

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 1310 d'une superficie de 1'129 m²
Chalet individuel de 5 pièces sis route des Esserts 59 à Leysin

Mandant : Office des poursuites du district d'Aigle, par
l'entremise de Bastien Vaucher, Substitut
Propriétaire : Natascia et Nicolas Pasche,
en copropriété simple pour ½ chacun

Valeur de liquidation : CHF 855'000
(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.....	8
6	REGLEMENT	9
7	VISITE DE L'OBJET	10
8	ESTIMATION.....	14
9	VALEUR	18
10	RESERVES.....	19
11	ANNEXES.....	19

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Bastien Vaucher, Substitut, 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 11.03.2025

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 17.03.2025

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 7.04.2025 en compagnie de Madame Natascia Pasche et de Monsieur Bastien Vaucher de l'Office des poursuites d'Aigle

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain	: 1'129 m ²
Configuration	: en pente
Aménagements extérieurs	: surface herbeuse, arbres, allée en dalles de granit, escaliers extérieurs, terrasse dallée, mur de soutènement

Constructions

Habitation ECA n° 1008

Typologie	: chalet
Affectation	: habitation, en usage propre
Emprise au sol	: 68 m ²
Année de construction	: 1963
Année de rénovation/transformation	: 2023 réfection de l'enveloppe 2021 création sanitaire au rez 2017-2018 remplacement de l'escalier intérieur 2012 remplacement de la chaudière
Volume ECA	: 507 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 756'800
Surface habitable nette totale	: environ 138 m ²

La surface habitable mentionnée ci-dessus découle de la surface mentionnée dans la police ECA qui est admise à hauteur de 40% pour le rez (semi-enterré) et à 90% pour l'étage et les combes, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

Garage ECA n° 1106

Typologie	: garage-box double avec porte manuelle
Emprise au sol	: 45 m ²
Année de construction	: 1968
Volume ECA	: 118 m ³
Valeur d'assurance (indice 140)	: CHF 68'723
Estimation fiscale	: pas mentionnée

Distribution et plans

Chalet excavé dont l'accès du garage à la porte s'effectue à pied. Il comprend au rez-inférieur/sous-sol, une entrée, une chambre, une salle de douche, un espace buanderie/chaufferie, une pièce annexe (ancien carnotzet, non-habitable), ainsi qu'une cave.

Un escalier intérieur en bois mène à l'étage, où se trouve l'entrée principale avec un sas (désormais condamné et utilisé comme réduit), la cuisine, et un séjour-salle à manger avec cheminée, donnant accès au balcon-galerie en forme de « L ». L'escalier se poursuit jusqu'aux combles qui abritent trois chambres, dont une bénéficiant d'un accès au balcon et d'un réduit en sous-pente, ainsi qu'une salle de bains.

Nombreuses armoires encastrées.

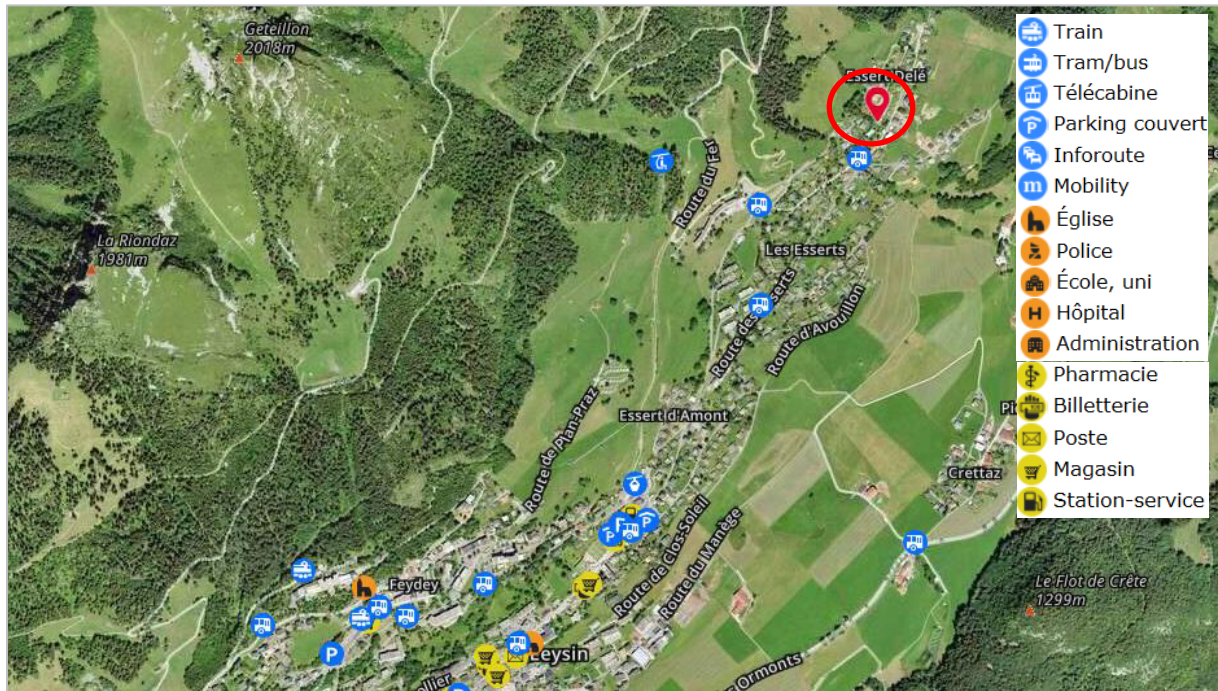
Un réduit extérieur et un garage double complètent ce bien.

Nous ne sommes pas en possession des plans.

3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

Accès	: aisé jusqu'au garage et ensuite à pied
Possibilités de stationnement	: suffisantes
Environnement	: alpin, village de montagne situé dans les Alpes vaudoises, à environ 1 260 mètres d'altitude
Nuisances	: faibles
Vue	: dégagée sur le Massif des Diablerets, le Chamossaire et les Dents du Midi
Proximité des infrastructures	: à 2 minutes à pied de l'arrêt de bus qui relie le centre du village, la télécabine et la gare et à environ 20 minutes à pied du centre du village et de ses services
Proximité des axes autoroutiers	: 33 minutes
Taux fiscal actuel	: 78 %

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.

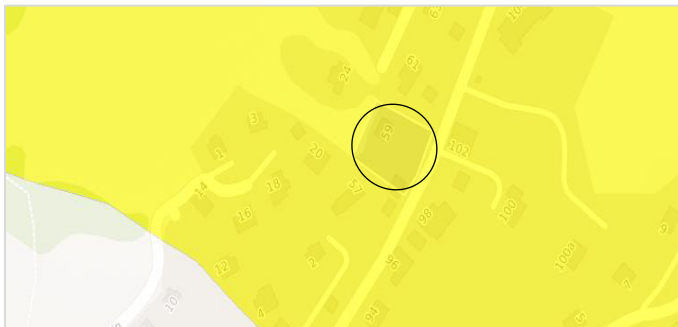
Risque découlant de la substance de construction :

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 (1963) et malgré les rénovations, 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

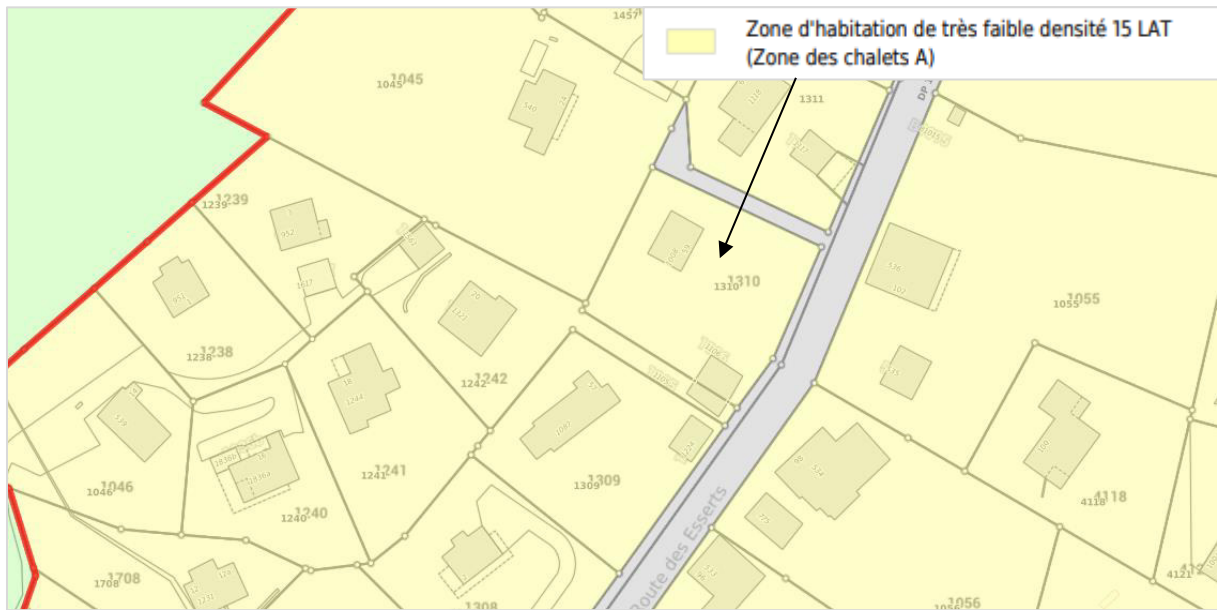


La parcelle est répertoriée en zone de dangers faible de glissements de terrain spontanés ainsi que permanents.

	Danger élevé
	Danger moyen
	Danger moyen de faible intensité
	Danger faible
	Danger imprévisible (résiduel)

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 de chalets 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*)

- Précarité de construction se référant à la construction du garage avec la parcelle voisine qui est situé hors des limites de construction et qui est autorisé à bien-plaire (voir détail du texte sur extrait annexé)
- Restriction du droit d'aliéner LPP sur part de Pasche Nicola

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

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Canalisation(s) d'eau, en charge et en faveur de la parcelle n° 1055
- Restriction du droit de bâtir, en charge et en faveur de la Commune de Leysin se référant à l'obligation de construire un « chalet suisse », soit chalet rustique s'harmonisant avec ceux existants ou à construire dans la région (voir le texte intégral sur l'extrait annexé)
- Passage d'une conduite de gaz, en charge et en faveur des parcelles n° 1242 et 1309

6 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

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

Surface de terrain	: minimum 800 m ² /bâtiment
Nombre d'habitation	: 1 seul chalet, selon la servitude de restriction de bâtir
Emprise au sol autorisée	: 1/10 ^{èmes} , soit 113 m ²
Emprise au sol existante	: 63 m ² (hors garage)
Nombre de niveaux autorisés	: 3 (sous-sol/rez/combles), selon restriction de bâtir
Forme de toiture	: à deux pans
Distance aux limites	: minimum 6 mètres

Compte tenu des rénovations récentes effectuées sur le chalet et de la surface habitable existante ainsi que l'objectif du mandat, aucun potentiel d'agrandissement n'est retenu.

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 :

Zone A

Affectation	Art. 27.-	Cette zone est destinée aux chalets d'habitation comptant au plus 4 appartements, dont 2 au plus par niveau.
Ordre	Art. 28.-	L'ordre non contigu est obligatoire.
Distance aux limites	Art. 29.-	La distance entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 6 mètres au moins. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
Surface minimum	Art. 30.-	Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 800m ² au moins, à raison d'un bâtiment d'habitation par 800m ² . Pour les parcelles constituées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, soit avant le 10 janvier 1979, la construction y est autorisée pour autant que les dispositions des articles 31 et 32 ci-dessous soient respectées.
Indice	Art. 31.-	La surface bâtie ne peut excéder le 1/10 ^e de la surface totale de la parcelle. Les garages privés, en annexe ou en construction séparée n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie dans la zone des chalets A.
Surface minimum au sol	Art. 32.-	Les bâtiments d'habitation auront une surface au sol de 60m ² au minimum.

7 VISITE DE L'OBJET

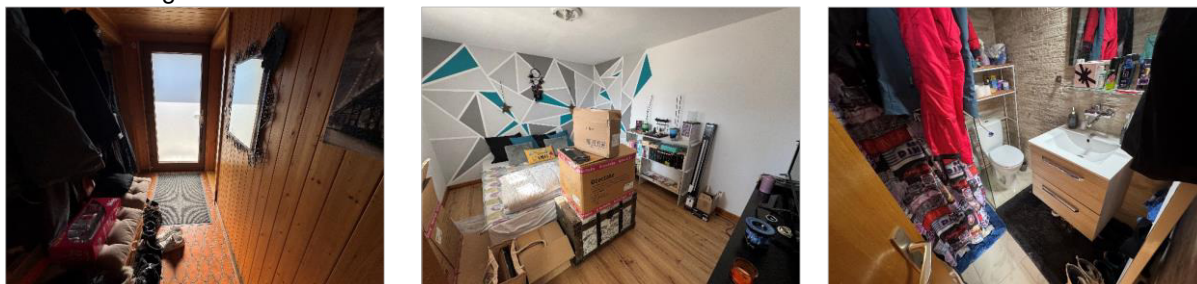
La visite a été effectuée en date du 7 avril 2025 en compagnie de Madame Natascia Pasche et du Substitut de l'Office des poursuites d'Aigle.

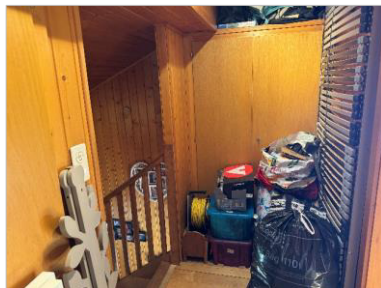
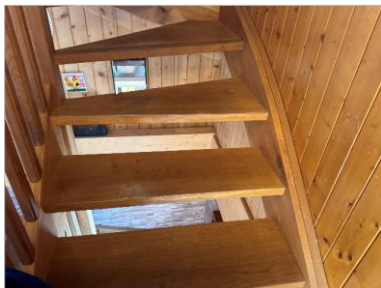
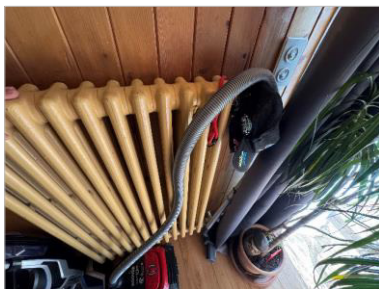
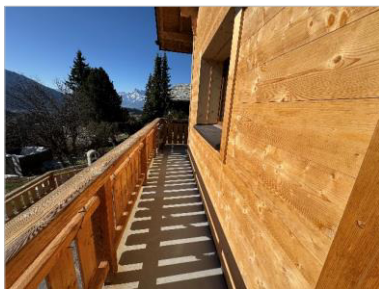
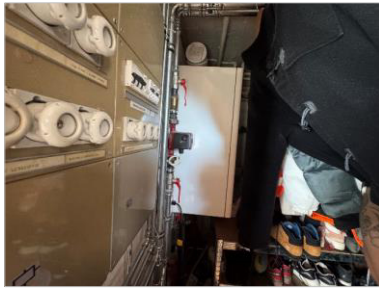
Rapport photographique

Echantillonnage des vues extérieures



Echantillonnage des vues intérieures







Descriptif succinct de la construction

Radier et dalles en béton armé, murs extérieurs en maçonnerie et/ou bois. Toiture à pans avec couverture en tuiles métalliques, ferblanterie en acier. Façades en lamé bois avec crépi de soubassement. Fenêtres et portes-fenêtres en bois-métal avec triple vitrage.

Chaudière à gaz (2012) avec distribution par radiateurs avec vannes thermostatiques. Cuisine d'époque (légèrement modernisée). Installations sanitaires de qualité standard. Electricité standard. Revêtements des sols en carrelage ou parquet, stratifié, selon les pièces. Murs en faïence, papier-peint, lambris ou crépi, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou lambris. Escalier intérieur en Chêne.

Porte de garage à ouverture manuelle.

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	B
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	B
	Ferblanterie	40-60	B
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	B
	Stores / volets	15-30	néant
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	C
	Installations électriques	30-50	M
	Ascenseur	20-40	néant
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	M
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	C
<i>Liste non-exhaustive</i>			

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'un chalet (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	Age	
1008	Gros-œuvre 1	62	1	62
	Gros-œuvre 2	2	2	4
	Aménagement	20	3	60
	Installation	30	4	120
	Total		10	246
Age économique moyen			25	

Bâtiment ECA n°	Vétusté		
	Vétusté	Durée de vie	
1008	Bon état	15%	100
	Mauvais état	25%	100
Taux admis		18%	

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	Village, lieu de villégiature simple
B. Affectation	3.0	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	3.0	situation moyenne, pollution faible
D. Transports/services	2.5	fréquences basses, moyennement éloignés
E. Situation du marché	3.5	demande réduite à marché équilibré

Total	15.0	:	5 critères	=	3.0
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 3.0 correspond à un pourcentage de **23.08 %**.

Le tableau de calcul est le suivant :

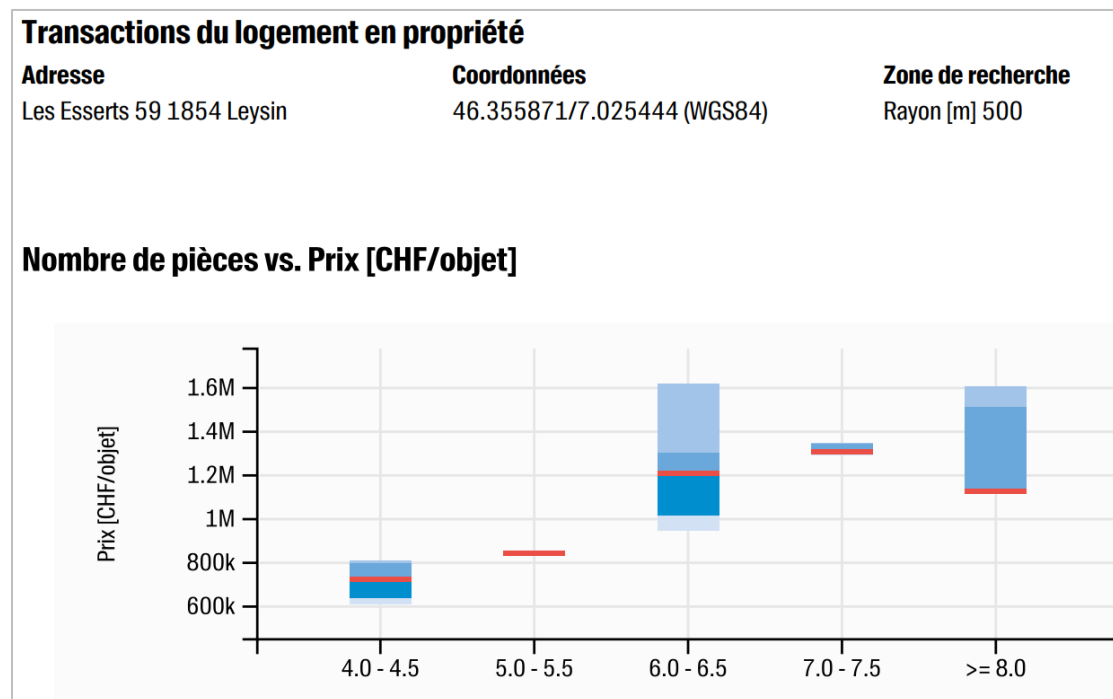
Détail du calcul de la valeur intrinsèque					
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)	Proportion
CFC 0	Terrain construit	800	310	248'000	23%
CFC 2	Habitation ECA n° 1008	507	1'200	608'400	57%
	Garage ECA n° 1106	118	400	47'200	4%
	Aménagement ext.	1'021	100	102'100	10%
CFC 5	Frais secondaires	8%	des CFC 2 + 4	60'616	6%
	Sous-total (à neuf)			1'066'316	100%
	Terrain d'agrément	329	55	18'095	
	Total (à neuf)			1'084'411	

Dédutions (vétusté)			
		Dépréciation (%)	Montant
CFC 2	Habitation ECA n° 1008	18%	-109'512
	Garage ECA n° 1106	30%	-14'160
	Obsolescence	3%	-18'252
CFC 4	Aménagements ext.	10%	-10'210 (estimation)
	Total des déductions		-152'134

Valeur intrinsèque arrondie à ce jour		930'000
--	--	----------------

Remarques :

- Le terrain nécessaire à la construction a été admis sur la base du règlement communal à 800 m². Le solde est considéré à titre de surface d'aisance
- L'obsolescence est admise à 3% de la valeur à neuf du CFC 2 de l'habitation. En effet, le chalet représente une obsolescence fonctionnelle en raison notamment de sa distribution et des techniques de construction. De ce fait, il nécessitera des travaux plus importants que de simples rénovations pour correspondre au confort actuel
- La vétusté du garage est estimée à 30% et celle des aménagements extérieurs à 10%



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 d'environ 8%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 855'000

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 6 mai 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 Leysin / 1310

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5407 Leysin
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1310
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH588783457745
Surface	1'129 m ² , numérisé
Mutation	22.01.2010 001-2010/301/0 SAU
Autre(s) plan(s):	
No plan:	29
Désignation de la situation	Vers Vuarin
Couverture du sol	Bâtiment(s), 108 m ² Jardin, 1'021 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1008, 63 m ² Garage, N° d'assurance: 1106, 45 m ²

Observations MO
Observations RF
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

Propriété

Copropriété simple pour 1/2 Pasche Nicolas 29.10.1985,	19.09.2017 018-2017/8465/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Pasche Natascia (Filippucci), 28.08.1980,	19.09.2017 018-2017/8465/0 Achat

Mentions

13.02.1962 001-204381	# Précarité de construction ID.001-1998/006986
26.06.2023 018-2023/6428/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Pasche Nicolas ID.018-2023/002908 en faveur de Caisse Intercommunale de Pensions, Lausanne (IDE: CHE-310.353.163)

Servitudes

20.11.1940 001-166464	(C) Canalisation(s) d'eau ID.001-1999/007958 en faveur de B-F Leysin 5407/1055
13.02.1962 001-204379	(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.001- 1999/008207 en faveur de Leysin la Commune, Leysin
06.12.2017 018-2017/12672/0	(C) Canalisation(s) : passage d'une conduite de gaz ID.018-2018/000236 en faveur de B-F Leysin 5407/1242 en faveur de B-F Leysin 5407/1309

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

12.02.2024 018-2024/1175/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia ID.018-2024/000808
12.02.2024 018-2024/1176/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Nicolas ID.018-2024/001391
13.05.2024 018-2024/4679/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Nicolas ID.018-2024/002472
18.06.2024 018-2024/6347/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia ID.018-2024/003223
12.08.2024 018-2024/8800/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia ID.018-2024/003766
19.08.2024 018-2024/8981/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas ID.018-2024/004103
31.10.2024 018-2024/12146/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas ID.018-2024/005058
11.02.2025 018-2025/1338/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Natascia ID.018-2025/000692
11.02.2025 018-2025/1340/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas ID.018-2025/000694

Exercices des droits

Mention, # Précarité de construction, ID.001-1998/006986

Les parcelles 1242 et 1310 se jouxtent et elles aboutissent toutes deux dans leur limite sur, à la route communale des Esserts.

En bordure de la dite route et aux limites de leur propriété respective, les propriétaires des parcelles 1242 et 1310 de Leysin désirent construire chacun un garage pour voiture automobile.

Ils déclarent s'accorder réciproquement le droit de construire les dits garages sur les limites de chacune de leur propriété.

Toutefois ces garages ne peuvent être construits sans déroger aux dispositions de l'art. 37 du règlement concernant le plan d'extension et de la police des constructions de la commune de Leysin.

Ceci dit et exposé, les contractants conviennent de ce qui suit :

La Municipalité de Leysin, désirant faciliter les propriétaires dans l'exercice de leurs droits de propriété - et vu leur accord et consentement réciproque - autorise cependant les propriétaires des parcelles 1242 et 1310 de Leysin à construire chacun un garage pour voiture automobile en dérogation aux dispositions de l'art. 37 du règlement cité ci-devant et cela en limite de leur propriété respective.

Les plans de constructions devront être soumis préalablement à l'approbation de la Municipalité de Leysin.

Cette autorisation est accordée à bien-plaire et sous réserve des droits des tiers.

En outre, les propriétaires des parcelles précitées ne pourront en aucun cas réclamer à la Commune de Leysin le coût de chacun des garages projetés, ni aucune indemnité pour l'augmentation de la valeur commerciale de la parcelle en cause, sauf le cas où la Municipalité de Leysin envisagerait un élargissement de la voie publique.

Les propriétaires de parcelles grevées s'engagent à donner connaissance de ce bien-plaire à tous futurs acquéreurs de leur propriété respective.

Servitude, Canalisation(s) d'eau, ID.001-1999/007958 Cette servitude de canalisation, par tuyaux en fer ou en fonte, s'exercera par l'endroit le plus court et le moins dommageable. L'entretien de la source et du réservoir se fera à frais commun. Après tous travaux les bénéficiaires remettront les lieux en état.

Servitude, Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.001-1999/008207 Cette servitude comporte pour le propriétaire du fonds servant l'obligation d'ériger et de maintenir sur le dit fonds une construction du style "Chalet suisse", soit chalet rustique s'harmonisant avec ceux existants ou à construire dans la région.

La construction comprendra un sous-sol, socle en maçonnerie, avec rez-de-chaussée et un étage habitable dans les combles, cela au maximum; bois prédominant pour les façades; toiture à deux pans ayant un faite commun avec avant-toits d'une saillie de 40cm au minimum sur toutes les façades, pente de 24° à 32°; faite perpendiculaire aux courbes de niveau; revêtement du toit (tôle ondulée interdite) et toutes couleurs des façades et du toit seront soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité.

Le propriétaire du fonds grevé a en outre l'obligation d'aménager sur son terrain privé un nombre de place de stationnement de véhicules à moteur en rapport avec l'importance du bâtiment, au minimum deux places.

Le chalet à édifier doit être maintenu à l'usage de bâtiment d'habitation, toute autre destination étant exclue, comme est exclu également tout genre de construction autre que celui spécifié ci-devant. Il ne pourra être édifié qu'un seul chalet sur chaque parcelle servante, la surface de celle-ci étant en moyenne de 1000 m2 environ.

Le propriétaire a l'obligation de relier les conduites d'évacuation des eaux usées au collecteur communal. Cette servitude est incessible.

Servitude, Canalisation(s) : passage d'une conduite de gaz, ID.018-2018/000236 Le passage s'exerce selon le tracé figuré en vert sur le plan annexé. L'entretien de la conduite incombe aux fonds dominants sur l'entier du tracé.

La servitude comprend tous droits accessoires nécessaires à son exercice, notamment un droit d'accès et de fouille pour la pose et l'entretien de la conduite.

Les fonds dominants s'engagent à remettre en état les lieux après chaque intervention.

La conduite de gaz est et demeure la propriété des fonds dominants, qui en assumeront l'entretien et la surveillance, ainsi que toutes responsabilités envers des tiers et les propriétaires des fonds servants.

Le fonds n° 1242 pourra se raccorder gratuitement sur la conduite existante. L'entretien de la conduite est entièrement à la charge du fonds 1309 du temps que le fonds n° 1242 n'est pas raccordé à la conduite.

Dès que le fonds n° 1242 sera raccordé, les frais d'entretien de la conduite de gaz commune seront répartis entre les fonds n° 1242 et 1309.

Conformément à l'art. 693 CCS, tout déplacement de la conduite qui serait nécessité par des constructions ou aménagements sur les fonds grevés sera à la charge des fonds dominants de la servitude.

Mention, Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Pasche Nicolas, ID.018-2023/002908

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia, ID.018-

Cette mention est inscrite conformément à l'article 30e de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP).

Non spécifié.

2024/000808

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Nicolas, ID.018-2024/001391

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Nicolas, ID.018-2024/002472

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia, ID.018-2024/003223

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur part de Pasche Natascia, ID.018-2024/003766

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas, ID.018-2024/004103

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas, ID.018-2024/005058

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Natascia, ID.018-2025/000692

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Pasche Nicolas, ID.018-2025/000694

Droits de gage immobilier

19.09.2017 018-2017/8466/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 600'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.018-2017/001128, Droit de gage individuel

Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854)

Primé par servitude ID.018-2018/000236 Canalisation(s), C

09.02.2022 018-2022/1303/0

28.02.2019 018-2019/1896/0

Observation:

Intérêts: La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus.

Dénonciation: Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.

Paiements: Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 05.03.2025 Aucun(e)

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:	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 **007 Leysin**
Bâtiment **1008**
Référence 101132514-0/3

Madame et Monsieur
Natascia Pasche et Nicolas
Pasche
Rte des Esserts 59
1854 Leysin

OFFICE DES POURSUITES
19 MAR. 2025
AIGLE

Chalet l'Escapade

Emplacement: Leysin, Rte des Esserts 59
Année construction: 1963
Année dernière transformation: 2023



VDOP0100000000

Description volumique

	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Rez : logement	63	2.8	176	246'400.00
Etage : logement	63	2.8	176	264'000.00
Combles : logement	63	2.2	139	222'400.00
Annexe Est : escalier extérieurs	8	2	16	24'000.00
Total:			507	756'800.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	756'800.00
Total:	100.00	756'800.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
50'000.00

Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 21.03.24
Date d'édition 17.03.25

Commune **007 Leysin**
Bâtiment **1106**
Référence 101132515-0/2

Madame et Monsieur
Natascia Pasche et Nicolas
Pasche
Rte des Esserts 59
1854 Leysin

Garage

Emplacement: Leysin, Rte des Esserts 59

Année construction: 1968

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage : 2 boxes et parapet	37	3.2	118	68'723.20
Total:			118	68'723.20

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage	100.00	68'723.20
Total:	100.00	68'723.20

Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 15.05.18
Date d'édition 17.03.25