

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Feuillet n° 354-2 - villa jumelée par les garages de 5 ½ pièces avec piscine extérieure sise route de Thierrens 22, à 1045 Ogens

Parcelle de base n° 354 d'une superficie de 1'079 m²

Mandant : Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud,
par l'entremise de Monsieur Blondel, préposé
Propriétaires : Madame et Monsieur Céline Freymond
Nyffeneger et Laurent Freymond, en copropriété
pour ½ chacun

Valeur vénale : CHF 1'350'000
(avec marge d'appréciation de +/- 5 %)



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	7
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	8
5	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	10
6	REGLEMENT	11
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 du Gros-de-Vaud, par l'entremise de Monsieur Marc Blondel, Préposé, ayant pour objet la détermination de la valeur vénale de la parcelle, conformément à l'article 9, al. 1, de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles), dans la perspective d'une éventuelle vente forcée.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur vénale 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 22.10.2025 (légalisé)

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

Règlement communal des constructions

Police d'assurance ECA du 20.09.2024

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 12 février 2026 en compagnie du propriétaire et de Mme Despont de l'Office des poursuites

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain	: fraction de 500 m ² (81 « villa » + 44 « garage » + 335 « jardin » + 40 « commun 1/2 » de la parcelle de base totalisant 1'079 m ²)
Aménagements extérieurs	: portail d'accès au jardin, cour goudronnée, terrasse couverte avec four, piste de pétanque, parcelle clôturée, piscine extérieure chauffée et terrasse dallée

Construction

Quote-part	: 500/1000 ^{èmes}
Volume ECA	: 1'025 m ³
Valeur d'assurance (indice 142)	: CHF 1'004'579
Mesure de protection	: aucune
Typologie	: villa « B » jumelée par les garages, lot n° 2
Affectation	: habitation, en usage propre
Année de construction	: 2017
Année de rénovation/transformation	: 2023, installation de panneaux photovoltaïques en toiture (46 m ²) avec batterie (14 KW) 2021, aménagement du couvert extérieur
Emprise au sol habitation	: 81 m ²
Surface habitable	: environ 160 m ²
Surface de jardin	: 335 m ² , selon servitude
Places de stationnement	: garage et espace pour 2 places extérieures

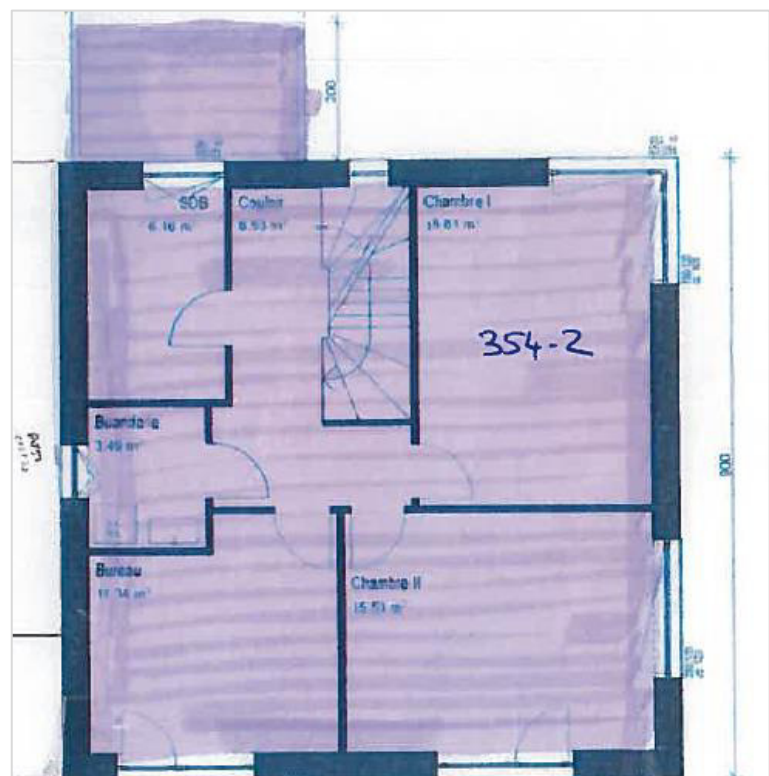
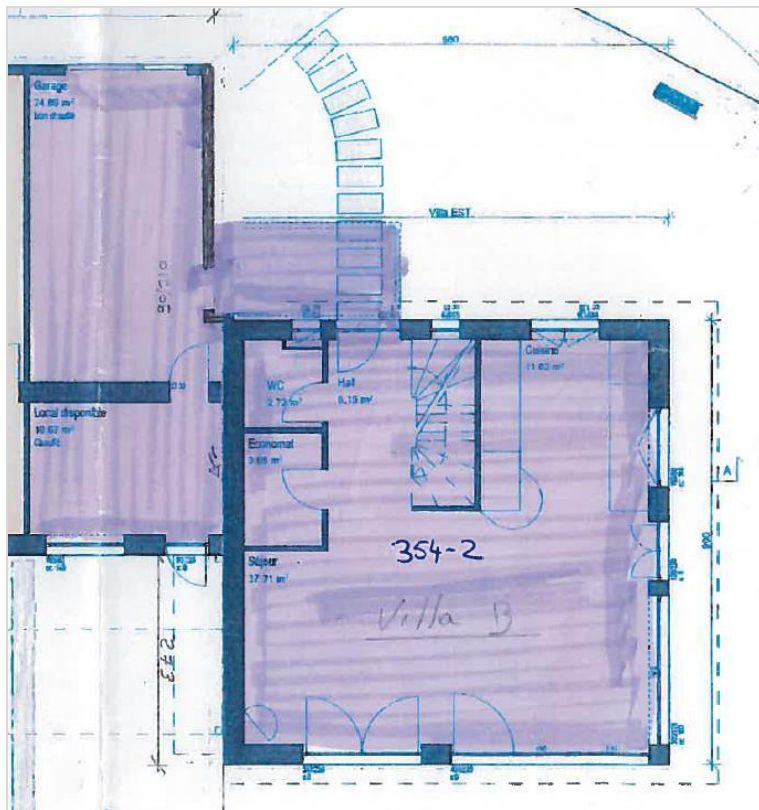
Distribution et plans

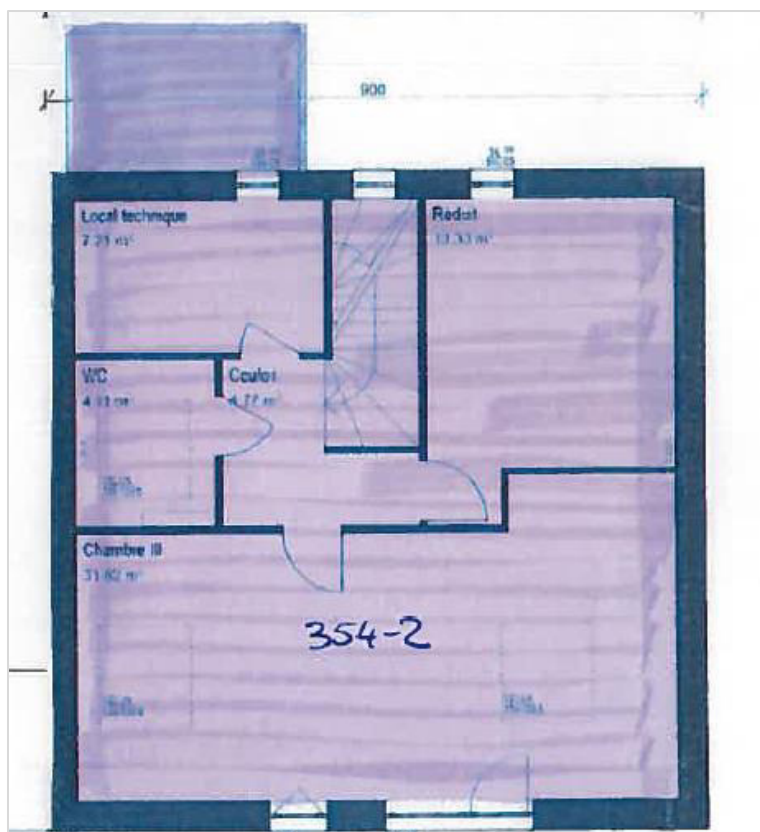
Villa B non-excavée et distribuée sur trois niveaux hors-sols.

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, un WC visiteurs, un vestiaire, ainsi qu'une cuisine agencée qui s'articule autour d'un bar et qui est ouverte sur la salle à manger et le séjour avec poêle à bois et qui donne accès à une terrasse couverte équipée d'un four, au jardin ainsi qu'à la piscine. Un garage-box et un local technique complètent ce niveau ; ils sont reliés entre eux par une porte.

Le premier étage se compose d'un bureau, de deux chambres (initialement trois), d'une salle de bains avec douche ainsi que d'une buanderie.

Les combles sont aménagés et comprennent une chambre, une salle de douche et un espace bureau.





3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

Accès	: aisé
Possibilités de stationnement	: suffisantes
Environnement	: villageois et campagnard, village d'environ 340 habitants qui est constitué de fermes, de surfaces agricoles et de villas
Nuisances	: faibles
Vue	: dégagée
Proximité des infrastructures	: arrêt de bus « village » à 5 minutes à pied et qui permet de rejoindre la gare de Bercher (liaison LEB => Lausanne) et le centre de Thierrens, écoles à Bercher et commerces à Thierrens qui est accessible en 4 minute en voiture
Proximité des axes autoroutiers	: 17 minutes
Taux fiscal actuel	: 76 %

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Dangers naturels

La parcelle n'est pas répertoriée en zone de danger.

Cadastre des sites pollués

Risque découlant du sol :

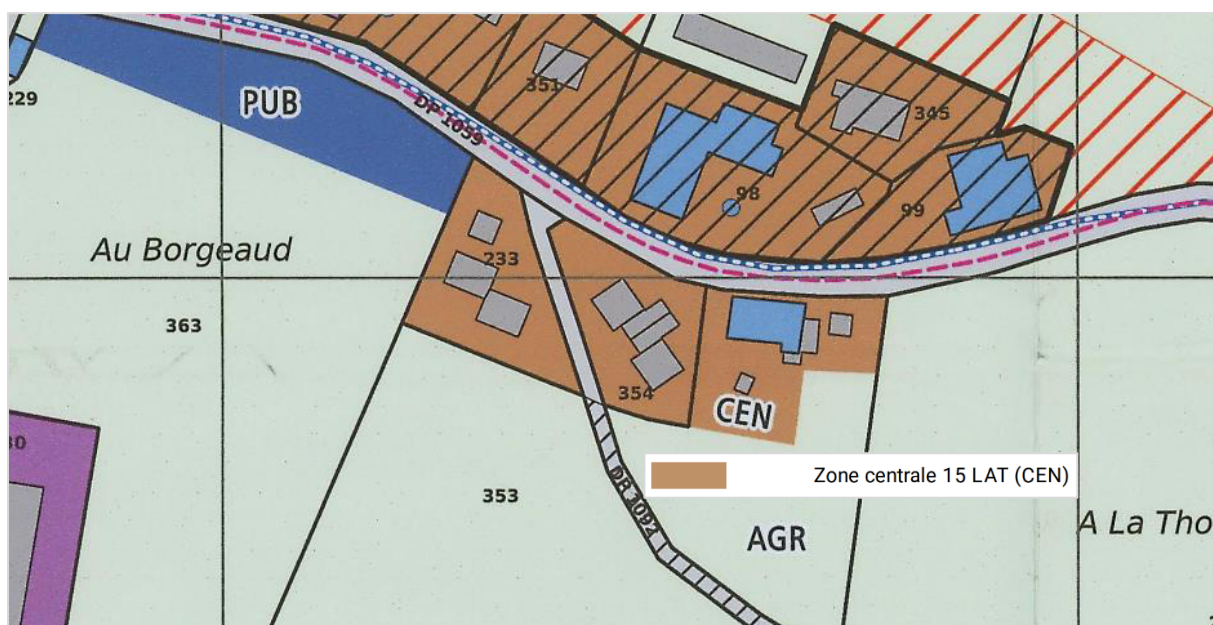
La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.

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 (2017), tout risque lié à l'amiante est écarté.

Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone centrale.

5 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

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

Parcelle de base :

- Aucune

Feuillet de PPE :

- Prémption des propriétaires d'étages, ID.006-2016/003346
- Restriction du droit d'aliéner, procédure LP, ID.006-2024/005264

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

Parcelle de base :

- Restriction LATC, voir détail annexé
- Administrateur PPE
- Gages sur les parts

Feuillet de PPE :

- Règlement de PPE
- Restriction du droit d'aliéner LPP c. Freymond Laurent, ID.006-2017/002149 en faveur de Swiss Life AG

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

Parcelle de base et feuillet de PPE :

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

Parcelle de base :

- Canalisation(s) et arches ID.011-2005/002099 à charge et en faveur de la Commune d'Ogens
- Canalisation(s) et arches ID.011-2005/001993 à charge et en faveur de la parcelle n° 93
- Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003344 à charge et en faveur du feuillet n° 354-1
- Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345 à charge et en faveur du feuillet n° 354-2

Feuillet de PPE :

- Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345 à charge de la parcelle de base n° 354



6 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

S'agissant d'une maison constituée en PPE, ce point n'est pas développé.

7 VISITE DE L'OBJET

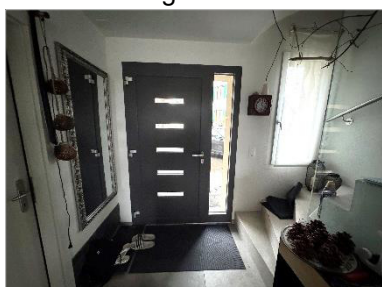
La visite a été effectuée en date du 12 février 2026 en compagnie du propriétaire et de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud - Madame Despont, huissière.

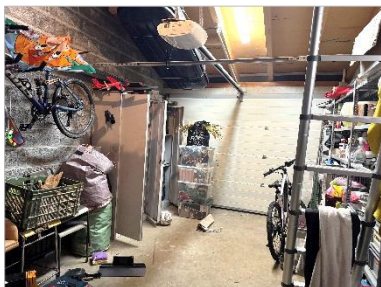
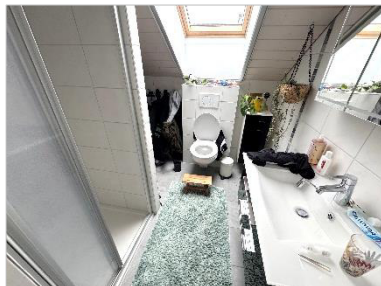
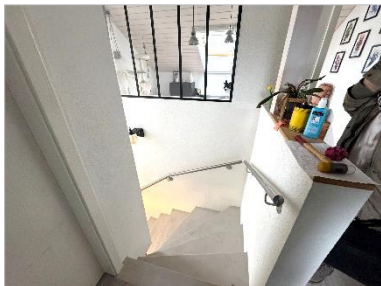
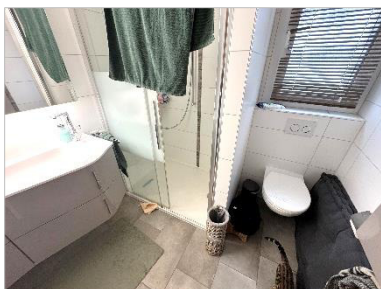
Rapport photographique

Echantillonnage des vues extérieures



Echantillonnage des vues intérieures





Descriptif succinct de la construction

La construction repose sur un radier et des dalles en béton armé, avec des murs extérieurs en béton et briques. La toiture à pans, couverte de tuiles mécaniques, est complétée par des chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre ainsi que des avant-toits en bois lamé peint. Les façades sont crépies. Les fenêtres et portes-fenêtres en bois-métal ou PVC sont dotées de vitrage isolant et équipées de stores à lamelles en aluminium. La porte d'entrée bénéficie d'un système de lecture par empreinte digitale.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air/eau avec distribution par le sol. La cuisine agencée, de belle qualité, comprend un four traditionnel, un four vapeur, plaque vitrocéramique ainsi qu'un plan de travail en pierre. Les installations sanitaires sont de standing et l'installation électrique est standard. Les sols sont revêtus de carrelage, béton ciré ou parquet selon les pièces, tandis que les murs alternent faïence, ingrain ou crépi. Les plafonds sont en peinture sur plâtre.

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	E
	Dalles / poutres et planchers	100	E
	Isolation / étanchéité	20-50	TB
	Revêtement des façades	15-25	TB
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	TB
	Ferblanterie	40-60	TB
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	TB
	Stores / volets	15-30	TB
Aménagements intérieurs	Peinture intérieure	15-20	TB
	Menuiserie	25-40	TB
	Revêtement des sols	20-35	TB
	Revêtement des murs	15-30	TB
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	TB
	Installations électriques	30-50	TB
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	TB
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	TB
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	
Très bon	Récent ou très bien entretenu	
Bon	Ancien, bien entretenu	
Convenable	Vétuste, entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

8 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

Bien que le mandat s'inscrive dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport a pour objet de déterminer la valeur vénale du bien, conformément aux dispositions de l'art. 9, al. 1, ORFI.

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.

A toutes fins utiles, nous précisons qu'aucun fonds de rénovation n'a été constitué et qu'aucune charge de PPE n'est perçue. Bien que juridiquement constituée en PPE, la maison est gérée de manière assimilable à celle d'une maison individuelle. Le règlement de PPE est standard et ne nécessite pas d'observation particulière.

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	Age économique		
	Age moyen	Pondération	Age
Gros-œuvre 1	9	1	9
Gros-œuvre 2	9	2	18
Aménagement	9	3	27
Installation	9	4	36
Total		10	90
Age économique moyen			9

Bâtiment	Vétusté	
	Vétusté	Durée de vie
Très bon état	1%	100
Bon état	5%	100
Taux admis	3%	

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	au centre d'un village
B. Affectation	3.0	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	3.0	situation moyenne à bonne, pollution faible
D. Transports/services	3.0	fréquence basse, commerces et écoles éloignés
E. Situation du marché	3.0	demande présente sans tension particulière

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

Une classe de situation de 3.0 correspond à un pourcentage de **23 %**.

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	500	640	320'000
CFC 2	Habitation	1'025	800	820'000
	Piscine extérieure	forfait	75'000	75'000
CFC 4	Aménagement ext.	415	260	107'900
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	50'145
Total (à neuf)				1'373'045

23%
60%
5%
8%
4%

Déductions (vétusté)		
	Dépréciation (%)	Montant
CFC 2	Habitation 3%	-24'600
CFC 4	Aménagement ext.	néant (estimation)
Total des déductions		-24'600

Valeur intrinsèque arrondie à ce jour		1'350'000
--	--	------------------

Indicateurs Wüestpartner – Prix des maisons individuelles en CHF, selon typologies

	Ogens					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	1 004 000	1 450 000	1 728 000	1 947 000	2 131 000	2 355 000
Quantile 70%	681 000	984 000	1 173 000	1 321 000	1 446 000	1 598 000
Quantile 50%	592 000	856 000	1 020 000	1 149 000	1 258 000	1 390 000
Quantile 30%	504 000	728 000	868 000	978 000	1 070 000	1 183 000
Quantile 10%	398 000	575 000	686 000	773 000	846 000	935 000

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

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. De ce fait, ces valeurs sont purement indicatives.

9 VALEUR

Valeur vénale

Au vu des constatations faites sur place, des différentes pièces consultées ainsi que sur la base de nos calculs et de nos appréciations, nous admettons que la valeur vénale (arrondie) de cet objet s'élève à :

CHF 1'350'000

Il est cependant admissible que cette valeur puisse faire l'objet d'une marge d'appréciation de +/- 5%.

10 REMARQUE

La valeur vénale indiquée ci-dessus ne tient pas compte de l'éventuelle taxe sur la plus-value foncière résultant de mesures d'aménagement du territoire.

Cette taxe qui est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 s'applique lorsqu'une mesure d'aménagement crée un avantage majeur pour le propriétaire, en entraînant une augmentation significative de la valeur du bien-fonds.

Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Le taux de prélèvement est de 20 % de la plus-value. La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire (art. 65 LATC).

Selon l'art. 68 al. 2 LATC, la taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. L'art. 68 al. 3 LATC précise que tous les propriétaires répondent solidairement de la taxe sur la plus-value.

Cependant, lorsque le bien-fonds concerné par la taxe sur la plus-value est transféré par succession, avancement d'hoirie ou donation, c'est le propriétaire de l'immeuble reçu ou hérité qui devient débiteur de la taxe (EMPL n° 323 d'octobre 2016, p. 30).

Dans tous les cas, elle est perçue lors de la réalisation effective de la plus-value, notamment à l'occasion de la vente du terrain, de la construction ou d'une mutation économique.

11 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 2 mars 2026

de Rham SA

Jean-Jacques Morard
CEO

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

12 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Détail de la mention LATC
Police ECA



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Ogens / 354-2

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un *** ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	5680 Ogens
No immeuble:	354-2
E-GRID:	CH481565658481
Immeuble de base:	B-F Ogens/354
Valeur de la part:	500/1000
Droit exclusif sur:	Villa sur trois niveaux "Sud-Est"
	Villa sur trois niveaux, rez-de-chaussée, 1er étage et combles, avec garage et réduit,
	constituant le lot 2 des plans teinté en violet
Parcelle de dépendance:	
No plan(s)*:	
Mutation*:	
Mentions de la mens. officielle*:	
Estimation fiscale*:	
Observations*:	ECA nos 235a et 235b, Route de Thierrens 22

Propriété:

Copropriété simple 1/2	
Nyffenegger Céline , né(e) le 21.10.1977	16.12.2015 006-2015/10349/0 Donation
Copropriété simple 1/2	
Freymond Laurent , né(e) le 20.04.1979	25.05.2016 006-2016/5174/0 Donation

Mentions:

25.05.2016 006-2016/5173/0	Règlement de PPE ID.006-2016/003337
28.03.2017 006-2017/2833/0(C)	Restriction du droit d'aliéner LPP c. Freymond Laurent ID.006-2017/002149 en faveur de Swiss Life AG (Swiss Life SA) (Swiss Life Ltd), Zürich (IDE: CHE-105.928.677)

Servitudes:

25.05.2016 006-2016/5173/0(D)	Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345 à charge de B-F Ogens/354
-------------------------------	--

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

29.04.1994 011-111346	(C)	Préemption , jusqu'au 29.04.2019, ID.011-2003/001104 en faveur de Martin André, 17.10.1956
-----------------------	-----	--

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Ogens / 354-2

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

25.05.2016 006-2016/5173/0	Préemption des propriétaires d'étages ID.006-2016/003346
04.10.2024 006-2024/10487/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/005264

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

25.05.2016 006-2016/5175/0	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 600'000.-, Intérêt max. 10%, ID.006-2016/000790, Droit de gage individuel, Créancier hypothécaire Valiant Bank AG (Banque Valiant SA), Berne (IDE: CHE-105.944.759)	10.05.2024 006-2024/4680/0
----------------------------	--	----------------------------

Observations:

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

Dénonciation: Moyennant un préavis de trois 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 journal jusqu'au 22 octobre 2025:

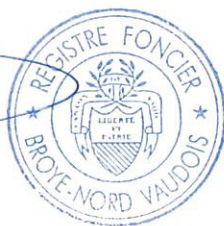
Aucune

1400 Yverdon-les-Bains, le 27 octobre 2025

Emoluments:

Fr. 20.-

Le Conservateur du registre foncier



pr



Extrait du registre foncier Bien-fonds Ogens / 354

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5680 Ogens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	354
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH960783451958
Surface	1'079 m ² , numérisé
Mutation	27.11.2015 006-2015/9571/0 Division de bien-fonds 1079 m ² de P. 218 21.12.2017 006-2017/17562/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation

2019
A la Tholaz d'Orzens
Route de Thierrens 20/22

Couverture du sol

Bâtiment(s), 250 m²
Jardin, 829 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation, N° d'assurance:
234a, 81 m²
Garage, N° d'assurance:
234b, 44 m²
Habitation, N° d'assurance:
235a, 81 m²
Garage, N° d'assurance:
235b, 44 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

0.00

2016 (21.07.2016)

Propriété

PPE Ogens 5680/354-1 pour 500/1'000

25.05.2016 006-2016/5173/0 Constitution de PPE

PPE Ogens 5680/354-2 pour 500/1'000

25.05.2016 006-2016/5173/0 Constitution de PPE

Mentions

22.01.2016 006-2016/531/0

Restriction LATC ID.006-2016/000426

25.05.2016 006-2016/5173/0

(C) Administrateur ID.006-2016/003338
en faveur de Chevalier Lucie Jeanne (Nyffenegger),
29.10.1980

25.05.2016 006-2016/5175/0

en faveur de Nyffenegger Céline 21.10.1977
Gages sur les parts ID.006-2016/003354

Servitudes

20.02.1912 011-79046

(C) Canalisation(s) et arches ID.011-2005/002099
en faveur de Ogens la Commune, Ogens

18.03.1912 011-79062

(C) Canalisation(s) et arches ID.011-2005/001993
en faveur de B-F Ogens 5680/93

25.05.2016 006-2016/5173/0

(C) Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003344
en faveur de PPE Ogens 5680/354-1

25.05.2016 006-2016/5173/0

(C) Usage de terrasse et jardin ID.006-2016/003345
en faveur de PPE Ogens 5680/354-2

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) Conformément au tracé figuré en bleu au plan des servitudes.

et arches, ID.011-

Il s'agit de l'eau alimentant la fontaine du Borgeaud.

2005/001993

Des plantations, ouvrages et constructions futures ne devront pas corrompre les eaux, sinon ils devront être enlevés sur première réquisition de la commune.

Servitude, Canalisation(s)

Conformément à l'emplacement hachuré et au tracé figuré en bleu au plan des servitudes.

et arches, ID.011-

Les plantations et ouvrages qui viendraient à être construit et qui pourraient corrompre les eaux, devront être enlevés à la première réquisition de la Commune.

2005/002099

Mention, Restriction LATC, Voir pièces ci-annexées.

ID.006-2016/000426

Mention, Administrateur,

Exercice non précisé.

ID.006-2016/003338

Servitude, Usage de

Assiette : selon le plan ci-joint.

terrasse et jardin, ID.006-

2016/003344

Exercice : Cette servitude s'exerce sur la surface de terrasse/jardin teintée en jaune sur le plan susmentionné. La propriétaire du fonds dominant supportera tous les frais liés à cette surface.

- a) elle en assumera l'aménagement et l'entretien à ses frais;
- b) elle devra le maintenir en bon état d'entretien et ce en nature de jardin d'agrément, et
- c) les dispositions du Code rural seront applicables, en ce qui concerne la hauteur et la distance des clôtures et plantations, sauf accord écrit des autres copropriétaires.

Assiette : selon le plan ci-joint.

Servitude, Usage de
terrasse et jardin, ID.006-
2016/003345

Exercice : Cette servitude s'exerce sur la surface de terrasse/jardin teintée en violet sur le plan susmentionné. La propriétaire du fonds dominant supportera tous les frais liés à cette surface.

- a) elle en assumera l'aménagement et l'entretien à ses frais;
- b) elle devra le maintenir en bon état d'entretien et ce en nature de jardin d'agrément, et
- c) les dispositions du Code rural seront applicables, en ce qui concerne la hauteur et la distance des clôtures et plantations, sauf accord écrit des autres copropriétaires.

Mention, Gages sur les
parts, ID.006-2016/003354

Exercice non précisé.

Droits de gage immobilier

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

Nom, prénom et adresse
du/de la requérant/e

Commune d'Ogens
1045 OGENS

Pièce justificative No : 16 / 00531
Réception : 22 JAN. 2016

16 006-2016 1426

Réquisition d'inscription au registre foncier

Le/la soussigné/e requiert les inscriptions suivantes au registre foncier :
(tous les immeubles concernés par une inscription ou une radiation devront impérativement être indiqués,
commune en lettres, numéro d'immeuble et surface totale de la parcelle en m², si disponible).

Commune d'Ogens, parcelle 218, 3'407 m²
Commune d'Ogens, parcelle 354, 1'079 m²

Pièce justificative

Minute No :
Nature de l'acte : **Mention**

Parties :

La Municipalité d'Ogens, représentée par son Syndic, M. Christian Guichard et sa Secrétaire, Mme Catherine Vulliemin

Mme Nicole Cavin (Martin), née le 25.01.1955, chemin de la Source 3, 1407 Donneloye

Mme Josette Nyffenegger (Martin), née le 12.12.1953, rte du Battoir 9, 1046 Rueyres

Inscriptions requises

(selon l'art. 12 al. 2 ORF, la réquisition doit indiquer séparément chaque inscription à faire, seules les inscriptions et radiations requises seront opérées).

Restriction LATC

La Municipalité de la commune d'Ogens,

vu le fractionnement requis au Registre foncier sous no RF :

vu l'article 83 LATC prohibant les fractionnements portant atteinte aux règles sur les constructions en vigueur dans la zone,

requiert le Conservateur du Registre foncier de procéder, sur les parcelles intéressées à ce fractionnement, à l'inscription d'une mention rappelant à tout acquéreur de ces parcelles, que es restrictions légales résultant de la réglementation des constructions demeurent inchangées, nonobstant la modification apportée aux limites.

Règles spéciales concernées :

Le fractionnement déroge aux articles 11 et 47 du règlement communal sur le plan communal d'affectation et la police des constructions d'Ogens du 9 octobre 1992.

Distance aux limites

Art. 11 : "Pour les constructions en ordre non contigu, la distance entre les façades et la limite de la propriété voisine est de 5 m au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété."

Art. 47 : "Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculaire à la limite.

A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m."

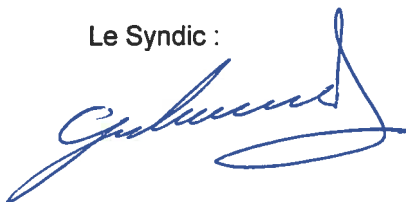
En conséquence, les parcelles sont liées du point de vue de l'aménagement du territoire pour l'application des articles susmentionnés. Toute nouvelle construction sur la parcelle 218 devra respecter la distance réglementaire dès la limite fictive figurée sur le plan annexé.

Dans la mesure où les règles en vigueur seraient allégées, le propriétaire d'une parcelle frappée de mention peut demander la révision de celle-ci.

Ogens, le 18 janvier 2016

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :



La Secrétaire :



Les propriétaires :

Parcelle 218 : Cavin Nicole



Parcelle 354 : Nyffenegger Josette

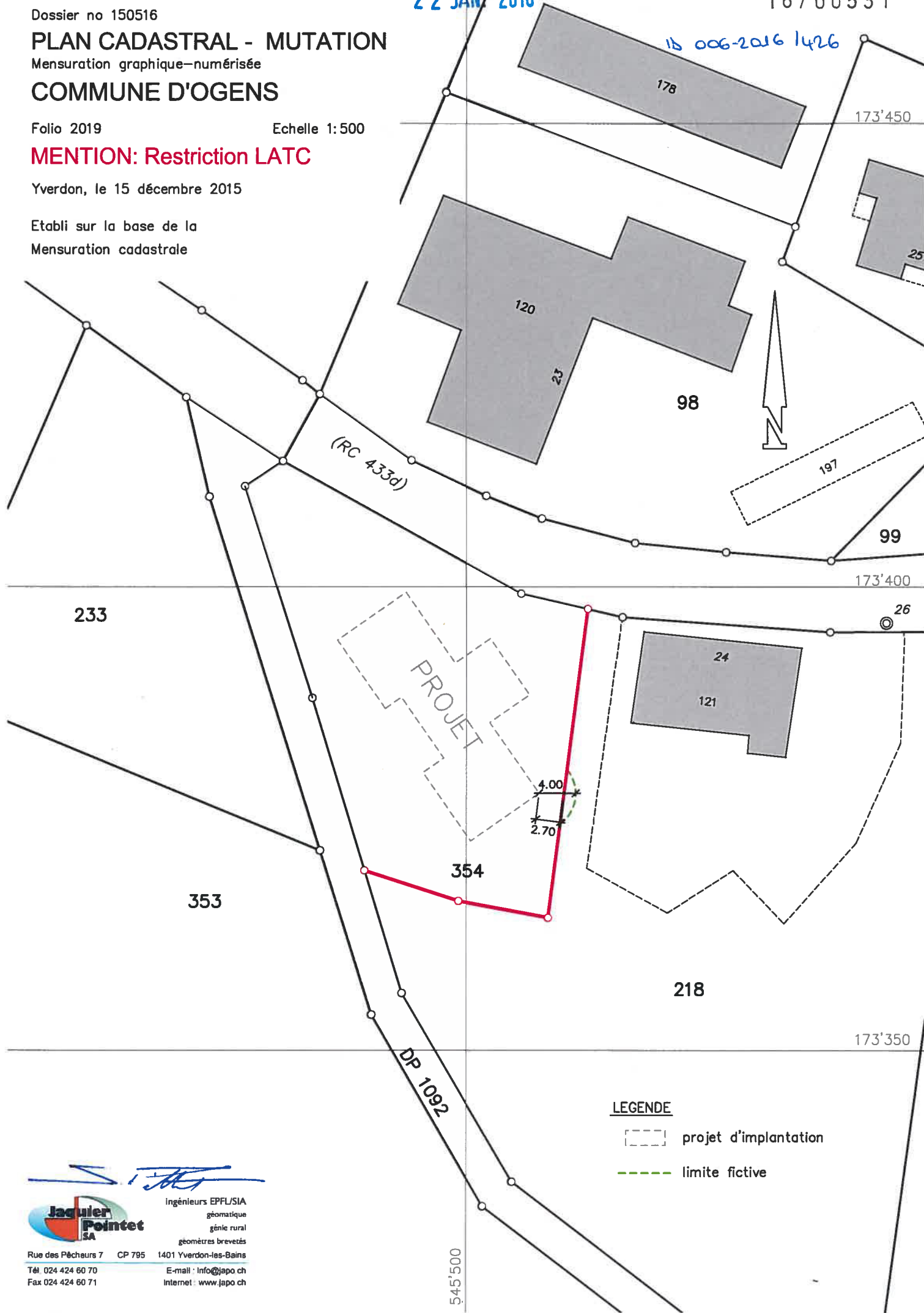


dossier no 150516

22 JAN 2016

16/00531

15 006-2016 1426



LEGENDE

[dashed line] projet d'implantation

[green dashed line] limite fictive

Commune **209 Ogens**
Bâtiment **235**
Référence 101117352-1/3

Madame et Monsieur
Céline Freymond et Laurent Freymond
Rte de Thierrens 22
1045 Ogens

Villa B

Emplacement: Ogens, Rte de Thierrens 22

Année construction: 2017

Année dernière transformation: 2021

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez : logement	81	2.8	227	234'847.71
Etage : logement	81	2.8	227	234'847.71
Combles yc toiture : logement	81	3	243	258'795.00
Rez yc toiture : garage, local technique, buanderie, douche, machinerie piscine	45	4	180	155'185.71
Rez yc toiture : couvert terrasse	8	3.2	26	9'230.00
Marquise sur entrée				5'071.43
Couvert terrasse Sud-Est yc grill	38	3.2	122	68'058.57
Panneaux solaires photovoltaïques rapportés sur toiture 46m2				28'400.00
Batterie 14 KW				10'142.86
Total:			1'025	1'004'578.99

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	1'004'578.99
Total:	100.00	1'004'578.99

Couvertures complémentaires:

	<u>Valeur (Fr)</u>
Côté cour, Côté jardin	100'000.00
Année/indice	2026 / 142
Date d'effet	20.09.24
Date d'édition	22.01.26

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance