

Rapport d'estimation immobilière

Mandant	Office des poursuites du district de Lavaux-Oron
Propriétaire	Eddy Siegenthaler
Parcelles	N° 773 RF de Bourg-en-Lavaux et n°s 1486, 1504, 1505, 1506 RF de Chexbres
Usage actuel	Vignes exploitées par le propriétaire
Valeur vénale	Fr. 227'100.-



Bex, février 2024

Table des matières

1	MANDAT	3
2	DOCUMENTATION	3
3	BASES LÉGALES	4
4	DESCRIPTION DES BIENS-FONDS	5
4.1	SURFACES SELON REGISTRE FONCIER	5
4.2	PLAN D'AMÉNAGEMENT, SERVITUDES ET MENTIONS.....	6
4.2.1	<i>Plan d'aménagement</i>	6
4.2.2	<i>Servitudes</i>	6
4.2.3	<i>Mentions</i>	6
4.3	LES VIGNES	7
5	VALEUR VÉNALE	9
5.1	DÉFINITION.....	9
5.2	MÉTHODOLOGIE.....	9
5.3	PRIX LICITE.....	9
5.4	VALEUR DE RENDEMENT.....	9
5.5	CAPITAL PLANTE	10
5.6	SYNTHÈSE.....	11
6	CONCLUSIONS	12
7	ANNEXES	12

1 Mandat

Le Cové SA a été mandaté par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, représenté par M. Yves-Julien Hedinger, afin d'estimer la valeur vénale des biens-fonds cités en titre, propriété de M. Eddy Siegenthaler.

L'expert soussigné s'est rendu sur place le 8 février 2024. En compagnie de M. Siegenthaler et de M. Hedinger, il a visité les biens-fonds et recueilli les informations nécessaires à l'élaboration du présent rapport.

2 Documentation

Documents	Sources	Remis / collecté par	Dates
Extraits Registre foncier	Registre foncier	Le Cové SA	09.01.2024
Plan cadastraux	Guichet cartographique de l'Etat de Vaud	Le Cové SA	10.01.2024
Polices d'assurance	ECA	OP	29.10.2021
Inventaire parcelles viticoles	M. Siegenthaler	M. Siegenthaler	08.02.2024
Photos	Visite	Le Cové SA	08.02.2024
Acquis viticoles	M. Siegenthaler	Le Cové SA	08.02.2024

3 Bases légales

La LDFR s'applique (article 2 LDFR) :

- aux biens-fonds qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
- aux biens-fonds dont l'utilisation agricole est licite ;
- aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole;
- aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole;
- aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation.

La loi ne s'applique pas aux immeubles de moins de 15 ares pour les vignes , ou de moins de 25 ares pour les autres terrains, qui ne font pas partie d'une entreprise agricole.

Cet assujettissement a les conséquences suivantes, il limite :

- le cercle des acheteurs potentiels (art. 63 LDFR), bien que certaines exceptions soient possibles (art. 64 LDFR) ;
- la charge hypothécaire (art. 73 LDFR) ;
- le prix d'acquisition (art. 66 LDFR), **sauf lors d'une procédure de réalisation forcée.**

4 Description des biens-fonds

Les biens-fonds de M. Siegenthaler sont un ensemble de 5 parcelles de vignes qui servent à la production viticole et qui ne représentent pas une exploitation agricole au sens de l'article 7 de la loi sur le droit foncier rural (LDFR).

Une parcelle se situe sur le territoire de Bourg-en-Lavaux. Les 4 autres, situées sur la commune de Chexbres, forment un ensemble.

4.1 Surfaces selon Registre foncier

Selon les extraits internet du Registre foncier du 9 janvier 2024, les surfaces (en m²), sises sur les communes de Bourg-en-Lavaux et de Chexbres sont les suivantes (extraits RF et orthophotos en annexe 1) :

	Lieux-dits	Vignes m ²	Total m ²
Soumises LDFR			
Bourg-en-Lavaux			
773	En Champafion	1 932	1 932
Chexbres			
1486	Les Fosseaux	1 672	1 672
Sous-total		3 604	3 604
Non soumises LDFR			
Chexbres			
1504	Les Fosseaux	556	556
1505	Les Fosseaux	679	679
1506	Les Fosseaux	548	548
Sous-total		1 783	1 783
Total		5 387	5 387

4.2 Plan d'aménagement, servitudes et mentions

4.2.1 Plan d'aménagement

Selon le guichet cartographique du canton de Vaud, les parcelles sont en zones viticoles.

4.2.2 Servitudes

Certaines parcelles sont grevées de servitudes. Ci-dessous, la liste exhaustive de celles-ci :

- Passage pour piétons en faveur
- Passage à pied en faveur
- Passage à pied et pour véhicules viticoles en faveur
- Usage de place en faveur
- Zone quartier : interdiction de bâtir en faveur

Les diverses servitudes sont consultables sur les extraits du Registre foncier en annexe 1. La plupart sont en faveur des parcelles, principalement pour permettre l'accès aux parcelles ou pour l'usage de places lors de travaux à la vigne.

4.2.3 Mentions

La parcelle n° 773 RF de Bourg-en-Lavaux a la mention « mensuration en cours ».

4.3 Les vignes

Selon les données de M. Siegenthaler, les parcelles sont plantées pour 84 % en Chasselas, 10 % en Viognier et le solde en Galotta. L'âge moyen des vignes est de 12,8 ans. Un tableau récapitulatif des surfaces, âges, cépages et capital plantes est en annexe 2.

Les vignes sont plantées à 180 cm sur 80 cm, sur fils, entièrement en banquettes et mécanisables avec une chenillette.



Bourg-en-Lavaux



Chexbres

Mention Epesses

La parcelle n° 773 RF de Bourg-en-Lavaux est facilement accessible par le haut. Un voisin a un droit de passage pour accéder à ses vignes. Elle est séparée en 5 parchets par des murs. Les murs sont en bon état.

Elle est plantée entièrement en chasselas. Un parchet de 600 m² va être planté ce printemps.

Les autres parchets ont été plantés en 2000, 2005 et 2013.



Vue Est



Vue Sud

Mention St-Saphorin

Les parcelles n^{os} 1486, 1504, 1505 et 1506 forment un ensemble et se trouvent dans la mention « St-Saphorin ». Elles sont accessibles par le haut et par le bas.

La parcelle n° 1506 RF de Chexbres a été plantée en Viognier en 2017.

La parcelle n° 1486 RF de Chexbres est divisée en trois parchets :

Le haut (320 m²) a été planté en Galotta en 2010, le milieu (451 m²) a été planté en Chasselas en 1999 et le bas (901 m²) a été planté en Chasselas en 2012.

Les parcelles n^{os} 1504 et 1505 RF de Chexbres sont séparées en 2 parchets :

1/3 planté en Chasselas en 2003 et 2/3 planté en Chasselas en 2012.



Vue Ouest



Vue Nor

5 Valeur vénale

5.1 Définition

La valeur vénale d'un immeuble est définie comme étant le prix attendu sur le marché libre. Il s'estime ou se dérive à partir de ventes d'immobiliers similaires. Lors d'estimation de biens-fonds agricoles, la difficulté est de trouver des ventes comparables.

5.2 Méthodologie

Il est difficile de trouver une méthode facilement applicable au calcul de la valeur vénale d'une vigne.

En effet, il n'y a pas de détail connu sur les références fournies par la Commission foncière (âge, cépage, mécanisation...). Il est donc difficile de savoir s'il y a une corrélation entre la qualité de la vigne et son prix de vente.

Pour ce dossier, l'expert a effectué les opérations suivantes afin d'estimer la valeur vénale des vignes :

- Calcul du prix licite selon les directives de la Commission foncière.
- Estimation de la valeur de rendement de chaque parcelle.
- Estimation du capital plantes de chaque parcelle.

5.3 Prix licite

Le prix des terrains agricoles soumis à la LDFR se limite au prix dit « licite ». Un prix d'acquisition est surfait lorsqu'il dépasse de 5 % le prix payé en moyenne pour les immeubles comparables dans la même région au cours des 5 dernières années (art. 66 LDFR).

Le prix licite avec le supplément de 5 % est le suivant (calcul détaillé en annexe 3) :

$$46.35 \text{ fr./m}^2 \times 5387 \text{ m}^2 = \text{fr. } 249'687.-$$

5.4 Valeur de rendement

L'estimation de la valeur de rendement des entreprises et des immeubles agricoles se fonde sur l'article 10 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et sur l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR). En vertu de cette disposition, le Conseil fédéral a publié en date du 31 janvier 2018 une nouvelle version de l'ODFR qui définit dans sa section 1 la valeur de rendement. Son appendice, le Guide fédéral d'estimation, est entré en vigueur le 1^{er} avril 2018. Aux termes de l'article 10 de l'Ordonnance précitée, la valeur de rendement agricole est caractérisée comme suit :

Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente), calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond en moyenne pluriannuelle au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

Pour établir la valeur de rendement, on se fonde sur la période de calcul des années 2009 à 2024 et sur un taux d'intérêt moyen de 4.24 %. Rappelons que la valeur de rendement correspond à la capitalisation de la rente produite par une exploitation agricole et non à une quelconque valeur spéculative. Les données obtenues sont déterminées à l'aide d'un calcul basé sur l'évolution probable des prix, des coûts et des paiements directs.

La valeur de rendement des terres agricoles est déterminée selon un système de pointage faisant intervenir notamment la nature du sol, la grandeur, l'éloignement, la pente et les accès de chaque parcelle.

Le détail du calcul de la valeur de rendement se trouve en annexe 4.

Le résultat est le suivant :

	Lieux-dits	Vignes m ²	Total VR fr.
Soumises LDFR			
Bourg-en-Lavaux			
773	En Champaflon	1 932	25 874
Chexbres			
1486	Les Fossaux	1 672	26 610
Sous-total		3 604	52 484
Non soumises LDFR			
Chexbres			
1504	Les Fossaux	556	9 101
1505	Les Fossaux	679	11 114
1506	Les Fossaux	548	10 889
Sous-total		1 783	31 104
Total		5 387	83 588

5.5 Capital plante

Le capital plante est estimé à l'aide de la brochure « Valeur de l'actif plante en viticulture » références 2015 d'Agriidea.

Les chiffres sont basés sur les coûts de création des vignes constatés et enregistrés, et non sur des valeurs de rendement. En viticulture, les prix obtenus par kilo de raisin varient énormément d'une région à l'autre, entre les différents cépages et selon les mises en valeur obtenues.

Pour cette raison, les chiffres sont basés sur les enregistrements transmis par les producteurs participant au réseau de calcul de frais de production en viticulture, ceci particulièrement pour les temps de travail et les travaux mécaniques réalisés lors de la reconstitution, ainsi que le prix des fournitures (calcul en annexe 2).

L'estimation est la suivante :

	Lieux-dits	Vignes m ²	Capital plante fr.
Soumises LDFR			
Bourg-en-Lavaux			
773	En Champaflon	1 932	15 820
Chexbres			
1486	Les Fosseaux	1 672	11 075
Sous-total		3 604	26 895
Non soumises LDFR			
Chexbres			
1504	Les Fosseaux	556	3 801
1505	Les Fosseaux	679	4 641
1506	Les Fosseaux	548	6 203
Sous-total		1 783	14 645
Total		5 387	41 540

5.6 Synthèse

En se basant sur le prix licite, la valeur de rendement et le capital plante, la valeur vénale de chaque parcelle est la suivante :

	Lieux-dits	Vignes m ²	Prix licite fr.	VR fr.	Capital plante fr.	Valeur vénale fr.
Soumises LDFR						
Bourg-en-Lavaux						
773	En Champaflon	1 932	89 548	25 874	15 820	70 299
Chexbres						
1486	Les Fosseaux	1 672	77 497	26 610	11 075	72 288
Sous-total		3 604	167 045	52 484	26 895	142 587
Non soumises LDFR						
Chexbres						
1504	Les Fosseaux	556	25 771	9 101	3 801	24 718
1505	Les Fosseaux	679	31 472	11 114	4 641	30 205
1506	Les Fosseaux	548	25 400	10 889	6 203	29 590
Sous-total		1 783	82 643	31 104	14 645	84 513
Total		5 387	249 688	83 588	41 540	227 100

6 Conclusions

Les biens-fonds cités en titre et propriété de M. Siegenthaler comprennent 5 parcelles de vignes

La valeur vénale a été calculée, le résultat est le suivant :

- Valeur vénale fr. 227'100.-

Bex, le 19 février 2024

Le Cové SA

G. Guignard

Agronome HES

7 Annexes

1. Extraits RF et orthophotos
2. Estimation du capital plante
3. Estimation du prix licite
4. Estimation de la valeur de rendement



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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 773

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	773	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH267836579845	
Surface	1'932 m ² , -	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	21	
Désignation de la situation	En Champafion	
Couverture du sol	Vignes, 1'932 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuille de dépendance		
Estimation fiscale	25'000.00	2009 (25.05.2009)

Propriété

Propriété individuelle	
Siegenthaler Eddy 07.09.1973,	14.07.2008 009-2008/1234/0 Achat 13.01.2009 009-2009/30/0 Achat

Mentions

16.07.2018 009-2018/2571/0	Mensuration en cours
----------------------------	----------------------

Servitudes

19.11.1968 009-107724	(C) Usage de place en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774
19.11.1968 009-107724	(D) Usage de place à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774
19.11.1968 009-107724	(C) Passage pour piétons en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

25.01.2021 018-2021/683/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

21.04.2010 009-2010/697/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Chexbres/1486 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 1'200.-, avec Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bourg-en-Lavaux / 773

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	773	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH267836579845	
Surface	1'932 m ² , -	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	21	
Désignation de la situation	En Champafion	
Couverture du sol	Vignes, 1'932 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	25'000.00	2009 (25.05.2009)

Propriété

Propriété individuelle	
Siegenthaler Eddy 07.09.1973,	14.07.2008 009-2008/1234/0 Achat 13.01.2009 009-2009/30/0 Achat

Mentions

16.07.2018 009-2018/2571/0	Mensuration en cours
----------------------------	----------------------

Servitudes

19.11.1968 009-107724	(C) Usage de place en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774
19.11.1968 009-107724	(D) Usage de place à charge de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774
19.11.1968 009-107724	(C) Passage pour piétons en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 5613/774

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

25.01.2021 018-2021/683/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

21.04.2010 009-2010/697/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Chexbres/1486 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 1'200.-, avec Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché

Cyril Favre
Géomètre Cantonal
Office de l'information sur le territoire
Av. de l'Université 5
1014 Lausanne

Pièce justificative No :

Réception : 16 JUL 2018

18 / 02571

Réquisition d'inscription au registre foncier

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

Commune: **Bourg-en-Lavaux**
Immeubles: selon la liste annexée

Pièce justificative

Minute No :

Nature de l'acte : **Inscription de la mention "mensuration en cours"**

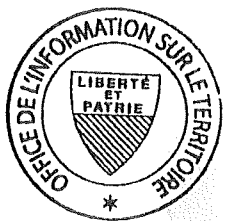
Parties : Pas de transaction

Inscriptions requises

(selon l'art. 47 al. 2 ORF, la réquisition doit indiquer séparément chaque inscription à faire, seules les inscriptions et radiations requises seront opérées).

Mention "mensuration en cours" INSCRIPTION

Conformément à l'article 27 al. 2 de la loi cantonale sur la géoinformation (LGéo-VD) du 8 mai 2012, l'Office de l'information sur le territoire requiert de la part du Conservateur du Registre foncier de Lavaux-Oron à Cully, l'inscription de la mention "mensuration en cours" sur les feuillets de l'entreprise de premier relevé de la mensuration cadastrale de 143 Bourg-en-Lavaux XII, selon la liste annexée.



Lieu : Lausanne

Date : 11.7.2018

Signature :

A. Hof

Alexandre HOF
Ingénieur géomètre officiel

Annexes

- 5 pages (3165) liste des immeubles

Entreprise : 143 BOURG-EN-LAVAUX XII

Adjudicataire : Georges CAVIEZEL

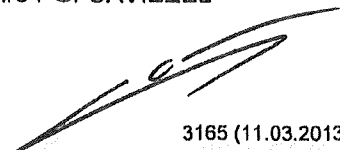
<input checked="" type="checkbox"/> Zone nouv. mens. D+M (ordinaire ou 2e mensuration) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AF (RP ou TARP) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AR ou autre EGT	Concerne le RF
	Avis 3046 unique

Liste des immeubles par zone

Commune : 143 BOURG-EN-LAVAUX

1	23	45	67	89	121	149	266
2	24	46	68	94	122	150	267
3	25	47	69	95	123	151	268
4	26	48	70	96	124	152	270
5	28	49	71	98	128	153	271
6	29	50	72	99	129	154	272
7	30	51	73	100	130	155	273
8	31	52	74	101	131	156	274
9	32	53	75	102	132	157	275
11	33	54	76	103	136	158	276
12	34	55	77	104	137	165	277
13	35	56	78	105	138	200	278
14	36	57	79	106	139	216	279
15	37	58	80	107	140	257	280
16	38	59	81	108	141	258	281
17	39	61	82	109	142	259	282
18	40	62	83	110	143	261	283
19	41	63	84	111	144	262	284
20	42	64	86	112	145	263	285
21	43	65	87	113	146	264	286
22	44	66	88	114	148	265	287

L'adjudicataire : G. CAVIEZEL



Entreprise : 143 BOURG-EN-LAVAUX XII

Adjudicataire : Georges CAVIEZEL

<input checked="" type="checkbox"/> Zone nouv. mens. D+M (ordinaire ou 2e mensuration) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AF (RP ou TARP) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AR ou autre EGT	Concerne le RF
	Avis 3046 unique

Liste des immeubles par zone

Commune : 143 BOURG-EN-LAVAUX

288	321	344	374	578	609	639	671
289	322	345	375	579	615	640	676
290	323	346	376	580	620	641	677
291	324	347	377	581	621	642	678
292	326	348	378	582	622	643	679
293	327	349	379	583	623	644	692
294	328	350	380	584	624	645	698
295	329	351	382	589	625	646	699
296	330	352	389	590	626	647	700
297	331	353	391	591	627	649	705
300	332	355	392	598	628	650	706
301	333	356	393	599	629	651	707
302	334	357	394	600	630	652	708
303	335	359	395	601	631	653	709
304	337	360	398	602	632	654	710
305	338	361	414	603	633	655	711
306	339	362	416	604	634	656	712
307	340	364	437	605	635	657	713
316	341	365	439	606	636	658	714
319	342	366	571	607	637	659	715
320	343	367	574	608	638	660	716

L'adjudicataire : G. CAVIEZEL

Entreprise : 143 BOURG-EN-LAVAUX XII

Adjudicataire : Georges CAVIEZEL

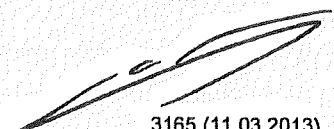
<input checked="" type="checkbox"/> Zone nouv. mens. D+M (ordinaire ou 2e mensuration) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AF (RP ou TARP) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AR ou autre EGT	Concerne le RF
	Avis 3046 unique

Liste des immeubles par zone

Commune : 143 BOURG-EN-LAVAUX

717	753	777	798	853	900	935	1667
718	754	778	799	854	901	936	1668
719	755	779	800	871	902	937	1669
720	756	780	801	873	903	938	1677
723	757	781	802	874	917	939	1678
724	759	782	803	875	918	940	4016
725	760	783	804	876	920	977	4217
727	762	784	805	877	921	978	4253
728	763	785	806	878	922	1183	4254
729	764	786	807	879	923	1191	4255
730	765	787	808	881	924	1195	4301
731	766	788	809	883	925	1243	4331
732	767	789	810	884	926	1371	4332
733	768	790	811	891	927	1372	4333
734	769	791	812	892	928	1373	4334
735	770	792	813	893	929	1374	4335
736	771	793	814	894	930	1375	4336
737	772	794	815	895	931	1376	4337
747	773	795	816	897	932	1378	4338
751	774	796	817	898	933	1379	4339
752	776	797	818	899	934	1654	4340

L'adjudicataire : G. CAVIEZEL



Entreprise : 143 BOURG-EN-LAVAUX XII

Adjudicataire : Georges CAVIEZEL

<input checked="" type="checkbox"/> Zone nouv. mens. D+M (ordinaire ou 2e mensuration) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AF (RP ou TARP) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AR ou autre EGT	Concerne le RF
	Avis 3046 unique

Liste des immeubles par zone

Commune : 143 BOURG-EN-LAVAUX

4377	4470	4492	4514	4536	4557	4581	4608
4378	4471	4493	4515	4537	4558	4582	4609
4379	4472	4495	4516	4538	4559	4583	4610
4380	4473	4496	4517	4539	4560	4584	4611
4381	4474	4497	4518	4540	4561	4585	4612
4382	4475	4498	4519	4541	4562	4586	4613
4455	4476	4499	4520	4542	4563	4587	4614
4456	4477	4500	4521	4543	4564	4588	4615
4457	4478	4501	4523	4544	4565	4589	4616
4458	4479	4502	4524	4545	4566	4590	4617
4459	4480	4503	4525	4546	4567	4592	4618
4460	4481	4504	4526	4547	4568	4596	4619
4461	4482	4505	4527	4548	4570	4597	4620
4462	4483	4506	4528	4549	4571	4598	4621
4463	4484	4507	4529	4550	4572	4599	4624
4464	4485	4508	4530	4551	4573	4600	4625
4465	4487	4509	4531	4552	4574	4601	4626
4466	4488	4510	4532	4553	4577	4602	4627
4467	4489	4511	4533	4554	4578	4604	4628
4468	4490	4512	4534	4555	4579	4605	4629
4469	4491	4513	4535	4556	4580	4607	4630

L'adjudicataire : G. CAVIEZEL

Entreprise : 143 BOURG-EN-LAVAUXX XII

Adjudicataire : Georges CAVIEZEL

<input checked="" type="checkbox"/> Zone nouv. mens. D+M (ordinaire ou 2e mensuration) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AF (RP ou TARP) <input type="checkbox"/> Zone mensuration AR ou autre EGT	Concerne le RF
	Avis 3046 unique

Liste des immeubles par zone

Commune : 143 BOURG-EN-LAVAUXX

4631	5890	6052				
4767	5891	10078				
4768	5892	10097				
4769	5893	10103				
5152	5894	10106				
5161	5895					
5162	5896					
5326	5897					
5328	5898					
5862	5899					
5864	5900					
5874	5901					
5881	5902					
5882	5903					
5883	5904					
5884	5905					
5885	5906					
5886	5907					
5887	5908					
5888	5909					
5889	6007					

L'adjudicataire : G. CAVIEZEL





ETAT DE VAUD
Département des infrastructures
et des ressources humaines
Office de l'information sur le territoire
18 / 02571

143 Bourg-en-Lavaux XII 2017

1:10'000 PLANS PROJETES

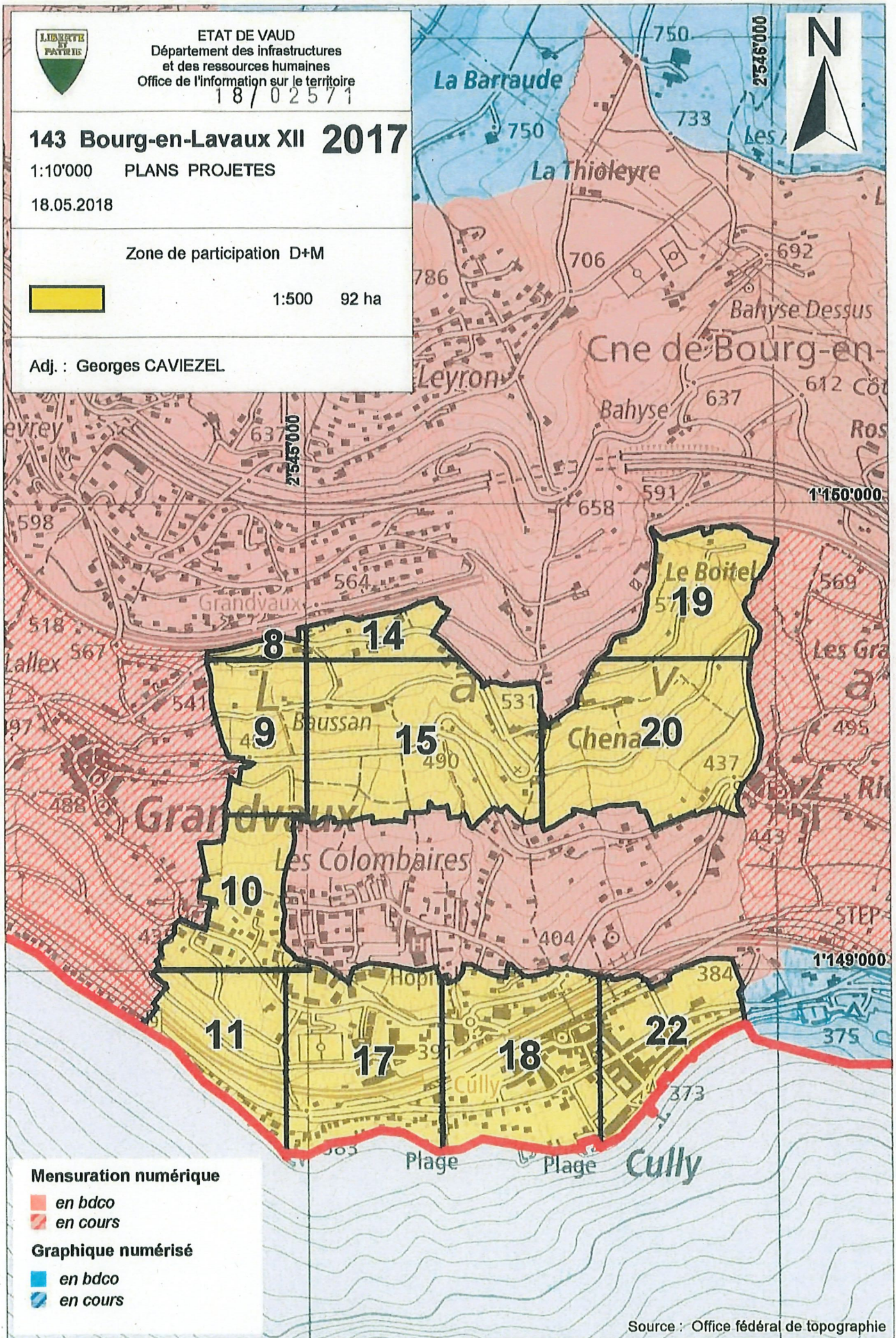
18.05.2018

Zone de participation D+M





1:500 92 ha



Adj. : Georges CAVIEZEL



Mensuration numérique

-  en bdco
-  en cours

Graphique numérisé

-  en bdco
-  en cours



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



Extrait du registre foncier Bien-fonds Chexbres / 1486

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5601 Chexbres
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1486
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH908845778391
Surface	1'672 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Désignation de la situation	Clos de la Paleyre Les Fossaux
Couverture du sol	Vignes, 1'672 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	26'000.00 EF01

Propriété

Propriété individuelle
Siegenthaler Eddy 07.09.1973, 26.03.1999 009-181842 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.02.1943 009-145039	(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir à charge de B-F Chexbres 5601/52
01.05.1986 009-145002	(D) Passage à pied et pour véhicules viticoles à charge de B-F Chexbres 5601/1491 à charge de B-F Chexbres 5601/1496 à charge de B-F Chexbres 5601/1497

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

26.03.1999 009-181845	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Bourg-en-Lavaux/773 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 1'300.-, avec Bourg-en-Lavaux/773 Bourg- en-Lavaux/8105 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché



Extrait du registre foncier Bien-fonds Chexbres / 1504

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5601 Chexbres	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1504	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH638387455129	
Surface	556 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	11	
Désignation de la situation	Les Fossaux	
Couverture du sol	Vignes, 556 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	8'800.00	2010 (04.01.2011)

Propriété

Propriété individuelle
Siegenthaler Eddy 07.09.1973, 21.04.2010 009-2010/696/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.05.1986 009-144993 (C) Passage à pied
en faveur de B-F Chexbres 5601/1505

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

21.04.2010 009-2010/697/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Bourg-en-Lavaux/773 Chexbres/1486 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 400.-, avec Bourg-en-Lavaux/773 Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1505 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



Extrait du registre foncier Bien-fonds Chexbres / 1505

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5601 Chexbres
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1505
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH474587888356
Surface	679 m², numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Désignation de la situation	Les Fossaux
Couverture du sol	Vignes, 679 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	11'000.00 2010 (04.01.2011)

Propriété

Propriété individuelle
Siegenthaler Eddy 07.09.1973, 21.04.2010 009-2010/696/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.05.1986 009-144993 (D) Passage à pied
à charge de B-F Chexbres 5601/1504

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

21.04.2010 009-2010/697/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Bourg-en-Lavaux/773 Chexbres/1486 Chexbres/1504 Chexbres/1506 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 500.-, avec Bourg-en-Lavaux/773 Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1506 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



Extrait du registre foncier Bien-fonds Chexbres / 1506

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5601 Chexbres	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1506	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH108845788369	
Surface	548 m ² , numérique	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	11	
Désignation de la situation	Les Fossaux	
Couverture du sol	Vignes, 548 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	8'800.00	2010 (04.01.2011)

Propriété

Propriété individuelle
Siegenthaler Eddy 07.09.1973, 21.04.2010 009-2010/696/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

08.03.2022 018-2022/2294/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
12.05.2022 018-2022/5054/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
09.12.2022 018-2022/13534/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
21.03.2023 018-2023/2536/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP

Droits de gage immobilier

21.04.2010 009-2010/697/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 128'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, Droit de gage collectif, avec Bourg-en-Lavaux/773 Chexbres/1486 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Porteur Banque Raiffeisen de Lavaux, Rivaz
21.04.2010 009-2010/698/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage réparti, Montant réparti CHF 400.-, avec Bourg-en-Lavaux/773 Bourg-en-Lavaux/8105 Chexbres/1486 Chexbres/1498 Chexbres/1499 Chexbres/1504 Chexbres/1505 Chexbres/1507 Puidoux/2009 Rivaz/51 Rivaz/235 Rivaz/242 Rivaz/243 Nominatif Fondation d'Investissement Rural, Lausanne

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:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Non affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Numéro du Commune	Numéro OF	Surface des vignes	Surface totale	Prix total	prix/m ²	Date décision	Estimation fiscale
3129 Puidoux	5607	6631	6650	270000	40,60	18.11.2022	99000
1626 Bourg-en-La	5613	2337	2337	115000	49,21	08.02.2019	28000
1738 Bourg-en-La	5613	2263	2263	79205	35,00	24.05.2019	30000
2821 Puidoux	5607	2071	2076	120000	57,80	21.01.2022	29000
3139 Bourg-en-La	5613	3890	4045	182000	44,99	18.11.2022	52000
2148 Bourg-en-La	5613	682	682	29240	42,87	19.08.2020	8000
2461 Bourg-en-La	5613	2111	2111	95000	45,00	19.03.2021	15400
			20164	890445			

moyenne pondérée

44,16

suppl. 5 %

2,21

prix licite

46,37

arrondi

46,35

N°; de projet :
 ID N°; : 11027
 Estimateur/-trice : Gérard Guignard / 0244630292
 Date du rapport: 19.02.2024

Résumé

Objet d'estimation: Place du Collège 3, 1071 Rivaz en propriété de Eddy Siegenthaler
 Date de la visite: 08.02.2024

L'estimation de la valeur de rendement a été calculée conformément à l'article 87 LDFR et au Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018. Le calcul de la charge maximale est basé sur les articles 73 et s. LDFR.

Bien-fonds N°;	Bâtiment N°;	Valeur locative CHF	Valeur de rendement CHF	Charge maximale CHF
773 En Champafion	Vigne	1'932 ² m	25'874	34'930
Total du bien-fonds 773		0	25'874	34'930
1486 Les Fossaux	Vigne	1'672 ² m	26'610	35'924
Total du bien-fonds 1486		0	26'610	35'924
1504 Les Fossaux	Vigne	556 ² m	9'101	12'286
Total du bien-fonds 1504		0	9'101	12'286
1505 Les Fossaux	Vigne	679 ² m	11'114	15'004
Total du bien-fonds 1505		0	11'114	15'004
1506 Les Fossaux	Vigne	548 ² m	10'889	14'700
Total du bien-fonds 1506		0	10'889	14'700
Total de tous les éléments		0	83'588	112'844

Charge maximale

Valeur de rendement de tous les parties	CHF	83'588
= Valeur de rendement agricole	CHF	83'588
+ Augmentation de 35 % de la valeur de rendement obtenue	CHF	29'256
Charge maximale	CHF arrondi	112'844