



# EXPERTISE IMMOBILIÈRE

## **Propriétaires**

Rita Aline HASLER et Jean-Eliott HASLER

## **Adresse de l'objet**

Route de Fontaines 13 – 1423 Villars-Burquin

## **N° de parcelle**

R. F. 857 (commune de Tévenon)

## **Intitulé**

Villa individuelle

# 1 TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1 TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>3 SITUATION.....</b>	<b>4</b>
3.1 Situation générale.....	4
3.2 Commodités.....	5
<b>4 PARCELLE.....</b>	<b>6</b>
4.1 Surface et affectation.....	6
4.2 Potentiel de construction.....	7
4.3 Mentions (sur extrait R. F.).....	8
4.4 Servitudes (sur extrait R. F.).....	8
4.5 Annotations (sur extrait R. F.).....	8
4.6 Cadastre des sites pollués.....	8
4.7 Parking et aménagements extérieurs.....	9
<b>5 BÂTIMENT N° ECA 459.....</b>	<b>10</b>
5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation.....	10
5.2 Structure générale, isolation et vitrage.....	10
5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement.....	10
5.4 Photos extérieures.....	11
5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux.....	14
5.6 Photos intérieures.....	16
5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction.....	26
5.8 État d'entretien et travaux à prévoir.....	26
<b>6 CONCLUSION.....</b>	<b>27</b>
6.1 Valeur retenue.....	27
6.2 Remarques finales.....	27
<b>7 ANNEXES.....</b>	<b>28</b>
7.1 Détermination des valeurs (annexe A).....	28
7.2 Documents de base.....	28

## 2 INTRODUCTION

---

L'office des poursuites du district du Jura – Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Rita Aline HASLER et Jean-Eliott HASLER, parcelle R. F. 857 (commune de Tévenon), villa individuelle, Route de Fontaines 13, à 1423 Villars-Burquin. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Bien que le mandat me soit confié dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport détermine **la valeur vénale** de l'objet conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI.

Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- ➔ Visite du bâtiment
- ➔ Extrait(s) du Registre Foncier
- ➔ Plan de situation
- ➔ Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- ➔ Divers renseignements transmis par la propriétaire lors de la visite
- ➔ Règlement sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions (2021)
- ➔ Plan d'affectation communal de Tévenon (2023)
- ➔ Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- ➔ Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

### Remarques :

Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

Pour information, les parts de copropriété sont ainsi définies au Registre Foncier :

Copropriété simple pour 1/2 Hasler Rita Aline (Kayanda), 14.05.1969,	22.04.2010 006-2010/1315/0 Achat
Copropriété collective pour 1/2 Communauté héréditaire, Hasler Rita Aline (Kayanda), 14.05.1969, Hasler Jean-Eliott 20.12.2007,	11.09.2023 006-2023/9674/0 Succession 11.09.2023 006-2023/9674/0 Succession

## 3 SITUATION

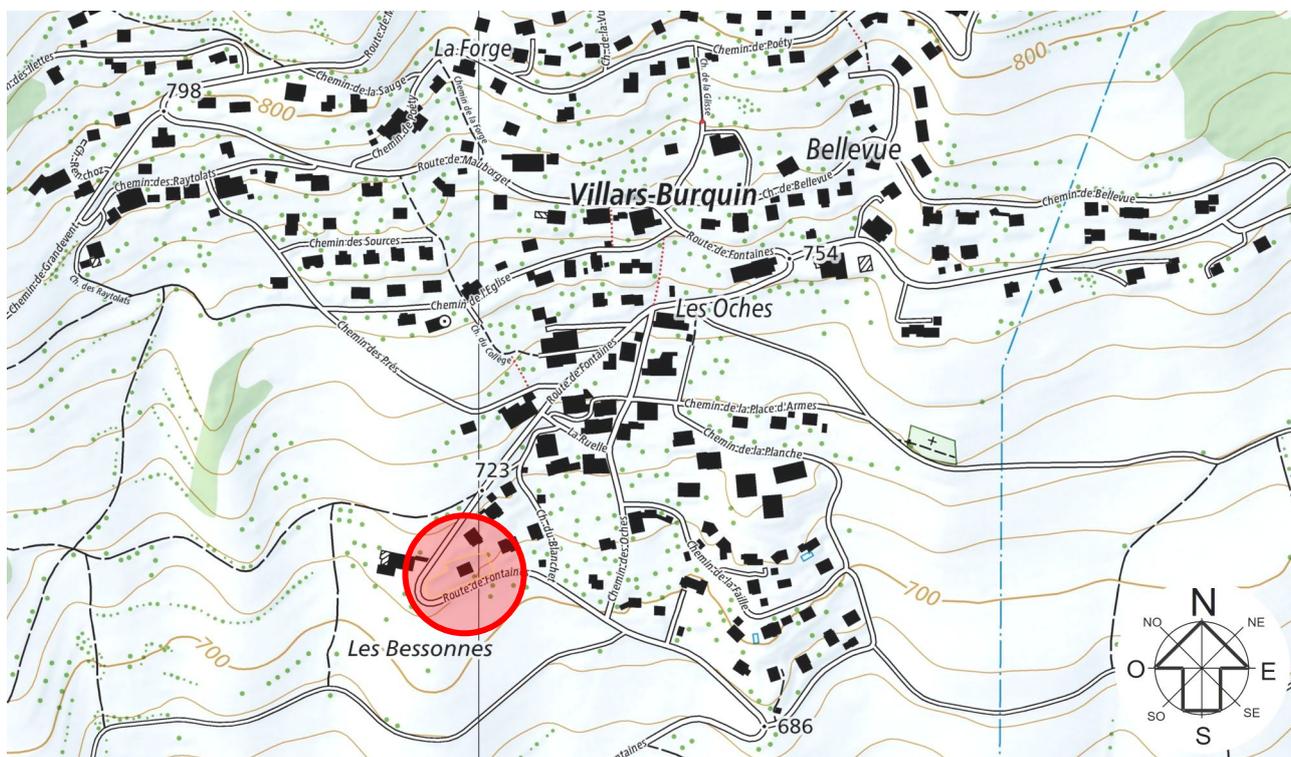
### 3.1 Situation générale

La parcelle se trouve au Sud du village de Villars-Burquin, à la Route de Fontaines 13.

Le trafic sur la Route de Fontaines, située en contrebas, est modéré ; mais, aux heures de pointe, le trafic est plus important et peut générer quelques nuisances sonores.

Une villa N° ECA 459 est érigée sur cette parcelle. Elle est indépendante. Ce bâtiment jouit d'une position dominante, bénéficiant ainsi d'une magnifique vue sur le lac et les alpes (*photos page suivante*).

Le dégagement au Sud est garanti à moyen ou long terme, car les parcelles en contrebas de la route sont en zone agricole (non-constructible).



Emplacement

**SITUATION**



*Vue depuis la terrasse en direction du Sud-Est*



*Vue depuis une chambre des combles en direction du Sud-Ouest*

### **3.2 Commodités**

Villars-Burquin est un village entre lac et balcon du Jura, qui dispose d'un café-restaurant, d'un transport public (CarPostal), d'un EMS et d'écoles rattachées à l'Établissement scolaire primaire et secondaire de Grandson.

Une boulangerie et un Denner avec poste-filiale se trouvent à Champagne à une distance d'environ 5 kilomètres. De nombreux commerces et toutes commodités se trouvent en ville de Grandson, à environ de 8 kilomètres. La ville d'Yverdon-les-Bains est distante d'environ 13 kilomètres.

Villars-Burquin appartient à la commune de Tévenon, issue de la fusion des villages de Fontanezier, Romairon, Vaugondry et Villars-Burquin.

On peut relever que Villars-Burquin a une position dominante avec une magnifique vue sur le plateau, le Lac et les Alpes.

## 4 PARCELLE

### 4.1 Surface et affectation

La parcelle R. F. 857 a une surface totale de 1'199 m<sup>2</sup>.

Elle se situe en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (extrait du plan d'affectation ci-contre).

Cette parcelle, qui était en pente en direction du Sud, a été aménagée en deux zones plates, au niveau du rez inférieur (accès et garage) et du rez (terrasse et jardin). Des talus ont été aménagés en limites Nord et Sud.

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et la page suivante.



Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

**PARCELLE**

## 4.2 Potentiel de construction

Cette parcelle est sise en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Ci-dessous, quelques extraits du règlement relatif à la zone (hauteurs, distances, capacité constructive, etc.) :

### Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (HTF)

#### 1. Affectation

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à l'habitation de très faible densité ainsi qu'aux activités non gênantes (bruits, odeurs, fumées, trafic, etc.) compatibles avec l'habitat.

#### 2. Degré de sensibilité au bruit

<sup>1</sup> Le degré de sensibilité applicable est de II conformément aux prescriptions de l'OPB.

#### 3. Utilisation du sol

<sup>1</sup> L'indice d'utilisation du sol (IUS) sera au maximum de 0.25.

<sup>2</sup> Il est calculé selon la norme SIA 504 421.

#### 4. Hauteur

<sup>1</sup> La hauteur des constructions est limitée à **8.50 mètres au faite**.

#### 5. Distances aux limites

<sup>1</sup> La distance entre un bâtiment nouveau et la limite de propriété voisine sera au minimum de 6.00 mètres.

<sup>2</sup> Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

<sup>3</sup> Sauf entente avec le propriétaire de la parcelle voisine, la création de fenêtres n'est pas autorisée sur les façades situées à moins de 3.00 mètres de la limite.

#### 6. Ordre des constructions

<sup>1</sup> L'ordre non-contigu est obligatoire.

<sup>2</sup> La construction de villas mitoyennes peut être admise pour autant que leur construction soit simultanée ou que l'harmonie entre les constructions soit respectée.

### **Pour rappel :**

- L'indice d'utilisation du sol ou IUS est le rapport entre le total des surfaces de plancher déterminantes (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd). Plus simplement, c'est le rapport entre l'ensemble des surfaces affectées à des fonctions précises (habitation, services, commerce, etc.) et la surface du terrain.

Pour plus de détails, consulter le règlement sur le Plan d'affectation communal et la police des constructions (2021)

### 4.3 Mentions (sur extrait R. F.)

23.09.2010 006-2010/3098/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP c/ Hasler Jean-Jacques ID.006-2010/001182 en faveur de Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds
18.06.2024 006-2024/6504/0	Saisie d'une part c. Hasler Rita Aline ID.006-2024/003147

### 4.4 Servitudes (sur extrait R. F.)

24.09.2008 006-2008/2859/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.006-2008/001050 en faveur de B-F Tévenon 5571/247 en faveur de B-F Tévenon 5571/858 en faveur de B-F Tévenon 5571/3331
24.09.2008 006-2008/2859/0	(D) Canalisation(s) quelconques ID.006-2008/001050 à charge de B-F Tévenon 5571/247 à charge de B-F Tévenon 5571/858 à charge de B-F Tévenon 5571/3331

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine. Elles n'influencent donc pas la valeur de la parcelle.

### 4.5 Annotations (sur extrait R. F.)

Aucune annotation n'est inscrite.

### 4.6 Cadastre des sites pollués

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

## 4.7 Parking et aménagements extérieurs

Sur cette parcelle, il faut relever les éléments suivants :



Parking (total ③ places) :

- ① Place de parc extérieure en enrobé (*photo ci-dessus*)
- ① Place sous le couvert en bois (*photo ci-dessus*) ; possibilité d'aménager un garage en lieu et place du couvert à voiture
- ① Place dans le garage au rez inférieur de la villa (*photos N°1 & N°14*)
- ☑ Il est aussi possible de garer des véhicules devant le garage et sur l'accès (*photo ci-dessus*)



Jardin d'agrément et terrasse :

- ☑ Grande terrasse en lames de bois contre la façade Ouest (*photo ci-contre*)
- ☑ Grande zone de verdureensemencée de gazon à l'Ouest (*photo ci-dessous*)
- ☑ Talus avec plantes tapissantes / empierrement
- ☑ Talus partiellement aménagé au Sud en bordure de route
- ☑ Mur de soutènement au Nord du couvert à voiture (*photos ci-dessus*)



État général des aménagements extérieurs : ➔ Récent et/ou en bon état.

## 5 BÂTIMENT N° ECA 459

---

### 5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation

- La construction date de 2010
- Cette villa a bénéficié d'un entretien normal et de quelques travaux de rafraîchissement intérieurs

### 5.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est partiellement excavé (rez-de-chaussée inférieur)
- x Les murs porteurs du rez-de-chaussée inférieur sont en béton armé et en maçonnerie
- x Une dalle en béton armé avec chapes flottantes est construite au-dessus du rez-de-chaussée inférieur
- x Les façades et éléments porteurs au rez-de-chaussée supérieur, aux combles et aux surcombles sont en ossature bois (construction traditionnelle bois)
- x Les combles et les surcombles sont composés de poutres avec planchers, une chape a certainement été réalisée aux combles (chauffage de sol)
- x La charpente est en bois
- x La toiture de la villa est recouverte de tuiles en terre cuite
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en cuivre
- x Les façades sont isolées ; en général, les villas en bois sont mieux isolées que les normes en vigueur lors de leurs constructions
- x La toiture est isolée
- x Les fenêtres sont en PVC avec des doubles vitrages isolants

### 5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur (PAC) de type air-eau qui utilise l'air environnant comme source d'énergie ; celle-ci est installée au rez inférieur
- x La distribution de chaleur s'effectue par des serpentins dans le sol (chauffage de sol)
- x L'eau chaude sanitaire est produite par trois panneaux solaires thermiques placés en toiture, raccordés à un boiler mixte, avec un appoint assuré par la PAC et / ou par un appoint électrique
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts en principe en système séparatif
- x Les fenêtres sont munies de stores à lamelles en aluminium thermolaqués
- x Les sols de l'appartement sont revêtus de carrelage
- x L'entrée au rez-de-chaussée inférieur est sécurisée, munie d'un interphone
- x La cuisine est agencée, détails voir la description intérieure

**BÂTIMENT**

## 5.4 Photos extérieures



*Photo N°1*  
*Façade Est (garage, couvert à voiture et entrée)*



*Photo N°2*  
*Façade Sud*

**PHOTOS**

## Photos extérieures (suite)



**Photo N°3**  
*Façades Ouest et Sud*



**Photo N°4**  
*Façade Ouest (terrasse et jardin)*

## Photos extérieures (suite)



**Photo N°5**  
*Façades Nord et Ouest (terrasse)*



**Photo N°6**  
*Façade Nord*

## 5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux

Cette villa individuelle comprend un garage et différents locaux techniques et autres au rez-de-chaussée inférieur.

Un spacieux appartement de 7,5 pièces, très lumineux, est aménagé en duplex, au rez-de-chaussée supérieur et combles.

Un petit galetas se trouve aux surcombles.

Pour plus de détails, consulter le descriptif ci-dessous et les photos des pages suivantes.

### Rez-de-chaussée inférieur :

1 corridor et entrée

1 réduit avec le tableau électrique

1 local technique-buanderie avec évier PVC, emplacement lave-linge et sèche-linge, PAC, boiler mixte et introduction d'eau potable (*photos N°11, N°12 & N°13*)

1 garage avec porte électrique (*photo N°14*)

1 abri PC (*photo N°15*)

### Rez-de-chaussée supérieur :

1 cuisine agencée, ouverte, avec accès à la terrasse et au jardin (*photos N°16 & N°18*), comprenant :

- évier en inox
- plan de cuisson vitro-céram
- plan de travail en granit
- îlot central avec tiroirs de rangement
- hotte de ventilation
- four traditionnel et four steamer superposés en hauteur
- lave-vaisselle
- réfrigérateur
- divers meubles et armoires

1 économat attenant à la cuisine (*photo N°17*)

1 grand séjour ouvert, avec accès à la terrasse et au jardin, cheminée de salon équipée d'un insert et récupération de chaleur (*photos N°19, N°20 & N°21*)

1 salle d'eau comprenant WC, lavabo sur plan intégré, cabine de douche et radiateur sèche-linges (*photo N°22*)

1 petite chambre (*photo N°23*)

1 chambre moyenne (*photo N°24*)

**Combles :**

1 corridor avec trappe d'accès au galetas

3 chambres moyennes avec armoires murales (*photos N°25, N°26 & N°27*)

1 salle de bain comprenant WC, lavabo sur meuble intégré, baignoire et radiateur sèche-linges (*photos N°28 & N°29*)

Suite parentale (*photos N°30 à N°33*) comprenant :

1 grande chambre (*photo N°30*)

1 salle de bain comprenant WC, double-lavabos sur meuble intégré, cabine de douche, baignoire d'angle et radiateur sèche-linges (*photos N°31 & N°32*)

1 dressing-room aménagé (*photo N°33*)

**Surcombles (mansardés) :**

1 galetas, éclairé par un Velux®, accessible par une trappe et un escalier amovible (*photo N°34*)

## 5.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12

**PHOTOS**



Photo N°13

## Photos intérieures (suite)



Photo N°14



Photo N°15

## Photos intérieures (suite)



Photo N°16



Photo N°17



Photo N°18

## Photos intérieures (suite)



Photo N°19



Photo N°20

## Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22

## Photos intérieures (suite)



Photo N°23



Photo N°24

## Photos intérieures (suite)



Photo N°25



Photo N°26

## Photos intérieures (suite)



Photo N°27

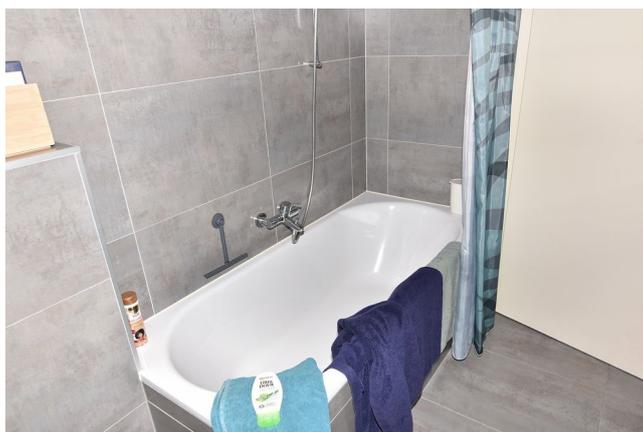


Photo N°28



Photo N°29

## Photos intérieures (suite)



Photo N°30



Photo N°31

## Photos intérieures (suite)



Photo N°32



Photo N°33



Photo N°34

## 5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
<b>Gros œuvre 1</b>	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	1
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	1
	Charpente	80-100 ans	1
<b>Gros œuvre 2</b>	Couverture (toiture)	40-60 ans	1
	Revêtement de façades	25-40 ans	1 2
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	1 2
	Stores	20-30 ans	2
	Isolations	25-40 ans	1 2
<b>Aménagements intérieurs</b>	Menuiserie intérieure	25-35 ans	1 2
	Agencement de cuisine	15-25 ans	2
	Revêtements de sols	20-40 ans	1 2
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	1 2
<b>Installations</b>	Électricité (installation)	35-50 ans	1
	Panneaux solaires (installation)	35-50 ans	1
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	1
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	2
	Appareils de cuisine	10-20 ans	2
	Chauffage (production)	20-30 ans	2
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	1

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

### Définition des notations

- 1** Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
- 2** Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
- 3** Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)  
Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

## 5.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Ce bâtiment a été construit en 2010 avec des matériaux de qualité.

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau ci-dessus.

L'état général est bon, néanmoins les travaux d'entretien et de rénovation usuels seront nécessaires à moyen terme.

**ÉTAT**

## 6 CONCLUSION

---

### 6.1 Valeur retenue

La propriété de Rita Aline HASLER et Jean-Eliott HASLER, parcelle R. F. 857 (commune de Tévenon), villa individuelle, Route de Fontaines 13, à 1423 Villars-Burquin a **une valeur vénale arrondie à CHF 1'360'000.00.**

### 6.2 Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

Pour plus d'informations, sur le calcul de cette valeur, consulter l'annexe A, détermination des valeurs. Sur ces pages figurent tous les détails et les paramètres utilisés.

En outre, j'émet une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.



**Nicolas Pouly**  
Ing. HES, expert

Rédigé à Orbe, le 31 mars 2025

**CONCLUSION**

## 7 ANNEXES

---

### 7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

### 7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)

**ANNEXES**

# Détermination des valeurs

# A1

## Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 857 (commune de Tévenon)	1 199	m <sup>2</sup> à	420,00	CHF	503 580,00
Terrain (autre)		m <sup>2</sup> à	0,00	CHF	0,00
	<b>1 199</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Total terrain</b>	<b>CHF</b>	<b><u>503 580,00</u></b>

## Estimation fiscale

Pour information: Date: 2011 Valeur: CHF 672 000,00

## Classe de situation

Lieu	4	Village, petite localité, centre, cœur du village / Petite ville, rue principale
Utilisation	4	Utilisation moyenne du sol / Zone d'habitation à valeur standard
Emplacement	4	Moyen / Infrastructures à moyenne distance / Environnement moyen
Desserte	4	Transports publics à fréquences moyennes / Distance moyenne
Situation du marché	4	Conditions de marché équilibrées

## Facteur d'accroissement

Vue panoramique, endroit privilégié, calme	0,25
Très forte demande, offre quasi inexistante	
Grande parcelle par rapport aux standards usuels	0,50

## Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle  
Situation exceptionnellement ombragée  
Petite parcelle par rapport aux standards usuels

Part théorique du terrain / valeur réelle: 33,25%  
(Note moyenne de 5,12 x 6.50%)

## Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires englobent les éléments suivants:

- démolitions et défrichage
- canalisations et route d'accès provisoires
- travaux spéciaux, ancrages
- honoraires architecte, ingénieur civil, géomètre
- mensuration du terrain
- publicité, frais de vente et de courtage

Travaux préparatoires: 1% de CHF 750 549,00 CHF 7 500,00

**CALCUL VALEUR**

# A2

## Valeur des bâtiments (CFC 2)

### Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
<b>Gros œuvre 1:</b>			
Planchers, dalles, murs, charpente, escaliers	1	15	15
<b>Gros œuvre 2:</b>			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	15	30
<b>Aménagements:</b>			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	15	45
<b>Installations:</b>			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	15	60
<b>Âge économique:</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>150</b>

### Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe	4	Immeubles d'habitation et artisanaux, type de construction majoritairement simple et en dur
		Durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans
		Admis pour le calcul à 90 ans

### Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

Selon l'état d'entretien:	Mauvais	17%
	Moyen	13%
	Bon	10%

Moins-value admise, pour l'expertise: **13%**

Pour déterminer la valeur actuelle du bâtiment, j'ai tout d'abord calculé une valeur à neuf, en tenant compte du niveau d'équipement et des matériaux de construction utilisés, puis appliqué une moins-value pour tenir compte de la vétusté (état général et âge du bâtiment)

### Valeur réelle (intrinsèque) des bâtiments

Moins-value moyenne admise, pour l'expertise: 13%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf	Moins-value	Valeur actuelle	
				CHF	%		CHF
<b>459</b>	<b>Habitation</b>						
	Rez inf. : Garage, tech., cave	186	700	130 200,00	13%	16 926,00	113 274,00
	Rez, étage : Logement	750	950	712 500,00	13%	92 625,00	619 875,00
	Couvert à voiture (bloc)			20 000,00	13%	2 600,00	17 400,00
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
<b>Total</b>		<b>m³ 936</b>	<b>CHF</b>	<b>862 700,00</b>		<b>112 151,00</b>	<b>750 549,00</b>

### Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 459: Indice 140 CHF 973 897,00

# A3

## Aménagements extérieurs (CFC 4)

Les coûts d'aménagement et de viabilisation de la parcelle englobent les éléments suivants:

- aménagement du terrain / pelouses / plantations / arbres
- aménagement de conduites et des canalisations (viabilisation)
- accès routiers / places de parc / murs et escaliers de jardin / murs de soutènement
- petites annexes / cabanes de jardin / cabanes à outils

Aménagements extérieurs, en l'état:            1 199 m<sup>2</sup> à CH            50,00            CHF 59 950,00

## Frais annexes (CFC 5)

Les frais annexes de construction englobent les éléments suivants:

- autorisation, gabarits, émoluments
- taxes de raccordement
- assurances pour travaux en cours, assurances spéciales
- frais financiers dès début des travaux, intérêts intercalaires, hypothèques
- bouquet de chantier, panneaux publicitaires

Frais annexes:    5,0% de CHF            862 700,00            CHF 43 100,00

## Valeur vénale

Parts sur valeur à neuf	34%	Parts sur valeur actuelle	37%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	503 580,00
	1%		1%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	7 500,00
	58%		55%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	750 549,00
	4%		4%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	59 950,00
	3%		3%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>43 100,00</u>
	<u>100%</u>		<u>100%</u>	<b>Valeur vénale</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1 364 679,00</u></b>

Part théorique du terrain (CFC 0):            33%

Pour ce type d'objet (villa individuelle), la valeur de rendement n'intervient pas.





# Extrait du registre foncier Bien-fonds Tévenon / 857

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

## Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5571 Tévenon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	857
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH409245888323
Surface	1'199 m <sup>2</sup> , numérisé
Mutation	22.04.2010 006-2010/1315/0 Division de bien-fonds , 1199 m2 de ple 247 06.05.2015 006-2015/3036/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1004
Désignation de la situation	Au Blanchet Route de Fontaines 13
Couverture du sol	Bâtiment(s), 100 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 137 m <sup>2</sup> Jardin, 962 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 459, 100 m <sup>2</sup>
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	672'000.00 2011 (08.12.2011)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2		
Hasler Rita Aline (Kayanda), 14.05.1969,		22.04.2010 006-2010/1315/0 Achat
Copropriété collective pour 1/2		
Communauté héréditaire,		
Hasler Rita Aline (Kayanda), 14.05.1969,		11.09.2023 006-2023/9674/0 Succession
Hasler Jean-Eliott 20.12.2007,		11.09.2023 006-2023/9674/0 Succession

### Mentions

23.09.2010 006-2010/3098/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP c/ Hasler Jean-Jacques ID.006-2010/001182 en faveur de Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds
18.06.2024 006-2024/6504/0	Saisie d'une part c. Hasler Rita Aline ID.006-2024/003147

### Servitudes

24.09.2008 006-2008/2859/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.006-2008/001050 en faveur de B-F Tévenon 5571/247 en faveur de B-F Tévenon 5571/858 en faveur de B-F Tévenon 5571/3331
24.09.2008 006-2008/2859/0	(D) Canalisation(s) quelconques ID.006-2008/001050 à charge de B-F Tévenon 5571/247 à charge de B-F Tévenon 5571/858 à charge de B-F Tévenon 5571/3331

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

22.04.2010 006-2010/1316/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 690'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 10%, ID.006-2010/000233, Droit de gage individuel

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	16.02.2025	006-2024/13854/0	du 17.12.2024	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Hasler Jean-Eliott
		006-2024/13855/0	du 17.12.2024	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Hasler Rita

### Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.

3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Commune **126 Tévenon**  
Bâtiment **459**  
Référence 101659796-0/2Madame et Monsieur  
Rita Hasler et Jean-Eliott Hasler  
Rte de Fontaines 13  
1423 Villars-Burquin**Habitation**

Emplacement: Villars-Burquin, Rte de Fontaines 13

Année construction: 2010

Année dernière transformation:

<b>Description volumique</b>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez inférieur: Garage, cave, chauffage, buanderie, abri	62	3	186	144'666.67
Rez supérieur et étage: Logement	100	7.5	750	807'692.30
Couvert à voiture				21'538.46
	<b>Total:</b>		<b>936</b>	<b>973'897.43</b>

**Description par activité****Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	973'897.43
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>973'897.43</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

100'000.00

Année/indice 2025 / 140

Date d'effet 24.11.23

Date d'édition 20.02.25