

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 1122 d'une superficie de 722 m²

Maison individuelle de 5 pièces sise chemin du Grand-Muveran 20, à Aigle

Mandante	: Office des Poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Madame Jessica Almeida Melo, huissière cheffe
Propriétaire	: Monsieur Lionel Girardin

Valeur de liquidation :CHF 965'000



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	7
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	8
5	REGLEMENT	10
6	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	12
7	VISITE DE L'OBJET	13
8	ESTIMATION.....	17
9	VALEUR	21
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 Jessica Almeida Melo en qualité d'huisnière cheffe, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères.

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 21.12.2023 (légalisé)

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

Règlement communal des constructions

Remis par la mandante :

Plans

Polices d'assurance ECA du 09.04.2024

Liste et coût des travaux

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 27.05.2024 en compagnie du propriétaire et de Madame Almeida Melo de l'Office des poursuites d'Aigle

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain	: 722 m ²
Aménagements extérieurs	: parcelle clôturée, haie, accès – place et terrasse dallés, bûcher, cabanon en bois, jardin engazonné, diverses plantations, jardin de rocaille

Construction(s)

Habitation ECA n° 2542

Emprise au sol	: 99 m ²
Typologie	: maison individuelle
Affectation	: louée aux parents du propriétaire
Année de construction	: 1989
Année de rénovation	: 2015, pose des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques en toiture 2013 transformation de la salle de bains de l'étage
Mesure de protection	: néant
Volume ECA	: 872 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 803'130
Surface habitable nette totale	: 127 m ² , selon les plans

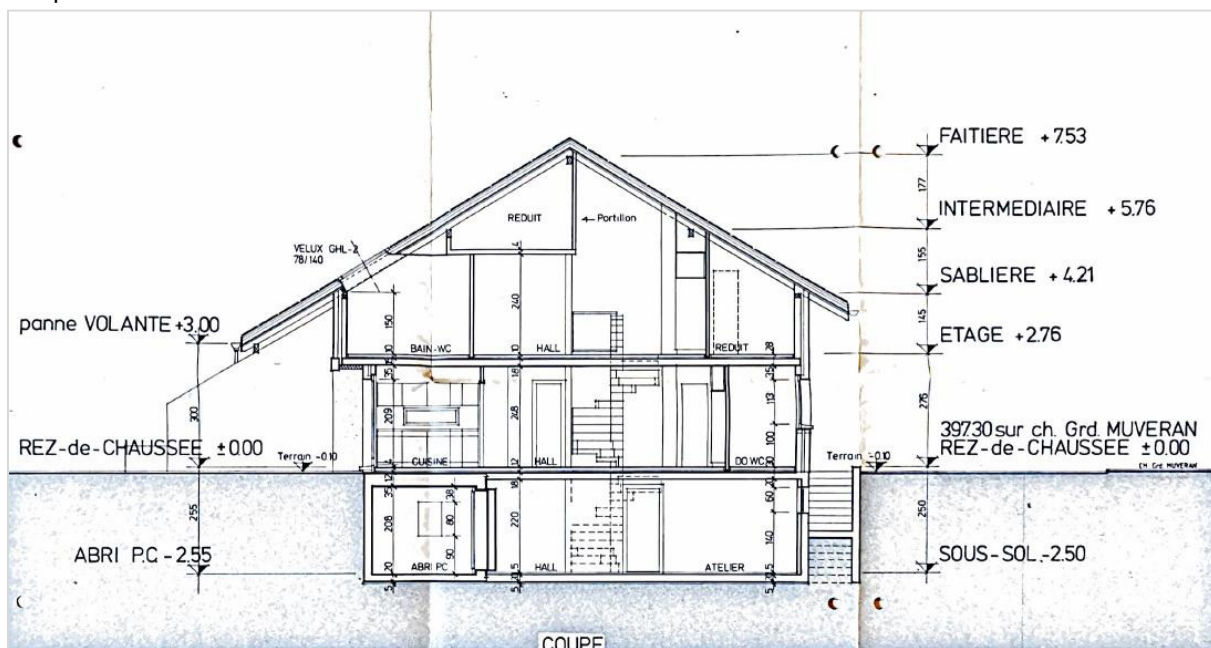
Cabanon et couvert ECA n° 2739

Emprise au sol	: 3 m ²
Année de construction	: 1995
Volume ECA	: 27 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 10'500
Places de stationnement	: 2 places extérieures
Estimation fiscale	: CHF 500'000 (RG1994)

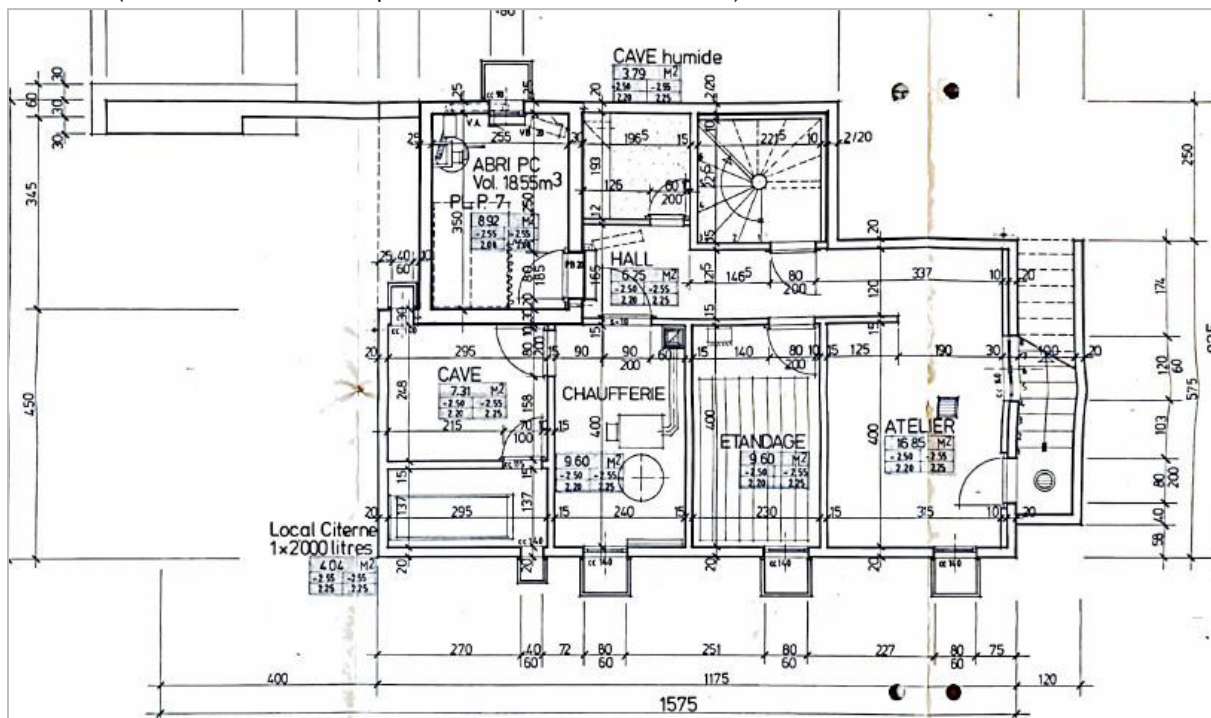
Distribution et plans

Maison de 5 pièces qui est excavée et distribuée sur deux niveaux habitables.

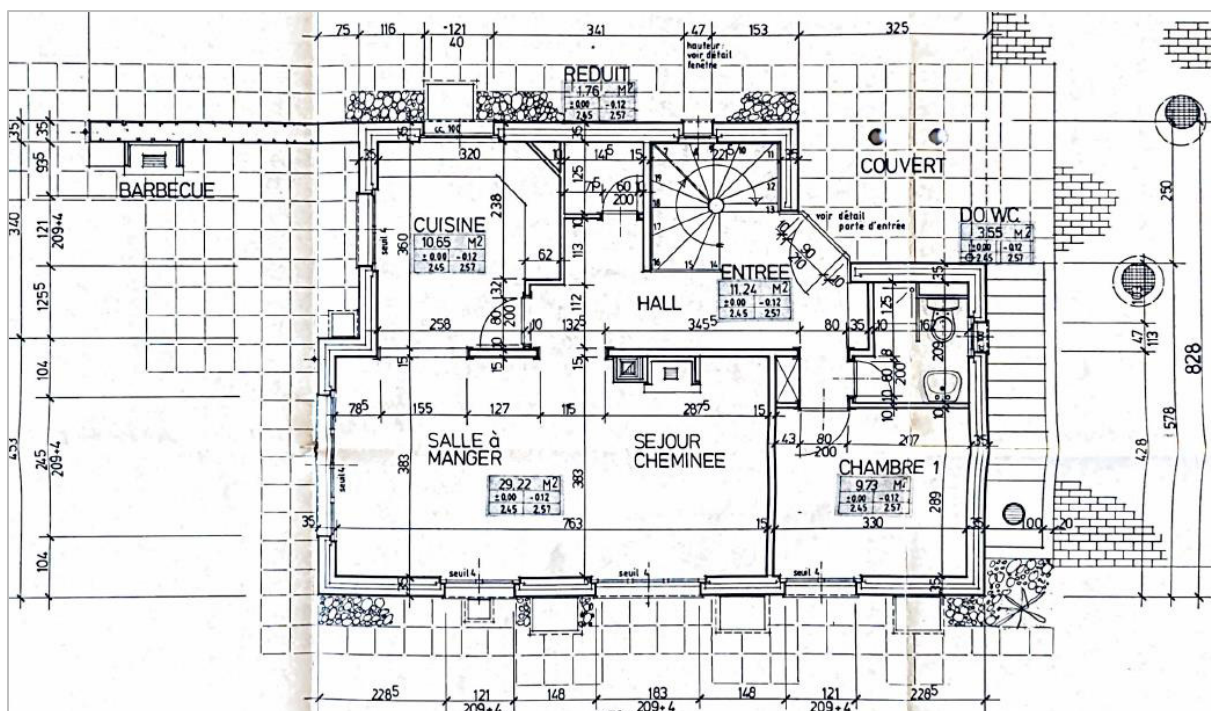
Coupe :



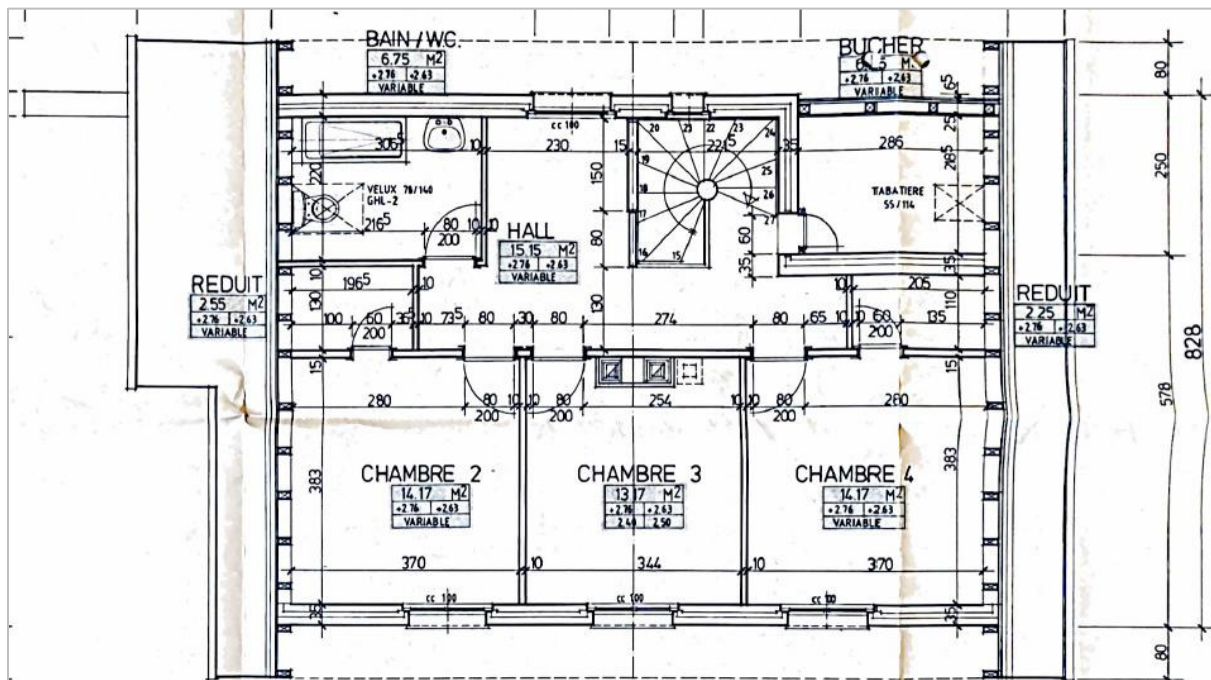
Sous-sol (atelier, locaux techniques, abri PC, buanderie, cave)



Rez (hall, cuisine agencée avec accès terrasse/jardin, wc- douche, réduit, séjour avec cheminée ouvert sur salle à manger avec accès terrasse/jardin, chambre avec accès terrasse/jardin)



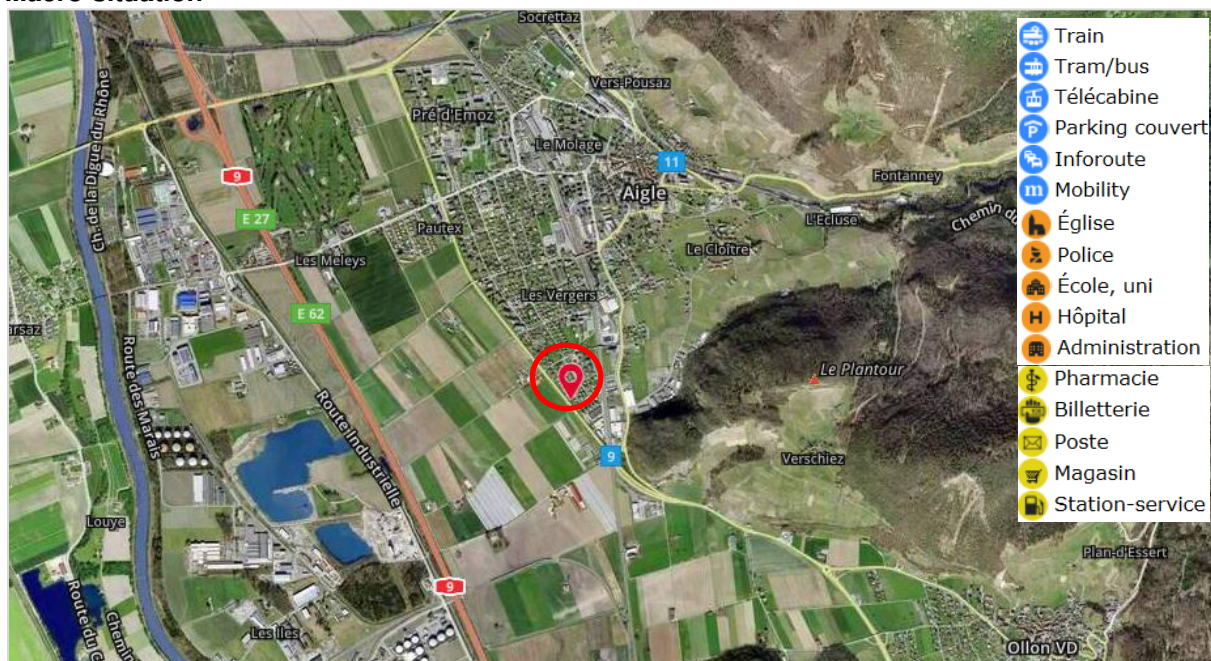
Etage (trois chambres, réduit, salle de bains, bûcher) et mezzanine



3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation

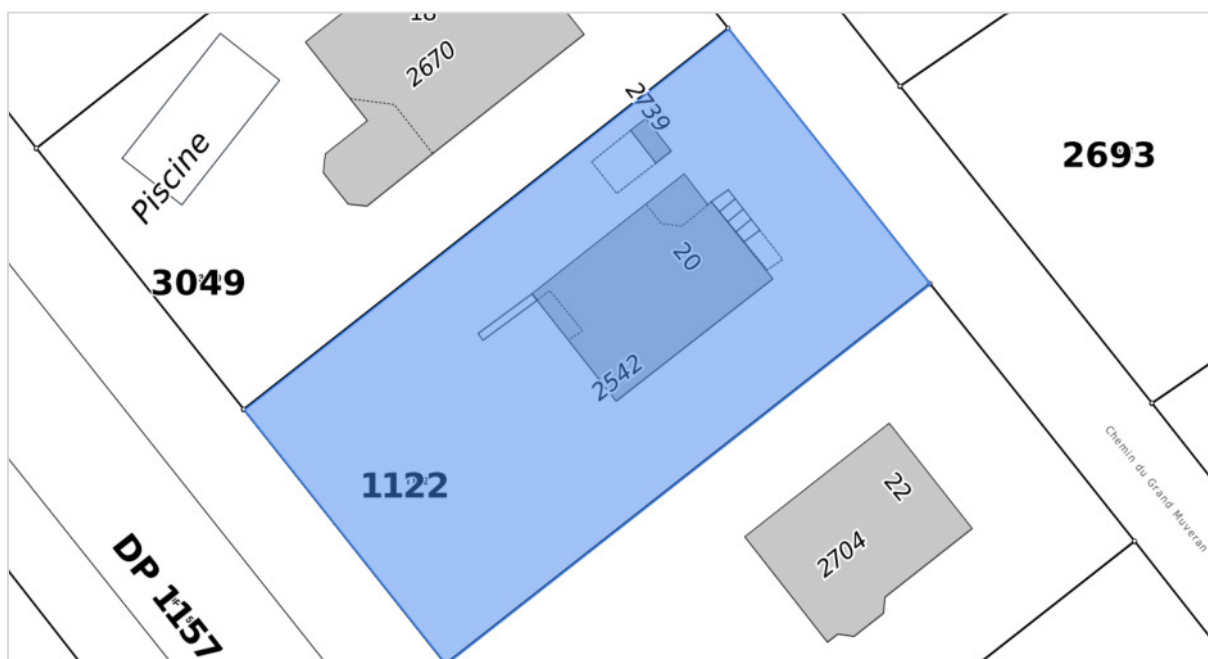


Services

Accès	: aisé
Possibilités de stationnement	: suffisantes
Environnement	: quartier résidentiel, en bordure de la route
Nuisances	: moyennes
Vue	: sans dégagement particulier
Proximité des infrastructures	: arrêt de bus à 4 minutes à pied, gare à 15 minutes à pied, école et commerces à 20 minutes à pied
Proximité des axes autoroutiers	: 13 minutes
Taux fiscal actuel	: 66%

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 (1989), 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.

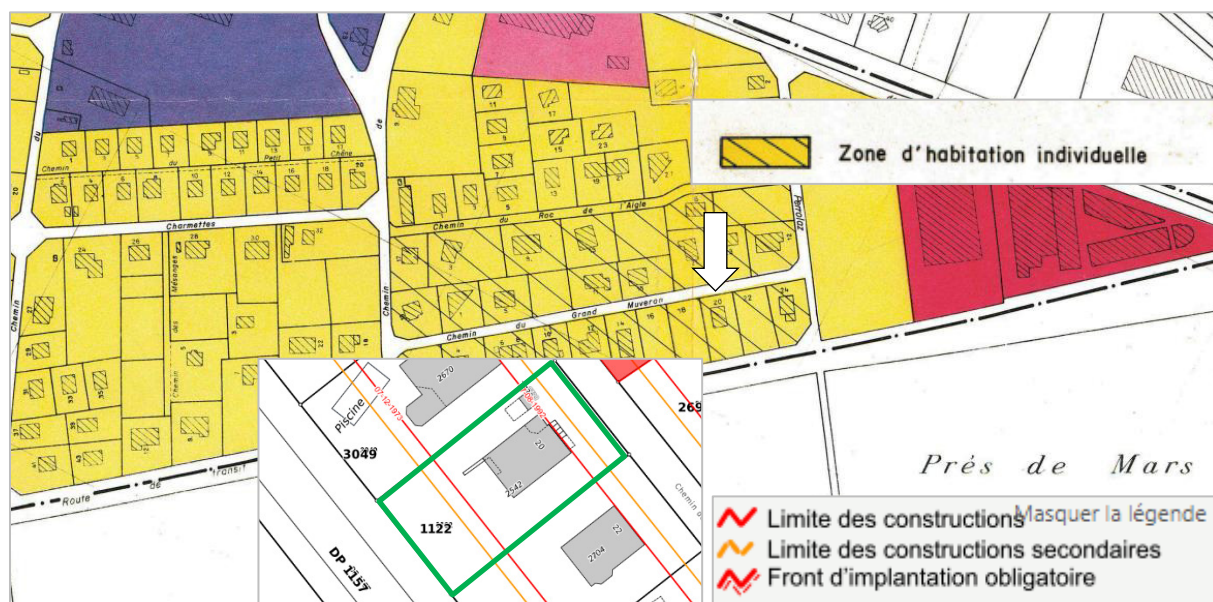
Néanmoins, un rapport a été réalisé en 2013 lors de la transformation de la salle de bains de l'étage et il n'a pas révélé de matériaux contenant de l'amiante dans les échantillons analysés (colle de carrelage, colle de faïence, colle de plinthe, sous-couverture bûcher).

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 n'est pas répertoriée en zone de dangers.

Plan de zones



La parcelle est régie par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) Sous-Gare. Elle est colloquée en zone d'habitation individuelle.

5 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

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

COS autorisé	: 144 m ² (0.20)
COS utilisé	: 99 m ²

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) correspond au rapport entre la surface au sol occupée par les bâtiments et la surface du terrain.

Hauteur maximale	: 7.50 mètres à la corniche
Nombre de niveaux autorisés	: 2 (y compris les combles)
Distance aux limites	: minimum 5 mètres

Compte tenu de ce qui précède, il résulte un potentiel théorique d'agrandissement d'environ 45 m² au sol.

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.

Néanmoins, compte tenu de l'objectif du mandat, aucun potentiel n'est retenu.

Extrait du règlement :

I Zone d'habitation individuelle

Art. 1
Destination

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et familiale. Des locaux artisanaux ou des bureaux de modeste importance sont autorisés, pour autant que ces activités soient exercées par les habitants des immeubles et ne soient pas gênantes pour le voisinage.

Art. 2
Niveaux

Le nombre de niveaux est limité à 2 y compris les combles.

Art. 3
Hauteur

La hauteur à la corniche est limitée à 7.5 m.

Art. 4
Distances

La distance "D" minimale entre les façades et les limites de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est fonction de la longueur "L" de la plus grande façade :

- a) si "L" est égal ou inférieur à 20 m., "D" = 5.0 m.
- b) si "L" est supérieur à 20 m., $"D" = \frac{"L" - 20}{5} + 5$

Art. 5
COS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0.20 au maximum.

6 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

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

- Aucune

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

- Aucune

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

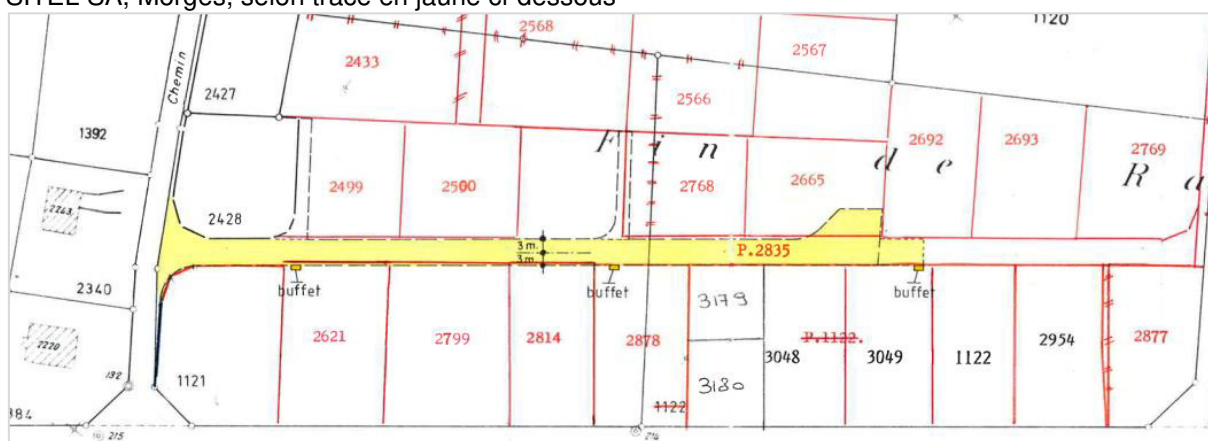
- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Restriction au droit de bâtir, ID.001-1999/002825, en charge et en faveur de la Commune d'Aigle
- Restriction au droit de bâtir, ID :001-1999/002826, en charge et en droit avec les parcelles n° 1121, 2427-2428, 2433, 2499-2500, 2566 à 2568, 2621, 2665, 2692, 2693, 2759, 2768, 2769, 2799, 2814, 2877, 2878, 2954, 3048, 3049, 3179 et 3180

Ces servitudes limitent la construction à des villas sur deux niveaux habitables à l'exclusion de tout autre bâtiment.

- Superficie et passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/002828, en charge et en faveur de SITEL SA, Morges, selon tracé en jaune ci-dessous



7 VISITE DE L'OBJET

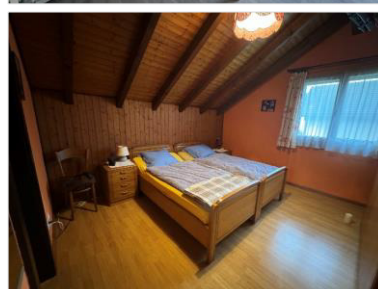
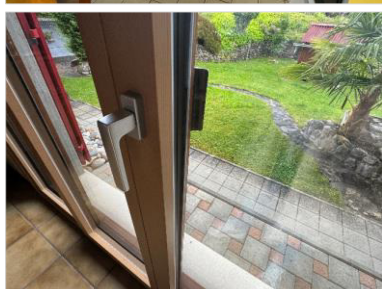
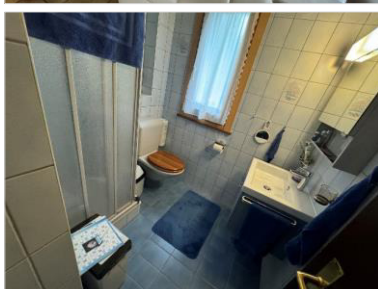
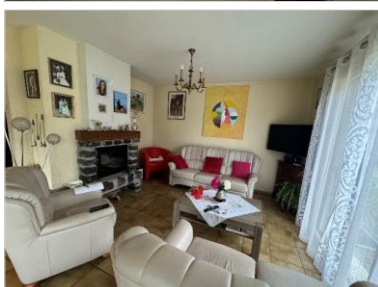
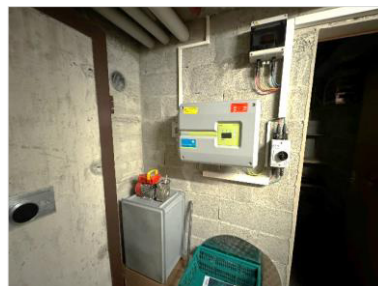
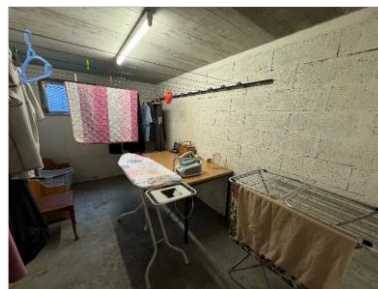
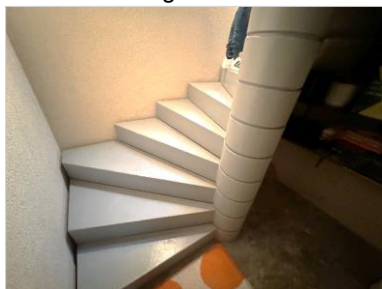
La visite a été effectuée en date du 27 mai 2024 en compagnie du propriétaire et de Madame Almeida Melo de l'Office des poursuites d'Aigle.

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 ciment et/ou briques terres-cuite. Toiture à pans, couverture en tuiles mécaniques, panneaux solaires thermiques (8 m²) et photovoltaïques (6 m²), chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre. Crépi des façades. Fenêtres et porte-fenêtres en PVC-bois avec double vitrage. Volets en aluminium, toile de tente en tissu à commande manuelle.

Chaudière à mazout (2010) avec distribution par le sol. Citernes en cave. Cuisine agencée de qualité standard. Installations sanitaires ancienne. Electricité standard. Revêtements des sols en carrelage ou parquet stratifié, selon les pièces. Murs en faïence, lambris, ingrain, crépi ou dispersion, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou lambris.

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
	Façades	25-40	C
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	B
	Ferblanterie	40-60	B
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	M
	Stores / volets	15-30	B
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	C
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	C
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	

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.

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 suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des 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

Structure de base et structure porteuse, façades, dalles, planchers, escaliers, éléments en pierre

Gros-œuvre 2

Fenêtres, portes extérieures, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, etc.).

Aménagements

Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds

Installations

Electricité, chauffage, ventilation / climatisation, sanitaires, agencements de cuisine, etc.

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

Bâtiment ECA n°	Age économique		
		Age moyen	Pondération
2542	Gros-œuvre 1	35	1
	Gros-œuvre 2	35	2
	Aménagement	18	3
	Installation	15	4
	Total		10
Age économique moyen			22

Bâtiment ECA n°	Vétusté	
	Vétusté	Durée de vie
2542	Bon état	13%
	Mauvais état	22%
Taux admis		20%

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)	3.0	quartier excentré
B. Affectation	2.5	utilisation basse, zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	3.0	situation moyenne
D. Transports/services	3.0	fréquence basse, éloigné
E. Situation du marché	2.5	demande réduite

Total	14.0	:	5 critères	=	2.8
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 2.8 correspond à un pourcentage de **21.21 %**.

Le tableau de calcul est le suivant :

Détail du calcul de la valeur intrinsèque					
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)	Proportion
CFC 0	Terrain construit	722	335	241'870	21%
CFC 2	Habitation ECA n° 2542	872	875	763'000	65%
	Cabanon ECA n° 2739	27	400	10'800	1%
CFC 4	Aménagement ext.	620	185	114'700	10%
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	44'425	4%
Total (à neuf)				1'174'795	

Dédutions (vétusté)					
		Dépréciation (%)	Montant		
CFC 2	Habitation ECA n° 2542	20%	-152'600		
	Cabanon ECA n° 2739	10%	-1'080		
CFC 4	Aménagement ext.	5%	-5'735	(estimation)	
Total des déductions				-159'415	
Valeur intrinsèque arrondie à ce jour				1'015'000	

Indicateurs Wüestpartner

	Aigle					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	926000	1338000	1580000	1779000	1989000	2174000
Quantile 70%	713000	1031000	1216000	1370000	1531000	1674000
Quantile 50%	609000	880000	1039000	1170000	1308000	1430000
Quantile 30%	540000	780000	921000	1037000	1159000	1267000
Quantile 10%	451000	652000	770000	867000	969000	1059000

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Surface en m²	90	130	155	180	210	240

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. Par ailleurs, cet indice se réfère à l'entier de la Commune d'Aigle qui comprend des quartiers bien différents. 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 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 d'environ 5%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 965'000

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 8 août 2024

de Rham SA

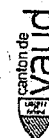
Jean-Jacques Morard
CEO

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

11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Polices d'assurance ECA





Extrait du registre foncier Bien-fonds Aigle / 1122

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5401 Aigle
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1122
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH674578068324
Surface	722 m², numérisé
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	28
Désignation de la situation	Chemin du Grand Muveran 15
Couverture du sol	Bâtiment(s), 99 m² Place-jardin, 623 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 2542, 96 m² Bâtiment, N° d'assurance: 2739, 3 m²

Observations MO
Observations RF
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

500'000.00

RG1994

Propriété

Propriété individuelle
Girardin Lionel 07.03.1974,

17.12.2015 018-2015/9878/0 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

09.07.1980 001-280608

(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.001-1999/002825

en faveur de Aigle la Commune, Aigle

02.09.1980 001-281351

(C) Voisinage : restriction au droit de bâtir ID.001-1999/002826

en faveur de B-F Aigle 5401/1121
en faveur de B-F Aigle 5401/2427
en faveur de B-F Aigle 5401/2428
en faveur de B-F Aigle 5401/2433
en faveur de B-F Aigle 5401/2499
en faveur de B-F Aigle 5401/2500
en faveur de B-F Aigle 5401/2566
en faveur de B-F Aigle 5401/2567
en faveur de B-F Aigle 5401/2568
en faveur de B-F Aigle 5401/2621
en faveur de B-F Aigle 5401/2665
en faveur de B-F Aigle 5401/2692
en faveur de B-F Aigle 5401/2693
en faveur de B-F Aigle 5401/2759
en faveur de B-F Aigle 5401/2768
en faveur de B-F Aigle 5401/2769
en faveur de B-F Aigle 5401/2799
en faveur de B-F Aigle 5401/2814
en faveur de B-F Aigle 5401/2877
en faveur de B-F Aigle 5401/2878
en faveur de B-F Aigle 5401/2954
en faveur de B-F Aigle 5401/3048
en faveur de B-F Aigle 5401/3049
en faveur de B-F Aigle 5401/3179
en faveur de B-F Aigle 5401/3180

02.09.1980 001-281351

(D) Voisinage : restriction au droit de bâtir ID.001-1999/002826

à charge de B-F Aigle 5401/1121
à charge de B-F Aigle 5401/2427
à charge de B-F Aigle 5401/2428
à charge de B-F Aigle 5401/2433
à charge de B-F Aigle 5401/2499
à charge de B-F Aigle 5401/2500
à charge de B-F Aigle 5401/2566

à charge de B-F Aigle 5401/2567
à charge de B-F Aigle 5401/2568
à charge de B-F Aigle 5401/2621
à charge de B-F Aigle 5401/2665
à charge de B-F Aigle 5401/2692
à charge de B-F Aigle 5401/2693
à charge de B-F Aigle 5401/2759
à charge de B-F Aigle 5401/2768
à charge de B-F Aigle 5401/2769
à charge de B-F Aigle 5401/2799
à charge de B-F Aigle 5401/2814
à charge de B-F Aigle 5401/2877
à charge de B-F Aigle 5401/2878
à charge de B-F Aigle 5401/2954
à charge de B-F Aigle 5401/3048
à charge de B-F Aigle 5401/3049
à charge de B-F Aigle 5401/3179
à charge de B-F Aigle 5401/3180

29.01.1981 001-283408

(C) Superficie et passage à pied et pour tous véhicules
ID.001-1999/002828
en faveur de SITEL S.A., Morges

03.11.2000 001-2000/3726/0
Modification d'intitulé

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Zone/quartier :
restriction au droit de bâtir,
ID.001-1999/002825

Cette servitude consiste en la possibilité de construire des villas de deux étages (un étage sur rez-de-chaussée) à l'exclusion de tout autre bâtiment, conformément à la police des constructions de la commune d'Aigle, chapitre : villas.

Servitude, Voisinage :
restriction au droit de bâtir,
ID.001-1999/002826

Cette servitude sera radiée lors de l'approbation du nouveau plan de zones par le conseil d'Etat. Cette servitude entraîne une restriction au droit de bâtir en ce sens que seule sera autorisée la construction de bâtiments de type "villa" de deux niveaux habitables, soit un étage sur rez-de-chaussée (+ sous-sol), à l'exclusion de tout autre bâtiment. Les villas à édifier devront pour le surplus être conformes aux prescriptions spéciales aux "villas" au sens du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune d'Aigle du 28 avril 1961 ou celui en vigueur au jour d'une demande de permis de construire.

Servitude, Superficie et
passage à pied et pour
tous véhicules, ID.001-
1999/002828

Le droit de passage est permanent et comprend tous les droits accessoires.

Les propriétaires s'engagent à laisser libre accès au personnel de la société bénéficiaire chargé de la surveillance, de l'entretien et des réparations.

Ce personnel aura pour consigne de ménager les cultures et de se conformer aux indications des propriétaires.

La bénéficiaire s'engage à payer tous les dommages causés par l'établissement et l'entretien des installations. Ces dommages seront taxés et l'indemnité fixée d'entente entre les deux parties.

Si par la suite d'un changement de destination des terrains (constructions permanentes) les câbles devaient gêner les réalisations projetées, la bénéficiaire s'engage à les déplacer sur les mêmes fonds.

En cas de déplacement, les frais occasionnés sont à la charge de la bénéficiaire, de mêmes que les seules indemnités pour dégâts aux cultures et aux propriétés.

Assiettes selon tracé et emprise en jaune sur le plan annexé à l'onglet II.

Droits de gage immobilier

30.11.1988 001-322575

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 480'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.001-1998/002789, Droit de gage individuel.

25.01.1989 001-323670

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 130'000.00, 2ème rang,
Intérêt max. 10%, ID.001-1998/002790, Droit de profiter des cases
libres, Droit de gage individuel

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. 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:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

Commune **001 Aigle**
Bâtiment **2739**
Référence 100957001-0/1Monsieur
Lionel Girardin
Av. des Pléiades 1
1800 Vevey**Cabane de jardin + couvert**

Emplacement: Aigle, Ch. du Grand-Muveran 20

Année construction: 1995

Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Cabane de jardin + couvert	10	2.7	27	10'500.00
Total:			27	10'500.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Cabane de jardin, couvert	100.00	10'500.00
Total:	100.00	10'500.00

Année/indice 2024 / 140
Date d'effet 01.01.16
Date d'édition 09.04.24

Commune **001 Aigle**
Bâtiment **2542**
Référence 100957000-0/1Monsieur
Lionel Girardin
Av. des Pléiades 1
1800 Vevey**Habitation**

Emplacement: Aigle, Ch. du Grand-Muveran 20

Année construction: 1989

Année dernière transformation: 2015

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : cave, abri, chauffage	98	2.8	274	165'715.20
Rez et combles : logement	98	6.1	598	629'574.40
Panneaux solaires photovoltaïques 6m2				3'360.00
Panneaux solaires thermiques 8m2				4'480.00
Total:			872	803'129.60

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	803'129.60
Total:	100.00	803'129.60

Couvertures complémentaires:Côté cour, Côté jardin Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2024 / 140

Date d'effet 01.01.16

Date d'édition 09.04.24