



EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaires

Agim ADEMI et Sahide ADEMI

Adresse de l'objet

Chemin du Vallon 5 – 1400 Yverdon-les-Bains

N° de parcelle

R. F. 1647

Intitulé

Villa individuelle de deux logements

1 TABLE DES MATIÈRES

1	TABLE DES MATIÈRES.....	2
2	INTRODUCTION.....	3
3	SITUATION.....	4
3.1	Situation générale.....	4
3.2	Commodités.....	5
4	PARCELLE.....	6
4.1	Surface et affectation.....	6
4.2	Potentiel de construction.....	7
4.3	Mentions (sur extrait R. F.).....	8
4.4	Servitudes (sur extrait R. F.).....	8
4.5	Feuillet de dépendance.....	8
4.6	Cadastre des sites pollués.....	8
4.7	Parking et aménagements extérieurs.....	9
5	BÂTIMENT N° ECA 4123 – GARAGE.....	10
6	ANNEXE – PAVILLON DE JARDIN.....	11
7	BÂTIMENT N° ECA 3256 – VILLA.....	12
7.1	Année(s) de construction et/ou de transformation.....	12
7.2	Structure générale, isolation et vitrage.....	12
7.3	Technique, chauffage, équipement et agencement.....	12
7.4	Photos extérieures.....	13
7.5	Description intérieure, distribution des pièces et locaux.....	16
7.6	Photos intérieures.....	18
7.7	Appréciations de l'état des éléments de construction.....	29
7.8	État d'entretien et travaux à prévoir.....	29
8	CONCLUSION.....	30
8.1	Valeur retenue.....	30
8.2	Remarques finales.....	30
9	ANNEXES.....	31
9.1	Détermination des valeurs (annexe A).....	31
9.2	Documents de base.....	31

2 INTRODUCTION

L'office des poursuites du district du Jura – Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Agim ADEMI et Sahide ADEMI, parcelle R. F. 1647, villa individuelle de deux logements, Chemin du Vallon 5, à 1400 Yverdon-les-Bains. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Bien que le mandat me soit confié dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport détermine **la valeur vénale** de l'objet conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI.

Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- ➔ Visite du bâtiment
- ➔ Extrait(s) du Registre Foncier
- ➔ Plan de situation
- ➔ Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- ➔ Divers renseignements transmis par le propriétaire lors de la visite
- ➔ Règlement communal sur le plan général d'affectation d'Yverdon-les-Bains (2002)
- ➔ Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- ➔ Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarque :

Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.



Vue depuis le balcon du rez-de-chaussée, en direction de l'Ouest

3.2 Commodités

Yverdon-les-Bains se trouve dans le Nord vaudois, il s'agit de la deuxième ville du canton de Vaud. De ce fait, elle dispose de toutes les commodités (transports publics, services publics, poste, commerces, café-restaurants, écoles obligatoires, écoles professionnelles, gymnase, etc.).

Le Nord Vaudois offre également un grand nombre de places de travail, principalement dans les secteurs secondaires et tertiaires.

Du point de vue de l'accès routiers, Yverdon se situe au croisement des autoroutes A1 et A5. Pour les transports publics, il faut noter la gare ferroviaire et un réseau de bus.

Les activités touristiques et culturelles sont également nombreuses et variées (centre thermal, musées, lac, réserve naturelle et autres).

4 PARCELLE

4.1 Surface et affectation

La parcelle R. F. 1647 a une surface totale de 750 m². Elle se situe en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (zone résidentielle 2) (extrait du plan d'affectation ci-contre).

Cette parcelle est carrée, en pente en direction de l'Ouest.

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et la page suivante.

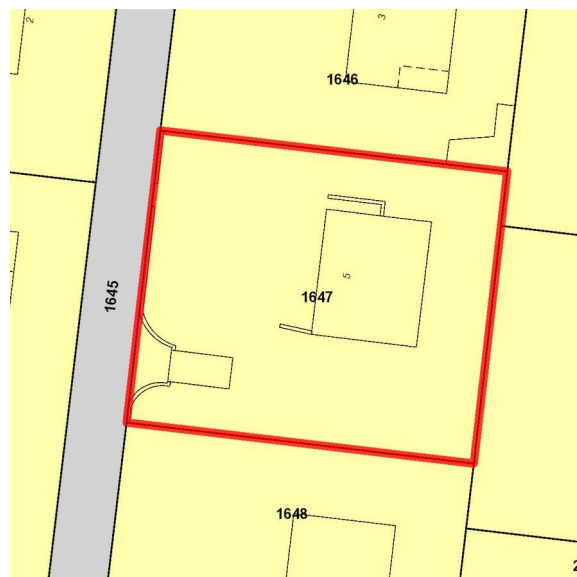


Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

PARCELLE

4.2 Potentiel de construction

Cette parcelle est sise en en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (zone résidentielle 2).

Pour information, quelques extraits du règlement relatif à la zone :

LA ZONE RÉSIDENTIELLE 2

Article 52
Définition et destination

- ¹ Cette zone est destinée aux bâtiments d'habitation individuelle, isolés, jumelés ou groupés, comprenant chacun un ou deux logements superposés ou juxtaposés.
- ² Le caractère individuel de chaque bâtiment doit être assuré, espaces extérieurs compris.
- ¹ Les activités compatibles avec l'habitat y sont admises pour autant que leur surface n'excède pas l'équivalent de celle d'un niveau.
- ² Des bâtiments ou installations de plein air qui ne correspondent pas à la destination de la zone peuvent y être érigés ou aménagés à titre exceptionnel à condition qu'ils répondent à un intérêt pour la collectivité.

Article 53
Distances, ordre des constructions

- ¹ La distance aux limites de propriétés voisines est de 5,00 m au minimum.
- ² La mitoyenneté peut être créée avec l'accord des propriétaires concernés.

Article 54
Hauteurs, nombre de niveaux et indices

- ¹ Le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche. La hauteur à la corniche est au maximum de 7,50 m. Les combles sont habitables sur un seul niveau.
- ² Les toitures plates sont autorisées, les superstructures sont limitées au minimum.
- ³ L'indice d'occupation du sol est de 0,25 au maximum, dépendances comprises.
- ⁴ L'indice de verdure (IV) est de 0,40 au minimum.

Pour plus de détails, consulter le règlement communal sur le plan général d'affectation d'Yverdon-les-Bains (2002).

4.3 Mentions (sur extrait R. F.)

Aucune mention n'est inscrite.

4.4 Servitudes (sur extrait R. F.)

18.09.1973 006-144751	(D) Passage à pied et tous véhicules ID.006-1999/000637 à charge de B-F Yverdon-les-Bains 5938/1645
18.09.1973 006-144751	(D) Canalisation(s) quelconques ID.006-1999/000638 à charge de B-F Yverdon-les-Bains 5938/1645

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine.

Sur celles-ci, il faut principalement relever la servitude (D) passage à pied et tous véhicules qui concerne l'accès par le Chemin du Vallon qui est privé.

4.5 Feuille de dépendance

Part de 1/11 sur la parcelle de dépendance R. F. 1645, d'une surface de 863 m², sur laquelle se trouve le chemin privé du Vallon qui donne l'accès aux propriétés riveraines. Cette parcelle se trouve en zone de desserte 15 LAT (domaine public).

4.6 Cadastre des sites pollués

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

4.7 Parking et aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont en cours de réfection, une mise à l'enquête publique «Modifications des aménagements extérieurs» a été effectuée du 30/10/21 au 28/11/21 (voir page suivante).

Des murets en bacs béton préfabriqués, ainsi que des zones de verdure, terrasses et cheminement piétonniers sont prévus. Les travaux sont en cours et se font parallèlement à la construction des garages et du couvert à voiture (*photos ci-dessous*).



Actuellement la parcelle ne dispose pas de place de parc ; ceci est dû au fait que la construction de deux garages et d'un couvert à voiture en bordure de route est en cours (terrassement et béton maigre effectués) (*photos ci-contre et page suivante*).



5 BÂTIMENT N° ECA 4123 – GARAGE

Ce petit garage pour un véhicule, érigé en 1951 en bordure de la route (voir plan cadastral en annexe) a été démoli lors du chantier en cours.

Le chantier comprend notamment la construction de deux garages et d'un couvert à voiture en bordure de la route est en cours (*photo ci-dessous*).

Une mise à l'enquête publique «Modifications des aménagements extérieurs» a été effectuée du 30/10/21 au 28/11/21 (voir ci-dessous).

No CAMAC 205760

AVIS D'ENQUETE

Mise à l'enquête complémentaire (C)

Commune : YVERDON-LES-BAINS

L'enquête publique est ouverte du 30.10.21 au 28.11.21

Parcelle(s) 1647 No ECA 3256

Coordonnées (E/N) 2540225/1180365

Nature des travaux:	Transformation(s)
Description de l'ouvrage:	Modifications des aménagements extérieurs.
Situation :	Ch. du Vallon 5
Note de Recens. Architectural:	
Propriétaire(s) :	ADEMI AGIM ET SAHIDE , 1400 YVERDON-LES-BAINS
Promettant(s) :	
DDP(S) :	
Auteur(s) des plans :	KEDDAR MOSTEFA , , Ch. du Devin 92, 1012 LAUSANNE
Demande de dérogation :	Art. 134 al. 1 RPGA (Dépendances dans les espaces réglementaires entre propriétés).
Particularités :	
Ce dossier se réfère à un ancien dossier (art. 72 RLATC) N° CAMAC 158670 No FAO: P-387-5-1-2016-M	



6 ANNEXE – PAVILLON DE JARDIN

Ce petit bâtiment est érigé dans l'angle Nord-Est de la parcelle. Il est construit en maçonnerie et revêtu d'une toiture en tôle.

Celui-ci comprend un local de jardin / atelier qui a été doublé par l'intérieur avec des panneaux en bois de type OSB. Il est raccordé à l'électricité.

Il faut relever que cette construction n'est pas cadastrée.

D'une manière générale, les différents éléments de ce bâtiment peuvent être considérés comme étant dans un état moyen à bon.



7 BÂTIMENT N° ECA 3256 – VILLA

7.1 Année(s) de construction et/ou de transformation

- La construction date de 1951
Les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).
- D'importantes rénovations ont été effectuées aux environs de 2017 ; il faut relever principalement l'isolation des façades, le changement des fenêtres, la pose des stores et la rénovation complète des deux appartements et des locaux de loisirs au sous-sol

7.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est totalement excavé
- x Les murs porteurs sont en béton armé et en maçonnerie
- x Le rez-de-chaussée et l'étage sont composés de dalles en béton armé avec chapes
- x Les combles sont en poutres et planchers
- x La toiture est recouverte de tuiles en terre cuite
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en cuivre
- x Les façades sont isolées à l'extérieur du mur porteur (isolation périphérique, épaisseur environ 18 cm)
- x La toiture est isolée
- x Les fenêtres sont en PVC avec des triples vitrages isolants

7.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur est assurée par une chaudière à gaz de 2002 (puissance 20 kW) installée au sous-sol
- x L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler fonctionnant avec la chaudière
- x La distribution de chaleur s'effectue par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est en principe raccordé aux égouts en système unitaire (selon informations reçues du propriétaire)
- x Les fenêtres sont munies de stores à lamelles en aluminium thermolaqués
- x Les sols des appartements sont revêtus de parquet massif, de parquet flottant stratifié clipsé ou de carrelage, selon les pièces
- x Les cuisines sont agencées, détails voir la description intérieure

BÂTIMENT

7.4 Photos extérieures



Photo N°1
Façade Ouest (balcons)



Photo N°2
Façade Ouest (balcons)

PHOTOS

Photos extérieures (suite)



Photo N°3
Façade Nord (entrée)



Photo N°4
Façade Est

Photos extérieures (suite)



Photo N°5
Façade Est



Photo N°6
Façade Sud

7.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux

Cette villa comprend plusieurs pièces de loisirs et différents locaux techniques au sous-sol. Deux appartements de 3,5 pièces sont aménagés, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage. Un petit galetas bas se trouve aux combles.

Pour plus de détails, consulter le descriptif ci-dessous et les photos des pages suivantes.

Locaux techniques, communs et divers (accès par l'intérieur ou par l'extérieur) :

Sous-sol :

- 1 corridor avec tableau électrique (*photo N°12*)
- 1 petite chaufferie avec chaudière à gaz (*photo N°11*), boiler (*photo N°13*) et compteur de gaz
- 1 local de loisirs chauffé, éclairé par deux saut-de-loups (*photo N°14*)
- 1 réduit sous l'escalier
- 1 cuisine d'été ouverte sur le grand local de loisirs, éclairée par une fenêtre (*photo N°15*), comprenant :
 - évier en inox
 - plan de cuisson vitro-céram avec four
 - hotte de ventilation
 - réfrigérateur américain, avec production de glaçons
 - divers meubles et armoires
- 1 grand local de loisirs chauffé, éclairé par une fenêtre (*photos N°16 & N°17*)
- 1 local de loisirs chauffé, éclairé par une fenêtre, utilisé comme chambre d'amis (*photo N°18*)
- 1 salle d'eau comprenant WC, lavabo sur meuble intégré, douche à l'italienne et emplacement lave-linge (*photos N°19 & N°20*)

Appartement de 3,5 pièces :

Rez-de-chaussée :

- 1 cuisine agencée ouverte sur le séjour (*photos N°21 & N°23*), comprenant :
 - évier en inox
 - plan de cuisson vitro-céram avec four
 - plan de travail en granit
 - hotte de ventilation
 - lave-vaisselle
 - réfrigérateur
 - congélateur
 - divers meubles et armoires
- 1 grand séjour ouvert, avec accès au balcon (*photos N°22 & N°23*)
- 1 balcon étroit, orienté à l'Ouest (*photos N°24 & N°1*)
- 1 grande chambre avec accès au balcon (*non-visitée*)
- 1 chambre moyenne (*photo N°25*)
- 1 salle de bain comprenant WC, lavabo sur meuble intégré et baignoire (*photo N°26*)
- 1 salle d'eau comprenant WC, lavabo sur meuble intégré et douche à l'italienne (*photo N°27*)

Appartement de 3,5 pièces :

Étage :

1 cuisine agencée ouverte sur le séjour (*photos N°28 & N°29*), comprenant :

- évier en inox
- plan de cuisson vitro-céram avec four
- plan de travail en granit
- hotte de ventilation
- lave-vaisselle
- réfrigérateur
- congélateur
- divers meubles et armoires

1 grand séjour avec trappe d'accès au galetas et accès au balcon (*photos N°29 & N°30*)

1 balcon étroit, orienté à l'Ouest (*photo N°1*)

1 grande chambre avec accès au balcon (*photo N°31*)

1 chambre moyenne (*photo N°32*)

1 salle de bain comprenant WC, lavabo sur meuble intégré, baignoire et emplacement lave-linge et sèche-linge (*photo N°33*)

1 salle d'eau comprenant WC, lavabo sur meuble intégré et douche à l'italienne (*photo N°34*)

Combles (mansardés) :

1 galetas bas, mansardé jusqu'au sol, accessible par une trappe et un escalier amovible (*photos N°35 & N°36*)

7.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12

PHOTOS



Photo N°13

Photos intérieures (suite)



Photo N°14



Photo N°15

Photos intérieures (suite)



Photo N°16



Photo N°17

Photos intérieures (suite)



Photo N°18



Photo N°19



Photo N°20

Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22

Photos intérieures (suite)



Photo N°23

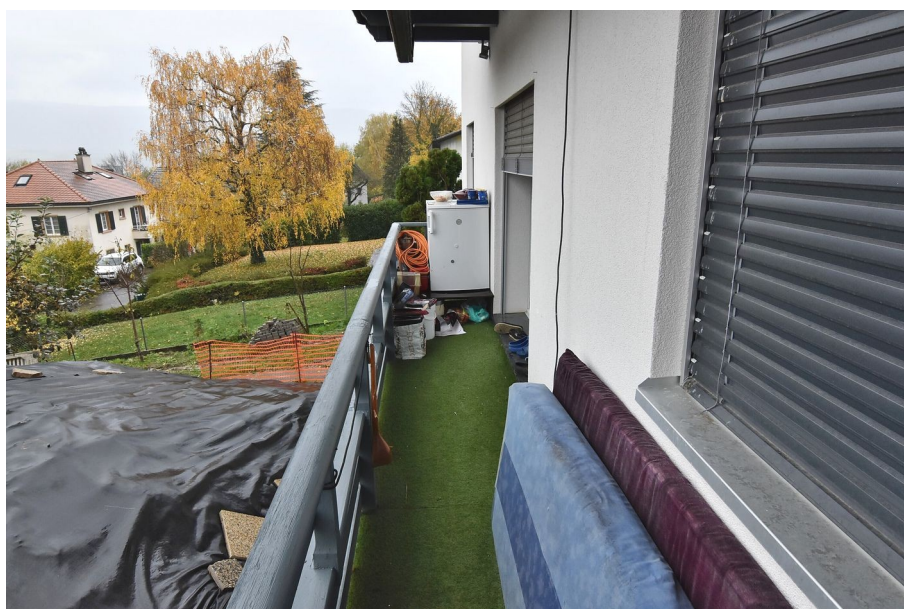


Photo N°24

Photos intérieures (suite)



Photo N°25



Photo N°26



Photo N°27

Photos intérieures (suite)



Photo N°28



Photo N°29

Photos intérieures (suite)



Photo N°30



Photo N°31

Photos intérieures (suite)



Photo N°32



Photo N°33

Photos intérieures (suite)



Photo N°34



Photo N°35



Photo N°36

7.7 Appréciations de l'état des éléments de construction

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	2
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	2
	Charpente	80-100 ans	2
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	2
	Revêtement de façades	25-40 ans	1
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	1
	Stores	20-30 ans	1
	Isolations	25-40 ans	1
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	1
	Agencement de cuisine	15-25 ans	1
	Revêtements de sols	20-40 ans	1 2
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	1 2
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	1 2
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	1
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	1
	Appareils de cuisine	10-20 ans	1 2
	Chauffage (production)	20-30 ans	2 3
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	1 2

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Définition des notations

- 1 Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
 - 2 Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
 - 3 Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)
- Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

7.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Cet ancien bâtiment des années '50 a fait l'objet d'importantes rénovation aux environs de 2017 (détails voir le chapitre « Descriptif de construction »).

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau ci-dessus.

Quelques finitions doivent encore être réalisées, ainsi que la rénovation de la cage d'escalier. Les travaux d'entretien et de rénovation usuels seront également nécessaires à moyen terme.

ÉTAT

8 CONCLUSION

8.1 Valeur retenue

La propriété de Agim ADEMI et Sahide ADEMI, parcelle R. F. 1647, villa individuelle de deux logements, Chemin du Vallon 5, à 1400 Yverdon-les-Bains a **une valeur vénale arrondie à CHF 1'270'000.00.**

8.2 Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

Pour plus d'informations, sur le calcul de cette valeur, consulter l'annexe A, détermination des valeurs. Sur ces pages figurent tous les détails et les paramètres utilisés.

En outre, j'émetts une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.



Rédigé à Orbe, le 21 novembre 2023

Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

CONCLUSION

9 ANNEXES

9.1 Détermination des valeurs (annexe A)

9.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)

ANNEXES

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 1647 (avec bâtiment)	750	m ² à	825,00	CHF	618 750,00
Terrain (autre)		m ² à	0,00	CHF	0,00
	750	m ²	Total terrain	CHF	618 750,00

Estimation fiscale

Pour information: Date: 2014 Valeur: CHF 497 000,00

Classe de situation

Lieu	6	Petite ville, centre de localité / Ville d'importance moyenne, quartier périphérique
Utilisation	6	Utilisation très importante du sol / zone d'habitation à valeur ajoutée
Emplacement	6	Très bon / Infrastructures à courte distance / Environnement bon
Desserte	6	Transports publics à bonnes fréquences / Courte distance
Situation du marché	6	Bonne demande, facile à vendre

Facteur d'accroissement

Vue panoramique, endroit privilégié, calme
Très forte demande, offre quasi inexistante
Grande parcelle par rapport aux standards usuels

Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle
Situation exceptionnellement ombragée
Petite parcelle par rapport aux standards usuels

Part théorique du terrain / valeur réelle:
(Note moyenne de 6,00 x 6.50%)

39,00%

Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires englobent les éléments suivants:

- démolitions et défrichage
- canalisations et route d'accès provisoires
- travaux spéciaux, ancrages
- honoraires architecte, ingénieur civil, géomètre
- mensuration du terrain
- publicité, frais de vente et de courtage

Travaux préparatoires: 1% de CHF 581 247,00 CHF **5 800,00**

CALCUL VALEUR

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, escaliers	1	40	40
Gros œuvre 2:			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	20	40
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	10	30
Installations:			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	10	40
Âge économique:	10	15	150

Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe	4	Immeubles d'habitation et artisanaux, type de construction majoritairement simple et en dur
		Durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans
		Admis pour le calcul à 90 ans

Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

Selon l'état d'entretien:	Mauvais	17%
	Moyen	13%
	Bon	10%

Moins-value admise, pour l'expertise: 13%

Pour déterminer la valeur actuelle du bâtiment, j'ai tout d'abord calculé une valeur à neuf, en tenant compte du niveau d'équipement et des matériaux de construction utilisés, puis appliqué une moins-value pour tenir compte de la vétusté (état général et âge du bâtiment)

Valeur réelle (intrinsèque) des bâtiments

Moins-value moyenne admise, pour l'expertise: 13%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf CHF	Moins-value %	CHF	Valeur actuelle CHF
3256	Habitation						
	Sous-sol : Tech., chambre, SB	262	750	196 500,00	13%	25 545,00	170 955,00
	Rez, étage : Logement	524	900	471 600,00	13%	61 308,00	410 292,00
4123	Garage						
	Démoli			-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
Total		m³ 786	CHF	668 100,00		86 853,00	581 247,00

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 3256: Indice 135 CHF 806 436,00

A3

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Les coûts d'aménagement et de viabilisation de la parcelle englobent les éléments suivants:

- aménagement du terrain / pelouses / plantations / arbres
- aménagement de conduites et des canalisations (viabilisation)
- accès routiers / places de parc / murs et escaliers de jardin / murs de soutènement
- petites annexes / cabanes de jardin / cabanes à outils
- travaux en cours, construction garages

Aménagements extérieurs, en l'état:	750 m² à CH	50,00	CHF	37 500,00
-------------------------------------	-------------	-------	-----	------------------

Frais annexes (CFC 5)

Les frais annexes de construction englobent les éléments suivants:

- autorisation, gabarits, émoluments
- taxes de raccordement
- assurances pour travaux en cours, assurances spéciales
- frais financiers dès début des travaux, intérêts intercalaires, hypothèques
- bouquet de chantier, panneaux publicitaires

Frais annexes:	4,0% de CHF	668 100,00	CHF	26 700,00
----------------	-------------	------------	-----	------------------

Valeur vénale

Parts sur valeur à neuf	46%	Parts sur valeur actuelle	49%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	618 750,00
	0%		0%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	5 800,00
	49%		46%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	581 247,00
	3%		3%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	37 500,00
	2%		2%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	26 700,00
	100%		100%	Valeur vénale	CHF	1 269 997,00

Part théorique du terrain (CFC 0): 39%

Pour ce type d'objet (villa individuelle), la valeur de rendement n'intervient pas.

Valeur de liquidation (pour information)

Cette valeur de liquidation a été calculée pour information. La valeur retenue est la valeur vénale (ci-dessus), conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI, dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

Valeur vénale	CHF	1 269 997,00
Déduction	12% CHF	<u>152 400,00</u>
Valeur de liquidation	CHF	<u>1 117 597,00</u>





Extrait du registre foncier Bien-fonds Yverdon-les-Bains / 1647

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5938 Yverdon-les-Bains
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1647
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH774597648333
Surface	750 m², numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	42
Désignation de la situation	Chemin du Vallon No 5
Couverture du sol	Bâtiment(s), 111 m² Place-jardin, 639 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3256, 97 m² Garage, N° d'assurance: 4123, 14 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	Yverdon-les-Bains 5938/1645 pour 1/11
Estimation fiscale	497'000.00 2014 (06.08.2014)

Propriété

Copropriété simple pour 1/2 Ademi Agim 15.03.1971,	09.07.2014 006-2014/4939/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Ademi Sahide 01.02.1971,	09.07.2014 006-2014/4939/0 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

18.09.1973 006-144751	(D) Passage à pied et tous véhicules ID.006-1999/000637 à charge de B-F Yverdon-les-Bains 5938/1645
18.09.1973 006-144751	(D) Canalisation(s) quelconques ID.006-1999/000638 à charge de B-F Yverdon-les-Bains 5938/1645

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et tous véhicules, ID.006-1999/000637	Le droit de passage s'exerce sur l'entier de la parcelle 1645. Les frais d'entretien du chemin, les frais d'entretien et de création de canalisations seront répartis selon le règlement d'utilisation de la copropriété régissant La parcelle 1645, règlement mentionné au Registre foncier sous No. 144751 (ID 1997/382).
Servitude, Canalisation(s) quelconques, ID.006-1999/000638	Les propriétaires des fonds dominants peuvent maintenir, entretenir et faire passer toutes canalisations su la parcelle 1645. Les frais d'entretien du chemin, les frais d'entretien et de création de canalisations seront répartis selon le règlement d'utilisation de la copropriété régissant La parcelle 1645, règlement mentionné au Registre foncier sous No. 144751 (ID 1997/382).

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

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

Commune **387 Yverdon-les-Bains**
Bâtiment **3256**
Référence **100836144-0/2**

Madame et Monsieur
Sahide Ademi et Agim Ademi
Ch. du Vallon 5
1400 Yverdon-les-Bains

Habitation

Emplacement: Yverdon-les-Bains, Ch. du Vallon 5

Année construction: 1951

Année dernière transformation: 2019

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol : lessiverie, wc, chambre	97	2.7	262	212'220.00
2 étages : logements	97	5.4	524	594'216.00
Total:			786	806'436.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	806'436.00
Total:	100.00	806'436.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 13.03.19
Date d'édition 26.10.23

Commune **387 Yverdon-les-Bains**
Bâtiment **4123**
Référence **100836145-0/2**

Madame et Monsieur
Sahide Ademi et Agim Ademi
Ch. du Vallon 5
1400 Yverdon-les-Bains

Garage

Emplacement: Yverdon-les-Bains, Ch. du Vallon 5

Année construction: 1951

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage 1 boxe	15	2.6	39	22'113.00
Total:			39	22'113.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage	100.00	22'113.00
Total:	100.00	22'113.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 13.03.19
Date d'édition 26.10.23