

Estimapro Sàrl
Avenue des Jordils 1
Case postale 1080
1001 Lausanne
Tél. : 021 614 24 22
www.prometerre.ch

Estimation de la valeur du droit d'habitation grevant le bâtiment n° 1513 ECA de Bex, propriété de Monsieur Marcel Rieder

Rapport ESP 7483

Lausanne, le 15 octobre 2025

1. Mandat et procédure

En date du 9 mai 2025, la soussignée a établi, à la demande de l'Office des poursuites du district d'Aigle, un rapport d'expertise relatif à la valeur vénale du bien-fonds n° 2051 RF de Bex, propriété de Monsieur Marcel Rieder.

L'habitation n° 1513a de Bex étant partiellement grevée d'un droit d'habitation en faveur de Madame Doris Rieder, mère du propriétaire, l'Office des poursuites a requis en complément le calcul de la valeur de ce droit.

Les informations et les documents nécessaires avaient été collectés dans le cadre du mandat original et le logement avait été visité à cette même occasion.

Sauf mention spéciale, les représentations cartographiques figurant dans le présent rapport proviennent du guichet cartographique cantonal (geoplanet), alors que les photographies ont été réalisées par son auteure.

2. Estimation de la valeur du droit d'habitation

Pour la description du logement concerné, renvoi est fait au rapport d'expertise ESP 7374 daté du 9 mai 2025.

Madame Doris Rieder, née en 1938, bénéficie selon l'extrait du Registre foncier du bien-fonds n° 2051 RF de Bex d'un droit d'habitation portant sur « un appartement dans l'habitation no. ECA 1513, comprenant une chambre à coucher, une chambre, une salle de bain, une cuisine ainsi qu'un box pour cheval. ». L'appartement sur lequel est effectivement exercé ce droit se situe au premier étage dans la partie centrale du bâtiment.

Principes et méthodologie

La valeur d'un droit d'habitation est calculée par multiplication de la valeur locative annuelle (hors charges) à l'aide d'un facteur d'actualisation de la rente dépendant de l'âge du/de la bénéficiaire.

Valeur locative annuelle

Dans le cas présent, l'extrait du Registre foncier précise que les parties ayant conclu le droit estiment la valeur annuelle à CHF 12'000.-. Toutefois, la même source précise que, dans le cas où la bénéficiaire ne pourrait ou ne voudrait plus exercer son droit, elle aurait la faculté d'en demander la conversion en rente viagère, dont le montant correspondrait à la valeur locative nette du logement selon les conditions du marché immobilier.

Selon le marché immobilier régional, la valeur locative annuelle d'un logement similaire serait d'environ CHF 14'000.-. Ce montant correspond toutefois à un logement dont la licéité n'est pas contestable. Or, l'aménagement de l'accès direct ainsi que celui de la cuisine, qui datent de 2008, n'ont pas reçus toutes les autorisations nécessaires et doivent donc être considérés comme précaires. A défaut de cet appartement, le droit devrait donc s'exercer sur une partie du logement principal, dont la valeur locative serait alors plus basse. L'expert propose donc de retenir une valeur locative annuelle de CHF 13'000.- hors charges.

Facteur d'actualisation de la rente

Le facteur d'actualisation retenu pour le calcul est extrait du barème de l'article 32 de l'arrêté d'application de la Loi du 27 février 1963 concernant notamment l'impôt sur les successions et donations. Pour une dame âgée de 87 ans en 2025, il s'élève à 3.33.

Résultats

En application de ce qui précède, les résultats suivants sont obtenus :

Désignation	Calculs				Valeurs
Loyer annuel	13'000.-				
Facteur de multiplication	3.33				
Droit d'habitation (2025)	13'000.-	x	3.33	=	<u>43'290.-</u>
<i>Pas de supplément pour couple (10%)</i>					
Valeur du droit d'habitation					43'290.-

L'expert



Sophie Läuper



Extrait du registre foncier Bien-fonds Bex / 2051

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5402 Bex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2051
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH281183457765
Surface	22'762 m ² , numérique
Mutation	11.01.2001 001-2001/78/0 Mutation aux immeubles 28.07.2004 001-2004/2827/0 Immatriculation +changement de nature
Autre(s) plan(s):	
No plan:	336
Désignation de la situation	Chavalet Route des Mines de Sel 15
Couverture du sol	Bâtiment(s), 980 m ² Forêt, 507 m ² Place-jardin, 21'275 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1513, 163 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1513, 146 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1515, 5 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 2939, 29 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 2942, 12 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 3700, 414 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3725, 47 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3725, 79 m ² Bâtiment industriel, N° d'assurance: 3726, 32 m ² Bâtiment agricole, 53 m ² Garage, N° d'assurance: 1513 Surface totale 54 m ² (souterrain)

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 890'000.00 1993

Propriété

Propriété individuelle

Rieder Marcel 23.08.1964, 30.12.1993 001-351785 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

05.01.1982 001-287993

(C) Canalisation(s) conduite de gaz ID.001-1998/005891

en faveur de Société du Gaz de la Plaine du Rhône SA, Aigle (IDE: CHE-105.737.634)

30.12.1993 001-351787

(C) Droit d'habitation ID.001-1999/017116

en faveur de Rieder Doris (Stiepel), 20.12.1938

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

17.08.2023 018-2023/9032/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2023/003250

30.01.2024 018-2024/668/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/000578

05.03.2024 018-2024/2060/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001173

15.04.2024 018-2024/3662/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001931
24.05.2024 018-2024/5358/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/003342
24.01.2025 018-2025/644/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2025/000520
24.01.2025 018-2025/645/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2025/000521
24.01.2025 018-2025/646/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2025/000522

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) conduite de gaz, ID.001-1998/005891	Cette servitude est conférée par le propriétaire du fonds servant, pour lui-même et ses ayants droit, à la bénéficiaire, tant à elle-même qu'à ses ayants droit et partenaires. Elle comporte le droit de construire, d'exploiter, d'entretenir une conduite pour le transport et la distribution du gaz, ainsi que les installations accessoires. Le propriétaire du fonds servant permet en outre au personnel et aux mandataires de la société bénéficiaire de passer en tout temps sur ses fonds et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, au contrôle, à l'entretien et au renouvellement de la conduite. Le propriétaire s'engage pour lui-même et ses ayants droit : a) à s'abstenir de tout acte pouvant nuire au bon fonctionnement et à la sécurité de la conduite, ou de nature à perturber sa construction, son exploitation, son contrôle et son entretien; b) à accepter la pose de bornes et balises de repérage et en respecter le maintien sur ses fonds; c) à signaler immédiatement à la société bénéficiaire toute dégradation de la conduite et de ses installations accessoires. Le droit est cessible. En cas d'aliénation de la conduite tous les droits et obligations découlant de la convention seront transférés au nouveau propriétaire. En cas de construction d'un bâtiment nécessitant un déplacement de la conduite, celui-ci sera effectué par et aux frais de la société bénéficiaire. Les dégâts occasionnés aux cultures et tous autres dommages survenant lors de la construction, du contrôle, de l'entretien, de la réparation ou du renouvellement de la conduite seront indemnisés séparément, conformément au barème officiel de l'Union Suisse des Paysans. Au surplus, la société bénéficiaire est responsable, conformément aux dispositions légales, de tous dommages causés par la construction et l'exploitation de la conduite. Selon tracés figurés en rouge sur les plans annexés à l'onglet II. Ce droit est constitué conformément aux art 776 à 778 du CCS. Il confère à la bénéficiaire la jouissance viagère d'un appartement dans l'habitation no. ECA 1513, comprenant une chambre à coucher, une chambre, une salle de bain, une cuisine ainsi qu'un box pour cheval. Ce droit ne prendra fin qu'au décès de la bénéficiaire. Pour le cas où la bénéficiaire ne pourrait ou ne voudrait plus exercer son droit, elle aurait la faculté d'en demander la conversion en une rente viagère. Le montant de la rente correspondrait à la valeur locative nette du logement selon les conditions du marché immobilier. A défaut d'entente, cette valeur serait fixée à dire d'expert. Si les parties ne pouvaient s'entendre sur le choix de l'expert, celui-ci serait désigné par le Président du Tribunal civil à Vevey. Le présent droit d'habitation est incessible et concédé gratuitement. Parties en estiment la valeur annuelle à Fr. 12'000.--.
Servitude, Droit d'habitation, ID.001-1999/017116	
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2023/003250	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/000578	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/001173	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/001931	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/003342	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2025/000520	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2025/000521	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2025/000522	Non spécifié.

Droits de gage immobilier

21.11.2022 018-2022/12727/0	Hypothèque nominative, Fr. 1'112.50, 0ème rang, Impôts communaux, ID.018-2022/001541, Droit de gage individuel
-----------------------------	--

	Créancier hypothécaire Bex la Commune, Bex (IDE: CHE-114.911.351)	
21.11.2022 018-2022/12728/0	Hypothèque nominative, Fr. 2'914.30, 0ème rang, Pollution, ID.018-2022/001542, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire Bex la Commune, Bex (IDE: CHE-114.911.351)	
16.10.2024 018-2024/11266/0	Hypothèque nominative, Fr. 1'695.40, 0ème rang, ECA, ID.018-2024/001427, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA), Lausanne (IDE: CHE-108.955.251)	
04.12.2024 018-2024/13655/0	Hypothèque nominative, Fr. 2'641.60, 0ème rang, Pollution, ID.018-2025/000160, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire Bex la Commune, Bex (IDE: CHE-114.911.351)	
04.12.2024 018-2024/13656/0	Hypothèque nominative, Fr. 1'112.50, 0ème rang, Impôts communaux, ID.018-2025/000165, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire Bex la Commune, Bex (IDE: CHE-114.911.351)	
31.10.1973 001-251082	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 200'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1999/005661, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
13.01.1978 001-268571	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 300'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1999/005663, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Nominatif Credit Suisse AG, Zürich (IDE: CHE-106.831.974)	29.10.2007 001-2007/4499/0 Av. d'Ouchy 52, CP. 5722, 1002 Lausanne
		31.05.2012 001-2012/2238/0 Modification d'intitulé
06.11.1975 001-258955	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 100'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1999/005662, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
30.12.1993 001-351788	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 100'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1999/005664, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.02.2025 Aucun(e)

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