



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

Damien COMBREMONT

Adresse de l'objet

Route de Provence 26 – 1426 Concise

N° de parcelle

R. F. 178

Intitulé

Habitation villageoise

Orbe, le 6 septembre 2023

EXPERTISE

1 TABLE DES MATIÈRES

1	TABLE DES MATIÈRES.....	2
2	INTRODUCTION.....	3
3	SITUATION.....	4
3.1	Situation générale.....	4
3.2	Commodités.....	4
4	PARCELLE.....	5
4.1	Surface et affectation.....	5
4.2	Mentions (sur extrait R. F.).....	6
4.3	Servitudes (sur extrait R. F.).....	6
4.4	Annotations (sur extrait R. F.).....	6
4.5	Cadastre des sites pollués.....	6
4.6	Recensement architectural du canton de Vaud.....	7
4.7	Parking et aménagements extérieurs.....	7
5	BÂTIMENT N° ECA 120.....	8
5.1	Année(s) de construction et/ou de transformation.....	8
5.2	Structure générale, isolation et vitrage.....	8
5.3	Technique, chauffage, équipement et agencement.....	8
5.4	Photos extérieures.....	9
5.5	Description intérieure, distribution des pièces et locaux.....	11
5.6	Photos intérieures.....	12
5.7	Appréciations de l'état des éléments de construction.....	20
5.8	État d'entretien et travaux à prévoir.....	21
6	CONCLUSION.....	22
6.1	Valeur retenue.....	22
6.2	Remarques finales.....	22
7	ANNEXES.....	23
7.1	Détermination des valeurs (annexe A).....	23
7.2	Documents de base.....	23

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 Damien COMBREMONT, parcelle R. F. 178, habitation villageoise, Route de Provence 26, à 1426 Concise. 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 servitude 006-92688 (D) constructions, empiètement à charge de B-F Concise 5554/175
- Plan de situation
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- Divers renseignements trouvés auprès du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL), recensement architectural du canton de Vaud
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarques :

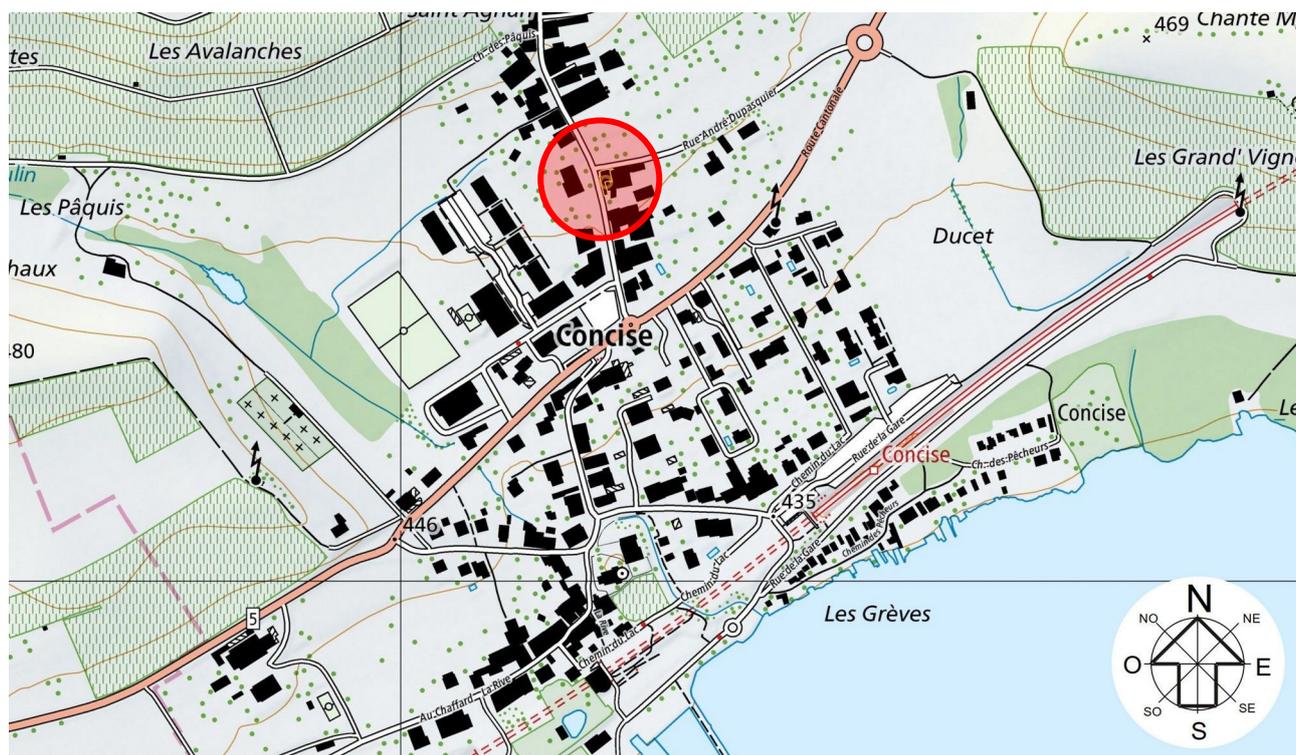
Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

3 SITUATION

3.1 Situation générale

La parcelle se trouve sur les hauts du village de Concise, à l'intersection de la Route de Provence et de la Rue André Dupasquier, avec comme adresse «Route de Provence 26». La situation est relativement calme à l'écart des routes passantes et autres nuisances.

Une habitation N° ECA 120 est érigée sur cette parcelle. Elle est mitoyenne du côté Est.



Emplacement

SITUATION

3.2 Commodités

Concise est un village entre lac et vignobles, qui dispose de transports publics Gare CFF (lignes Yverdon ou Neuchâtel) et CarPostal (bus régionaux), d'une poste, d'une boulangerie, d'une épicerie et d'une école rattachée à l'Établissement scolaire primaire et secondaire de Grandson.

De nombreux commerces et commodités ainsi que l'entrée autoroutière sont disponibles à Grandson distant d'environ 8 kilomètres ou à Yverdon-les-Bains (zone En Chamard), distant d'environ 15 kilomètres.

Concise est également un endroit touristique avec son village historique et son Église du XIII^{ème} siècle réputée, avec de nombreuses festivités et activités nautiques en saison, avec sa plage et son port en bordure du lac de Neuchâtel.

4 PARCELLE

4.1 Surface et affectation

La parcelle R. F. 178 a une surface totale de 151 m². Elle se situe en zone du village ancien (extrait du plan d'affectation ci-contre).

Selon l'article 12 du règlement communal, les combles pourraient être aménagés.

Cette parcelle est plate, en forme de «L».

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



Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

PARCELLE

4.2 Mentions (sur extrait R. F.)

11.07.2012 006-2012/2167/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.006-2012/000988 EREID: CH5727000000154463881 en faveur de Caisse Cantonale d'Assurance Populaire (CCAP), Neuchâtel
11.04.2019 006-2019/3759/0	Mensuration en cours ID.006-2019/001517 EREID: CH5727000000211102764

4.3 Servitudes (sur extrait R. F.)

12.02.1902 006-98154	(C) Passage à pied ID.006-1997/001823 EREID: CH5727000000113582878 en faveur de B-F Concise 5554/175
12.02.1902 006-98154	(D) Voisinage : Vues ID.006-1997/001824 EREID: CH5727000000113190267 à charge de B-F Concise 5554/175
31.12.1970 006-92688	(D) Constructions : Empiètement ID.006-1998/003748 EREID: CH5727000000114213870 à charge de B-F Concise 5554/175

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 006-92688 (D) constructions, empiètement à charge de B-F Concise 5554/175, qui concerne les parties de bâtiment consistant en chambres et garage à l'étage, comme indiqués sur le plan annexé, qui restent la propriété de Hans Sprunger ou de ses successeurs, qui en a l'usage exclusif et qui en assume l'entretien. Il s'agit là d'une chambre et du garage qui se trouvent sur la parcelle voisine R. F. 175 (voir plan en annexe).

4.4 Annotations (sur extrait R. F.)

25.04.2022 006-2022/4281/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Combremont Damien ID.006-2022/002490 EREID: CH5727000000235171473
11.05.2022 006-2022/4926/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Combremont Damien ID.006-2022/002491 EREID: CH5727000000235171978
17.11.2022 006-2022/11968/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/000856 EREID: CH5727000000240069475

4.5 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.

4.6 Recensement architectural du canton de Vaud

Ce bâtiment, ancienne maison paysanne, est répertorié avec une note de 4 au recensement architectural du canton de Vaud (pour plus de détails consulter la fiche en annexe).

La note 4 correspond à un objet bien intégré.

4.7 Parking et aménagements extérieurs

Deux places de parc en enfilade se trouvent dans le garage (*photo N°14*). L'accès au garage s'effectue par la Rue André Dupasquier (*photo N°4*).

Le bâtiment occupe la presque totalité de la surface de la parcelle, de ce fait, il n'y a pas d'aménagement extérieur, mis à part les accès à la porte d'entrée et au sous-sol.

5 BÂTIMENT N° ECA 120

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

- La construction date de 1749
- Aucune rénovation importante n'a été effectuée ces dernières années

Il faut préciser que les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. 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).

5.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est partiellement excavé
- x Le rez-de-chaussée et les combles sont en poutres et planchers
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tuiles en terre cuite
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en majeure partie en cuivre
- x Les façades ne sont pas isolées ; c'est l'épais mur en moellons qui conserve la chaleur grâce à son inertie thermique
- x La toiture n'est pas isolée (toiture froide)
- x Les fenêtres sont en bois, avec des doubles vitrages (de nombreux carreaux sont cassés)

5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur est assurée par une ancienne chaudière à mazout, installée dans le séjour (*photo N° 19*), celle-ci semble défectueuse
- x Une citerne à mazout d'une contenance d'environ 2'000 litres, en matière synthétique, se trouve au sous-sol, dans un bac en métal (*photo N° 11*)
- x La distribution de chaleur s'effectue par des radiateurs raccordés à la chaudière ; quelques radiateurs électriques sont également installés
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts, le détail n'est pas connu (système unitaire ou séparatif)
- x Les fenêtres sont munies de volets PVC (endommagés, certainement pas la grêle)
- x Les sols de l'appartement sont revêtus de parquet massif, de plancher ou de carrelage, selon les pièces
- x La cuisine peut être considérée comme non-agencée (l'agencement est ancien, en mauvais état)

BÂTIMENT

5.4 Photos extérieures



Photo N°1

Vue générale, situation du bâtiment et entrée de l'appartement



Photo N°2

Façade Ouest

Photos extérieures (suite)



Photo N°3
Façades Ouest et Sud (accès au sous-sol par le local citerne)



Photo N°4
Façade Nord (Rue André Dupasquier, accès au garage et à la cave au sous-sol)

5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux

Cette habitation villageoise comprend des caves au sous-sol, un garage au rez-de-chaussée, un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée et un galetas aux combles.

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

Sous-sol : (accès par l'extérieur depuis la façade Sud ou la façade Nord)

1 local citerne avec une citerne à mazout dans un bac en métal (accès depuis la façade Sud) (*photo N°11*)

1 grande cave-disponible en enfilade, avec un évier et un ancien four à bois (*photo N°12*)

1 grande cave en enfilade (sol en terre battue et planches de bois) (deuxième accès par un escalier bois depuis la façade Nord) (*photo N°13*) et un réduit fermé

Rez-de-chaussée :

1 garage étroit, avec deux places de parc en enfilade et porte électrique (*photo N°14*) (sur la parcelle voisine R. F. 175, au bénéfice d'une servitude (D))

1 entrée avec grand hall meublable et tableau électrique (*photo N°15*)

1 grande cuisine agencée, ouverte sur le séjour (*photos N°16 & N°17*), comprenant :

- évier en inox
- plan de cuisson avec plaque électriques
- hotte de ventilation
- four en hauteur
- lave-vaisselle
- réfrigérateur
- divers meubles et armoires

1 grand séjour ouvert sur la cuisine, avec ancienne chaudière à mazout (défectueuse ?) et trou sur l'escalier d'accès au sous-sol (depuis l'extérieur) (*photos N°18, N°19 & N°20*)

1 grande chambre (*photos N°21 & N°22*)

1 chambre moyenne, en enfilade de la grande chambre, avec petit poêle à bois (*photo N°23*)

1 chambre moyenne avec peu de lumière (*photo N°24*) (sur la parcelle voisine R. F. 175, au bénéfice d'une servitude (D))

1 salle de bain comprenant WC, lavabo et baignoire (*photo N°25*)

Combles (mansardés) :

1 galetas partiellement cloisonné, comprenant deux locaux fermés et un grand volume ouvert (*photos N°26, N°27, N°28 & N°30*)

5.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12

PHOTOS

Photos intérieures (suite)



Photo N°13



Photo N°14

Photos intérieures (suite)



Photo N°15



Photo N°16



Photo N°17

Photos intérieures (suite)



Photo N°18

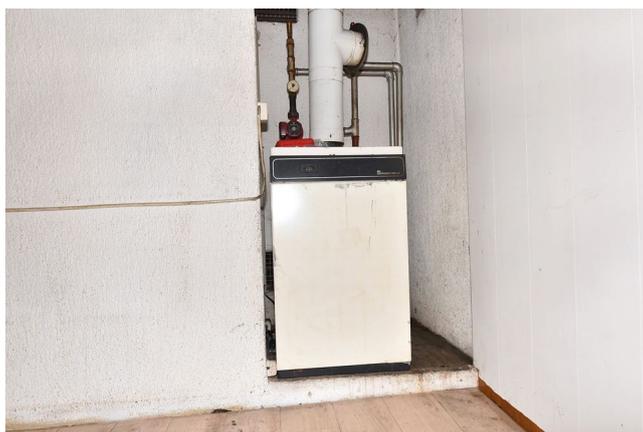


Photo N°19



Photo N°20

Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22



Photo N°23

Photos intérieures (suite)



Photo N°24



Photo N°25

Photos intérieures (suite)



Photo N°26

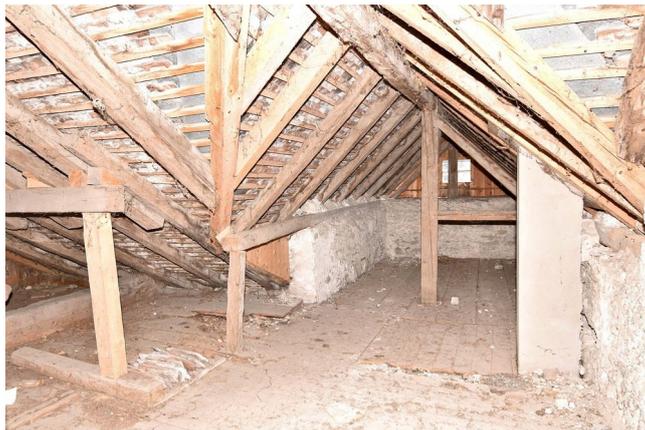


Photo N°27



Photo N°28

Photos intérieures (suite)



Photo N°29



Photo N°30

5.7 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	3
	Charpente	80-100 ans	3
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	3
	Revêtement de façades	25-40 ans	3
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	3
	Volets	30-40 ans	3
	Isolations	25-40 ans	3
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	3
	Agencement de cuisine	15-25 ans	3
	Revêtements de sols	20-40 ans	3
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	3
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	3
	Appareils de cuisine	10-20 ans	3
	Chauffage (production)	20-30 ans	3
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	3

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

5.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Cette ancienne habitation, érigée en 1749, n'a fait l'objet d'aucune rénovation importante ces dernières années. Son degré de vétusté est important.

La charpente et le plancher des combles (galetas) sont en mauvais état. Certains éléments en bois sont attaqués par des insectes xylophages (insectes qui se nourrissent de bois, termites, capricorne, vrillette, lyctus, syrex, etc.).

Un spécialiste devra effectuer une étude (expertise), puis les traitements nécessaires (injection, pulvérisation ou autres) afin d'éliminer cette vermine et garantir ainsi la résistance des éléments porteurs et la longévité du bâti.

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau de la page précédente.

En conséquence, ce bâtiment nécessite d'importants travaux : réfections extérieures (toiture, charpente, façades, etc), changement et mise en conformité des installations techniques (chauffage, sanitaire, électricité, etc.), ainsi qu'une rénovation intérieure complète (agencement de cuisine, salle de bain, sols, murs, plafonds ...). Pour ce bâtiment, il s'agit d'une rénovation lourde.

D'autre part, cette habitation n'est que peu isolée par rapport aux normes actuelles. De ce fait, la réfection de son enveloppe thermique sera nécessaire à court ou moyen terme, avec en priorité le changement de la porte d'entrée et de toutes les fenêtres.

Un bilan thermique permettrait de connaître la performance énergétique de ce bâtiment et définir ainsi les mesures à prendre afin d'améliorer son enveloppe.

Pour information :

Le CECB® standard permet d'évaluer la performance énergétique du bâtiment.



CECB® Plus permet d'améliorer l'efficacité énergétique grâce à des mesures concrètes et chiffrées.

En complément du CECB® ou du CECB® Plus, il est aussi possible d'effectuer une thermographie qui permet de connaître la performance de l'enveloppe thermique et identifier les points faibles.

ETAT

6 CONCLUSION

6.1 Valeur retenue

La propriété de Damien COMBREMONT, parcelle R. F. 178, habitation villageoise, Route de Provence 26, à 1426 Concise a **une valeur vénale arrondie à CHF 330'000.00.**

6.2 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'é mets 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.



Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

Rédigé à Orbe, le 6 septembre 2023

CONCLUSION

7 ANNEXES

7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Plan de servitude 006-92688 (D) constructions, empiètement à charge de B-F Concise 5554/175
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Fiche(s) du recensement architectural du canton de Vaud

ANNEXES

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 178 (avec bâtiment)	151	m ² à	1'200.00	CHF	181'200.00
Terrain (autre)		m ² à	0.00	CHF	0.00
	151	m²	Total terrain	CHF	<u>181'200.00</u>

Estimation fiscale

Pour information: Date: 2012 Valeur: CHF 316'000.00

Classe de situation

Lieu	5	Petite ville, centre de localité / Ville d'importance moyenne, périphérie de ville
Utilisation	4	Utilisation moyenne du sol / Zone d'habitation à valeur standard
Emplacement	4	Moyen / Infrastructures à moyenne distance / Environnement moyen
Desserte	4	Transports publics à fréquences moyennes / Distance moyenne
Situation du marché	4	Conditions de marché équilibrées

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 -0.50

Part théorique du terrain / valeur réelle: 24.05%
(Note moyenne de 3.70 x 6.50%)

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: 2% de CHF 103'648.00 CHF 2'100.00

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	50	50
Gros œuvre 2:			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	50	100
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	90	270
Installations:			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	90	360
Âge économique:	10	78	780

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	87%
	Moyen	84%
	Bon	81%

Moins-value admise, pour l'expertise: 84%

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: 84%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf	Moins-value	Valeur actuelle	
				CHF			%
120	Habitation						
	Sous-sol, rez, combles:						
	Logement, galetas	804	650	522'600.00	84%	438'984.00	83'616.00
	Garage (empiètement 123)	120	350	42'000.00	84%	35'280.00	6'720.00
	Chambre à l'étage	128	650	83'200.00	84%	69'888.00	13'312.00
				-	-	-	
				-	-	-	
Total		m³ 1'052	CHF	647'800.00	544'152.00	103'648.00	

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 120: Indice 135 CHF 601'431.00

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

Aménagements extérieurs, en l'état: 151 m² à CH 110.00 CHF 16'610.00

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 647'800.00 CHF 25'900.00

Valeur vénale

Parts sur valeur à neuf	21%	Parts sur valeur actuelle	55%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	181'200.00
	0%		1%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	2'100.00
	74%		31%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	103'648.00
	2%		5%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	16'610.00
	3%		8%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>25'900.00</u>
	<u>100%</u>		<u>100%</u>	Valeur vénale	CHF	<u>329'458.00</u>

Part théorique du terrain (CFC 0): 24%

Pour ce type d'objet (habitation villageoise), 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	329'458.00
Déduction	10% CHF	<u>32'946.00</u>
Valeur de liquidation	CHF	<u>296'512.00</u>



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



Extrait du registre foncier Bien-fonds Concise / 178

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5554 Concise	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	178	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 60775 72536 03	
Surface	151 m ² , -	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	7	
Désignation de la situation	Route de Provence	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 134 m ² Place-jardin, 5 m ² Place-jardin, 5 m ² Place-jardin, 7 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 120, 134 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	316'000.00	2012 (30.07.2012)

Propriété

Propriété individuelle
 Combremont Damien 25.08.1980, Avenue Général-Guisan 30, 27.05.2022 006-2022/5458/0 Succession
 1180 Rolle

Mentions

11.07.2012 006-2012/2167/0	(C) Restriction du droit d'aliéner LPP ID.006-2012/000988 EREID: CH57270000000154463881 en faveur de Caisse Cantonale d'Assurance Populaire (CCAP), Neuchâtel
11.04.2019 006-2019/3759/0	Mensuration en cours ID.006-2019/001517 EREID: CH57270000000211102764

Servitudes

12.02.1902 006-98154	(C) Passage à pied ID.006-1997/001823 EREID: CH57270000000113582878 en faveur de B-F Concise 5554/175
12.02.1902 006-98154	(D) Voisinage : Vues ID.006-1997/001824 EREID: CH57270000000113190267 à charge de B-F Concise 5554/175
31.12.1970 006-92688	(D) Constructions : Empiètement ID.006-1998/003748 EREID: CH57270000000114213870 à charge de B-F Concise 5554/175

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

25.04.2022 006-2022/4281/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Combremont Damien ID.006-2022/002490 EREID: CH57270000000235171473
11.05.2022 006-2022/4926/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Combremont Damien ID.006-2022/002491 EREID: CH57270000000235171978
17.11.2022 006-2022/11968/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/000856 EREID: CH57270000000240069475

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exerce dès le fonds dominant à travers le fonds servant pour aboutir à la rue publique.
ID.006-1997/001823

Servitude, Voisinage : Dans la façade sud du bâtiment dominant:
Vues, ID.006-1997/001824 1 porte au rez-de-chaussée 90/180 cm.
1 fenêtre à l'étage 60/90 cm.

Pour la chambre à l'étage:
1 fenêtre 50/100 cm

Servitude, Constructions : Les parties de bâtiment consistant en chambres et garage à l'étage comme indiqués sur le plan annexé, restent la propriété de Hans Sprunger ou de ses successeurs, qui en a l'usage exclusif et qui en assume l'entretien.
 Empiètement, ID.006-1998/003748 Le plan annexé, figurant l'assiette de la servitude est approuvé.
 L'accès au garage se fait directement par la place de la parcelle 178, et la rue publique, tandis que l'accès aux chambres de fait directement par le bâtiment de la parcelle 178, propriété de Hans Sprunger.

Mention, Restriction du droit d'aliéner LPP, ID.006-2012/000988 Exercice non précisé.

Mention, Mensuration en cours, ID.006-2019/001517 Exercice non précisé.

Droits de gage immobilier

24.03.2010 006-2010/938/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 120'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2010/000182, Droit de gage individuel
 EREID: CH5727000000171042368

Observation: Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-106.842.854) 13.09.2017 006-2017/11130/0
 Remboursement : Moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur peuvent dénoncer, sauf convention contraire, le prêt au remboursement total ou partiel, pour la fin d'un mois.

Intérêts : Les intérêts sont fixés d'entente entre parties, ainsi que les échéances.

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

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.03.2023 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:	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

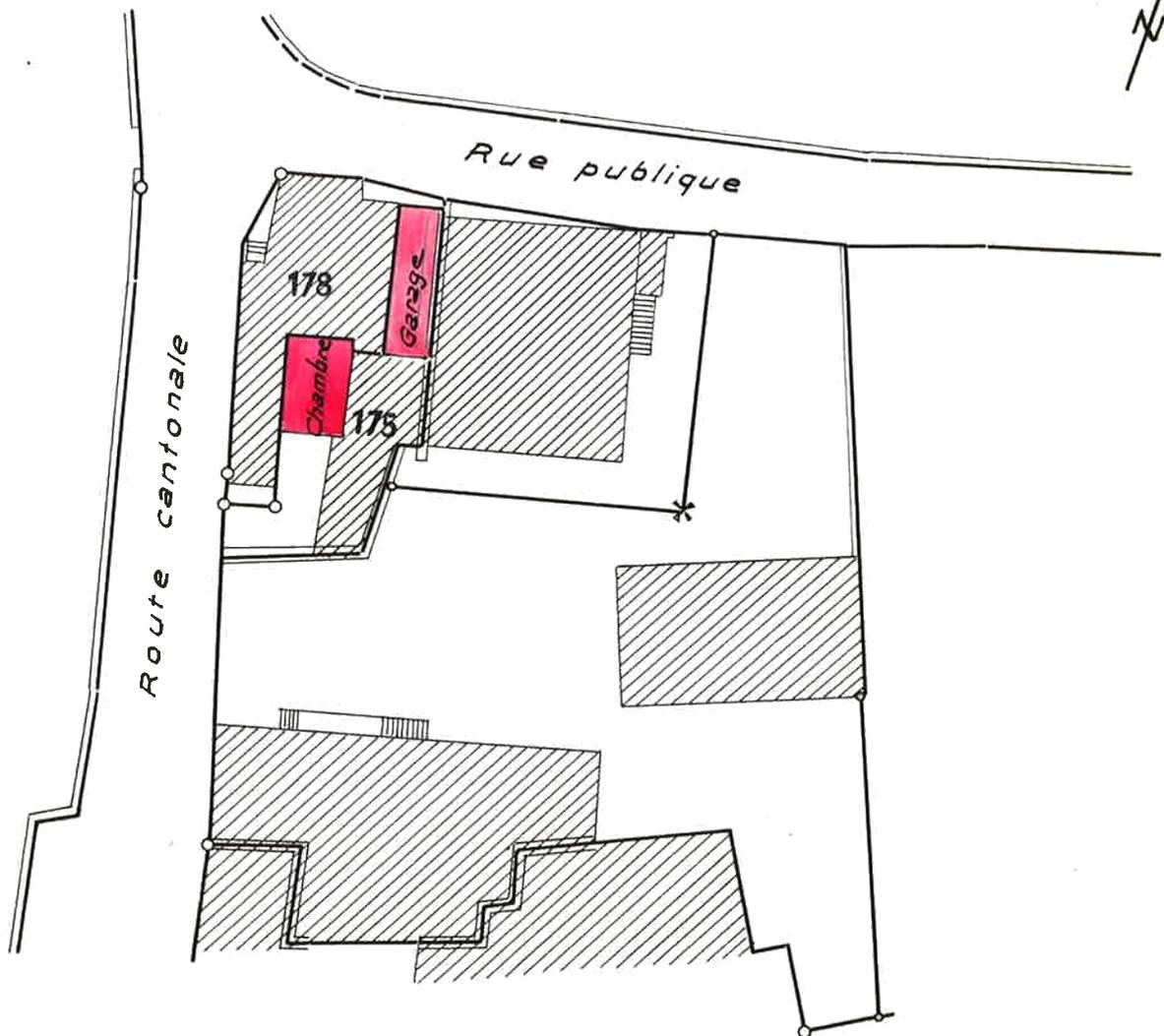
COMMUNE DE CONCISE

PLAN FOLIO 7

PROPRIÉTÉ DE MM. ETTER et SPRUNGER

ÉCHELLE 1: 500

Servitude d'empiètement.



Les propriétaires

Commune **110 Concise**
Bâtiment **120**
Référence 101549388-0/1

Monsieur
Damien Combremont
Av. Général-Guisan 30
1180 Rolle

Habitation

Emplacement: Concise, Rte de Provence 26
Année construction: 1850
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol, rez, combles : logement et galetas	134	6	804	482'400.00
Empietement sur no 123 :				
Garage	30	4	120	42'230.76
Chambre à l'étage	32	4	128	76'800.00
	Total:		1'052	601'430.76

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	601'430.76
Total:	100.00	601'430.76

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
10'000.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 01.01.22
Date d'édition 27.03.23



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Concise (110)

Fiche 109

n ECA 120

Parcelle 178

26 Route de Provence Concise

v **MAISON PAYSANNE**

Note 4

<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	178	110	109
Monument hist.	Mis à l'inventaire	Protégé	Plan. cur.	No District	No Cadastre	No Commune
RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD						
No de fiche	1 109					
Commune et No	2 COCIS. 110					
District	3 SAUVIGNON					
Adresse	4 de Trouveur 1426		No rue No postal			
Lieu dit	5 (A CONCISE)					
No de cad.	6 178		* Foto: 87			
Pr. venant	7 GOLDBERGER HELENE Spranger.					
Négatif	8 1000/15					
Valeur	9 HC 1 2 3 / 5 6 7					
Date valeur	10 26. 2. 76					
Commentaire	11					
Mesures	12 CMH IMNC CFMH REC					
Dates mesures	13					
Commentaire	14		1976			
Type de bâtiment	15 Maison de maître Bourgeoise Paysanne Vigneronne Hallés Maison forte Ecole WILLAGROUE					
Fonctions actuelles	16 Habitation Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole					
Etat de conserv.	17 Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire					
Annexe	18 Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Pouliller Communs					
Valeur annexe	19 HC 1 2 3 4 5 6 7 F					
Autres annexes	20 No fiches:					



1976



MW - Plan 1822: F. 9, n° 27 (art. 119): Maison et écurie à Catherine GROSSE veuve de Richard Samuel née Curio (+ une petite partie du n° 25: voir fiche n° 3)
Plan 1883: F. 2, n° 9, logement marchand et cave (- volume actuel) Bonney, Marie Henriette, veuve de Emiel V. Vost.
- Pl. 1837: n° 89 (art. 119 + 120) curio, les bois de Catherine née GROSSE veuve de Richard Samuel, Maiba d'habitation de Ecurie, couverture en tuile; env. 6; âge: plus de 100 ans, val. 180 fr.
- [ad. 1840-77: F. 212, la portion de maison comprenant une cuisine et 2 caves (art. 33) [= fiche n°] est acquise par Frédéric Vost en 1850
→ forme un tout avec les pièces 119 + 120: Maison d'habitation ayant écurie et portion d'une autre maison est léguée au 28. 12. 1850 à gages, sans charges.

Date construction	27 1748	Dates transf.	28
Estimation fiscale	29 50.000	Date estimation	30 1973
Estim. incendie	31 22.000	Date estimation	32
No incendie	33 120 (habit.)	Coordonnées	34
Recenseurs	35 H. FORMET / N. Peller / N. Desboudry	Date recensement	36 JANVIER 1976 / REV. MAR 200