

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 636 d'une superficie de 762 m²
Maison individuelle de 5 pièces sise route du Village-Suisse 16 à Lavey-Morcles

Mandante : Office des poursuites du district
d'Aigle, par l'entremise de Madame
Cezilly, Préposée
Propriétaire : Monsieur Laurent Michel Viret

Valeur de liquidation : CHF 515'000
(avec marge d'appréciation de +/- 5 %)



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	5
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	6
5	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	9
6	REGLEMENT	10
7	VISITE DE L'OBJET	12
8	ESTIMATION.....	16
9	VALEUR	20
10	RESERVES	21
11	ANNEXES.....	21

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Madame Valérie Cézilly, Préposée, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères forcées.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Par ailleurs, le vendeur est contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu 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 le 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.».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extrait du registre foncier au 24.02.2025

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Règlement communal des constructions

Polices d'assurance ECA du 17.02.2025

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 14.03.2025 en compagnie du propriétaire et de la mandante

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain	: 762 m ²
Aménagements extérieurs	: allée gravillonnée, jardin engazonné, terrasse dallée (accès depuis la cuisine à créer), mur de clôture à rénover (partie tombante)

Constructions

Habitation ECA n° 16

Typologie	: maison individuelle de 5 pièces
Affectation	: habitation, en usage propre
Emprise au sol	: 86 m ²
Année de construction	: 1906
Année de rénovation/transformation	: 2010
Mesure de protection	: aucune
Volume ECA	: 559 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 485'153
Surface habitable nette totale	: environ 122 m ²

La surface habitable mentionnée ci-dessus découle de la surface mentionnée dans la police ECA (144 m²) qui est admise à hauteur de 85%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

Dépendance ECA n° 17

Typologie	: remise - garage (accès étroit)
Affectation	: en usage propre
Emprise au sol	: 56 m ²
Année de construction	: 1942
Année de rénovation/transformation	: néant
Volume ECA	: 285 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 118'055

Places de stationnement : 2 places extérieures, en enfilade

Estimation fiscale : CHF 185'000 (RG 1994)

Distribution et plans

Maison individuelle de 5 pièces qui a été rénovée partiellement par le propriétaire (majoritairement au niveau des aménagements intérieurs). Des travaux sont en cours de finition à l'étage et aux combles.

Elle se compose d'une cuisine agencée ouverte sur l'espace séjour/salle à manger avec cheminée et accès à la terrasse-jardin (échelle provisoire, travaux à faire), une chambre, wc visiteurs et poêle à pellets. L'étage offre deux chambres et une salle de bains. Les combles s'ouvrent sur une grande pièce.

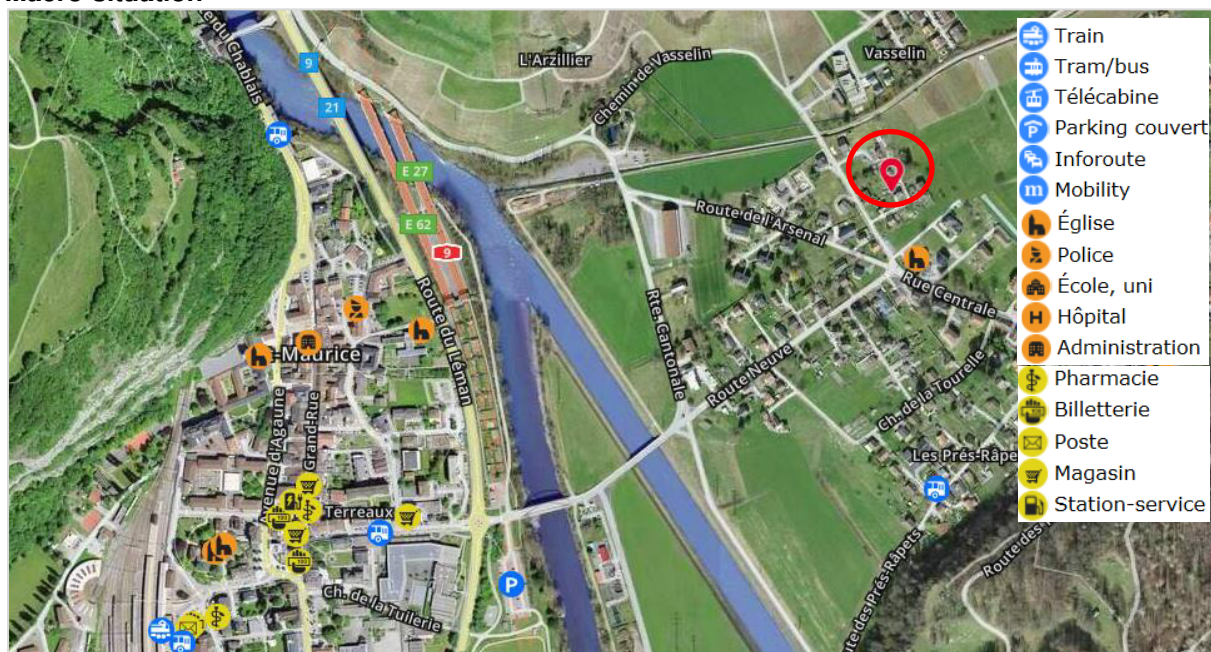
La dépendance comprend une remise, cave avec un garage (accès peu aisé) et le local citerne.

Nous ne sommes pas en possession des plans.

3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

Accès	: relativement aisé jusqu'au village puis chemin étroit
Possibilités de stationnement	: suffisantes
Environnement	: villageois
Nuisances	: faibles
Vue	: dégagée sur les Alpes (Dent du Midi - Cime de l'Est)
Proximité des infrastructures	: à 5 minutes à pied de l'arrêt de car postal (liaisons Villeneuve – Aigle) et à 25 minutes de la gare de St-Maurice et de ses commerces et écoles
Proximité des axes autoroutiers	: 9 minutes
Taux fiscal actuel	: 71.5 %

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués

Risque découlant du sol :

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

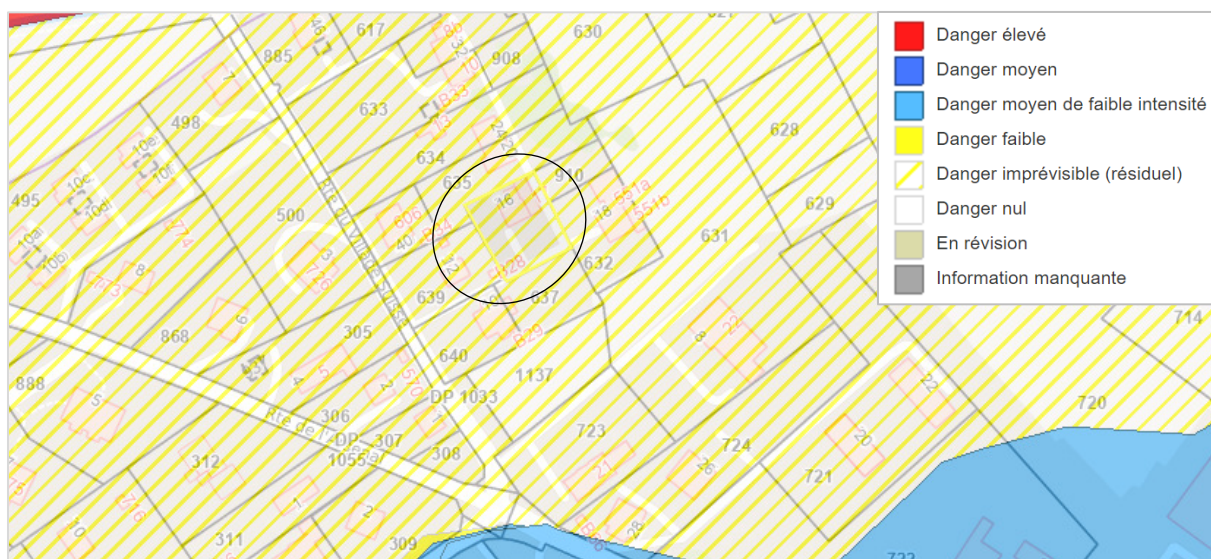
Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

Néanmoins, compte tenu de l'année de construction du bâtiment (1906) et malgré les travaux de rénovation, il n'est pas exclu que certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 50 à 70. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

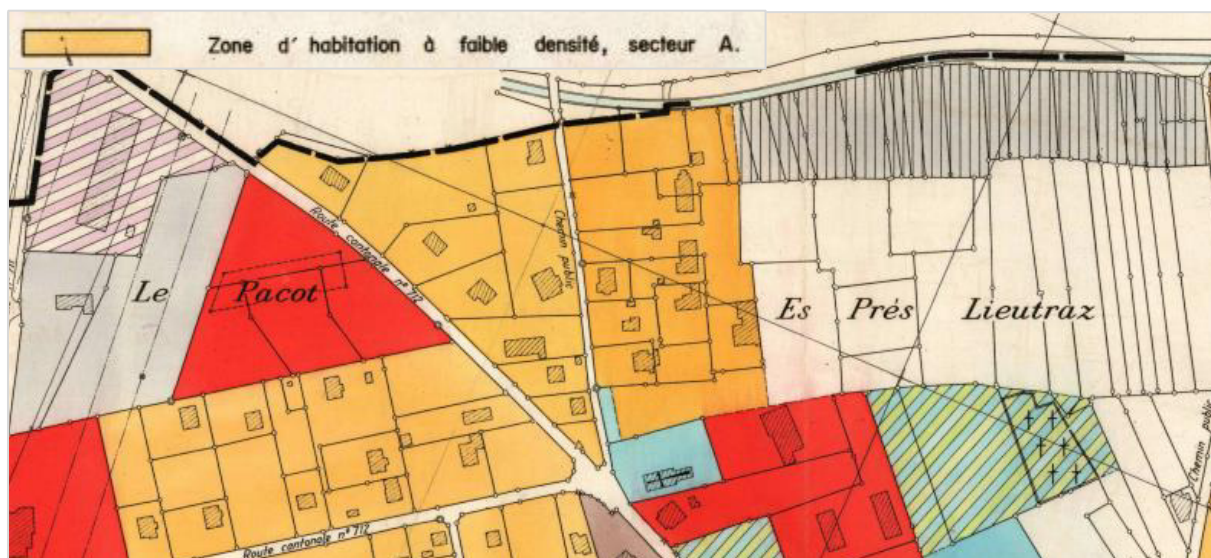
Dangers naturels



La parcelle est répertoriée en zone de danger résiduel d'inondations.

A toutes fins utiles, nous précisons que les dangers naturels imprévisibles, moyens ou faibles n'ont aucun impact sur l'estimation puisqu'il est impossible de prédire s'ils se produiront effectivement, ni selon quelle intensité et avec quelles conséquences sur le bien-fonds.

Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone à faible densité secteur A.

5 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (*écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel*)

- Diverses restrictions du droit d'aliéner, procédés LP

Mentions (*écriture ayant pour effet d'attirer l'attention*)

- Deux restrictions du droit d'aliéner LPP

Charges foncières (*obligation d'accomplir une certaine prestation*)

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Diverses canalisation(s), en charge et en droit
- Passage à pied et à char, en charge et en faveur des parcelles n° 616, 632 à 635, 637, 908 et 910 ainsi qu'en droit et à la charge des parcelles n° 632, 637, 639 et 640, conformément au tracé jaune sur le plan ci-dessous



- Usage de fosse septique en charge et en faveur de la parcelle n° 632

6 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément au règlement communal en vigueur, il en ressort les éléments suivants :

Surface de terrain nécessaire	: 800 m ² / bâtiment
Surface déterminante de la parcelle	: 762 m ²
Emprise au sol autorisée	: 1/7, soit 109 m ²
Emprise au sol existante	: 86 m ²
Hauteur maximale	: 3.50 mètres sous la corniche
Nombre de niveaux autorisés	: 1 sous la corniche + combles habitables
Nombre de logements autorisés	: 2
Distance aux limites	: 5 mètres

Compte tenu de ce qui précède, nous considérons que tout le potentiel est atteint et que la construction existante bénéficie des droits acquis.

Nous relevons qu'il s'agit ici de l'appréciation de l'expert sur la base des éléments en notre possession. Il n'est pas exclu qu'une analyse approfondie puisse faire apparaître un avis contradictoire ou plus étayé.

Extrait du règlement communal :

Définition	<u>art. 18</u> Cette zone est destinée à l'habitation familiale comprenant deux logements au maximum.
Ordre	<u>art. 19</u> L'ordre non contigu est obligatoire. Cependant la Municipalité peut autoriser la contiguïté entre deux bâtiments d'habitation à condition qu'ils soient édifiés simultanément. L'architecture et les tonalités des crépis doivent être identiques pour l'ensemble. Pour l'application des art. 21 et 23, les surfaces additionnées des deux parcelles ainsi que la surface bâtie totale sont déterminantes.
Distance	<u>art. 20</u> La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 5 m au minimum. Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété.

Surface minimum de la parcelle

art. 21

Dans le secteur A, la surface minimum des parcelles à bâtir est de 800 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 800 m².

Dans le secteur B, cette surface est de 700 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 700 m².

Surface minimum du bâtiment

art. 22

Les bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum une surface de 60 m².

Rapport de surface

art. 23

La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.

Niveaux hauteur

art. 24

Le nombre de niveaux est fonction de la surface du bâtiment

a) pour les bâtiments de moins de 90 m², le nombre de niveaux est limité à un sous la corniche; la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 3 m 50.

b) pour les bâtiments de plus de 90 m², le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche; la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 6 m 50.

Dans les deux cas, les combles sont habitables sur un seul niveau.

Toiture

art. 25

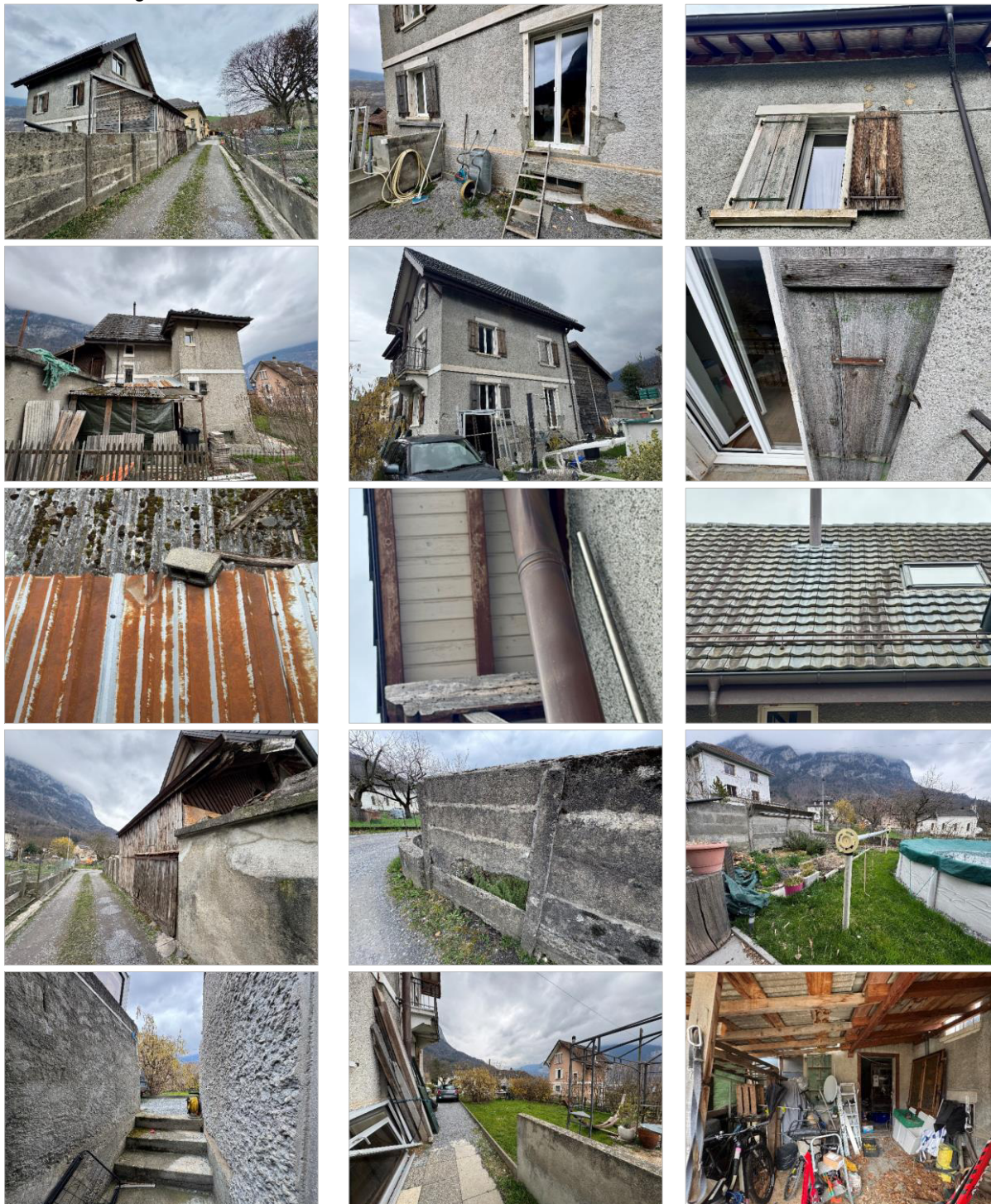
Les toits sont à deux ou quatre pans. La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

7 VISITE DE L'OBJET

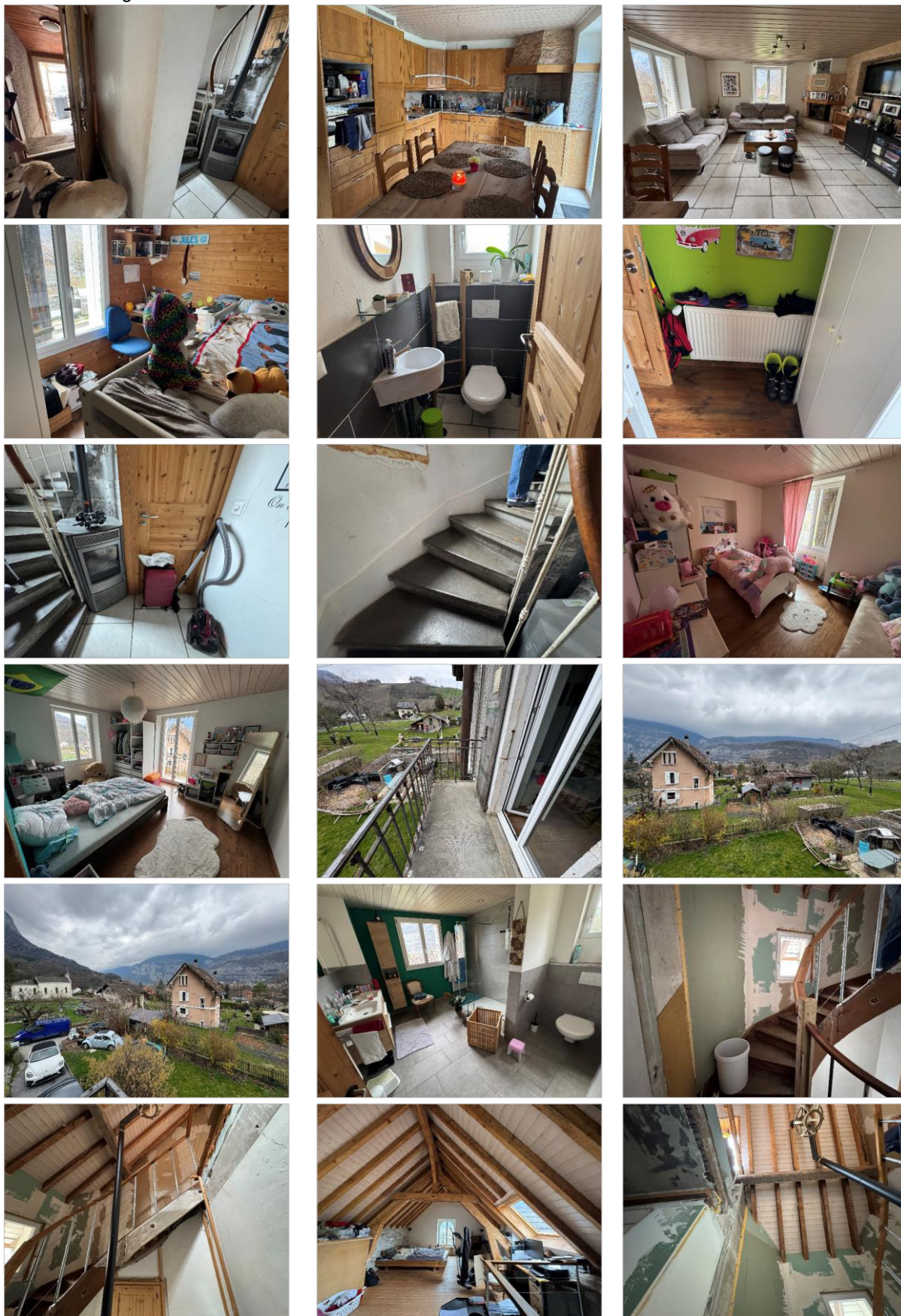
La visite a été effectuée en date du 14 mars 2025 en compagnie du propriétaire et de la Préposée de l'Office des poursuites.

Rapport photographique

Echantillonnage des vues extérieures



Echantillonnage des vues intérieures





Descriptif succinct de la construction

Radier et dalles en béton armé, murs extérieurs en béton / briques. Toiture à pans, couverture en tôle ondulée pour le couvert et la remise (à rénover) et tuiles mécaniques pour l'habitation. Chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre/zinc ou urginox (à rénover), avants-toits en bois lamé peint. Façades crépies (à rénover). Fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec vitrage isolant. Volets en bois (très usés).

Chaudière à mazout (1992) avec distribution par radiateurs. Citernes 1'500 litres, à l'extérieur. Cheminée de salon et poêle à pellets. Cuisine agencée (plan de travail en pierre). Installations sanitaires rénovées. Installations électriques rénovées. Revêtements des sols en carrelage, plancher bois ou parquet, selon les pièces. Murs en faïence, lambris ou peint, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou lambris peint.

Certains travaux de peinture sont à terminer.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

Parties du bâtiment	Eléments de construction	Durée de vie en années	Etat
Gros œuvres 1	Murs / éléments porteurs	100	C
	Dalles / poutres et planchers	100	C
	Isolation	25-40	M
	Façades	25-40	M
Gros œuvres 2	Toiture habitation	40-60	C
	Toiture couvert	40	M
	Ferblanterie	40-60	M
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	C
	Stores / volets	15-30	M
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	20-40	C
	Menuiserie	25-40	C
	Revêtement des sols	20-40	C
	Revêtement des murs	15-25	C
	Plafonds	15-25	C
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	M
	Installations électriques	30-50	C
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	B
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	B
Liste non-exhaustive			

Légendes		Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.
Excellent	Neuf, rénové récemment	
Bon	Récent ou très bien entretenu	
Convenable	Ancien, mais entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

8 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

S'agissant d'une maison (bien de consommation), la valeur vénale découle principalement de la valeur intrinsèque.

Cette valeur se compose de la valeur du terrain ainsi que de la valeur actuelle de tous les bâtiments, du coût des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires de construction, diminués de leur vétusté.

La vétusté actuelle de la construction est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles. Celle se référant aux aménagements extérieurs est estimée selon l'appréciation de l'expert.

Détermination de l'âge économique

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, compte tenu de la diminution de sa valeur à la suite de l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement par suite de rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen des bâtiments est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique moyen des différents groupes a été établi à la suite de notre visite et selon notre appréciation.

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	<i>Structure de base / porteuse, façades, dalles, planchers, escaliers, etc.</i>
Gros-œuvre 2	<i>Fenêtres, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, etc.).</i>
Aménagements	<i>Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, etc.</i>
Installations	<i>Electricité, chauffage, ventilation, sanitaires, agencement de cuisine, etc.</i>

Les taux de vétusté calculés ci-dessous sont déterminés selon les courbes de Ross (courbe progressive).

Bâtiment ECA n°	Age économique		
		Age moyen	Pondération
16	Gros-œuvre 1	119	1
	Gros-œuvre 2	60	2
	Aménagement	20	3
	Installation	25	4
	Total		10
Age économique moyen			40

Bâtiment ECA n°	Vétusté	
	Vétusté	Durée de vie
16	Bon état	28%
	Mauvais état	40%
Taux admis		35%

Détermination de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque (valeur réelle) est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. La valeur est surtout définie par les influences du droit en matière de construction (servitudes, contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble), l'adéquation de l'objet avec sa situation, le volume possible, le type d'exploitation, le mode de construction et la durée d'utilisation restante.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

CFC 0 - Terrain

Il s'agit du terrain viabilisé et constructible, y compris les travaux préparatoires (CFC 1).

Son prix CHF/m² dépend de la situation, de l'utilisation actuelle ou possible, du type de construction, de la qualité du site et des nuisances éventuelles.

Sa valeur est généralement calculée par le biais de l'incidence foncière. Cette dernière correspond à la part du terrain par rapport à la valeur globale de l'objet (valeur à neuf) pour une situation donnée et par rapport à l'affectation du bien.

Les surfaces d'agréments (non nécessaires à la construction) et les surfaces situées en dehors des zones à bâtir (forêt, verdure, etc.) sont comptées séparément.

CFC 2 – Bâtiment

Valeur du volume bâti considéré à une valeur à neuf et à l'identique (conception, niveau de standing et de finitions). Son coût CHF/m³ est hautement influencé par la grandeur de l'objet et la qualité des matériaux de construction.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

Valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, jardin, conduites et canalisations, voies de circulation, etc.) dans les limites de la parcelle.

Ils sont définis en fonction de la qualité et de la superficie des aménagements en CHF/m².

CFC 5 – Frais secondaires

Il s'agit des frais qui ne sont pas liés aux travaux de construction mêmes, comme notamment les taxes, le coût de financement, etc.

Ces frais sont admis en % du coût de construction des CFC 2 & 4.

Détermination de la valeur du terrain (méthode des classes de situation selon Naegeli)

A. Situation générale (commune)	2.5	au centre d'un village
B. Affectation	2.5	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	3.5	situation moyenne
D. Transports/services	2.0	mauvaise desserte
E. Situation du marché	2.0	demande réduite

Total	12.5	:	5 critères	=	2.5
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 2.5 correspond à un pourcentage de **18.52 %**.

Le tableau de calcul est le suivant :

Détail du calcul de la valeur intrinsèque				
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)
CFC 0	Terrain construit	762	175	133'350
CFC 2	Habitation ECA n° 16	559	750	419'250
	Garage ECA n° 17	285	350	99'750
CFC 4	Aménagement ext.	620	115	71'300
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	29'515
Total (à neuf)				753'165

Proportion
18%
56%
13%
9%
4%

Dédutions (vétusté)				
		Dépréciation (%)	Montant	
CFC 2	Habitation ECA n° 16	35%	-146'738	
	Garage ECA n° 17	30%	-29'925	
CFC 4	Aménagement ext.	30%	-21'390	(estimation)
Total des déductions				-198'053
Valeur intrinsèque arrondie à ce jour				555'000

Indicateurs Wüestpartner

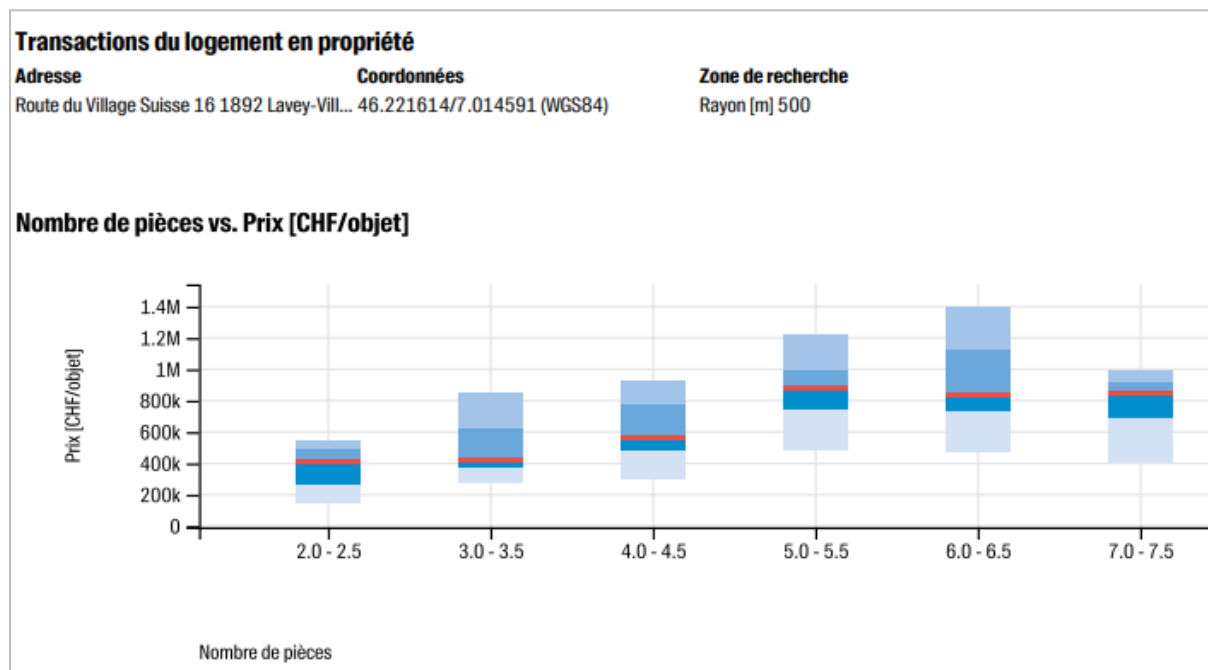
Prix des maisons individuelles en CHF, selon typologies

	Lavey-Morcles					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	741000	1070000	1276000	1422000	1590000	1719000
Quantile 70%	582000	840000	1002000	1117000	1249000	1350000
Quantile 50%	446000	645000	769000	857000	958000	1036000
Quantile 30%	379000	548000	653000	728000	814000	880000
Quantile 10%	317000	458000	547000	609000	681000	736000

Maisons individuelles: surfaces de référence utilisées (SUP)						
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Surface en m²	90	130	155	180	210	240

A toutes fins utiles, nous rappelons que la surface habitable est d'environ 122 m².

Prix des transactions :



Les quantiles sont des indicateurs de diffusions, donnant une répartition statistique en parts égales. Le quantile des 50% d'une répartition des prix correspond à la médiane et forme la frontière entre la moitié chère et la moitié avantageuse de l'offre. De manière correspondante, le quantile des 10% sépare les dix pourcents les plus avantageux du reste de l'offre, alors que le quantile 90% sépare les dix pourcents les plus chers du reste de l'offre.

A toutes fins utiles, nous précisons que la typologie de construction, l'année de réalisation, la qualité des matériaux, la situation exacte (vues, proximité des infrastructures, nuisances, etc.) ainsi que les surfaces habitables et les surfaces de terrain se référant aux prix (CHF) dans l'indice ci-dessus ne sont pas énoncées. De ce fait, ces valeurs sont purement indicatives.

9 VALEUR

Valeur de liquidation

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale précitée un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu de l'objet, nous admettons cet abattement de l'ordre de 7%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 515'000

10 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.). Par ailleurs, l'expert ne vérifie pas l'existence et la validité des décisions administratives relatives au bien expertisé, telles que le permis de construire et le permis d'habiter.

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Il résulte d'une appréciation au meilleur des efforts de l'expert et ne saurait en aucun cas fonder la responsabilité du concerné pour le dommage qui résulterait pour le mandant ou un tiers d'une erreur ou d'une imprécision.

Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 21 mars 2025

de Rham SA

Jean-Jacques Morard
CEO

Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Polices ECA





Extrait du registre foncier Bien-fonds Lavey-Morcles / 636

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5406 Lavey-Morcles
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	636
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH844583781803
Surface	762 m ² , numérique
Mutation	27.10.1998 001-1998/3854/0 Mensuration 06.04.2021 007-2021/2181/0 Groupement de bâtiment dans la BDCO 24.06.2024 018-2024/6572/0 MPD
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2
Désignation de la situation	Les Prés Lieutraz Route du Village Suisse 16
Couverture du sol	Bâtiment(s), 142 m ² Accès, place privée, 225 m ² Jardin, 395 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 16, 86 m ² Garage, N° d'assurance: 17, 56 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	185'000.00 RG1994

Propriété

Propriété individuelle	
Viret Laurent Michel (Viret), 03.02.1968,	13.09.2004 001-2004/3449/0 Achat

Mentions

09.03.2009 001-2009/795/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.001-2009/000302 en faveur de La Collective de Prévoyance - COPRE, Carouge (GE)
19.08.2019 018-2019/8204/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.018-2019/003711 en faveur de Fondation de libre passage de la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: CHE-109.590.028)

Servitudes

25.01.1916 001-201100	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/004702 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/635 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/637
25.01.1916 001-201100	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/004702 à charge de B-F Bex 5402/1809 à charge de B-F Bex 5402/1839 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/300 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/302 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/303 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/306 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/321 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/635 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/638 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/639
02.06.1916 001-212494	(C) Canalisation(s) quelconques ID.001-1999/004897 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/616 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/632 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/633 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/634 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/635 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/637 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/908 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/910
02.06.1916 001-212494	(D) Canalisation(s) quelconques ID.001-1999/004897 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/632 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/637 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/639

02.06.1916 001-212494	à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/640 (C) Passage à pied et à char ID.001-1999/004899 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/616 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/632 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/633 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/634 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/635 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/637 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/908 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/910
02.06.1916 001-212494	(D) Passage à pied et à char ID.001-1999/004899 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/632 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/637 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/639 à charge de B-F Lavey-Morcles 5406/640
08.05.1936 001-212505	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/004743 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/632
08.05.1936 001-212505	(C) Usage fosse septique ID.001-1999/004744 en faveur de B-F Lavey-Morcles 5406/632

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

05.05.2022 018-2022/4777/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/001925
01.02.2023 018-2023/914/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/000658
22.03.2023 018-2023/2567/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/001457
30.06.2023 018-2023/6623/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/002706
11.08.2023 018-2023/8861/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/003246
06.11.2023 018-2023/12637/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/004335
06.12.2023 018-2023/13886/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/004766
18.03.2024 018-2024/2565/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001571
02.04.2024 018-2024/3110/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001762
03.06.2024 018-2024/5757/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/002836
16.07.2024 018-2024/7766/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/005251
17.10.2024 018-2024/11378/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/005403
11.02.2025 018-2025/1342/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2025/000696

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001-1999/004702	Cette servitude comprend tous droits nécessaires à son exercice notamment droit de fouilles pour réparations et entretien. Les propriétaires des parcelles 302 et 306 ont le droit d'introduire dans la canalisation les égouts provenant des bâtiments qu'ils pourraient construire sur leurs immeubles respectifs, et ceci à titre gratuit. Le propriétaire de la parcelle 302 peut établir sur le tronçon de canalisation, traversant son fonds, un sac avec vanne permettant d'arrêter les eaux provenant des égouts et de les déverser sur sa propriété. Pour le cas où il viendrait à construire sur le dit immeuble et sur l'emplacement de la canalisation, il pourra faire déplacer cette dernière aux frais des propriétaires des fonds dominants. Toutefois, l'Etat de Vaud n'a donné l'autorisation d'utiliser le domaine public qu'en se réservant le pouvoir d'introduire dans la canalisation les eaux des routes où passe cette dernière Assiette selon tracé en rouge et pointillé en vert du plan annexé.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001-1999/004743	Groupement de biens-fonds RF 2020/9722 : En ce qui concerne la parcelle 635, seule la surface figurée par un liseré bleu est favorisée et grevée de cette servitude.
Servitude, Usage fosse septique, ID.001-1999/004744	Exercice non précisé. Tracé inconnu.
Servitude, Canalisation(s) quelconques, ID.001-	Exercice non précisé. Emplacement inconnu.
	Assiette selon tracés en jaune et en rouge sur les plans annexés à l'onglet II.

1999/004897

Servitude, Passage à pied Assiette selon tracé en jaune sur le plan annexé à l'onglet II.
et à char, ID.001-

1999/004899

Mention, Restriction du Cette mention est inscrite conformément à l'article 30 e) de la loi du 17 décembre 1993 sur l'encouragement à
droit d'aliéner LPP, ID.001- la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle.

2009/000302

Mention, Restriction du Cette mention est inscrite conformément à l'article 30e de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance
droit d'aliéner LPP, ID.018- professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP).

2019/003711

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2022/001925

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/000658

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/001457

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/002706

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/003246

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/004335

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2023/004766

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2024/001571

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2024/001762

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2024/002836

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2024/005251

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2024/005403

Annotation, Restriction du Non spécifié.
droit d'aliéner, procédé LP,
ID.018-2025/000696

Droits de gage immobilier

13.05.1992 001-342471	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 230'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1998/005217, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Raiffeisen Alpes Chablais Vaudois société coopérative, Aigle (IDE: CHE-101.252.651)	29.10.2004 001-2004/4044/0 17.08.2016 018-2016/6126/0 Modification d'intitulé
12.07.1961 001-201979	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 20'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1998/005215, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Raiffeisen Alpes Chablais Vaudois société coopérative, Aigle (IDE: CHE-101.252.651)	29.10.2004 001-2004/4044/0 17.08.2016 018-2016/6126/0 Modification d'intitulé

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.
- 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 **006 Lavey-Morcles**
Bâtiment **16**
Référence **100036006-0/2**

Monsieur
Laurent Viret
Rte du Village Suisse 16
Case postale 72
1892 Lavey-Village

Habitation

Emplacement: Lavey-Village, Rte du Village Suisse 16

Année construction: 1906

Année dernière transformation: 2010

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sosu-sol : cave et chaufferie	55	2.4	132	78'974.36
Rez : logement	48	2.7	130	124'444.44
1er étage : logement	48	2.7	130	124'444.44
Combles	48	2.6	125	127'136.76
Annexe Nord	7	6	42	30'153.84
Total:			559	485'153.84

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	485'153.84
Total:	100.00	485'153.84

Année/indice 2025 / 140

Date d'effet 01.04.10

Date d'édition 17.02.25

Commune **006 Lavey-Morcles**
Bâtiment **17**
Référence **100036007-0/2**

Monsieur
Laurent Viret
Rte du Village Suisse 16
Case postale 72
1892 Lavey-Village

Dépendance privée

Emplacement: Lavey-Village, Rte du Village Suisse 16

Année construction: 1942

Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : cave	26	2.5	65	23'333.33
Rez : bûcher	26	4.3	112	46'905.98
Remise Nord-Ouest	30	3	90	43'076.92
Couvert Ouest	7	2.6	18	4'738.46
Total:			285	118'054.69

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Bûcher et remise (cave)	100.00	118'054.69
Total:	100.00	118'054.69

Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 01.04.10
Date d'édition 17.02.25