BOURG-EN-LAVAUX

Rte des Crêts Leyron 48A

1091 Grandvaux

parcelle 6003

ANNEXES

au

rapport d'expertise

du 26 novembre 2024

canton de vaud

Guichet cartographique cantonal

N

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

1:2500

Bourg-en-Lavaux - RF 6003 - Rte des Crêts-Leyron 48A à Grandvaux

Date: 12.11.2024

Date d'impression: 26.09.2024
Heure: 10.45
Nom Prénom: Gelati Guillaume

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 6003

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5613 Bourg-en-Lavaux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	6003
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH653783874555
Surface	1'342 m², numérique
Mutation	23.05.2001 009-2001/792/0 Division de bien-fonds (+ 1342 m2 de P. 1789) 19.02.2007 009-2007/289/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	13
Désignation de la situation	Les Crêts Leyrons Route des Crêts Leyron 48A
Couverture du sol	Bâtiment(s), 190 m² Accès, place privée, 319 m² Jardin, 833 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3274, 176 m² Garage, N° d'assurance: 3275, 14 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'961'000.00 2015 (13.05.2016)

Propriété

Propriété individuelle

Giannesini Stéphane 26.12.1969, 20.10.2015 009-2015/3355/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.07.1978 009-132973	(C) Canalisation(s) d'égout ID.009-2000/001269 en faveur de Bourg-en-Lavaux la Commune, Cully
01.07.1978 009-132984	(D) Passage pour piétons et tous véhicules ID.009-2001/002122 à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5754
23.05.2001 009-2001/793/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules quelconques ID.009-2001/003034 en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5789
23.05.2001 009-2001/793/0	(D) Canalisation(s) des eaux claires et eaux usées ID.009-2001/003035 à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/5789

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

28.06.2024 018-2024/6794/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/003347

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) d'égout, ID.009-2000/001269	Le tracé est indiqué en rouge sur le plan annexé.
Servitude, Passage pour piétons et tous véhicules, ID.009-2001/002122	Le tracé, d'une largeur de 3 m, est indiqué en jaune sur le plan annexé.
Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules quelconques, ID.009-2001/003034	Cette servitude s'exercera conformément au tracé teinté en jaune sur le plan ci-annexé. Les frais d'entretien seront répartis conformément à l'article 741 du code civil suisse.
Servitude, Canalisation(s) des eaux claires et eaux usées, ID.009-2001/003035	Cette servitude s'exercera conformément au tracé teinté en rouge sur le plan ci-annexé. Les frais de construction et d'entretien seront à la charge du fonds dominant.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/003347	Non spécifié.

Droits de gage immobilier

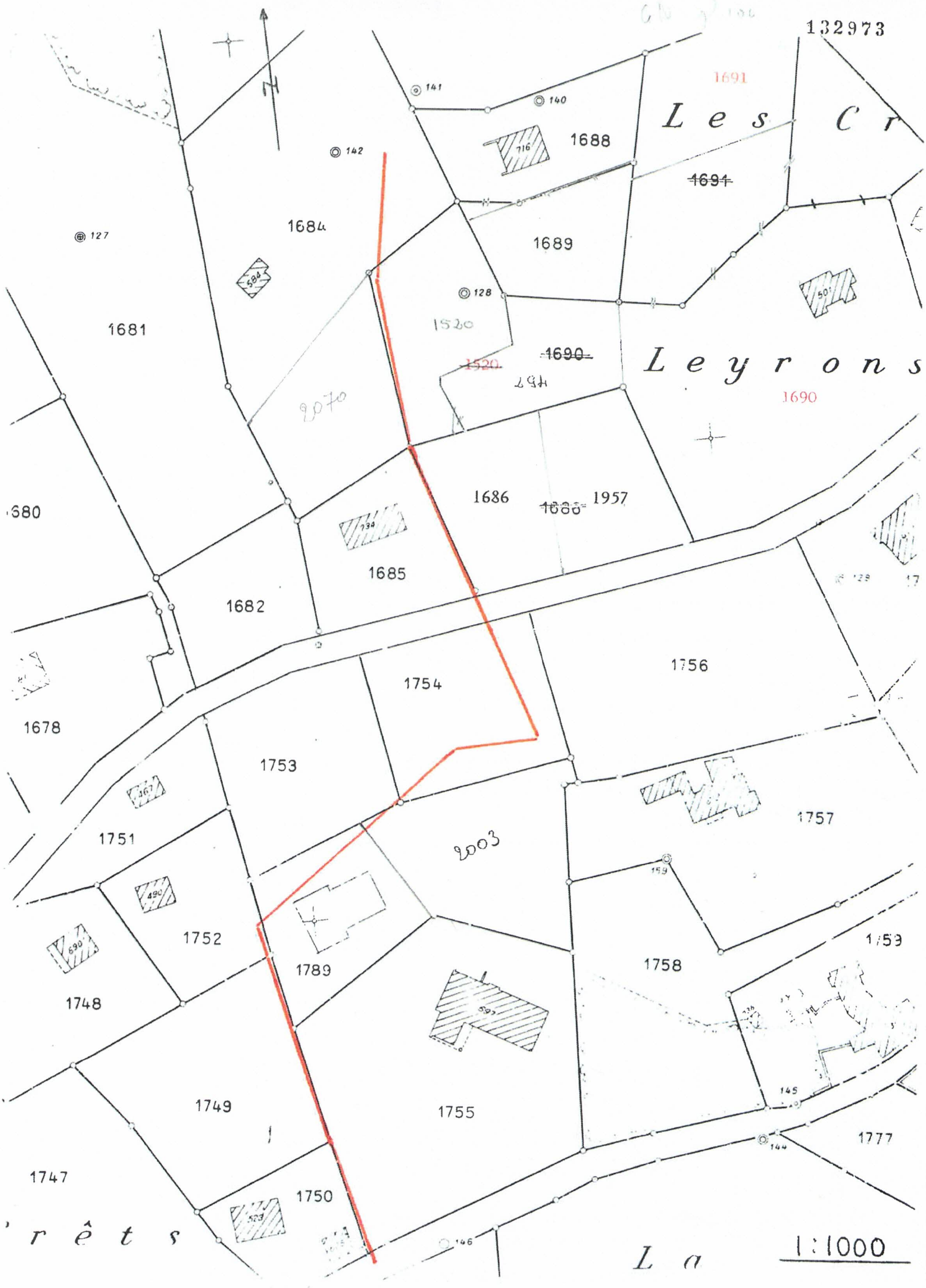
03.11.1977 009-124919	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'100'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/001064, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460)	19.08.2016 009-2016/2762/0
	Primé par servitude ID.009-2000/001269 Canalisation(s), C	01.07.1978 009-
	Primé par servitude ID.009-2001/002122 Passage, D	01.07.1978 009-
	Primé par servitude ID.009-2001/003034 Passage, C	27.01.2004 009-2004/126/0
	Primé par servitude ID.009-2001/003035 Canalisation(s), D	27.01.2004 009-2004/126/0
14.03.2006 009-2006/413/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 200'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2006/000058, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460)	19.08.2016 009-2016/2762/0
16.05.2011 009-2011/918/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2011/000145, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire SOCIETE GENERALE Private Banking (Suisse) SA (SOCIETE GENERALE Private Banking (Schweiz) AG) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Switzerland) Ltd) (SOCIETE GENERALE Private Banking (Svizzera) SA), Genève (IDE: CHE-106.112.460)	19.08.2016 009-2016/2762/0

Explications :

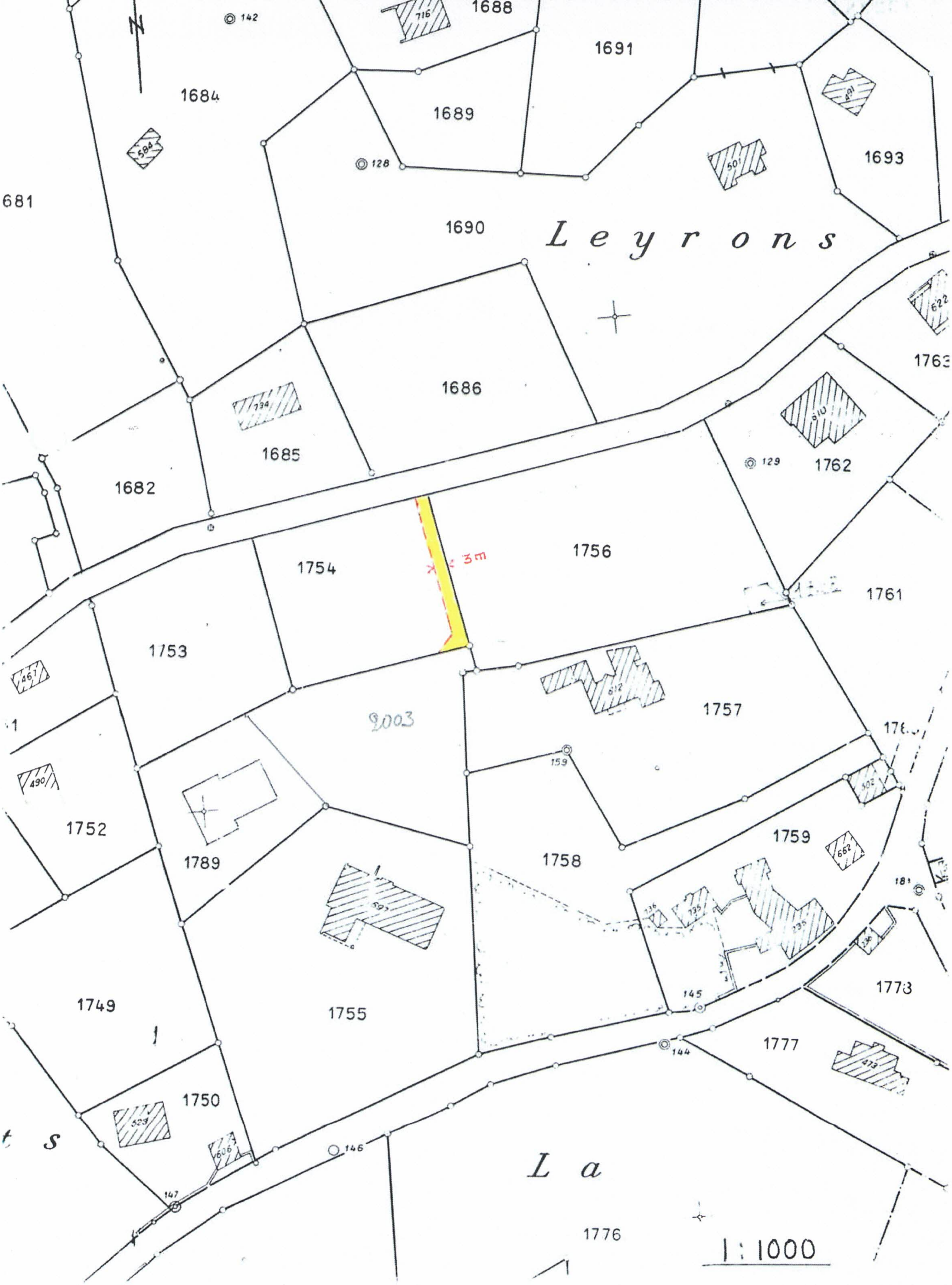
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
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



132973
1691
Les Cr
1688
1691
1684
1689
1681
1520
1690
1520
Leyrons
1690
2070
680
1686
1686
1957
1685
1682
1756
1754
1678
1753
1757
1751
2003
1752
1758
1748
1789
1759
1749
1755
1777
1747
1750
rêts
La
1:1000



N
1688
1691
1684
1689
1693
681
1690
Leyrons
1763
1686
1685
1762
1682
1756
1754
3m
1761
1753
1757
2003
1752
1759
1789
1758
1773
1749
1755
1777
1750
La
1776
1:1000

01/00793

COMMUNE DE GRANDVAUX

SERVITUDES

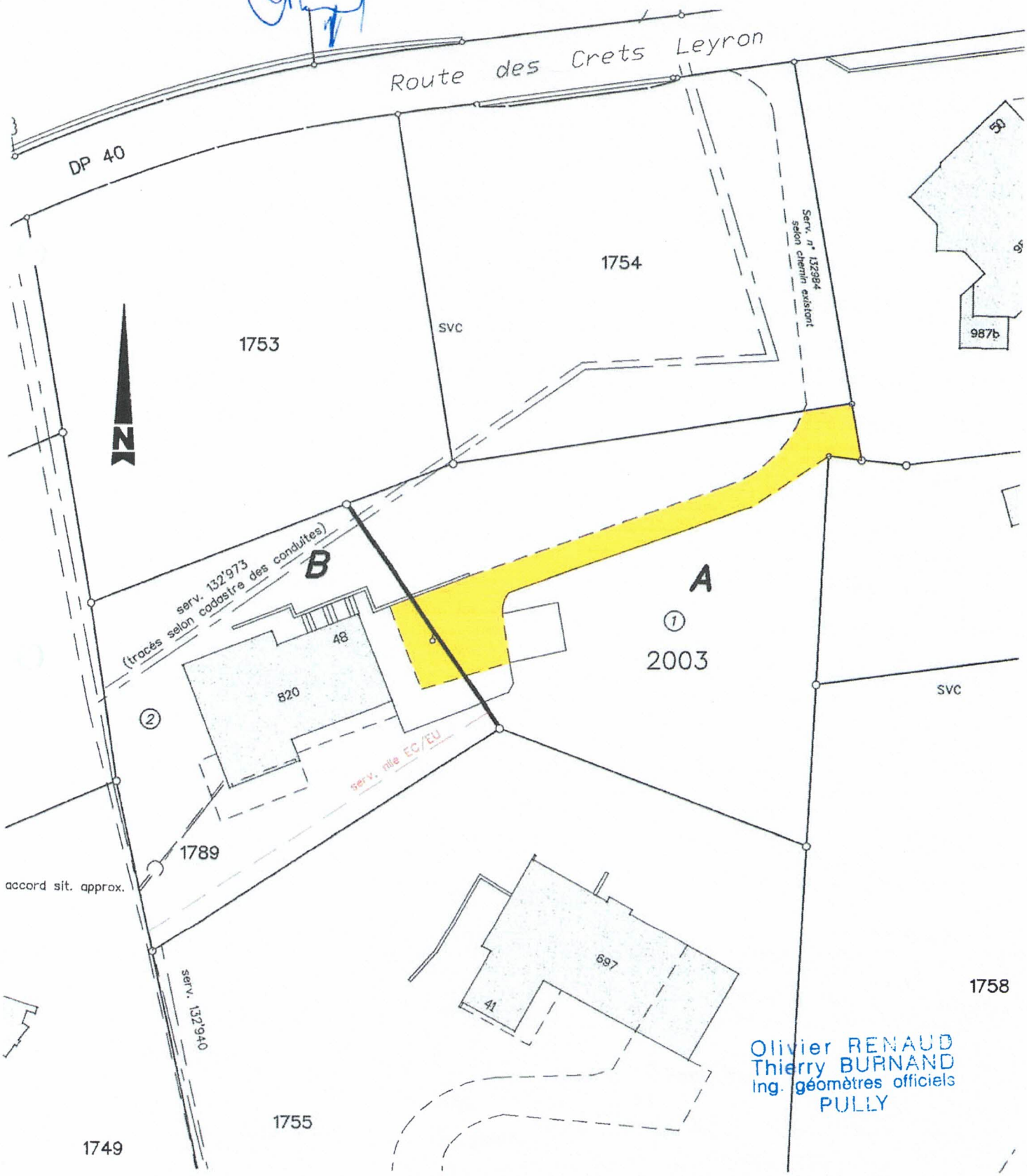
Plan no 13
Echelle 1:500

Mensuration numérique
Zone de villas

Coordonnées approx. : 545'325 / 150'300
Plan établi sur la base des données cadastrales

No dossier technique: 1421–3

Pully, le 9 avril 2001



Olivier RENAUD
Thierry BURNAND
Ing. géomètres officiels
PULLY

Division assurance

Rue de la Tour 5
Case postale 38
1095 Lutry
www.eca-vaud.ch

ECA
Prévenir Secourir Assurer

Commune **143 Bourg-en-Lavaux**
Bâtiment **3274**
Référence 100943901-0/4

Monsieur
Stéphane Giannesini
Rte de Pra de Plan 35
1618 Châtel-St-Denis

Habitation (villa individuelle)

Emplacement: Grandvaux, Rte des Crêts Leyron 48 A
Année construction: 2004
Année dernière transformation: 2021

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Rez-de-jardin inférieur : salle de jeux, douche, abri PC, cave, buanderie, chaufferie, local citernes	149	3	447	500'640.00
Rez-de-jardin intermédiaire : logement	149	2.8	417	467'040.00
Rez-de-jardin supérieur : logement y compris toiture et grand balcon	163	4	652	803'264.00
Annexes :				
Couvert d'entrée au Nord	4	3	12	16'128.00
3 balcons côté Sud au rez intermédiaire				22'400.00
Terrasse côté Sud au rez supérieur				56'000.00
		Total:	**1'528**	**1'865'472.00**

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

		Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation		100.00	1'865'472.00
	Total:	**100.00**	**1'865'472.00**

Couvertures complémentaires: Valeur (Fr)
Côté cour, Côté jardin 100'000.00

Année/indice 2024 / 140
Date d'effet 03.11.21
Date d'édition 27.09.24

RPO0210 v7.06

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

Division assurance

Rue de la Tour 5
Case postale 38
1095 Lutry
www.eca-vaud.ch

ECA
Prévenir Secourir Assurer

Commune **143 Bourg-en-Lavaux**
Bâtiment **3275**
Référence 100943902-0/2

Monsieur
Stéphane Giannesini
Rte de Pra de Plan 35
1618 Châtel-St-Denis

Garage

Emplacement: Grandvaux, Rte des Crêts Leyron 48 A
Année construction: 2004
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Rez-de-chaussée inférieur :				
Disponible sous partie Ouest	8	3	24	18'412.80
Rez-de-chaussée supérieur y compris toiture :				
Disponible sous partie Ouest	14	3.3	46	35'291.20
Couvert à voiture	15	3.3	50	38'360.00
		Total:	**120**	**92'064.00**

Description par activité

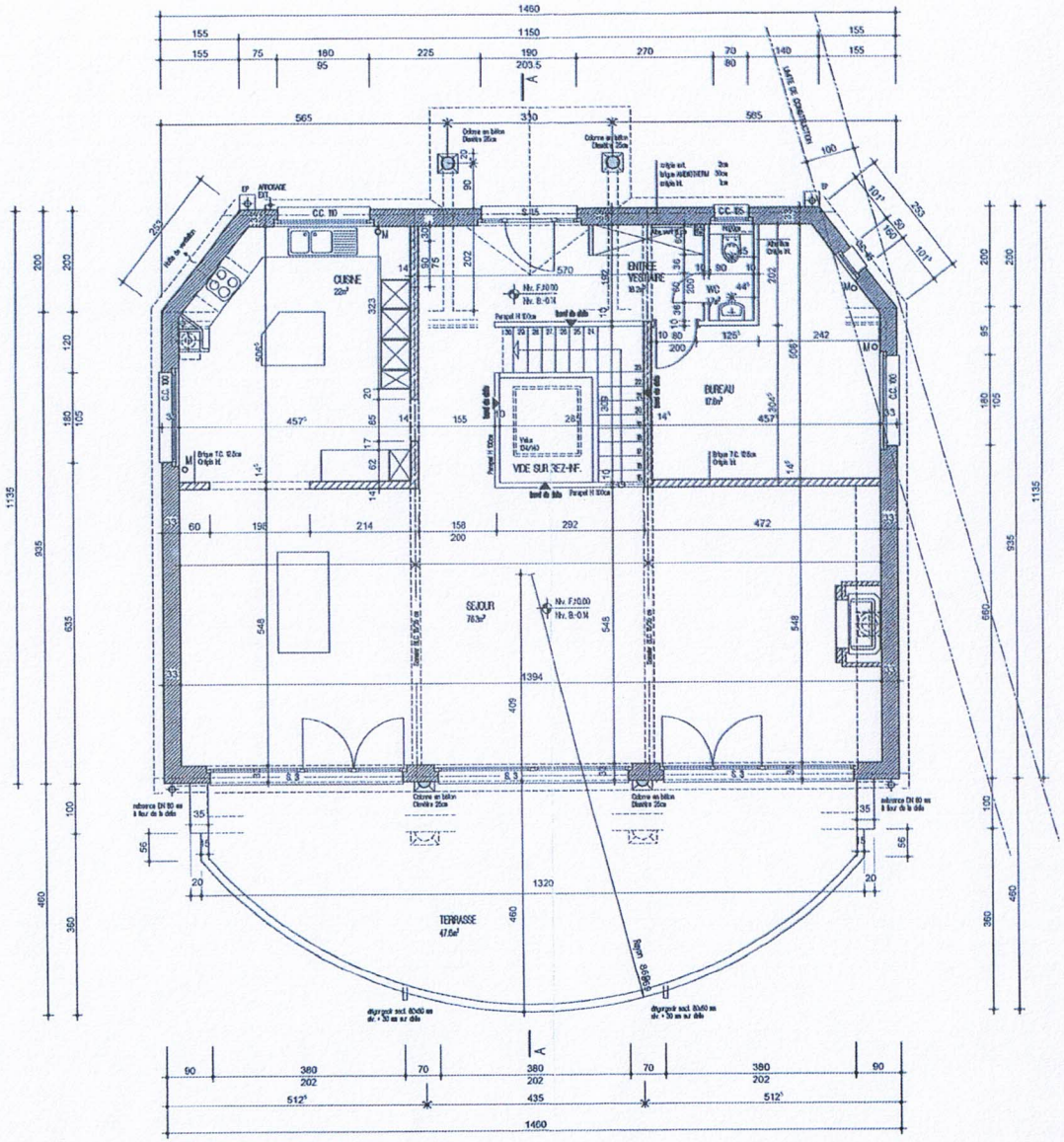
Couvertures:
Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Garage/Dépendance	100.00	92'064.00
Total:	**100.00**	**92'064.00**

Année/indice	2024 / 140
Date d'effet	02.02.16
Date d'édition	27.09.24

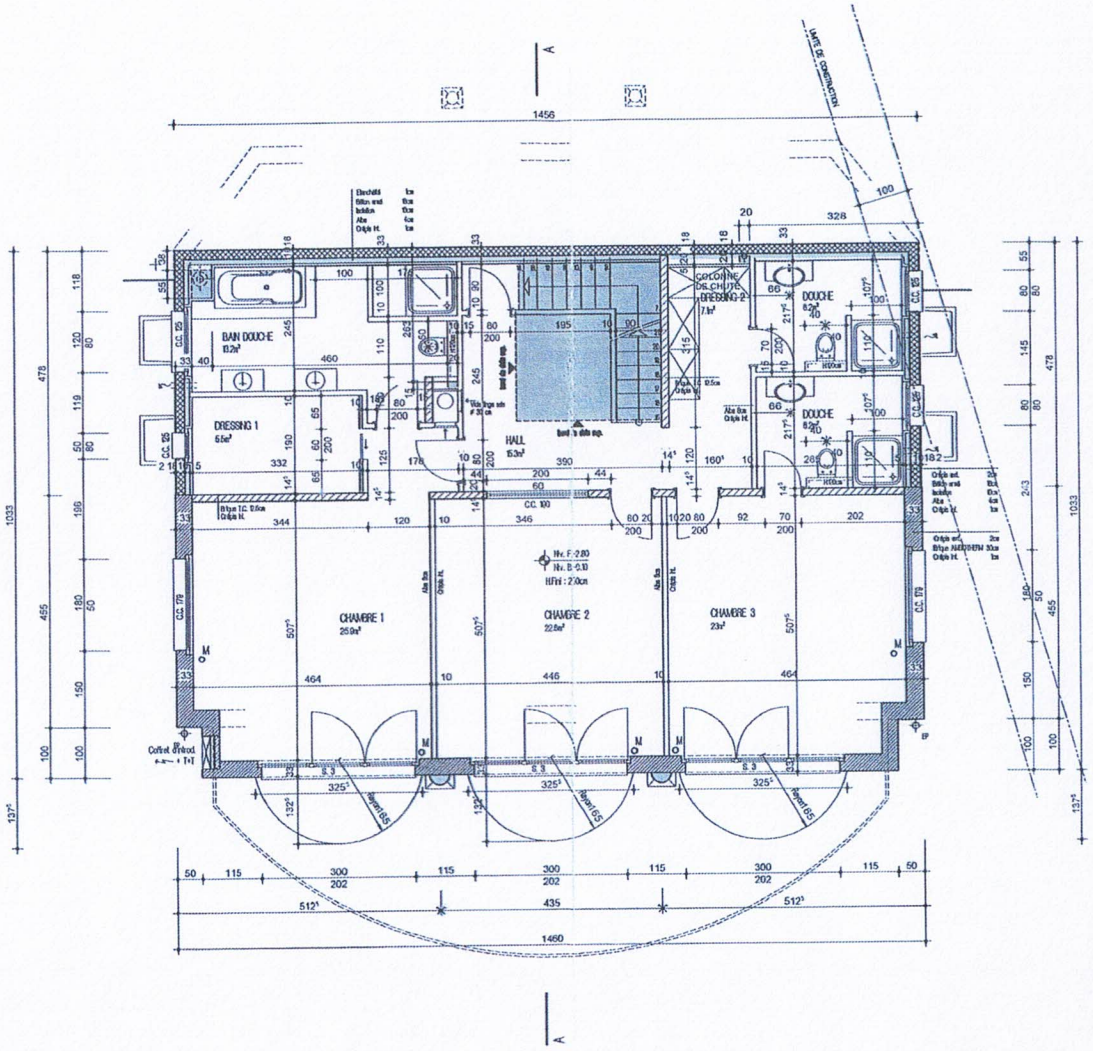
RPO0210 v7.06

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



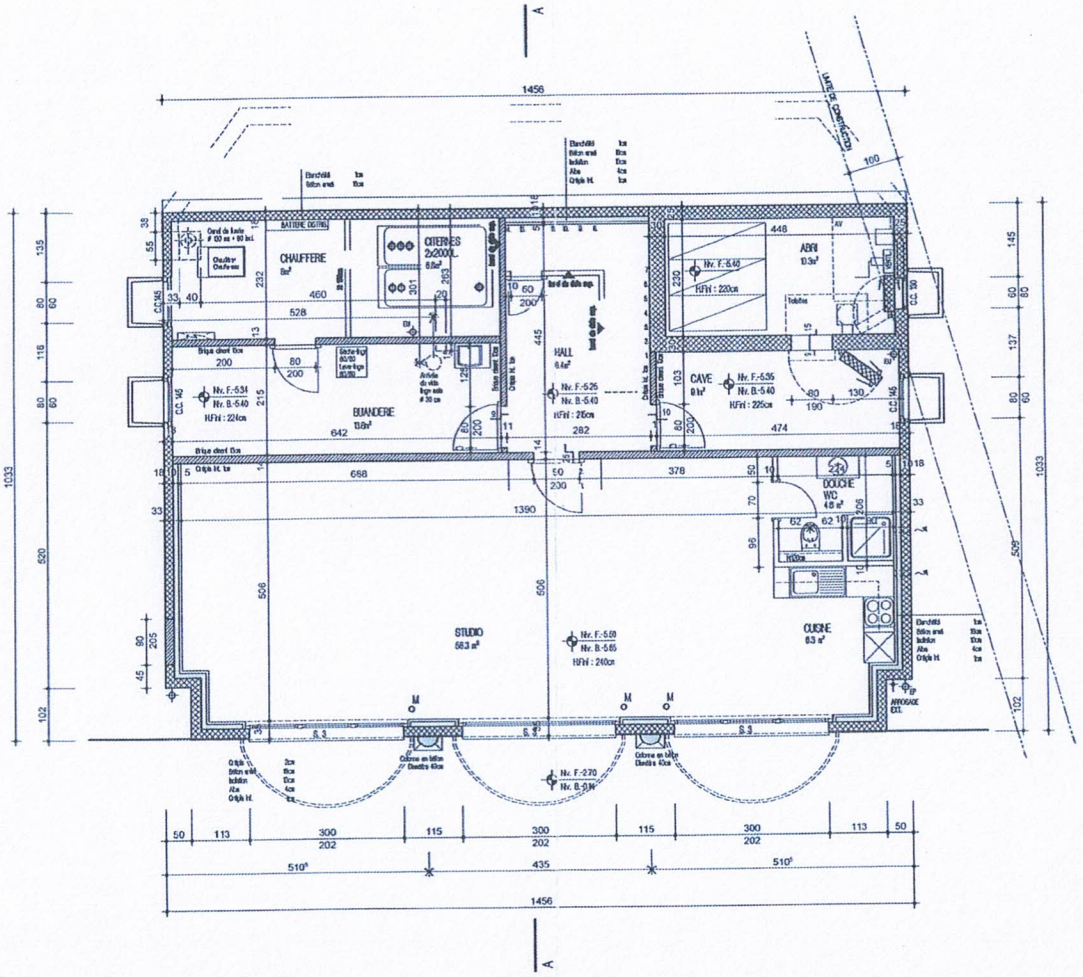
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Rez-sup 1:100



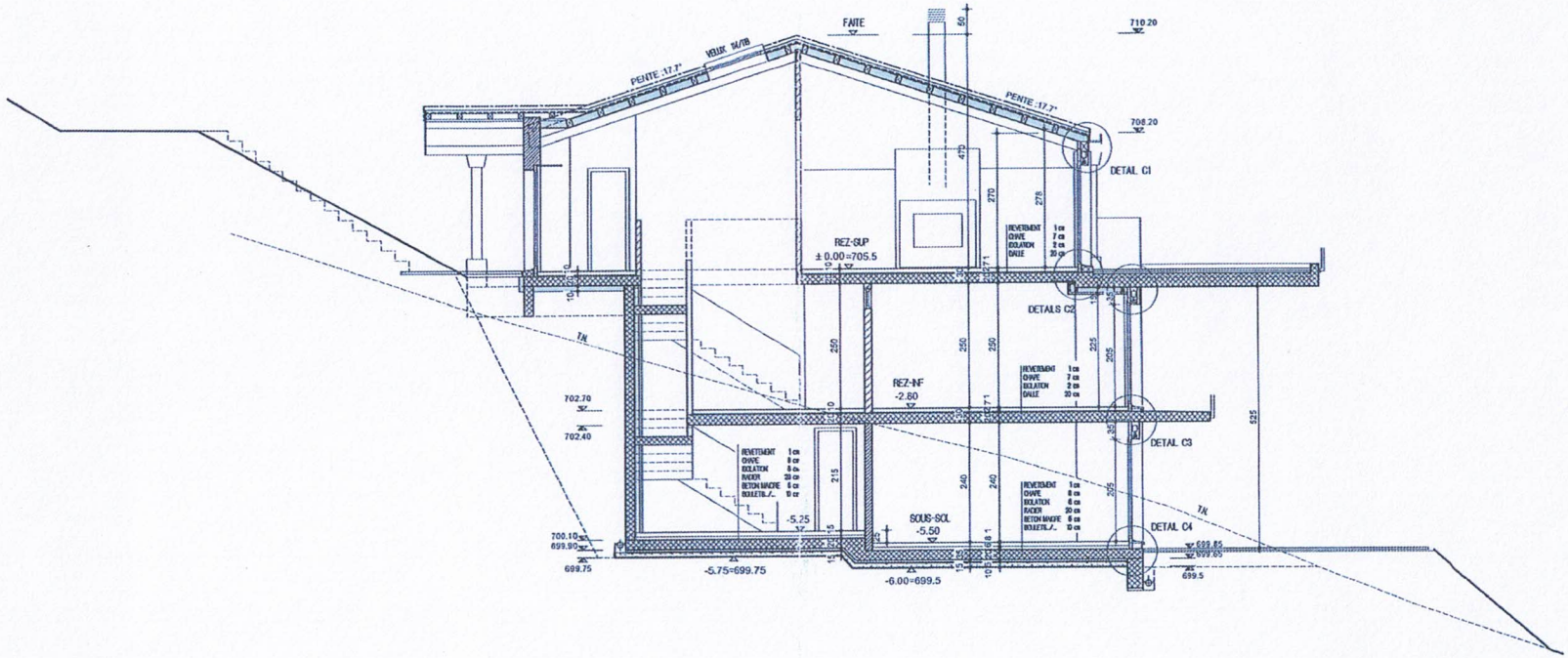
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
«VIETTI-VIOLI»
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Rez - inf 1:100



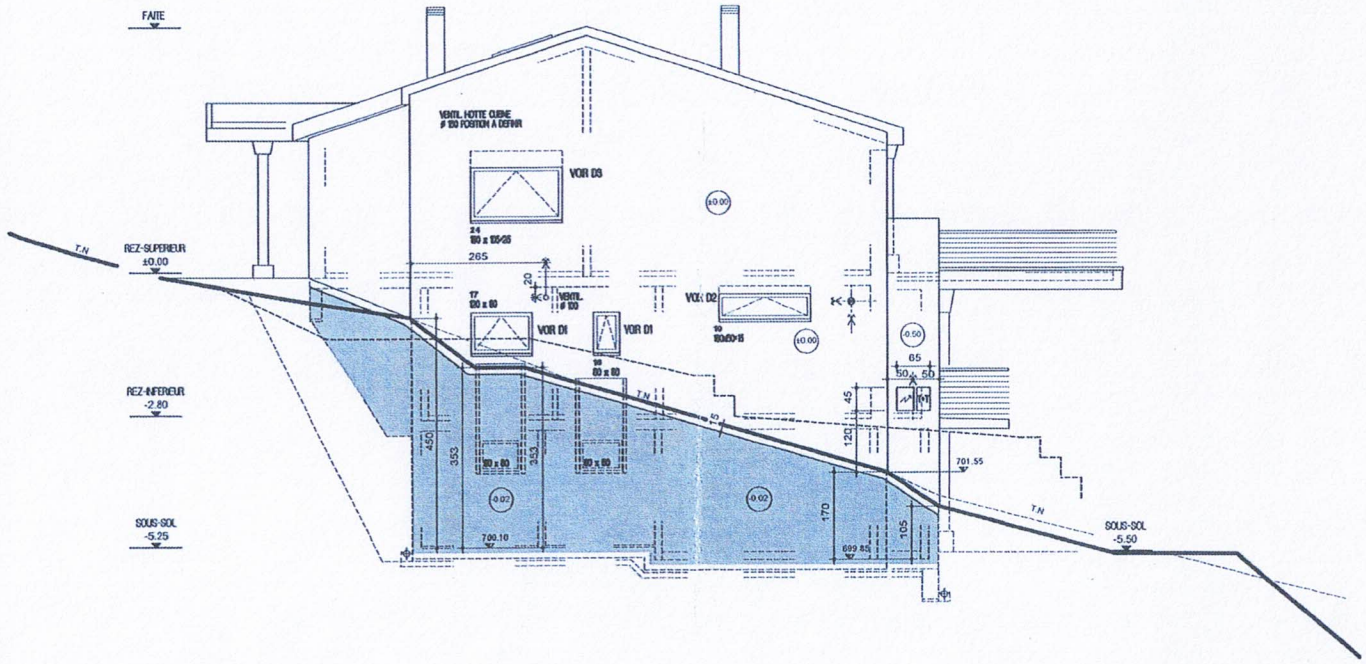
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Sous-sd 1:100



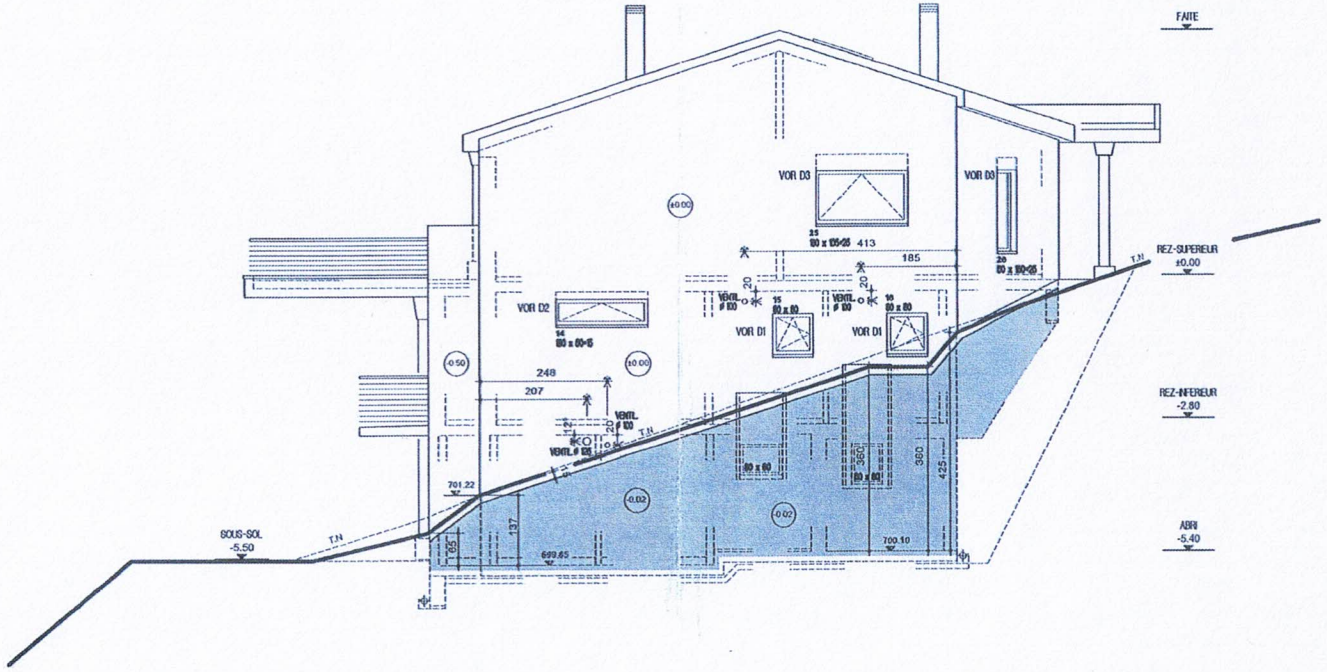
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Coupe A-A 1:100



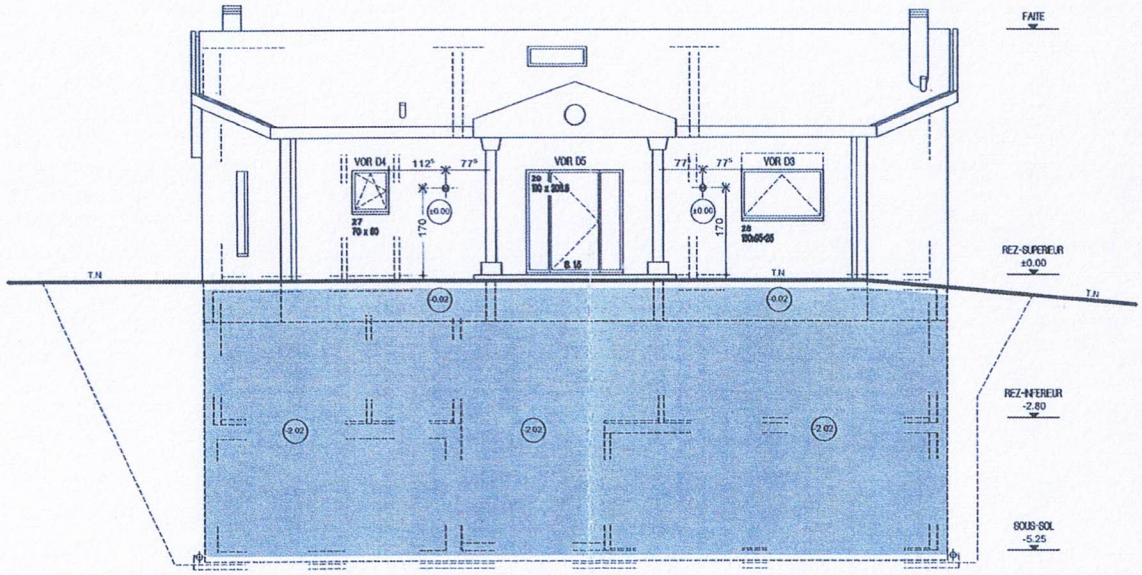
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Facade Ouest



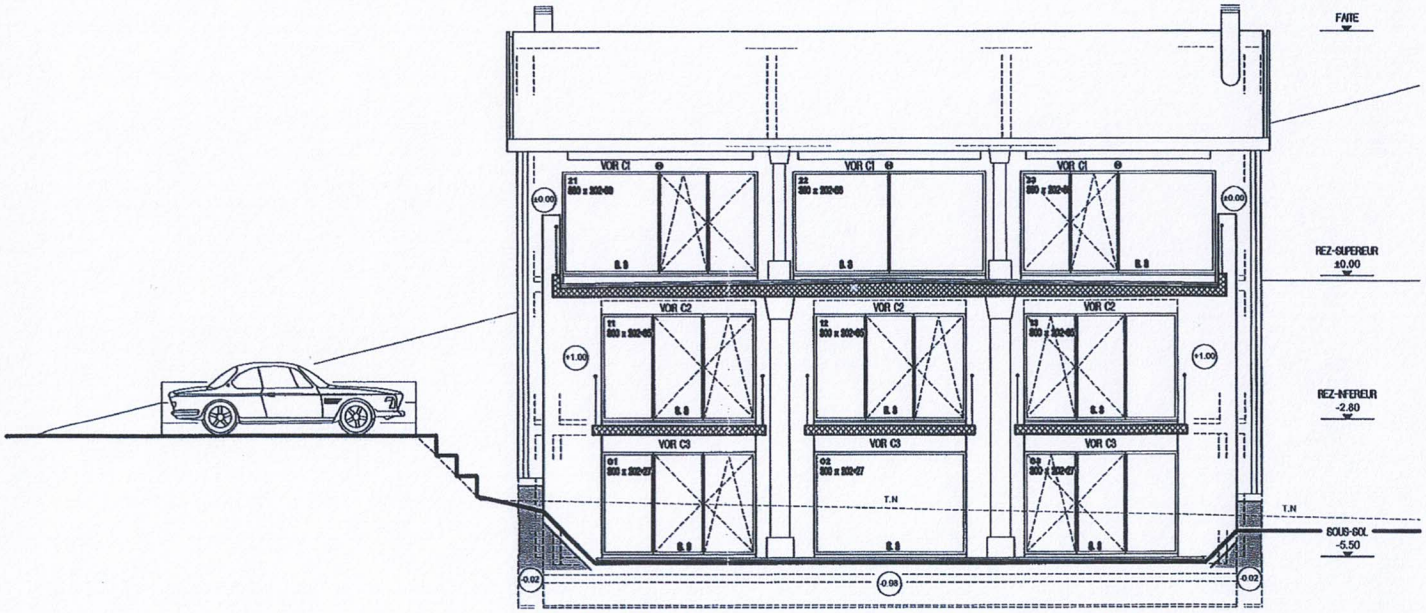
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Facade Est



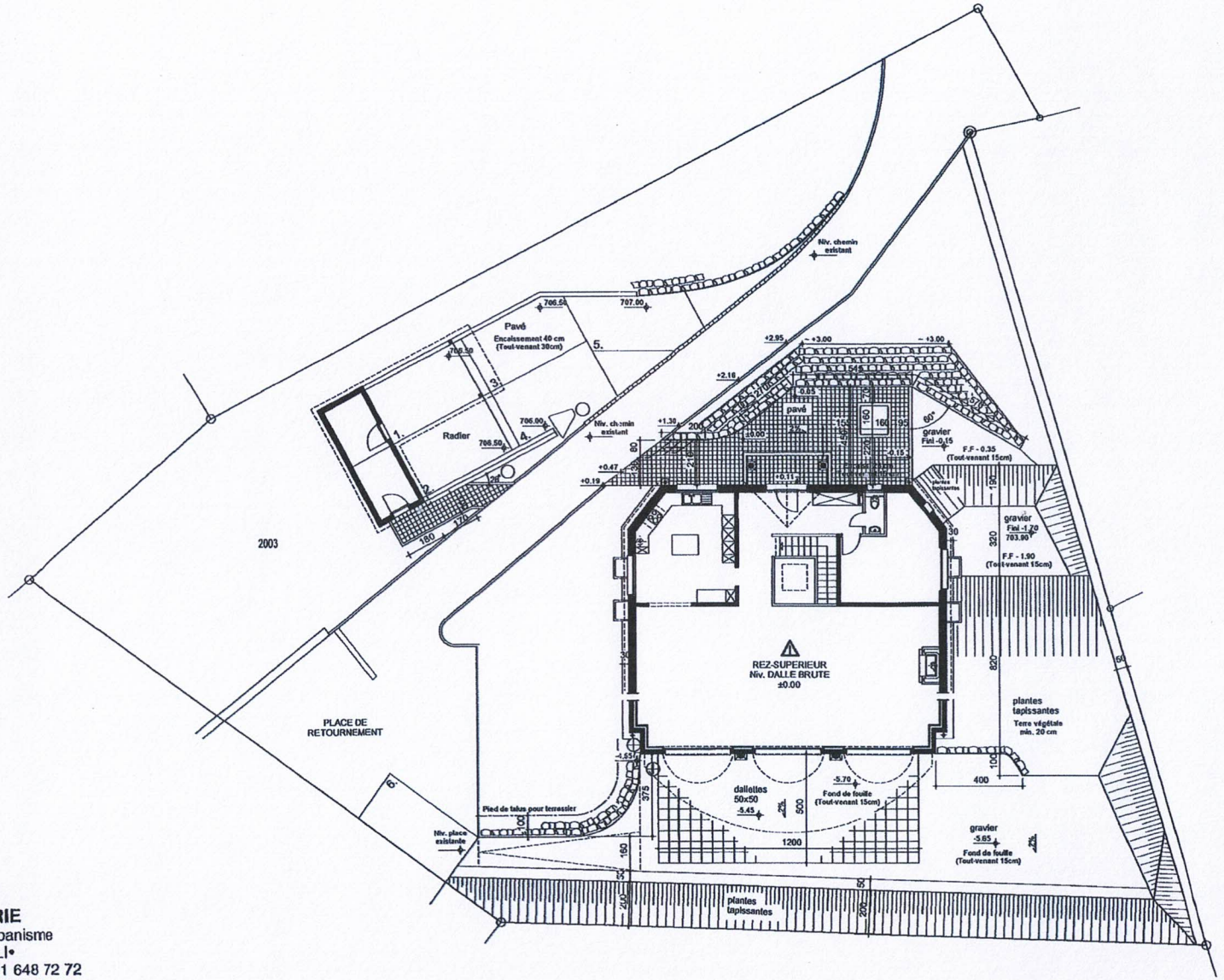
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Facade Nord



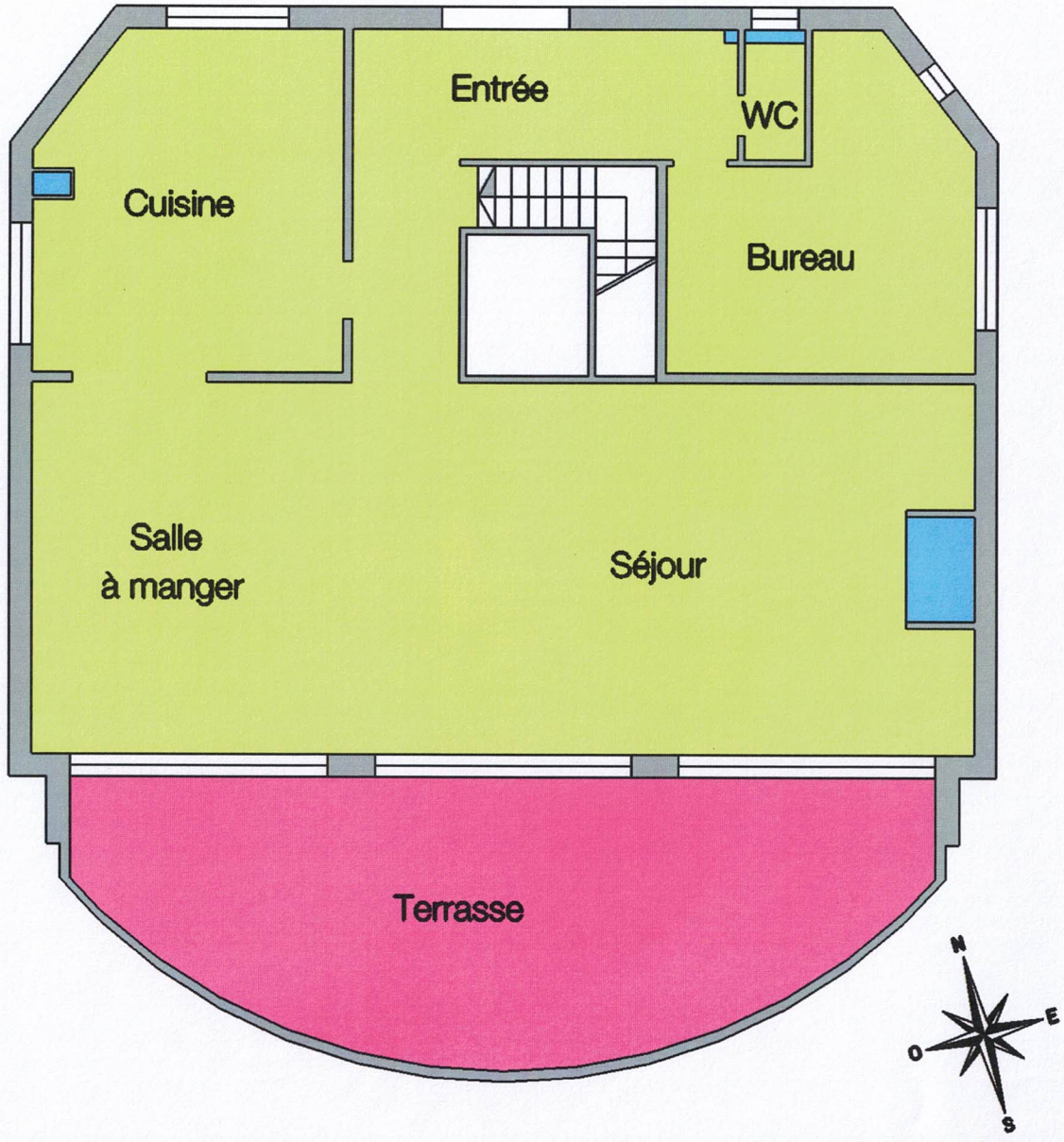
ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

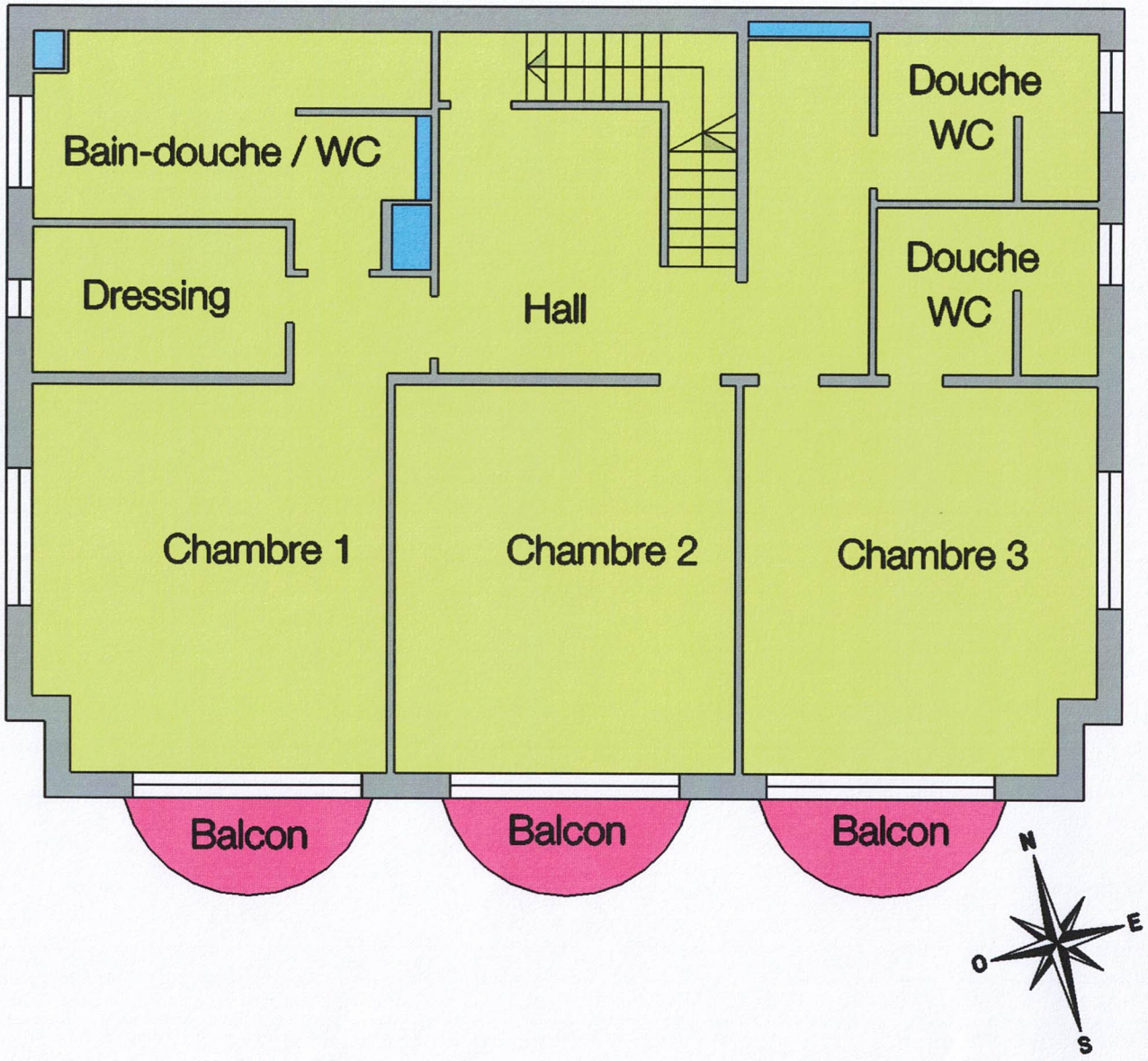
Facade Sud

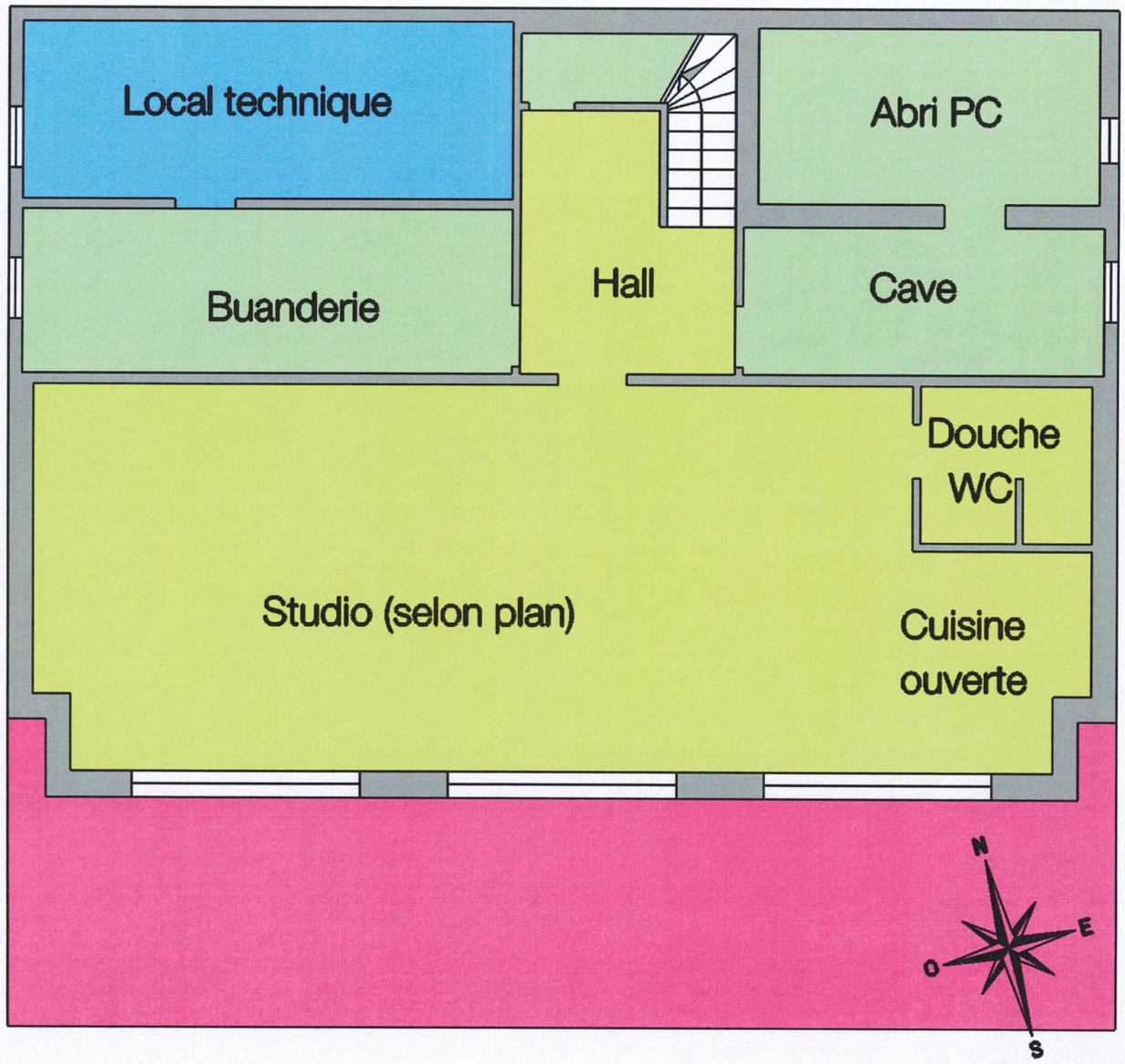


ESPACERIE
Architecture + urbanisme
•VIETTI-VIOLI•
Case postale 34 / 021 648 72 72
1000 LAUSANNE 22

Aménagements ext. 1:200


Entrée
WC
Cuisine
Bureau
Salle
à manger
Séjour
Terrasse
N
E
O
S


Bain-douche / WC
Dressing
Hall
Douche
WC
Douche
WC
Chambre 1
Chambre 2
Chambre 3
Balcon
Balcon
Balcon
N
E
O
S


Local technique
Abri PC
Buanderie
Hall
Cave
Douche
WC
Studio (selon plan)
Cuisine
ouverte
N
E
O
S

COMMUNE DE GRANDVAUX

PERMIS D'HABITER

N° 03.1541 - N° CAMAC 58148

Délivré à :	EYRING-FEHR John Scott et Brigitte
Adresse :	Route des Crêts-Leyron 48A, 1091 Grandvaux
Auteur du projet :	VIETTI-VIOLI Philippe, architecte
Adresse :	Av. Collonges 1, cp 34 - 1000 Lausanne 22
Objet du permis :	Villa, garage et 5 places de parc
Situation :	Rte des Crêts-Leyron 48A Parcelle N° 2003
N° ass. incendie :	--

Enquête ouverte du 28 novembre au 18 décembre 2003
Permis de construire délivré le 5 janvier 2003

Nombre de logement et pièces : 1 logement de 5 pièces + 1 studio
Code statistique logement : 4 + 0

Le présent permis d'habiter est délivré sous réserve de :

- droits des tiers,
- défauts non-apparents,
- modifications et aménagements postérieurs à notre visite du 26.05.2005
- prescriptions particulières en matière de sécurité et de police du Feu.

Taxe communale	fr. 162.--
Contrôle raccordements à fouilles ouverts + contrôle final	fr. 379.--
Total	541.--

Grandvaux, le 3 septembre 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
Alain Parisod

MUNICIPALITE DE GRANDVAUX

La Secrétaire
M. Rubattel
Maryline Rubattel

Distribution : propriétaire - architecte - CAMAC N° 58148 - SIT - ECA - SIEL – ramoneur - boursier communal - police (citernes) - répertoire permis - dossier d'enquête - office du logement

COMMUNE
DE GRANDVAUX

MUNICIPALITE

Grandvaux, le 23 avril 2004
B.400/2003 * 04.341 - MR/lm
AGV / TRAV / cp / 2003

Espacerie architecture
Av. de Collonges 1
Case postale
1000 Lausanne 22

Local de rangement et couvert à voitures

Messieurs,

Lors de sa séance du 19 avril 2004, la Municipalité a pris connaissance de votre dossier relatif à l'objet cité en titre, dont le contenu a retenu sa meilleure attention.

Après examen des documents soumis, notre Autorité a décidé d'autoriser la modification du garage à voitures compris dans le permis de construire No 03.1541 du 5 janvier 2003 en réalisant un local de rangement et couvert à voitures, sur la parcelle n° 2003, route des Crêts-Leyron 48a, ceci sans enquête publique, mais sous réserve du droit des tiers.

Souhaitant ainsi avoir répondu à votre attente, nous vous prions de croire, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
Alain Parisod

La Secrétaire
Maryline Rubattel

Annexe : un plan en retour, dûment scellé et approuvé par nos soins

☎021/799'92'23 * 021/799'92'39
* site *www.grandvaux.ch* * e-mail *administration@grandvaux.ch*

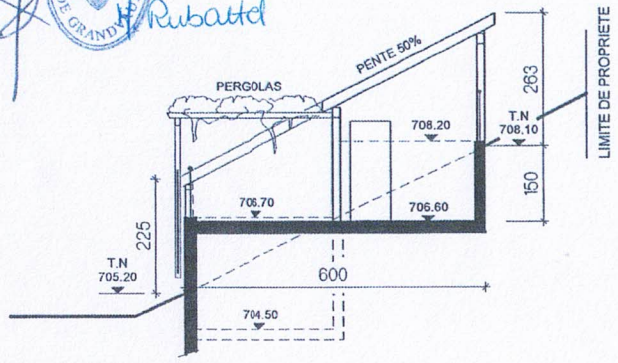
ESPACERIE , architecture + urbanisme, 1000 LAUSANNE 22
tél.021/648.72.72 fax.021/648.78.78

389 / 21 M. et Mme. EYRING - FEHR John Scott et Brigitte
Projet de villa et garage à Grandvaux
Parcelle N° 2003

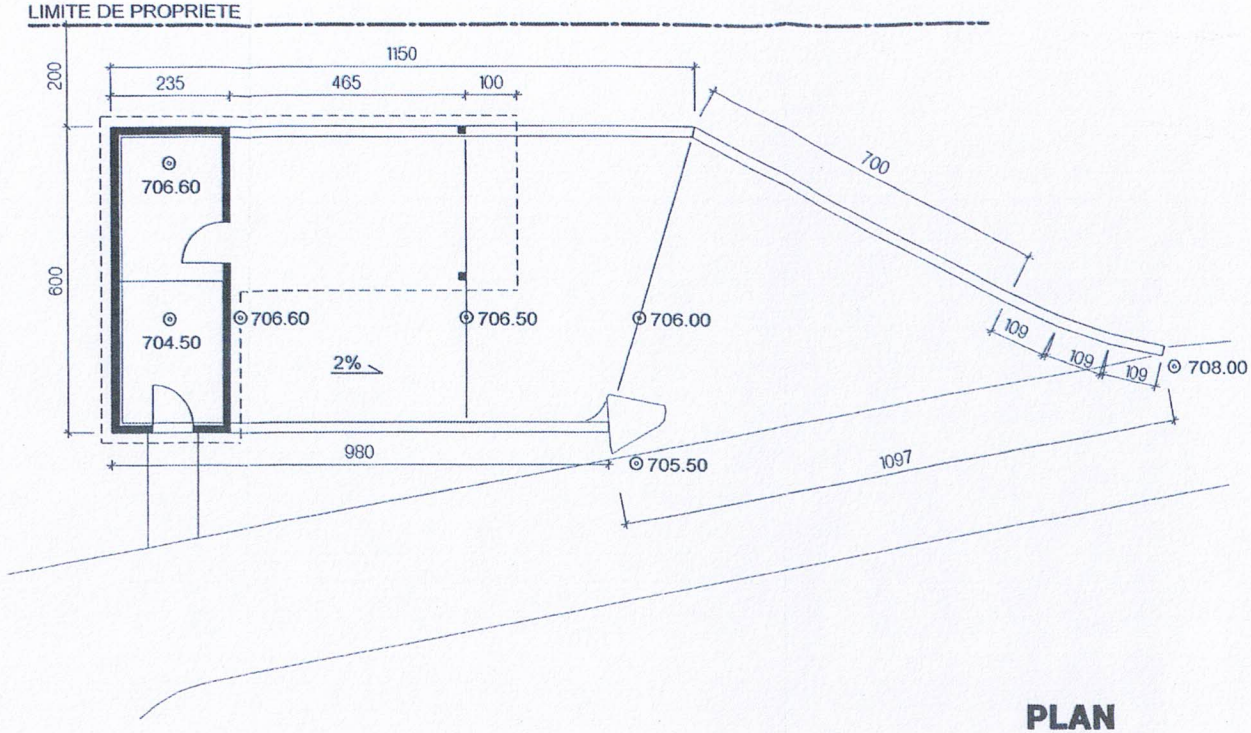
RANGEMENT JARDIN ET COUVERT A VOITURE

Ech : 1/100 Date : 03.04.04

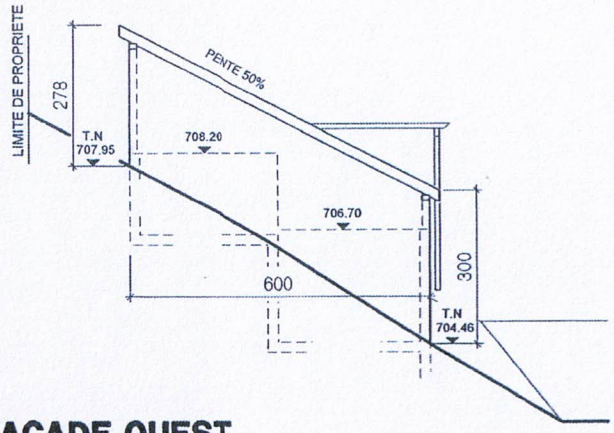
Approuvé par la Municipalité
en sa séance du 19 AVR. 2004
Le Syndic : La Secrétaire :
Rubattel



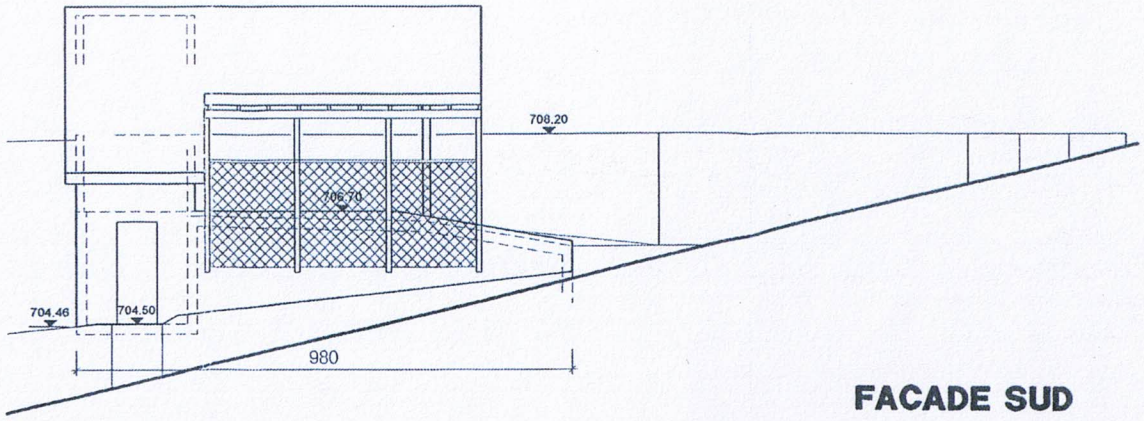
FACADE EST



PLAN



FACADE OUEST



FACADE SUD

Glossaire des surfaces et indices

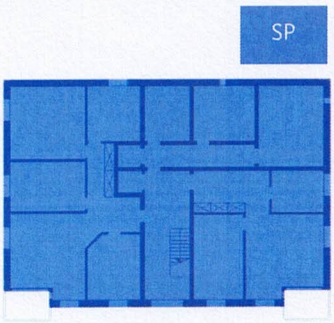
Sur la base des normes SIA 416 et 421 ainsi que du correctif de 2014 amené à cette dernière.

estimmo
expertises immobilières

SP - Surface de Plancher

Somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part.

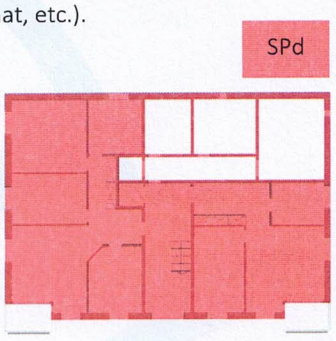
La surface de plancher comprend aussi la surface de construction, sauf pour les surfaces de soupente non accessibles, où les cloisons qui condamnent lesdites surfaces tiennent lieu de murs extérieurs.



SPd – Surface de Plancher déterminante

Surface directement destinée à l'affectation du bâtiment (logement, commerce, artisanat, etc.).
Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) déduite de :

- SI – Surface d'Installation : locaux affectés aux installations telles que machinerie d'ascenseurs, gaines techniques, local à citerne, etc.
- SUS – Surface Utile Secondaire : surface affectée à des activités complétant celle de l'affectation spécifique de la construction, par exemple pour du logement : cave, buanderie, local à vélo, etc. Les accès vers ces surfaces sont également inclus dans la SUS.



SUP – Surface Utile Principale

Correspond aux surfaces strictement affectées à la destination de l'immeuble.
Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) à laquelle est déduite :

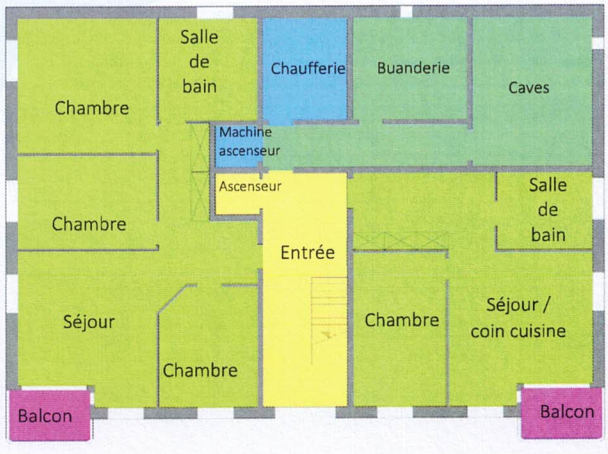
- SI – Surface d'Installation : voir ci-dessus.
- SUS – Surface Utile Secondaire : voir ci-dessus.
- SC – Surface de construction : correspondant à l'enveloppe et aux éléments intérieurs de la construction tel que les murs, piliers, garde-corps, gaines verticales, etc.
- SD – Surface de Dégagement : couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrées d'immeubles, escaliers, rampes, cages d'ascenseur, etc.

Représentation des autres surfaces

SE – Surface Extérieure

La surface extérieure correspond aux surfaces non fermées et exclusives à un local, comme les balcons et terrasses. Elle entre de manière pondérée dans le calcul des surfaces de PPE mais est exclue des surfaces locatives.

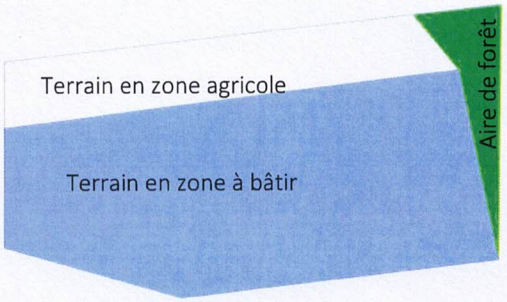
SD SC
SI SUP
SUS SE



estimmo sàrl – Rue d'Italie 31 – 1800 Vevey – info@estimmo.ch – 021 / 922.28.83

STd - Surface de Terrain déterminante

La STd correspond à la part de terrain prise en compte dans le calcul des indices.

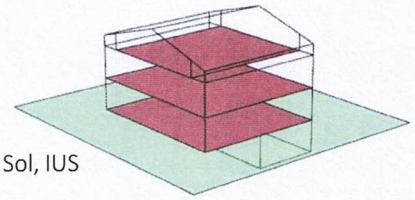


STd = Surface de la parcelle -Terrain en zone agricole – Aire de forêt

Dans les modèles d'illustration ci-contre, le bâtiment est doté :

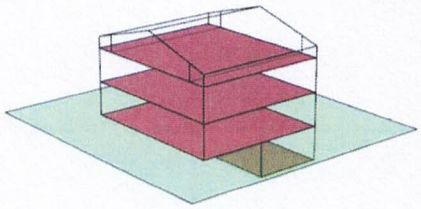
- D'un sous-sol partiel.
- D'un rez-de-chaussée.
- De deux étages complets
- De combles.

L'intégralité des SUS et des SI est ici située dans le sous-sol partiel.



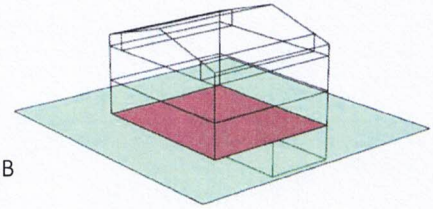
IUS – Indice d'Utilisation du Sol

$$\frac{\text{Somme des Surfaces de Plancher déterminantes - SPd}}{\text{Surface de Terrain déterminante - STd}} = \text{Indice d'Utilisation du Sol, IUS}$$



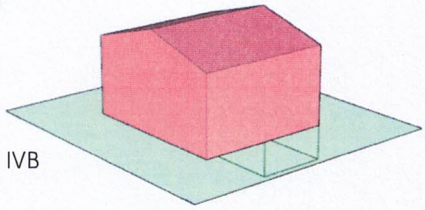
IBUS – Indice Brut d'Utilisation du Sol

$$\frac{\text{Somme des Surfaces de Plancher SP}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice Brut d'Utilisation du Sol, IBUS}$$



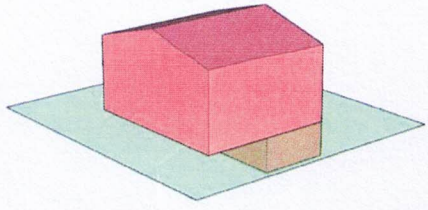
ISB – Indice de Surface Bâtie

$$\frac{\text{Surface déterminante de Construction SdC}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice de Surface Bâtie, ISB}$$



IVB – Indice de Volume Bâti

$$\frac{\text{Volume bâti au-dessus du terrain de référence VBr}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice de Volume Bâti, IVB}$$



VB –Volume Bâti

Volume bâti VB