wohnung)    | Badezimmer                                 | 2.90 | 1.70 | 1.0 | 4.93          |
|              | Zimmer                                     | 3.88 | 2.94 | 1.0 | 11.41         |
|              | Zimmer                                     | 4.00 | 3.44 | 1.0 | 13.76         |
|              | Schlafzimmer                               | 4.00 | 4.10 | 1.0 | 16.40         |
|              | Galerie mit Estrich                        | 3.22 | 2.00 | 0.0 |               |
|              | "  | 4.60 | 2.90 | 0.0 |               |
|              | Balkon                                     | 7.60 | 1.80 | 0.0 |               |
|              | Halle / Treppenhaus                        | 9.38 | 2.90 | 1.0 | 27.20         |
|              | Toilettenanlage (3 Toiletten, 1 Lavabo)    | 2.90 | 3.00 | 1.0 | 8.70          |
|              | Saal                                       | 9.40 | 6.40 | 1.0 | 60.16         |
|              | <b>Total Nettofläche 2. Obergeschoss</b>   |      |      |     | <b>152.12</b> |
|              | <b>Total Nettowohnfläche der Wohnung</b>   |      |      |     | <b>110.63</b> |
|              | <b>Gesamte Nettofläche</b>                 |      |      |     | <b>468.94</b> |

#### Ausbau / Zustand

Die Räumlichkeiten sind auf den ehemaligen Schulbetrieb abgestimmt. Massgebende räumliche Veränderungen wurden keine vorgenommen. Regelmässige Unterhaltsarbeiten wurden wahrgenommen. Eine dem Gebäudealter entsprechende Abnutzung hat trotzdem stattgefunden. Die öffentlichen Sanitäranlagen sind teilweise überholt und somit sanierungsbedürftig. Der Zustand der 5 1/2-Zimmer Duplexwohnung ist gut. Der Innenausbau entspricht den heutigen Anforderungen. Die wärme- und schalltechnische Isolierung entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr, ist jedoch der Bauart und dem Gebäudealter entsprechend. Sämtliche Fenster sind zu kontrollieren.

#### Umgebung

asphaltierter Vorplatz, Parkplatz mit 21 markierten Parkfeldern, Sitzplatz zu Wohnung, grosse Wiese bis zum Waldrand



### 3.4. Zinssatz der Rechnung

Der Zinssatz der Rechnung findet Anwendung bei allen zinsrelevanten Betrachtungen wie der Berechnung des Barwertes, der Abschreibungen und als Diskontsatz bei Abzinsungen. Er repräsentiert das gewichtete Mittel der Kapitalkosten unter Berücksichtigung von Risikofaktoren und Kaufkraftsicherung.

|                              | Anteil % | Satz % | Kapitalisierungssatz % |
|------------------------------|----------|--------|------------------------|
| Fremdkapital1                | 65.0     | 3.50   | 2.28                   |
| Fremdkapital2                | 15.0     | 4.50   | 0.68                   |
| Eigenkapital                 | 20.0     | 3.50   | 0.70                   |
| Risikozuschlag               | 20.0     | 2.00   | 0.40                   |
| Schutz Geldentwertung        | -20.0    | 1.30   | -0.26                  |
| <b>Zinssatz der Rechnung</b> |          |        | <b>3.79 %</b>          |

### 3.5. Umbauter Raum

|                                | m <sup>3</sup> |
|--------------------------------|----------------|
| Objekt/Objektteil Hauptgebäude | 1'855          |
| Objekt/Objektteil Anbau Garage | 137            |
| <b>Umbauter Raum</b>           | <b>1'992</b>   |

## 4. Verkehrswertberechnung

### 4.1. Substanzwertberechnung

#### 4.1.1. Berechnung der Gebäudekosten

##### Objektteil Hauptgebäude

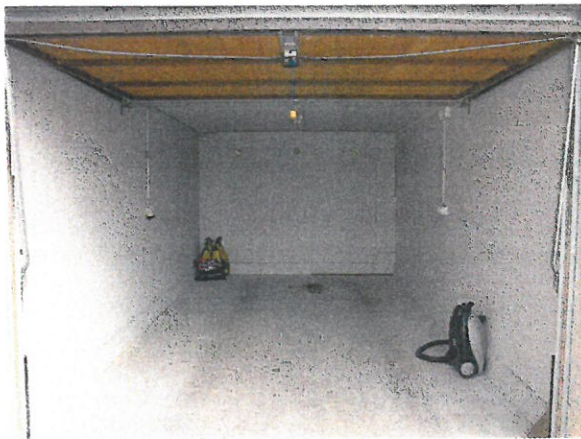
|                                   | Länge | Breite | Höhe | Anzahl | m³           |
|-----------------------------------|-------|--------|------|--------|--------------|
| Untergeschoss West                | 7.90  | 8.56   | 2.34 |        | 158          |
| "                                 | 4.90  | 1.20   | 2.34 |        | 14           |
| Erdgeschoss und Obergeschosse Ost | 10.00 | 10.30  | 9.20 |        | 948          |
| Erdgeschoss und Obergeschoss West | 7.90  | 8.60   | 4.20 |        | 285          |
| "                                 | 4.90  | 1.20   | 4.20 |        | 25           |
| Estrich West                      | 5.35  | 5.08   | 2.10 |        | 57           |
| Entrée                            | 3.35  | 2.85   | 3.50 |        | 33           |
| Balkon                            | 8.00  | 1.40   | 1.50 |        | 17           |
| Tankraum                          | 6.50  | 3.50   | 3.30 |        | 75           |
| Lichtschacht                      | 0.60  | 0.90   | 1.50 |        | 1            |
| Bodenzuschlag Seite Ost           | 10.00 | 10.30  | 1.00 |        | 103          |
| Dachzuschlag Seite Ost            | 10.00 | 7.10   | 1.00 |        | 71           |
| Dachzuschlag Seite West           | 7.90  | 4.45   | 1.00 |        | 35           |
| Dachvorsprung                     | 10.00 | 0.60   | 1.00 | 2.0    | 12           |
| "                                 | 7.90  | 0.60   | 1.00 | 2.0    | 9            |
| "                                 | 8.60  | 0.60   | 1.00 |        | 5            |
| "                                 | 10.30 | 0.60   | 1.00 |        | 6            |
| Volumen gemäss SIA                |       |        |      |        | <b>1'855</b> |

##### Objektteil Anbau Garage

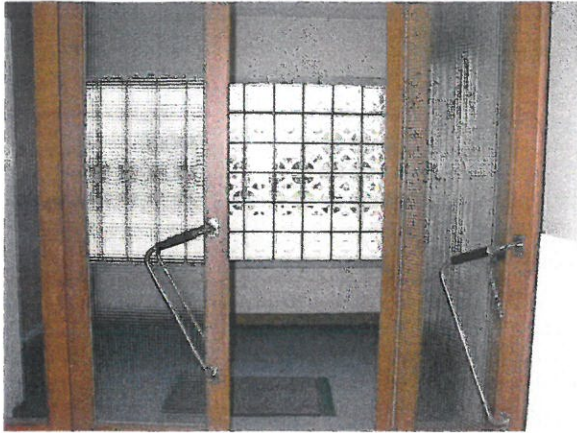
|        | Länge | Breite | Höhe | m³  |
|--------|-------|--------|------|-----|
| Garage | 6.00  | 6.00   | 3.80 | 137 |



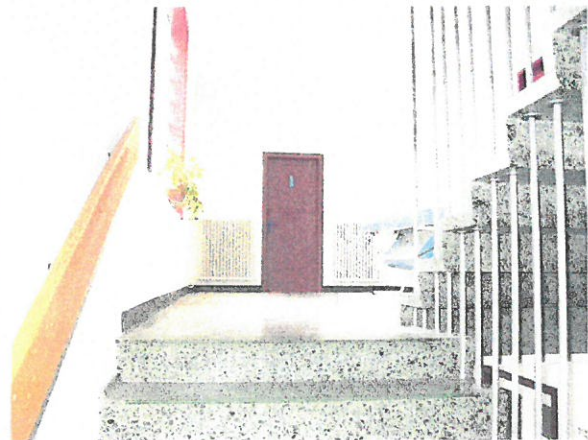
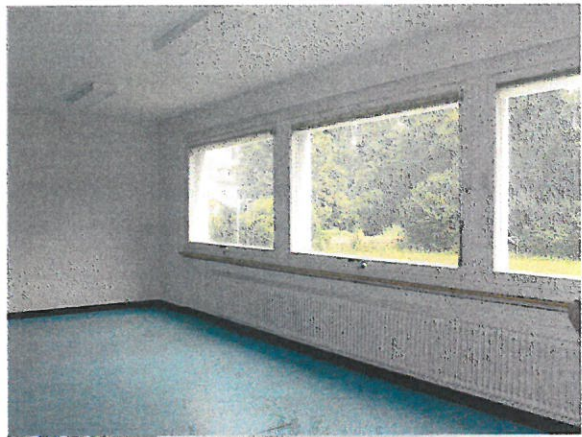
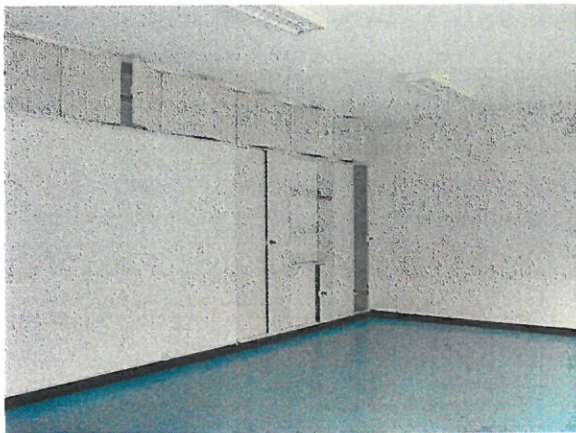
















CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

## Commune du Bas-Vully

Art. 540, route de la Gare 9 (Ancienne école)

propriétaire : FRIBOURG L'ETAT, les Etablissements de Bellechasse

### DOSSIER TECHNIQUE



# Commune du Bas-Vully

Plan 10

1:1000

Coord: 575'550 / 201'550

"Route de la Gare"

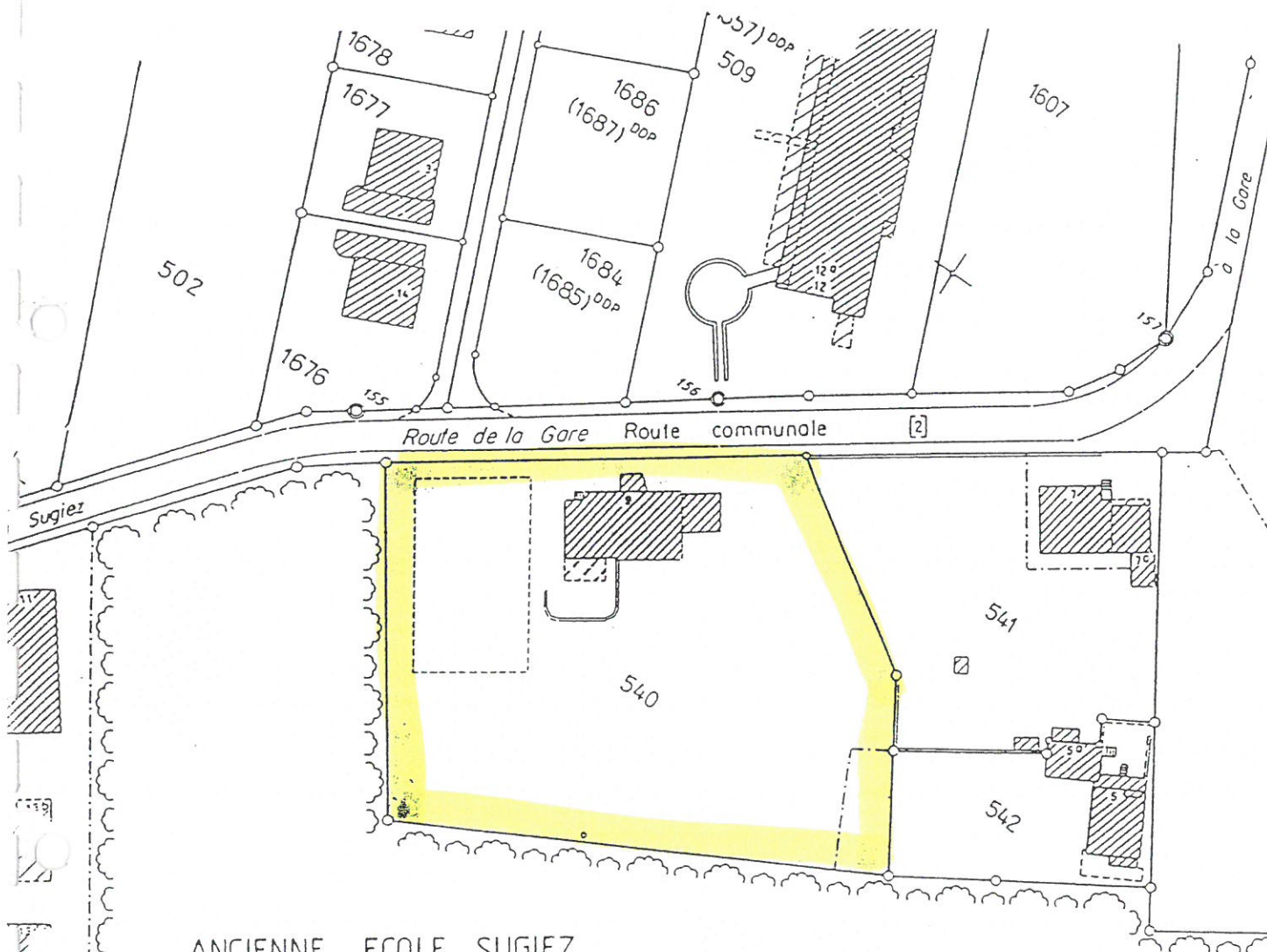
CHIFFRE DE CONSTRUCTIONS ET DE  
L'ANNEE DU TERRITOIRE  
17.11.1980

## PLAN POUR MISE A L'ENQUETE

Construction d'un garage et  
rénovation intérieure

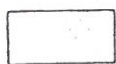
Art. 540 Surface: 4'204 m<sup>2</sup>

Propriétaire: FRIBOURG L' ETAT  
Etablissement de Bellechasse

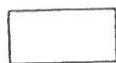


ANCIENNE ECOLE SUGIEZ

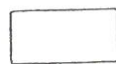
### SECTEURS ACTIVITES



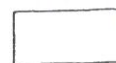
DIRECTION  
GESTION / ADMIN.  
PERSONNEL



EXECUTION DES PEINES CPS  
EXECUTION DES MESURES CCS



INTENDANCE  
SERVICES



AGRICULTURE



No

540

10

Plan

Anc. No/Ante Nrn

Nom local/Lokalname:

ROUTE DE LA GARE

Nouveaux Nos/Neue Nrn.

Commune/Gemeinde

Bas-Vully

Assur. Vers. No

9

Description/Beschreibung

Ecole, habitation et place de 4072 m2  
Jardin de 132 m2

Surface/Fläche

m2

4204

Annexes/Beilagen:

Ass. No.

9

Taxe

486'000  
827'000

Année Jahr

1975  
1990

PJNo

0, B, 48576  
Ord. 3091

Taxe des bâtimnts/Gebäudeschätzung

23'112

Taxe des fonds/Bodenschätzung

1986

PJNo

RP

No

1.

Mentions - Anmerkungen

Améliorations foncières. Remaniement. RP 1986.-

No

Mentions - Anmerkungen



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

District LAC

## PROTOCOLE ET DECISION DE TAXATION

COMMUNE VULLY-LE-BAS  
NO ASSURE 42910042  
NO BATIMENT 9  
NO RUE 150

DATE AVIS: 14.04.98 / SH.  
COMMUNE: BAS-VULLY  
PROPRIETAIRE: ETABLISSEMENTS DE BELLECHASSE  
GRAND-RUE 32/C. P.  
1701 FRIBOURG

NO ASSURE: 4.291.0042 NO BAT.: 9  
RUE: GARE, RTE DE LA  
PA DPT. DES BATIMENTS

Indexiert 2004 : Fr. 1'065'000

PPE NON Langue FRANCAIS

Cadastral folio  
Propriétaire du fonds  
Le bâtiment figure-t-il au plan cadastral ?  
Faut-il modifier le plan

Plan folio 10  
LE(S) MEME(S)  
OUI  
OUI Géomètre SONNEY FRIBOURG

Article 540  
0

District LAC  
Rue RTE DE LA GARE  
Motif de la taxation AGRANDISSEMENT  
No du permis de construire 9300850066  
Début des travaux 01/07/93

Commune VULLY-LE-BAS  
No rue 150  
No bât. 9  
Date avis ECAB  
Date du permis 15/02/93  
Fin des travaux 30/04/94

Affectation HOME ET ATELIER POUR HANDICAPES  
Risques spéciaux no 910 ✓  
Risque industriel  
Classe  
Situation  
Indexation  
Etat du bâtiment  
Exclusion de la couverture éléments naturels (lequel ?)

% soumis 100 ✓  
oui = 1, non = 2  
incombustible = 1, mixte = 2, combustible = 3  
isolé = 1, non contigu = 2, contigu = 3  
oui = 1, non = 2  
bon = 1, moyen = 2, mauvais = 3  
oui = 1, non = 2

Code AEA 13  
2 NON  
1 INCOMBUSTIBLE  
1 ISOLE  
1 OUI  
1 BON  
2 NON

Mur coupe-feu  
Paratonnerre  
Extincteur  
Détection  
Citerne

oui = 1, non = 2  
oui = 1, non = 2  
oui = 1, non = 2  
oui = 1, non = 2  
oui = 1, non = 2  
aucune = 2, intérieure = 3, extérieure = 4

2 NON  
2 NON  
2 NON  
2 NON  
2 NON  
3 INTERIEURE

Date de la taxation Nouvelle 19/05/94 Ancienne 05/09/89  
Taxe de base 980,000 827,000  
Suppl. valeur à neuf 0 0  
Valeur assurée 980,000 937,900  
Investissement % 40,000 %  
Année de construction 1960  
Année de transformation

Total M3 2,037

Observations éventuelles concernant la police du feu  
Observations

oui = 1, non = 2 2 NON

RECLAMATION selon lettre d'accompagnement

Reçu à l'ECAB le 8 JUIN 1994

Contrôle direction 136 W.

Enregistrement TED 16.6.94

Annexe: détail cubage

La commission de taxation

R. SCHOUWEY  
CH. STUCKI

Le (M)Président

R. SCHOUWEY

*R. Schouwey*



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

District LAC

## DETAIL DU CUBAGE & INSTALLATIONS

COMMUNE VULLY-LE-BAS  
NO ASSURE 42910042  
NO BATIMENT 9  
NO RUE 150

LAC

RTE DE LA GARE

ETABLISSEMENT DE BELLECHASSE

Commune  
No. rue

VULLY-LE-BAS

150

No. bat.

9

| Désignation | Longueur | Largeur | Hauteur | Cube | Prix/Unité | Surpr | TOTAL Fr. |
|-------------|----------|---------|---------|------|------------|-------|-----------|
| SUS-SOL     | 8.00     | 8.70    | 2.70    | 188  | 200        | 910   | 37,600    |
| POEE CAVE   |          |         |         |      |            |       | 2,000     |
| ENT         | 10.10    | 10.40   | 9.20    | 966  | 510        |       | 492,660   |
| BATIMENT    | 5.00     | 9.90    | 8.60    | 426  | 510        |       | 217,260   |
| LE OUEST    | 3.00     | 8.70    | 7.50    | 196  | 510        |       | 99,960    |
| TREE        | 3.30     | 2.80    | 3.50    | 32   | 350        |       | 11,200    |
| LCON        | 8.00     | 1.40    | 1.50    | 17   | 400        |       | 6,800     |
| CAL CITERNE | 6.50     | 3.50    | 3.30    | 75   | 320        |       | 24,000    |
| EXE GARAGE  | 6.00     | 6.00    | 3.80    | 137  | 300        |       | 41,100    |

Autres cubes  
Prix moyen Fr.  
Prix total Fr.

2,037

458

932,580

Installations diverses

Installations de chauffage  
CITERNE 15'000 LT  
CHAUDIERE  
BRULEUR  
INSTAL. AVEC RAD.

9,000  
7,000  
4,000  
25,500

Installations sanitaires  
BOILER 150 LT

2,000

TOTAL Fr.  
TOTAL ARRONDI A Fr.  
PRIX MOYEN M3 Fr.

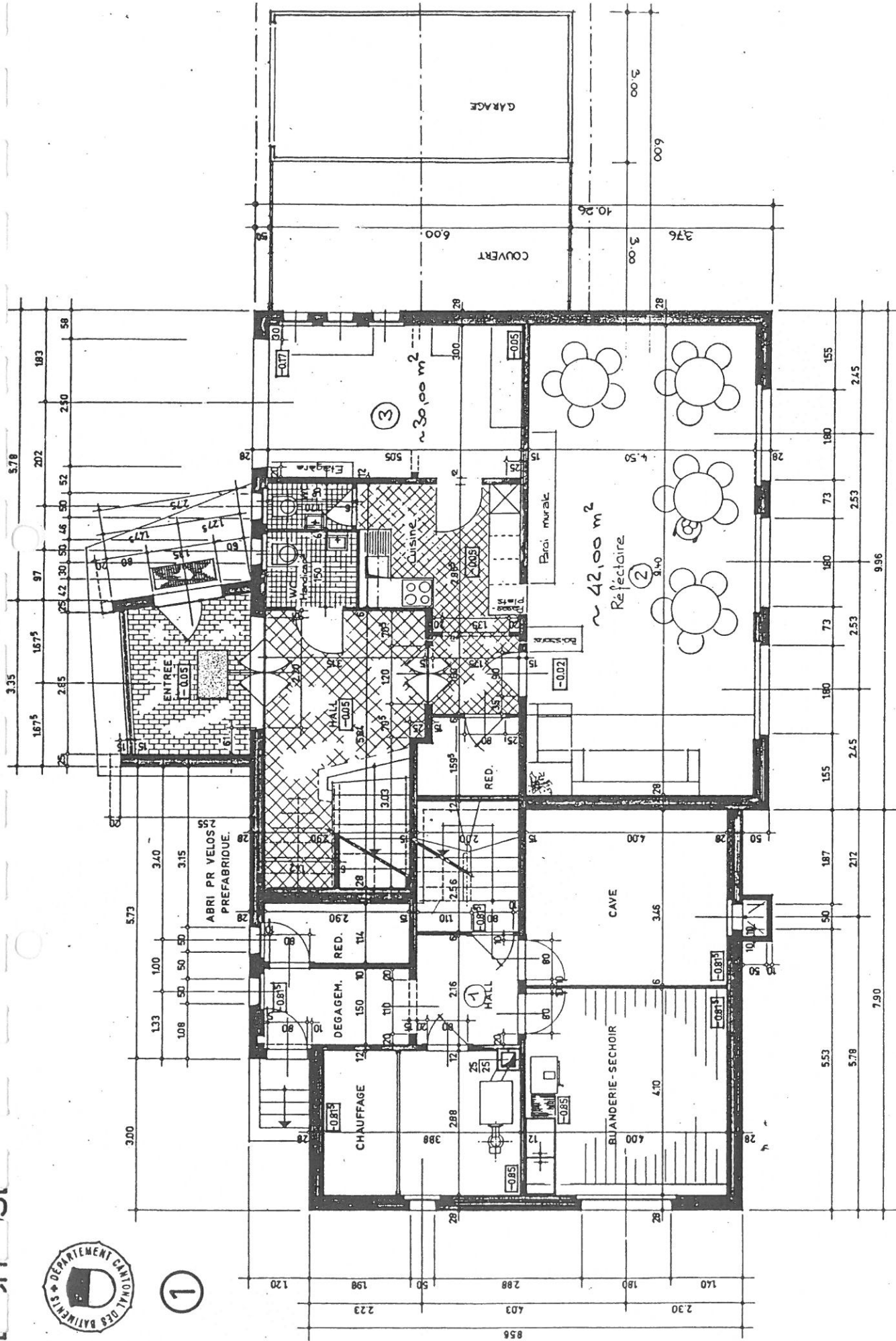
980,080

980,000

481



1



SOUS-SOL  
INSTITUTEUR

REZ-DE-CHAUSSEE  
ECOLE

# NOUVELLE ECOLE DE BELLECHASSE



ECHELLE 1:

②

$$\textcircled{1} = 55,51 \text{ m}^2$$

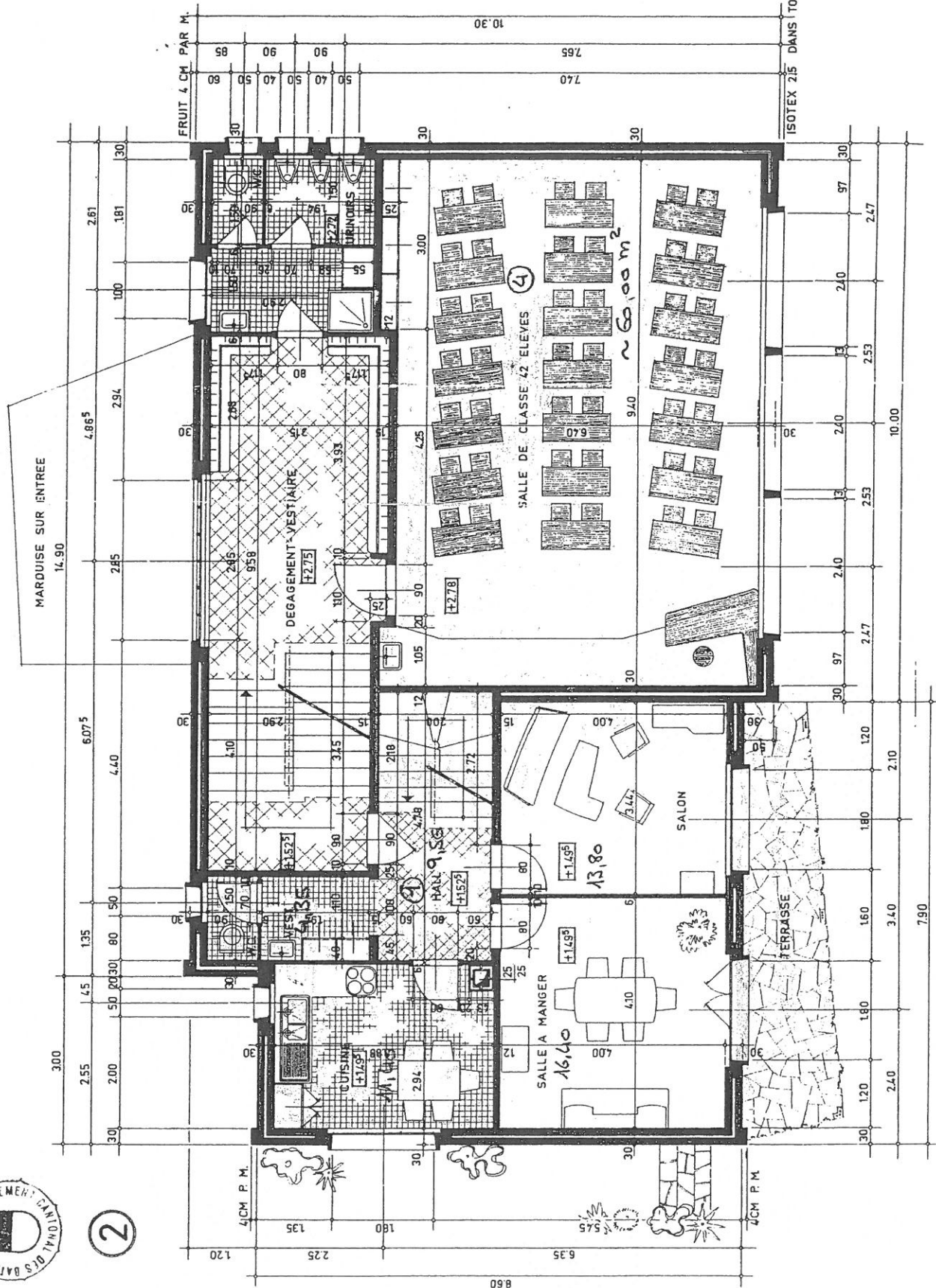
Total appart.

111,60 m<sup>2</sup>

Balcon = 12 m<sup>2</sup>

+ Sous-sol

+ Galetas

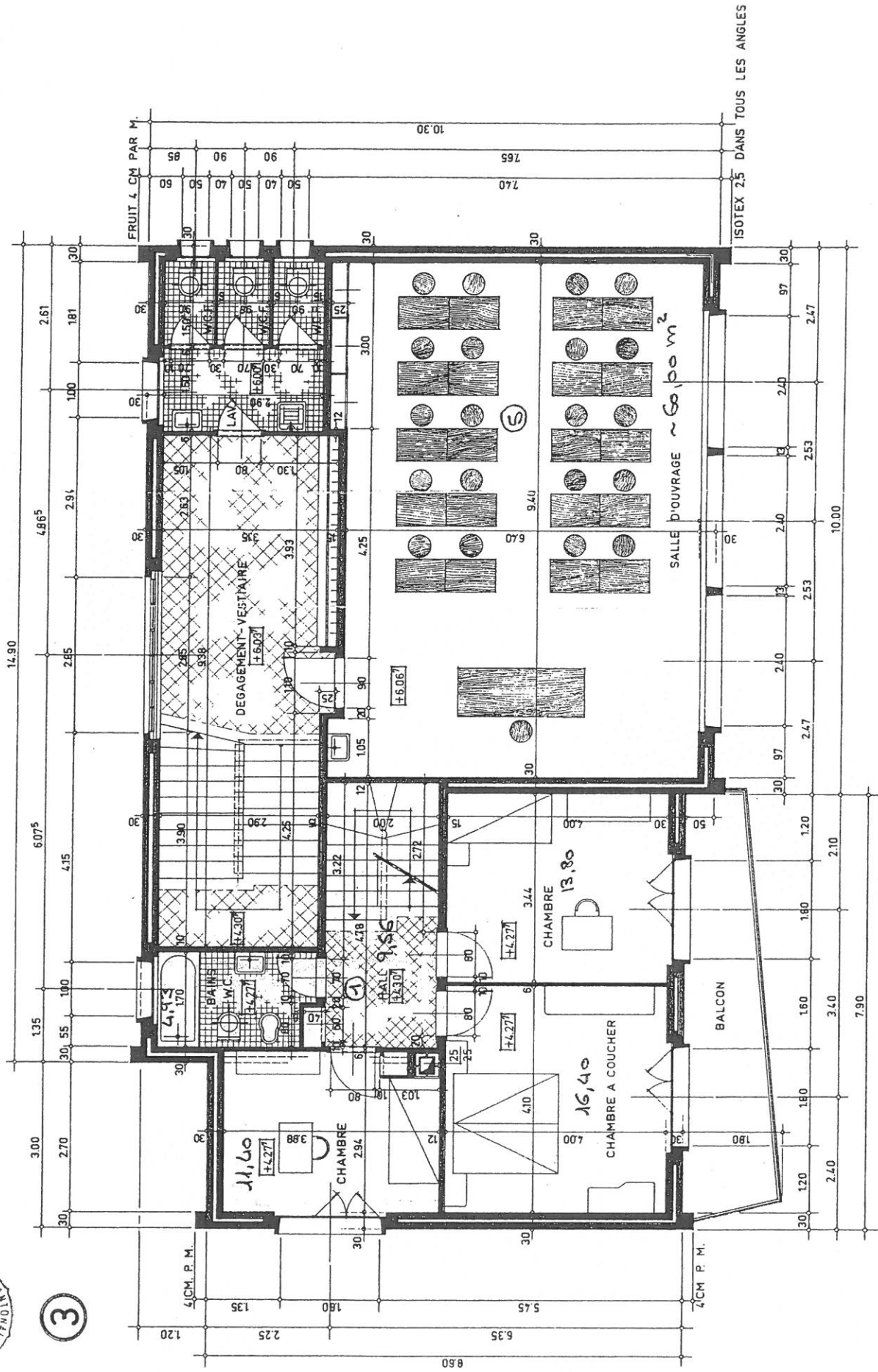




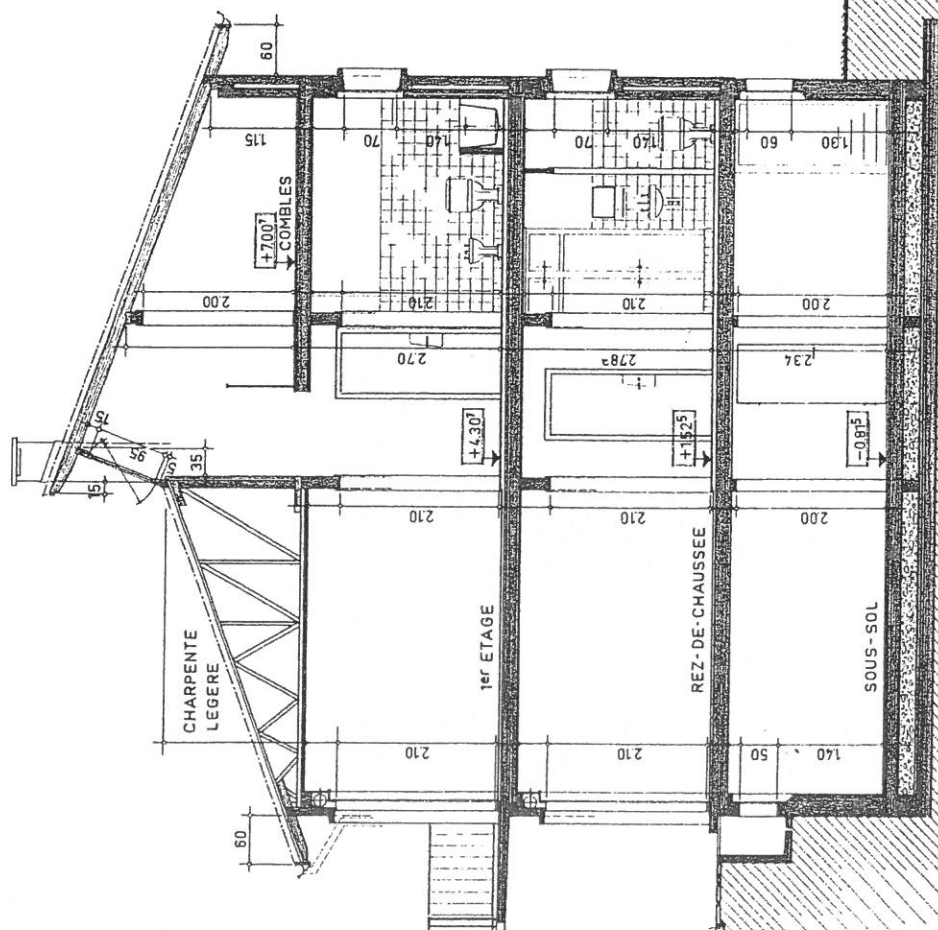
ECHELLE 1:

3

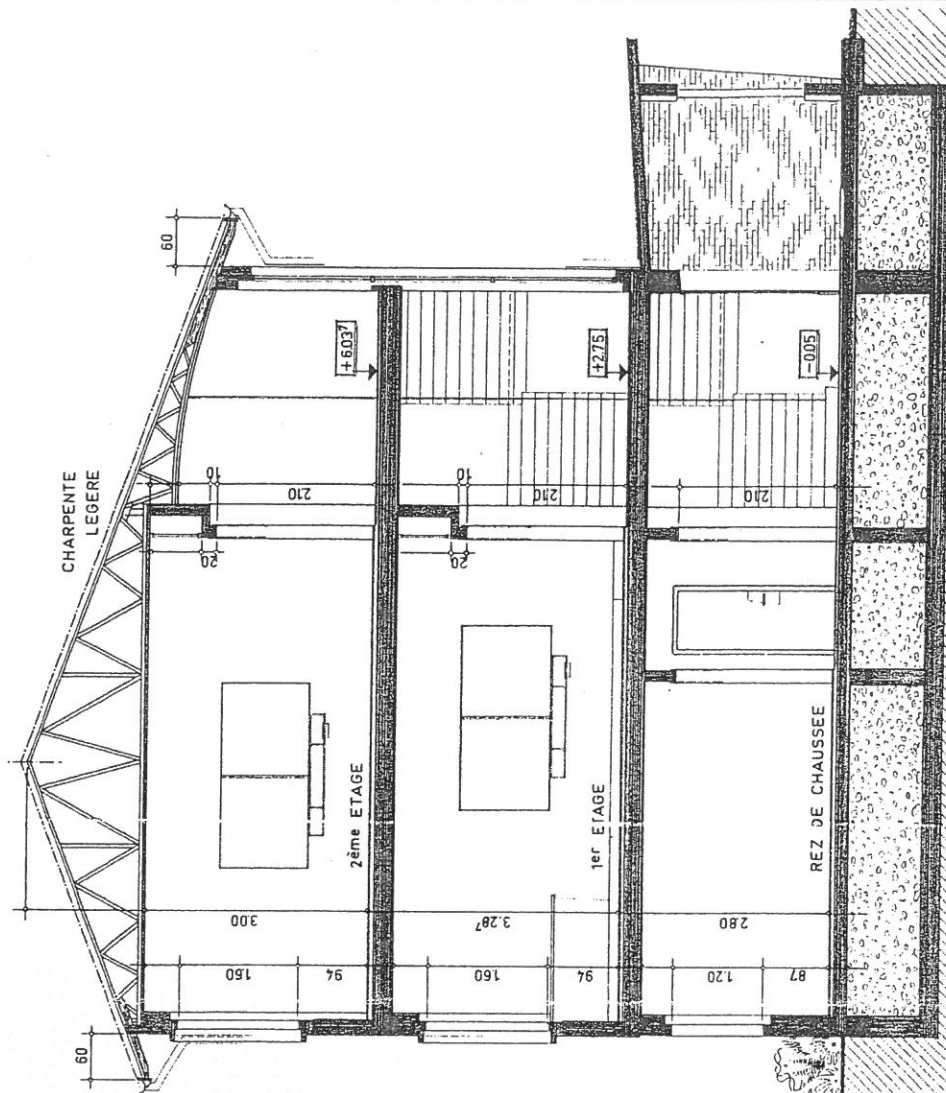
① = 56,09 m<sup>2</sup>







COUPE TRANSVERSALE  
INSTITUTEUR

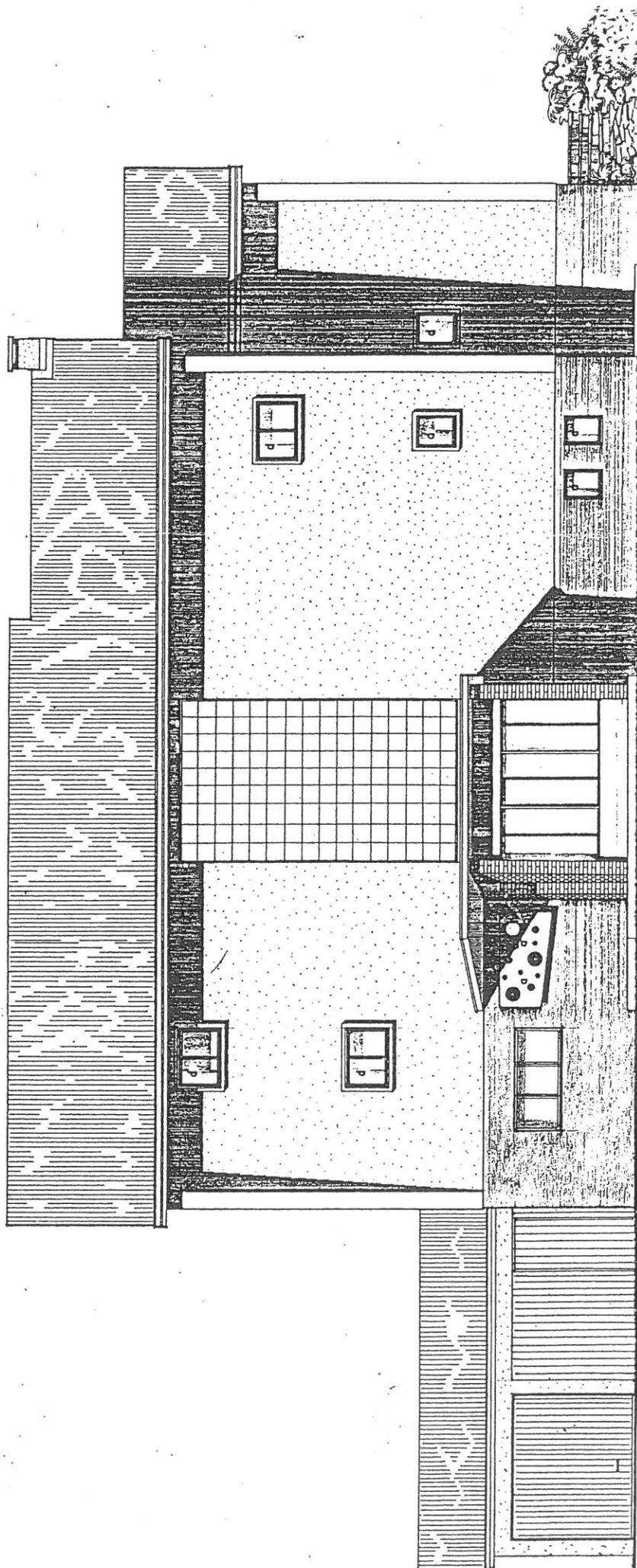


COUPE TRANSVERSALE  
ECOLE





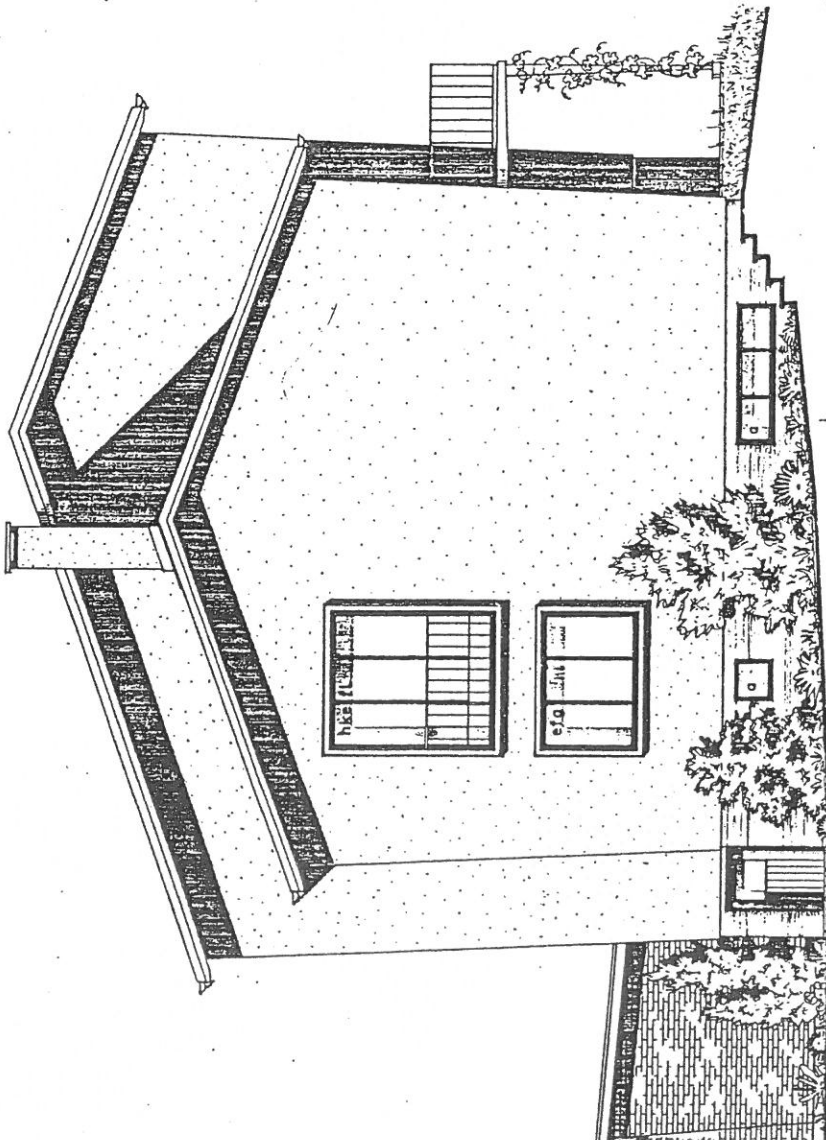
7



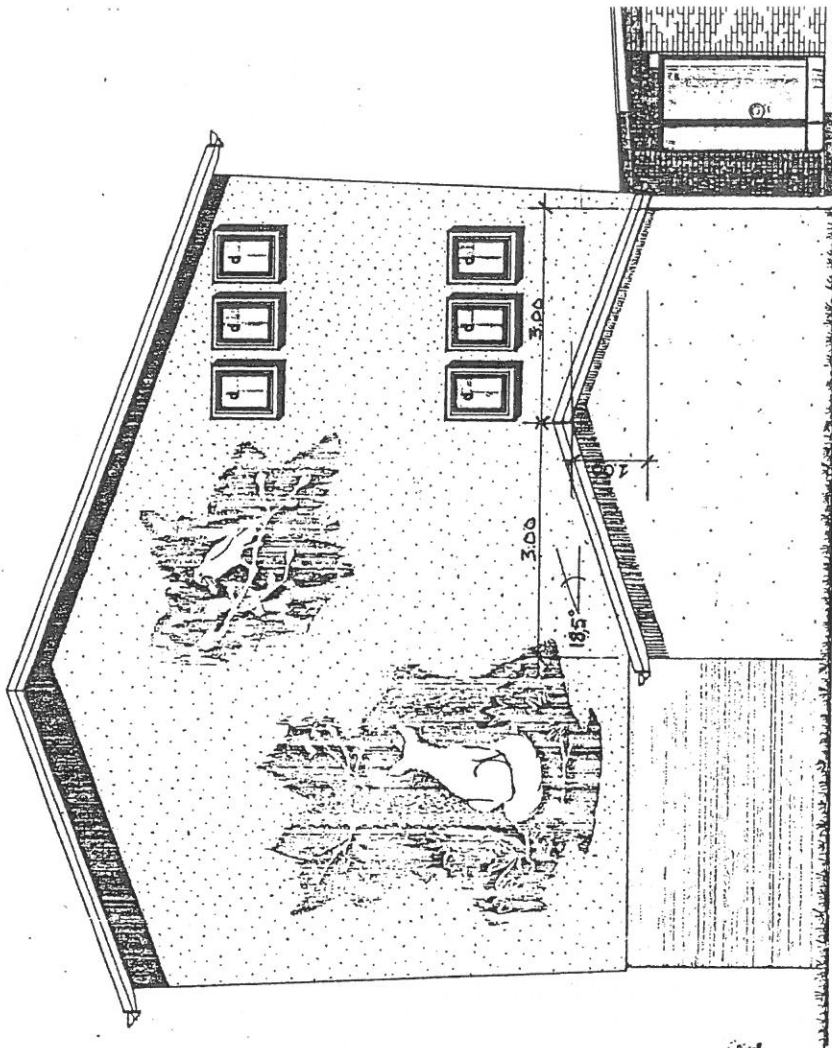
FACADE NORD



8



FACADE OUEST



FACADE EST

## Commune du Bas-Vully

Révision générale du plan d'aménagement local

# Plan d'affectation des zones

Dossier final d'approbation

Février 2011, modifié en octobre 2011




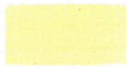





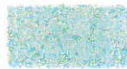


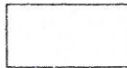




Echelle 1:5'000






# Légende

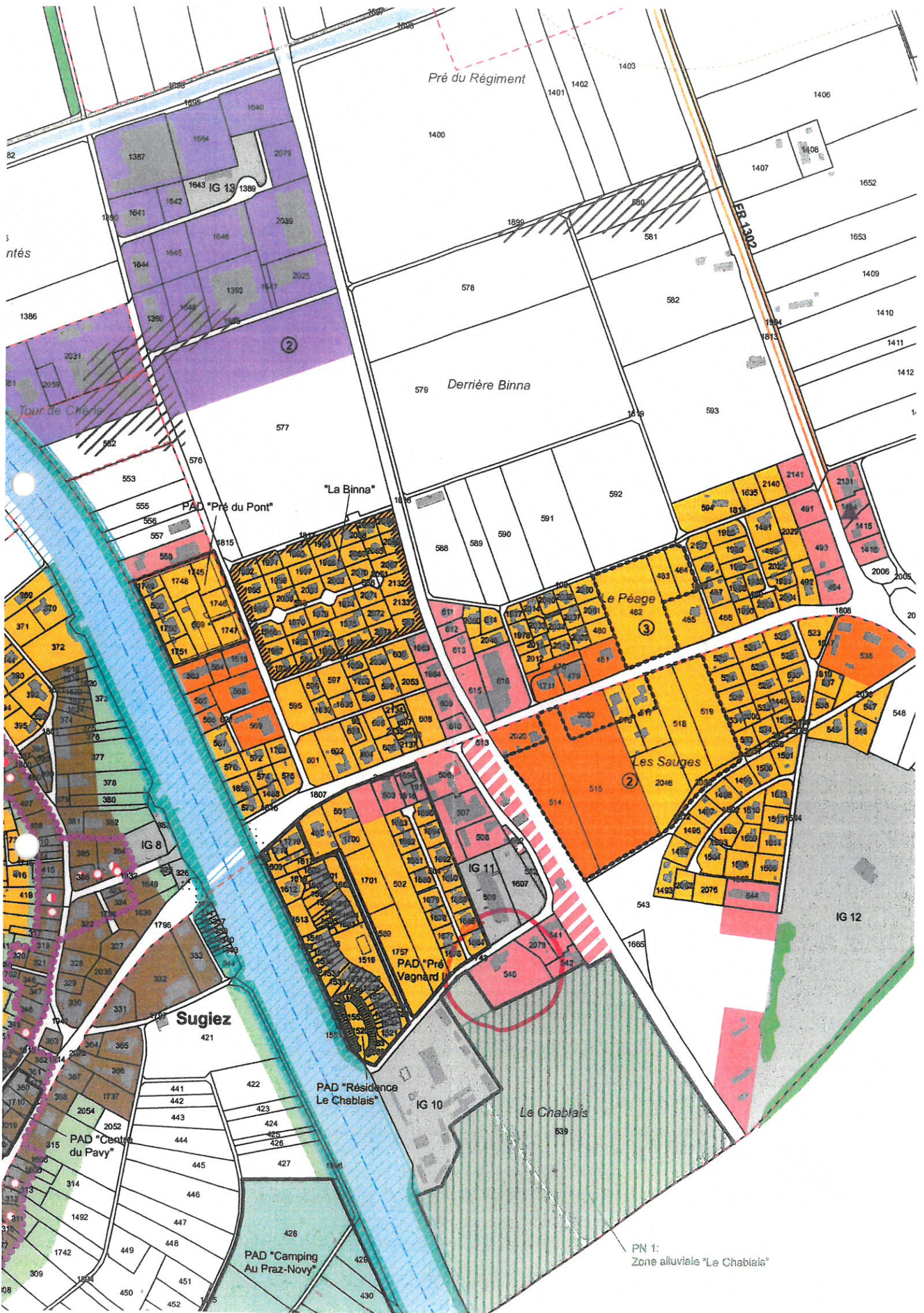
## Zones d'affectation

|   |   |
|---|---|
|    | Zone village (VIL)                            |
|    | Zone résidentielle moyenne densité (RMD)      |
|    | Zone résidentielle faible densité I (RFD I)   |
|    | Zone résidentielle faible densité II (RFD II) |
|    | Zone mixte (MIX)                              |
|   | Zone de la Gare (Gare)                        |
|  | Zone d'activités (ACT)                        |
|  | Zone d'intérêt général (IG)                   |
|  | Zone libre (LIB)                              |
|  | Zone de camping (CAMP)                        |
|  | Zone du pénitencier (PEN)                     |
|  | Zone de l'aérodrome (AERO)                    |
|  | Zone agricole (AGR)                           |
|  | Zone viticole (VIT)                           |
|  | Aire forestière (FOR)                         |

## Mesures particulières

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|  | PAD approuvé                      |
|  | PED obligatoire                   |
|  | Secteur à prescriptions spéciales |





Pré du Régiment

Derrière Binna

"La Binna"

PAD "Pré du Pont"

Le Pége

Les Sauges

Sugiez

PAD "Résidence Le Chablais"

Le Chablais

PAD "Camping Au Praz-Novy"

PN 1:  
Zone alluviale "Le Chablais"



## **Commune du Bas-Vully**

Révision générale du plan d'aménagement local

# **Règlement communal d'urbanisme (RCU)**

Dossier final d'approbation

Février 2011, modifié en octobre 2011

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**

.....  
Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 12, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90, fax 026 347 10 91

info@archam.ch, www.archam.ch

**Art. 20 Zone mixte (MIX)****1. Caractère et objectifs**

La zone mixte est destinée à l'habitation et aux activités artisanales, de commerces et de services moyennement gênants.

**2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et pourcentage minimal des activités**

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,00.

Le pourcentage minimal des activités est fixé à 30%.

**3. Indice d'occupation du sol (IOS)**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

**4. Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

**5. Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum.

**6. Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 21 Zone de la gare (GARE)****1. Caractère et objectifs**

La zone de la gare est destinée aux constructions et installations sur le domaine ferroviaire.

Les prescriptions relatives à la zone mixte (MIX) s'appliquent à la construction et à l'utilisation de bâtiments qui ne sont pas indispensables à l'exploitation d'un chemin de fer.

**2. Prescriptions particulières**

Pour la gare de Sugiez (route de la Gare 1) et la halle aux marchandises (route de la Gare 3), le préavis du Service des biens culturels est requis en cas de demande de permis de construire, en raison de l'historique de ces bâtiments.



CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

Etablissements de Bellechasse  
Anstalten von Bellechasse

## CONTRAT DE BAIL A LOYER

entre d'une part, en qualité de bailleur, les **Etablissements de Bellechasse**, à 1786 Sugiez, agissant par leur directeur (art. 9 de la loi du 2 octobre 1996 sur les Etablissements de Bellechasse)

et

d'autre part, en qualité de locataire, **la Commune du Bas-Vully**, à 1786 Nant, agissant par son Conseil Communal, représenté par MM. Daniel Zinder, syndic, et Jean-François Etter, administrateur communal.

Il est convenu un contrat de bail à loyer au sens des articles 253 et suivants du Code des obligations suisse et de la législation complémentaire. Ce contrat a la teneur suivante :

### art. 1 : objet du bail

Il s'agit du bâtiment appelé « **l'ancienne école de Bellechasse** », route de la Gare 9, à **Sugiez** (art. 540 RF).

**Le terrain qui entoure le bâtiment, avec ses infrastructures**, et qui représente une superficie totale de **4204 m2** fait également partie du contrat.

La locataire a connaissance de la chose louée par le dossier qui lui a été remis par le propriétaire en temps utile ainsi que par les différentes visites qu'elle y a effectuées.

### art. 2 : destination

Le bailleur n'impose aucun usage particulier du bâtiment, la locataire étant entièrement libre de déterminer l'affectation qu'elle lui donne.

### art. 3 : durée

Le contrat commence le **1<sup>er</sup> avril 2001** et il est conclu pour une **durée de 10 ans**.

Il vient à **échéance le 31 décembre 2010 à 12 h**.

Sauf résiliation donnée 9 mois d'avance au moins, et sous pli recommandé, avant le terme du 31 décembre 2010, le contrat se reconduit tacitement pour une durée de 2 ans en 2 ans. En cas de résiliation par le bailleur, celui-ci doit utiliser la formule officielle.

#### art. 4 : loyer

Le loyer annuel brut est de 36'000 fr. Il est payable d'avance, le premier juin de chaque année.

Pour 2001, il est payé au prorata du temps écoulé, à la même échéance du 1<sup>er</sup> juin.

L'appartement de 5 ½ pièces est rénové par la locataire (travaux comprenant notamment le remplacement des tapisseries, celui de la cuisine et des fonds) selon un devis de 65'000.- fr. A la fin des travaux, la locataire remet le décompte final des travaux effectués à la bailleuse. **Cette dépense est amortie à raison de 7'000 fr. par an, comprenant le capital et les intérêts** (taux des hypothèques 1<sup>er</sup> rang de la Banque cantonale de Fribourg), qui seront **déduits du loyer** (un décompte du remboursement, de l'amortissement et des intérêts sera établi par la locataire à l'échéance de la 1<sup>ère</sup> durée du contrat, soit 10 ans).

Le loyer est indexé à l'indice suisse des prix à la consommation. L'indice de référence à la conclusion du contrat est celui de mars 2001.

#### art. 5 : charges

La locataire supporte toutes les charges sauf les factures de l'ECAB.

#### art. 6 : sûretés

Le bailleur renonce à la fourniture de sûretés.

#### art. 7 : état des locaux

La locataire déclare connaître l'état des locaux et de l'immeuble et l'accepter tel quel.

Elle s'est rendue compte que l'ancien locataire (la Fondation du district du Lac pour les handicapés adultes) a fait exécuter par une entreprise de peinture des travaux de remise en état plus importants que ce qui est usuel sur l'ensemble du bâtiment, sauf pour l'appartement de 5 1/2 pièces.

**art. 8 : travaux importants et installations faites par la locataire**

La locataire est rendue attentive au fait que si elle entreprend des travaux ou des installations importantes, elle doit en informer le bailleur.

La locataire devra remettre en état, à ses frais, les locaux si les travaux ou installations précitées n'ont pas été acceptés par le bailleur.

Si le bailleur accepte les travaux, soit, il fixe les modalités dans lesquelles il est tenu d'indemniser la locataire soit il renonce à la remise en état sans frais à charge du locataire.

**art. 9 : sous-location**

En principe, la locataire est autorisée à sous-louer tout ou une partie de la chose louée à des tiers.

Le cas échéant, elle informe le bailleur dans les meilleurs délais.

Les dispositions de l'art. 262 CO sont réservées.

**art. 10 : dispositions complémentaires**

Pour les cas qui ne sont pas expressément réglés par le présent contrat, on applique la législation suisse et notamment, les art. 253 ss du Code des obligations, l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 et les conditions générales pour habitation et parc de la Chambre immobilière fribourgeoise et de la Société fribourgeoise des régisseurs et agents immobiliers, annexées au présent contrat dont ils font partie intégrante.

Fait à Nant, dans les locaux de l'Administration communale, le **29 mars 2001**.

**Les Etablissements de Bellechasse :**

**Pour le Conseil Communal de Bas-Vully :**

Le Directeur : Henri Nuoffer

Le Syndic et le Secrétaire communal :

