www.immotaxe.ch
+41 (0)79 230 31 46

Adresse
Pouly Nicolas Expertises Sàrl
C/O Nicolas Pouly
Route du Signal 6 – 1350 Orbe

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaire

Thierry WISER

Adresse de l'objet

Au Mur – 1350 Orbe

N° de parcelle

R. F. 806-36-20

Parcelle de base

R. F. 806

Intitulé

Place de parc dans garage souterrain

EXPERTISE

Orbe, le 7 mai 2025

1 TABLE DES MATIÈRES

1 TABLE DES MATIÈRES..... 2

2 INTRODUCTION..... 3

3 SITUATION..... 4

3.1 Situation générale..... 4

4 PARCELLE..... 5

4.1 Surface et affectation de la parcelle de base..... 5
4.2 Définition de la part de copropriété 806-36-20 (sur extrait R. F.)..... 6
4.3 Mentions, servitudes et annotations (sur extrait R. F. 806-36-20)..... 6
4.4 Cadastre des sites pollués..... 6

5 BÂTIMENT ET PART DE COPROPRIÉTÉ..... 7

5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation..... 7
5.2 Bâtiment, structure et technique..... 7
5.3 Plan et part de copropriété..... 7
5.4 Appréciations des éléments du bâtiment..... 7

6 DÉTERMINATION DE LA VALEUR..... 8

6.1 Valeur de la part de copropriété 806-36-20..... 8

7 CONCLUSION..... 9

7.1 Valeur retenue..... 9
7.2 Remarques finales..... 9

8 ANNEXES..... 10

8.1 Documents de base..... 10

2 INTRODUCTION

L'office des poursuites du district du Jura – Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise sommaire. Celle-ci concerne la propriété de Thierry WISER, parcelle R. F. 806-36-20, sur la parcelle de base R. F. 806, place de parc dans garage souterrain, Au Mur, à 1350 Orbe. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut bien 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 effectuée en automne 2024
- ➔ Extrait(s) du Registre Foncier
- ➔ Plan de situation
- ➔ Divers renseignements transmis lors de la visite
- ➔ Divers renseignements transmis par l'administrateur de la PPE, Rêve-Immob Gérance & Courtage SA à Orbe
- ➔ Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- ➔ Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarque :

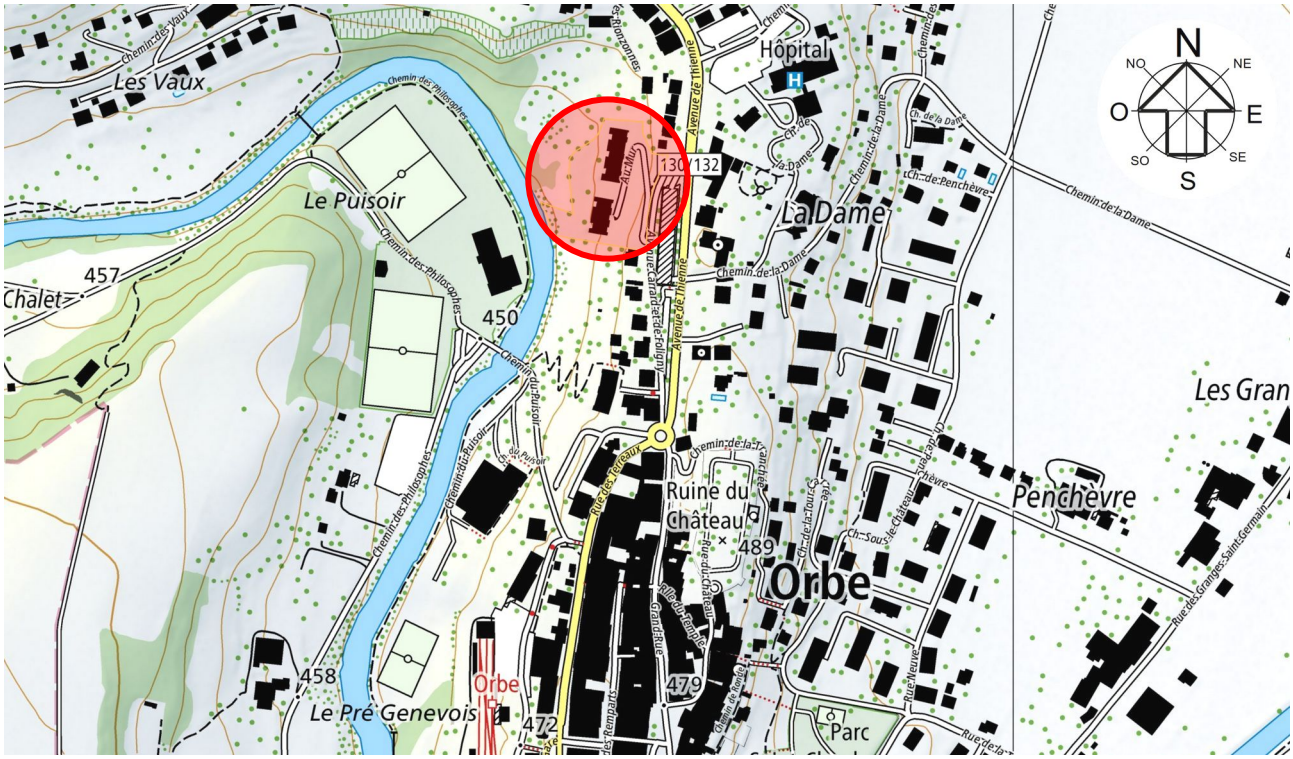
Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

3 SITUATION

3.1 Situation générale

La parcelle de base se trouve au Nord de la ville d'Orbe, proche du centre, à l'adresse «Au Mur». La situation est très calme, à l'écart des routes et autres nuisances.

Un grand parking souterrain et deux immeubles locatifs, comprenant des appartements en PPE, sont érigés sur cette parcelle.



Emplacement

SITUATION

4 PARCELLE

4.1 Surface et affectation de la parcelle de base

La parcelle de base R. F. 806 a une surface totale de 7'420 m^2. Elle se situe en majeure partie en zone d'habitation de faible densité 15 LAT (zone d'habitation collective) (extrait du plan d'affectation ci-contre).

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

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions d'Orbe.

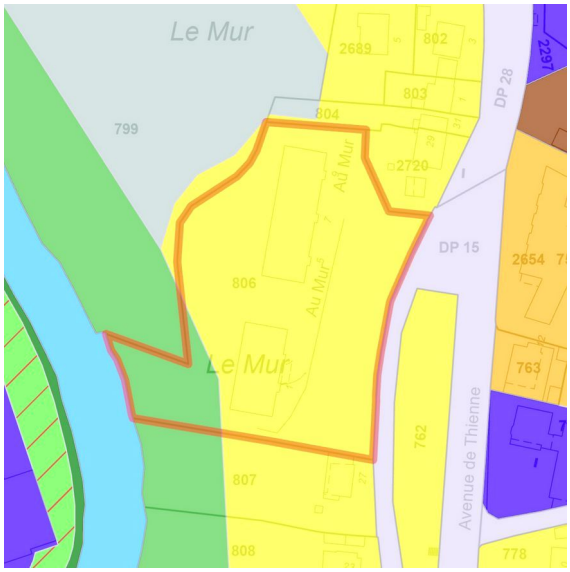


Photo aérienne avec périmètre de la parcelle de base en jaune

PARCELLE

4.2 Définition de la part de copropriété 806-36-20 (sur extrait R. F.)

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5757 Orbe	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	806-36-20	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH427731656591	
Immeuble de base	PPE Orbe 5757/806-36	
Quote-part	2/140	
Observations RF	Avenue Carrard et de Foligny Sous-sol Place de parc no 20	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	15'000.00	2008 (26.11.2008)

4.3 Mentions, servitudes et annotations (sur extrait R. F. 806-36-20)

Pour plus d'informations, consulter les informations figurant sur l'extrait du Registre Foncier en annexe.

4.4 Cadastre des sites pollués

La parcelle de base 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.

5 BÂTIMENT ET PART DE COPROPRIÉTÉ

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

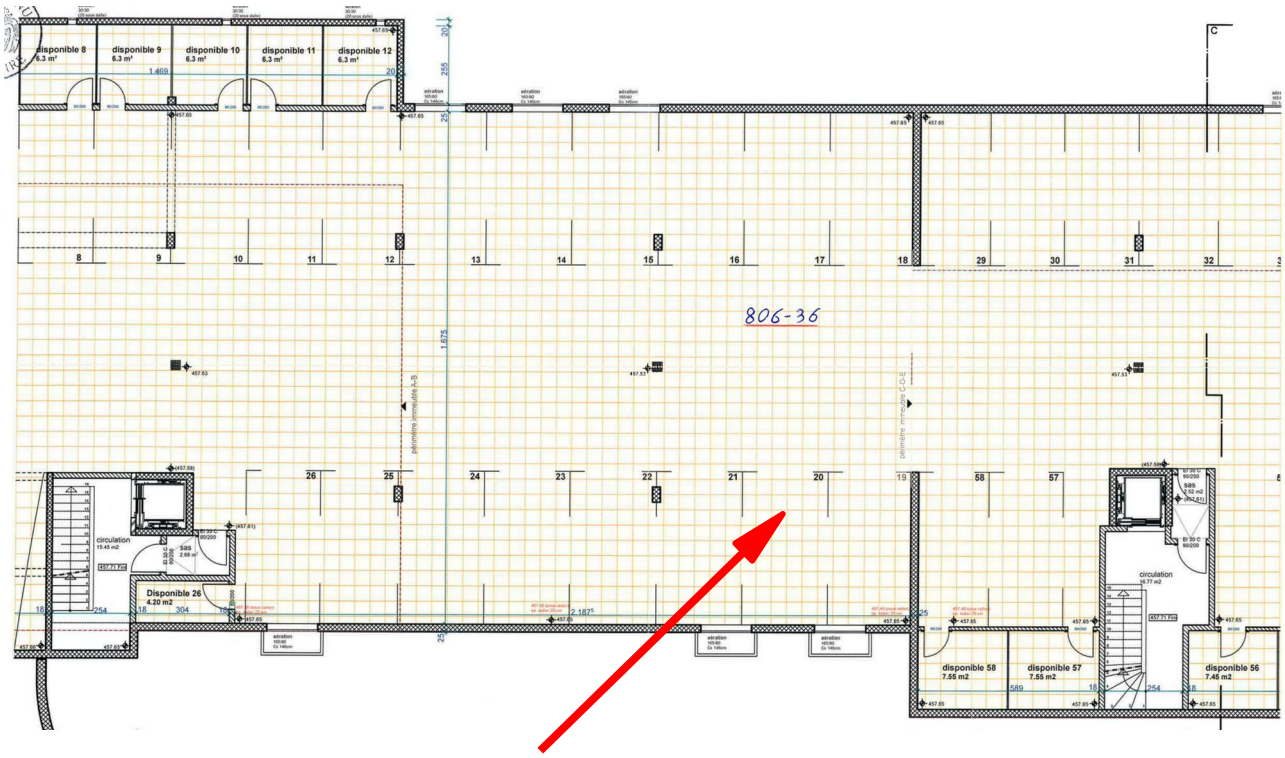
- La construction date d'environ 2008

BATIMENT

5.2 Bâtiment, structure et technique

✗ Il s'agit d'un parking souterrain, construit d'une manière traditionnelle, en béton armé

5.3 Plan et part de copropriété



✔ La part de copropriété comprend la place de parc N°20 dans le parking souterrain collectif

5.4 Appréciations des éléments du bâtiment

CONCERNE	PARTIES BÂTIMENTS / ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
	Gros œuvre 1		
Bâtiment	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	1
Bâtiment	Dalles	80-100 ans	1
	Installations		
Bâtiment	Électricité (installation)	35-50 ans	1

1 Élément récent et/ou en bon état *(dégradation environ 0 à 33%)*

6 DÉTERMINATION DE LA VALEUR

Pour déterminer la valeur vénale de la part de copropriété 806-36-20, 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 l'état général et de l'âge.

6.1 Valeur de la part de copropriété 806-36-20

Libellés	*Surfaces*	*Valeur à neuf*		*Moins-value*		*Valeur actuelle*
	m²	*CHF / m²*	*CHF*	*%*	*CHF*	*CHF*
Valeur vénale du lot						
Parking Place de parc N° 20 dans le parking souterrain collectif (bloc)			38 000	8 %	3 040	34 960
Totaux (surface et valeur à neuf)			**38 000**		**3 040**	
Valeur vénale de la part de copropriété 806-36-20					**CHF**	**34 960**
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	34 960
Déduction				8%	CHF	2 797
Valeur de liquidation de la part de copropriété 806-36-20					**CHF**	**32 163**

7 CONCLUSION

7.1 Valeur retenue

Pour ce type d'objet (place de parc dans garage souterrain), la valeur de rendement n'intervient pas.

La propriété de Thierry WISER, parcelle R. F. 806-36-20, sur la parcelle de base R. F. 806, place de parc dans garage souterrain, Au Mur, à 1350 Orbe a donc **une valeur vénale arrondie à CHF 35'000.00.**

7.2 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.

En outre, j'émets 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 7 mai 2025

Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

8 ANNEXES

8.1 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait du Registre Foncier R. F. 806-36-20
- Plan du parking souterrain

canton de vaud

Guichet cartographique cantonal

Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:1000

Date: 01.07.2024

Extrait du registre foncier Part de copropriété Orbe / 806-36-20

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5757 Orbe	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	806-36-20	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH427731656591	
Immeuble de base	PPE Orbe 5757/806-36	
Quote-part	2/140	
Observations RF	Avenue Carrard et de Foligny Sous-sol Place de parc no 20	
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	15'000.00	2008 (26.11.2008)

Propriété

Propriété individuelle

Wiser Thierry 16.04.1971, Carrera 1a, No 1-25, Cartagena, Bolivar 09.10.2008 013-2008/1407/0 Achat

Mentions

07.02.2007 013-2007/162/0	Règlement de copropriété ID.013-2007/000255 EREID: CH57270000000110101256

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

07.02.2007 013-2007/162/0	Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID.013-2007/000256 EREID: CH57270000000109730777
08.09.2023 006-2023/9663/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/005021 EREID: CH57270000000248074277
03.05.2024 006-2024/4471/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/002549 EREID: CH57270000000251190876
23.07.2024 006-2024/8055/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/003752 EREID: CH57270000000252384276
23.07.2024 006-2024/8056/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/003753 EREID: CH57270000000252384882

Exercices des droits

Mention, Règlement de copropriété, ID.013-2007/000255	Exercice et plan voir ci-joint.
Annotation, Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire, ID.013-2007/000256	Dans la mesure où les cinquante-huit places de parc que comprend le garage souterrain sont destinées principalement aux propriétaires des trente-cinq appartements, il s'agit d'assurer qu'en principe le sort des places de parc puisse suivre celui des appartements. En conséquence, le droit de préemption légal est supprimé; cette suppression donne lieu à une annotation au Registre foncier.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	04.05.2025	006-2025/4032/0	du 15.04.2025	Inscription provoire d'hypothèque légale c. Wiser Thierry

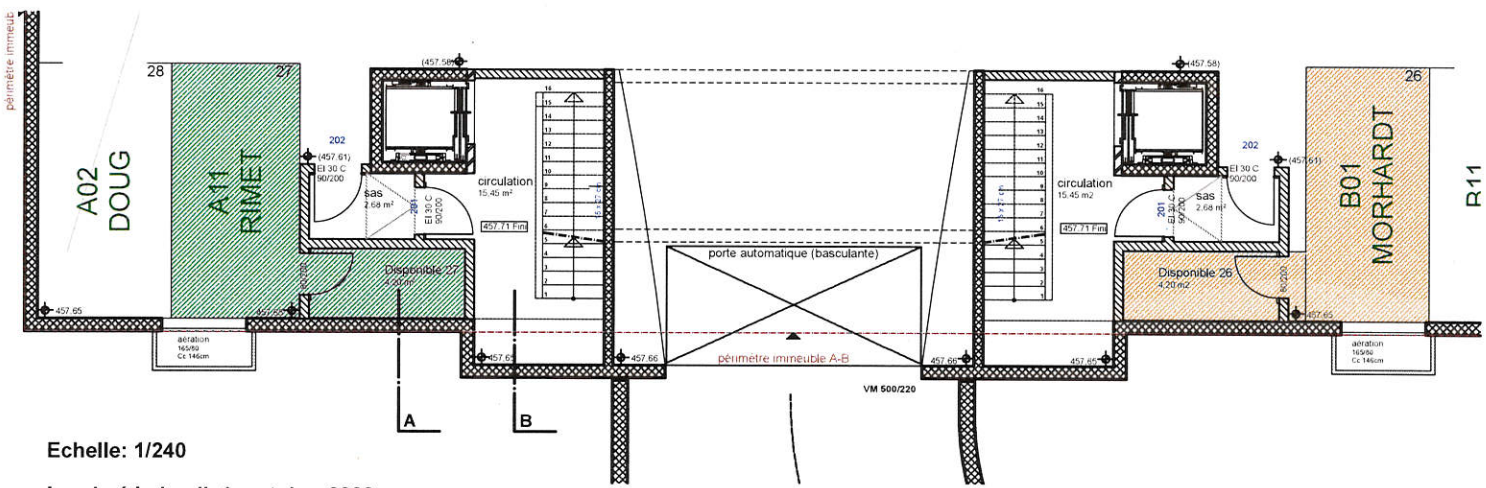
Explications :

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:	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



Construction de 2 immeubles locatifs
Av. Carrard et Foligny 17 à 1350 Orbe

Plan du parking: afectation des places de parc

Echelle: 1/240

Imprimé le:jeudi, 1. octobre 2009