

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Feuillet n° 14184 - appartement en PPE de 2 pièces situé au rez de la maison sise rue de l'Ancien Collège 1, « PPE Utopia », à Saint-Triphon (Commune d'Ollon)

Parcelle de base n° 1304, d'une superficie de 348 m²

Mandant : Office des Faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois, M. Osterhues, en qualité de Préposé

Propriétaire : Succession répudiée de feu Fabienne Kote

Valeur de liquidation: CHF 215'000



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	6
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	7
5	REGLEMENT	10
6	ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DE LA PPE	10
7	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	10
8	VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS	13
9	ESTIMATION.....	16
10	VALEUR	19
11	RESERVES	19
12	ANNEXES.....	19

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des faillites du district de l'Est Vaudois, M. Osterhues en qualité de Préposé, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Par ailleurs, le vendeur est contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extraits du registre foncier au 30.01.2024 pour le feuillet (légalisé) et au 30.05.2024 pour la parcelle de base (non légalisé)

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Règlement de PPE

Plans

Procès-verbal de l'assemblée PPE du 24.02.2022 et comptes

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 27 mai 2024 en compagnie de M. Osterhues, Préposé à l'Office des Faillites de l'Est Vaudois

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain : 348 m², au total

Construction

Emprise au sol : 125 m²

Typologie : maison de deux unités d'habitation qui sont constituées en PPE

Année de construction : 1800

Année de rénovation : 2023 remplacement des compteurs électriques
1990 réfection de l'enveloppe, remplacement de la chaudière à mazout et aménagement du logement

Mesure de protection : note 4 (voir détail sur fiche annexée)

Volume ECA du bâtiment principal : 683 m³

Valeur d'assurance (indice 135) : CHF 775'111

Feuillet

Typologie : appartement de 2 pièces

Affectation : habitation, précédemment occupé en usage propre

Situation dans l'immeuble : rez

Quote-part : 288/1000^{èmes}

Surface habitable : 50 m², selon les plans

Place de stationnement : 1 espace pour parquer une voiture le long de la façade (non délimité, assez étroit)

Estimation fiscale : CHF 128'000 (2007)

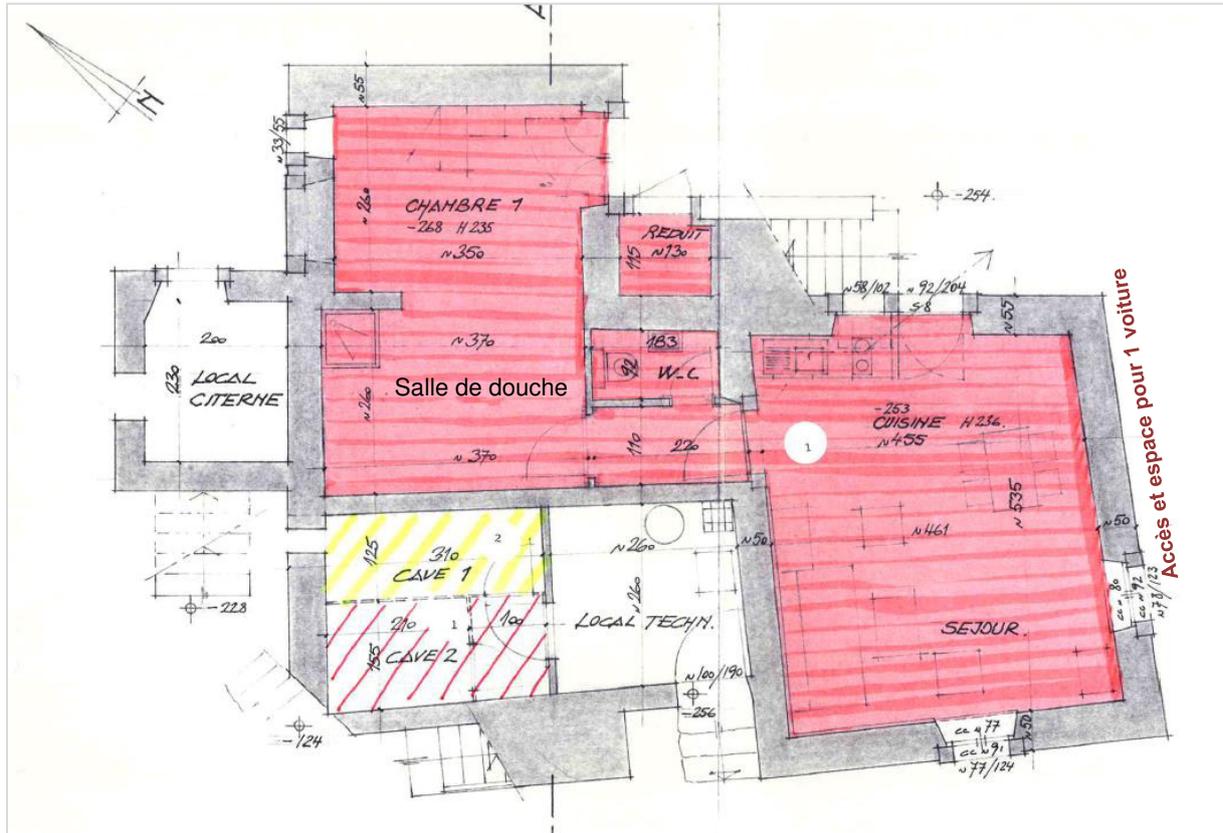
A toutes fins utiles, nous précisons que le bâtiment ECA n° 875 (ancien garage) appartient à la propriétaire du lot n° 2, c'est pourquoi il n'en est pas tenu compte dans le présent rapport.

Plans

Appartement situé au rez-de-chaussée dont l'entrée s'effectue par la porte-fenêtre du séjour et qui se compose de la manière suivante :

Séjour ouvert sur la cuisine, wc, chambre avec salle de douche et porte-fenêtre donnant accès à l'extérieur. Un réduit extérieur (fermeture par store roulant). Cave située à l'arrière du local technique qui est commune aux deux lots (espace partagé).

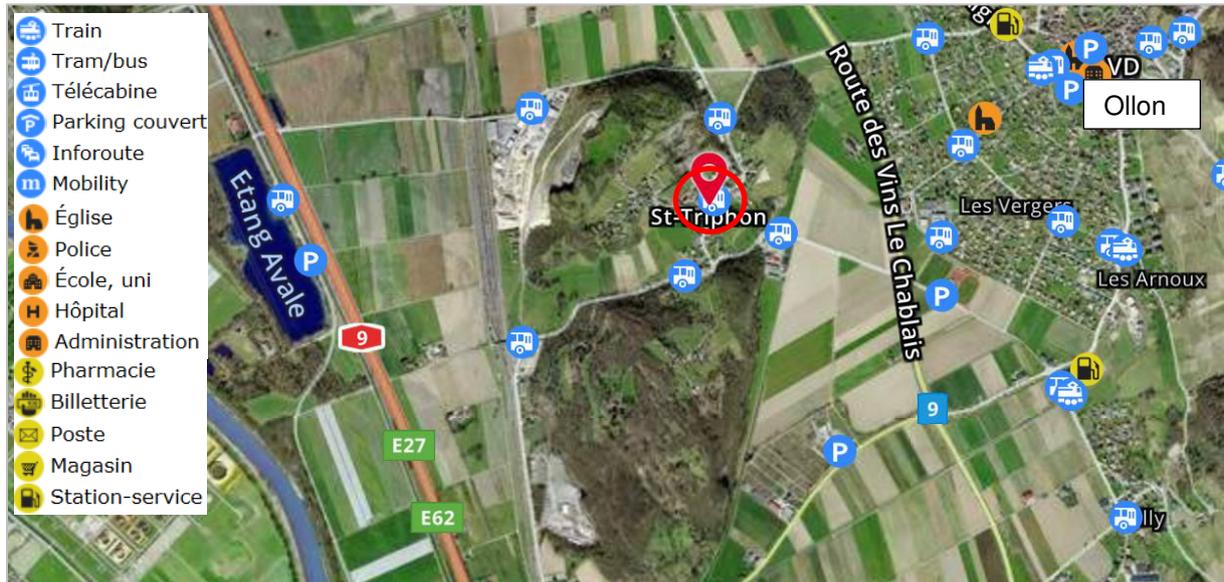
L'accès permet de garer une voiture (le long du séjour).



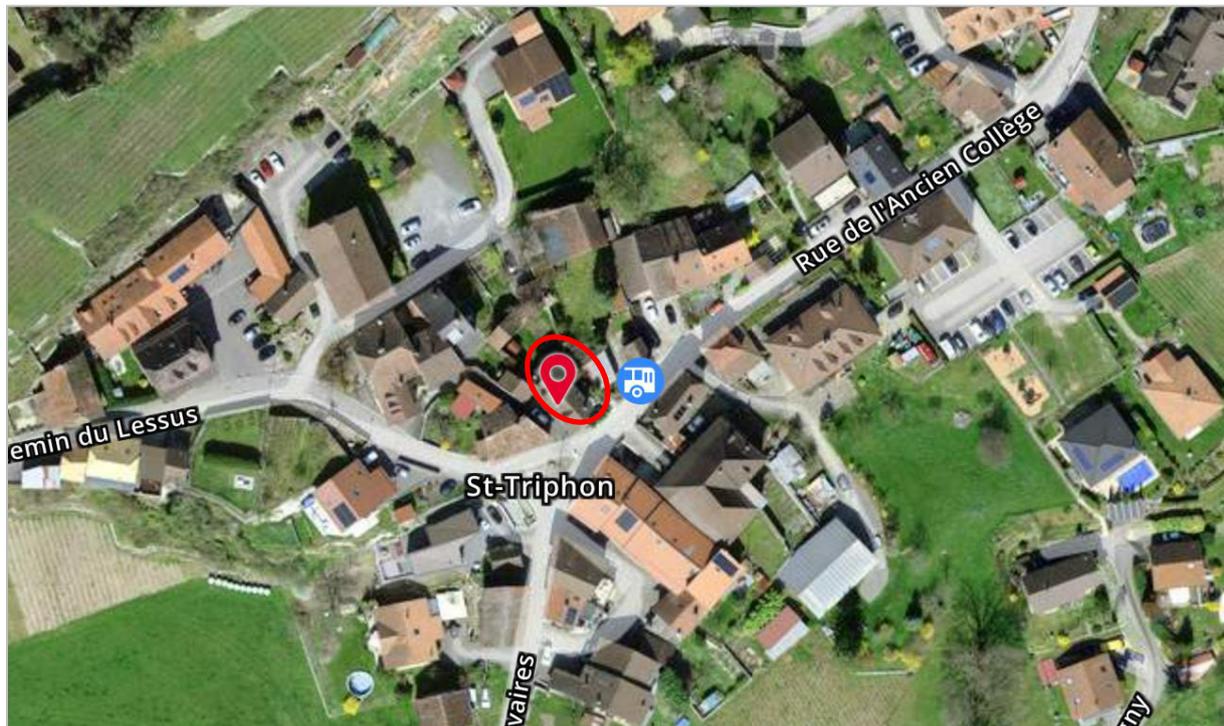
3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation

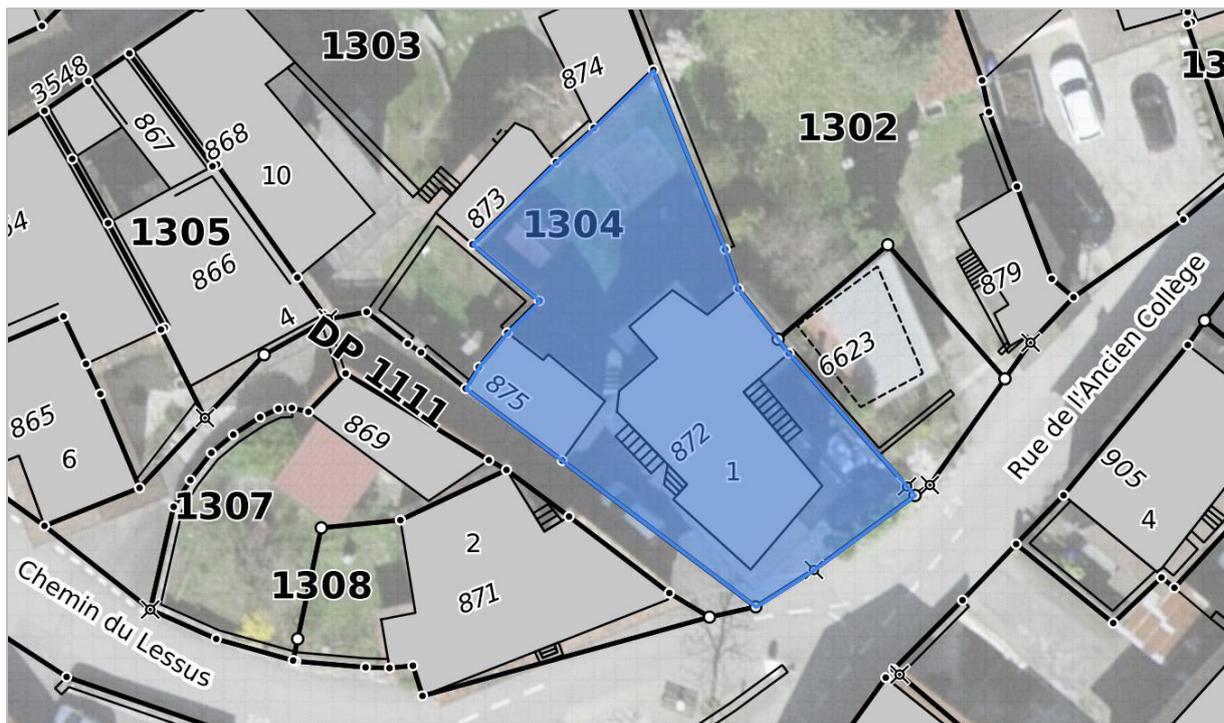


Services

Accès	: aisé
Possibilité de stationnement	: espace pour une voiture contre la façade et parking public à 3 minutes à pied
Environnement	: au centre du village
Nuisances	: faibles
Vue	: sans dégagement particulier
Proximité des infrastructures	: ligne de bus desservant la gare d'Aigle à deux pas, groupement scolaire à 10 minutes en transports publics, à 5 minutes en voiture d'Aigle et Olon
Proximité des axes autoroutiers	: à 8 minutes
Taux fiscal actuel	: 68%

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués



Risque découlant du sol :

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

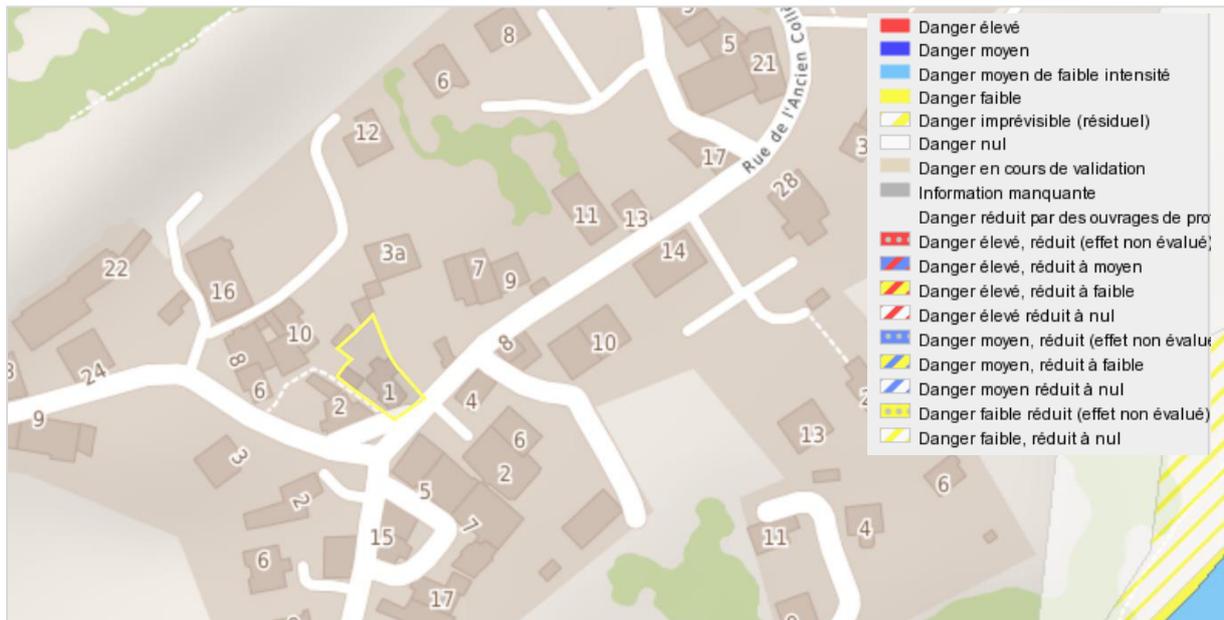
Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

Néanmoins, il n'est pas exclu que certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 50 à 70. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

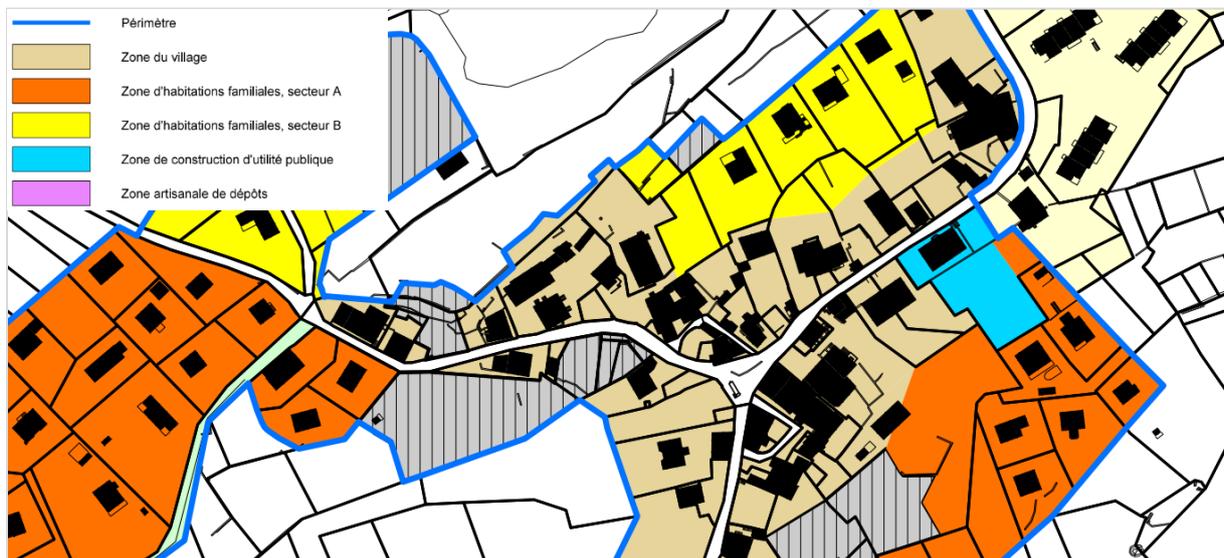
A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

Dangers naturels



La parcelle de base n'est pas répertoriée en zone de dangers.

Plan de zones



La parcelle de base est colloquée en zone village.

5 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément à l'objectif du mandat et s'agissant d'un objet en PPE, ce point n'est pas développé.

6 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DE LA PPE

Eléments

Règlement de PPE

Usuel, rien à relever

Compte de la PPE (base 2022)

Charges PPE du lot	: CHF 3'216/an
Attribution annuelle au fonds de rénovation	: CHF 3'000/an
Disponible au fonds de rénovation	: CHF 10'500 au 31.12.2021, selon procès-verbal de l'assemblée générale du 24 février 2022
Travaux prévus à court/moyen termes	: pas d'information

Compte tenu de l'année de rénovation/transformation (1990), le disponible au fonds de rénovation est faible et l'apport annuel également.

7 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (*écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel*)

Parcelle de base :

- Aucune

Feuille :

- Diverses restrictions du droit d'aliéner, procédés LP

Mentions (écriture ayant pour effet d'attirer l'attention)

Parcelle de base :

- Gages sur les parts
- Administrateur, en faveur de AGIEV

Feuillet :

- Règlement de PPE

Charges foncières (obligation d'accomplir une certaine prestation)

- Aucune

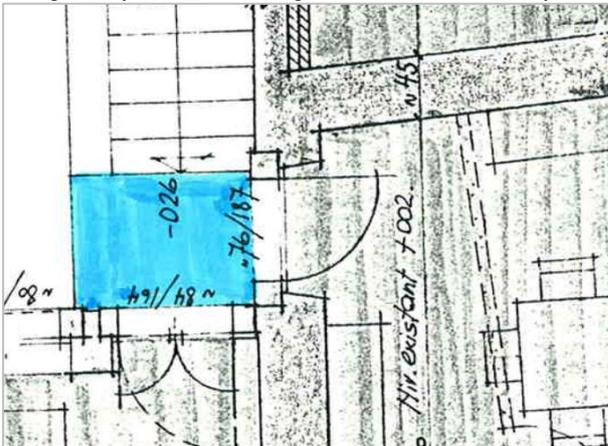
Servitudes (tolérance ou abstention)

Parcelle de base :

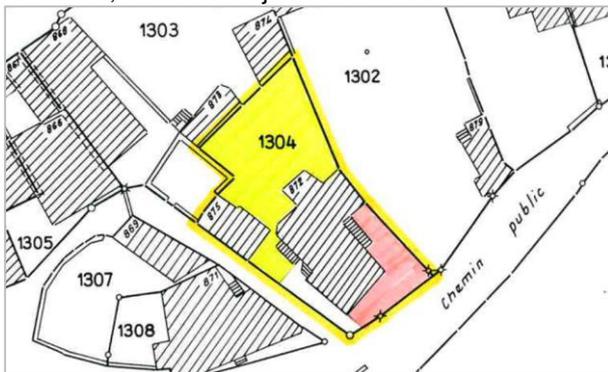
- Constructions : mur, en droit et à la charge de la parcelle n° 1302, selon liseré rouge ci-dessous



- Usage de palier, en charge et en faveur de la parcelle n° 14185, selon tracé bleu ci-dessous



- Usage de jardin et passage à pied et pour tous véhicules, en charge et en faveur de la parcelle n° 14185, selon tracé jaune ci-dessous

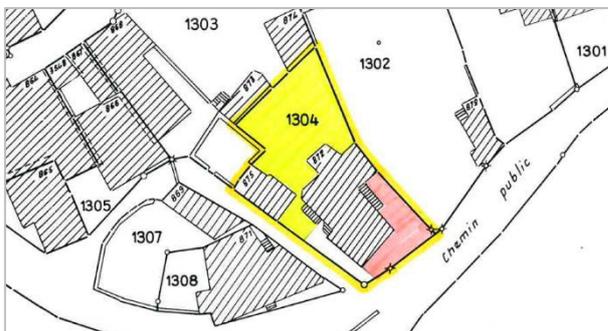


- Usage de jardin, en charge et en faveur de la parcelle n° 14184 (voir plan ci-dessus, tracé figuré en rouge)

Ces servitudes sont sans influence sur la valeur de l'objet en l'état.

Feuillet :

- Usage de jardin
Cette servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage exclusif de place-jardin. Il ne pourra y être édifié aucune construction. Cette zone d'usage exclusif ne pourra pas, sauf décision unanime de tous les propriétaires de lots, être clôturée, mais pourra en revanche être délimitée par des arbustes, à l'exception cependant de tous arbres de haute ou moyenne futaie. La hauteur de cette haie ne pourra pas dépasser 1 mètre 50. Le propriétaire du fonds dominant a l'obligation d'entretenir sa parcelle correctement. Selon tracé figuré en rouge sur le plan ci-dessous



8 VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS

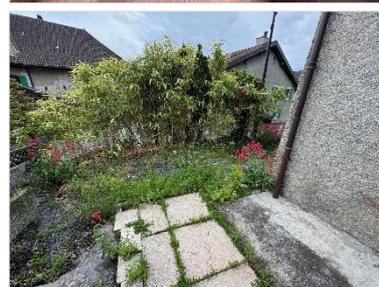
La visite a été effectuée en date du 27 mai 2024 en compagnie M. Osterhues, Préposé de l'Office des Faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois.

La maison abrite deux unités d'habitation.

Echantillonnage des vues extérieures



Appartement de 2 pièces au rez



Parties communes



Descriptif succinct de la construction

Construction en maçonnerie et béton, charpente en bois, toiture à pans avec recouvrement en tuiles, avant-toit en bois lamé peint, chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre. Crépi de façades. Fenêtres et porte-fenêtres en bois avec double vitrage. Encadrement en molasse. Volets en bois.

Chaudière à mazout (1990) avec distribution par le sol. Cuisinette agencée (très sommaire). Installations sanitaires anciennes. Electricité standard. Revêtements des sols en grès/céramique, murs en papier-peint, crépi/ingrain ou faïence, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre.

Réduit extérieur avec store roulant en aluminium.

La cave et la buanderie sont des espaces communs.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

Parties du bâtiment	Eléments de construction	Durée de vie en années	Etat
Gros œuvres 1	Murs / éléments porteurs	100	C
	Dalles / poutres et planchers	100	C
	Façades	25-40	C
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	C
	Ferblanterie	40-60	C
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	M
	Stores / volets	15-30	M
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	20-40	M
	Menuiserie	25-40	M
	Revêtement des sols	20-40	M
	Revêtement des murs	15-25	M
	Plafonds	15-25	M
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	M
	Installations électriques	30-50	C
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	M
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	M
<i>Liste non-exhaustive</i>			

Légendes		Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.
Excellent	Neuf, rénové récemment	
Bon	Récent ou très bien entretenu	
Convenable	Ancien, mais entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

9 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

S'agissant d'un lot de PPE, la valeur vénale découle de la valeur intrinsèque PPE.

Cette valeur est composée du prix CHF/m² à neuf de la surface pondérée diminué de la vétusté (parties communes et privées).

La vétusté actuelle de la construction, des parties privées et des aménagements extérieurs est estimée selon appréciation lors de notre visite.

Détermination de la valeur intrinsèque PPE

Conformément aux recommandations en la matière la surface pondérée comprend la surface habitable nette additionnée de la moitié de la surface de balcon et/ou terrasse couverte et d'un tiers de la surface de terrasse non-couverte. La surface éventuelle de jardin est prise en compte séparément.

Désignation	Quote-part (0/00)	Surface nette (m2)	Balcon (m2)	Terrasse couverte (m2)	Terrasse non-couverte (m2)	Surface pondérée (m2)
2 pièces	288	50	0	0	0	50
Total	1000					50

Considérant les prix observés dans le village et les avantages/inconvénients de ce bien, nous relevons notamment l'aménagement du logement qui ne correspond pas aux attentes en matière de PPE, l'accès à l'appartement par la porte-fenêtre, la configuration du logement (absence de salle de douche fermée, cuisine très élémentaire, etc), le faible montant disponible au fonds de rénovation, la cave commune qui est partagée (non sécurisée), l'absence de place de parc délimitée, la jouissant d'un petit espace extérieur, nous admettons un prix à neuf de CHF 5'150/m².

Le détail du calcul est le suivant :

Désignation	Quote-part (0/00)	Surface pondérée (m2)	Prix à neuf (CHF/m2)	Places de parc (CHF)	Jardin (CHF)	Valeur à neuf (CHF)	Vétusté "parties communes" (CHF, au prorata des 0/00)	Vétusté "partie privée" (CHF)	Valeur actuelle (CHF)
2 pièces	288	50	5'150	0	10'000	267'500	-20'000	-35'000	212'500
<i>Total (arrondi)</i>									215'000

La vétusté relative aux parties communes est généralement couverte par le fonds de rénovation. Toutefois, compte tenu du montant disponible au fond de rénovation et de l'année de la chaudière, un montant de CHF 20'000 a été admis à titre de vétusté des parties communes.

S'agissant de la vétusté se référant à la partie privée à charge du lot qui est mentionnée ci-dessus, elle découle de nos observations (réfection des aménagements intérieurs (sols-mus-plafonds), aménagement de la cuisine et rénovation des sanitaires).

Indicateurs Wüestpartner

Prix des appartements en PPE (en CHF), selon typologie (pour toute la commune d'Ollon)

Nombre de pièces vs. Prix [CHF/objet]							
Quantile	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0
90%	262'200	262'000	429'000	686'000	816'600	859'800	1'384'800
70%	234'300	256'400	353'000	440'000	614'800	642'000	864'600
50%	211'000	147'000	307'000	382'000	506'000	550'000	711'000
30%	190'500	136'600	247'400	352'000	422'200	469'200	609'600
10%	142'500	131'000	211'600	293'000	324'400	408'600	501'200

Prix en CHF/m², selon typologies (pour toute la commune d'Ollon)

Nombre de pièces vs. Prix au m ² [CHF/objet]							
Quantile	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0
90%	7'569	7'500	8'583	13'634	10'298	10'473	12'482
70%	6'581	7'489	7'416	8'922	8'582	8'625	9'300
50%	6'063	4'600	6'692	8'302	7'553	7'730	7'816
30%	5'685	3'654	5'835	7'023	6'809	6'939	6'628
10%	4'196	3'195	4'660	6'146	5'453	6'011	5'772

Les quantiles sont des indicateurs de diffusions, donnant une répartition statistique en parts égales. Le quantile des 50% d'une répartition des prix correspond à la médiane et forme la frontière entre la moitié chère et la moitié avantageuse de l'offre. De manière correspondante, le quantile des 10% sépare les dix pourcents les plus avantageux du reste de l'offre, alors que le quantile 90% sépare les dix pourcents les plus chers du reste de l'offre.

A toutes fins utiles, nous précisons que les surfaces des appartements/balcons/terrasses/jardins se référant aux prix (CHF) dans l'indice ci-dessus ne sont pas énoncées. Il en va de même pour la qualité des aménagements. De plus, les avantages (vue, situation, etc.) et les désagréments (nuisances, etc.) influent directement sur la valeur. Par ailleurs, cet indice se réfère à l'entier de la Commune d'Ollon qui comprend 23 villages et hameaux bien différents. Par conséquent, **ces valeurs sont purement indicatives.**

10 VALEUR

Valeur de liquidation

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu du segment de valeur de l'objet, nous renonçons à effectuer un abattement. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 215'000

11 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.).

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 3 juin 2024

de Rham SA

Jean-Jacques Morard
CEO

Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

12 ANNEXES

Extraits du Registre Foncier





Extrait du registre foncier

Propriété par étages Ollon / 14184

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5409 Ollon
No immeuble: 14184
E-GRID: CH876588756510

Immeuble de base: B-F Ollon/1304
Valeur de la part: 288/1000
Droit exclusif sur: PPE "Utopia"
Rez-de-chaussée :
Un appartement de 50.2 m2
comprenant cuisine-séjour, réduit,
une chambre, douche, W.C. et cave n°2
du rez-de-chaussée
Lot 1

Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 128'000.-, 2007, 22.11.2007
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Kote Fabienne (Schuppli), né(e) le 01.12.1954
10.09.2007 001-2007/3788/0 Achat
16.06.2021 018-2021/7004/0 Modification d'intitulé

Mentions:

22.12.1995 001-362656 Règlement de PPE ID.001-1999/013118

Servitudes:

22.12.1995 001-362660 (D) Usage de jardin ID.001-1999/021827
à charge de B-F Ollon/1304

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Ollon / 14184

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Droits de gages immobiliers:

30.08.1996 001-366270

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,
CHF 295'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 366270 du
30.08.1996, ID.001-1999/011835, Droit de gage individuel,
* Créancier hypothécaire Banque Raiffeisen Alpes Chablais
Vaudois société coopérative, Aigle (IDE: CHE-101.252.651)

26.10.2007 001-
2007/4482/0 Pl. Centre 1,
1860 Aigle
17.08.2016 018-
2016/6126/0 Modification
d'intitulé

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 janvier 2024:

Aucune

1800 Vevey, le 30 janvier 2024

Emoluments: fr. 20^{.-}

Le Conservateur du registre foncier

p.o. T. Ferrari





Extrait du registre foncier Bien-fonds Ollon / 1304

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5409 Ollon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1304
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH598377154554
Surface	348 m ² , numérisé
Mutation	19.07.2002 001-2002/2551/0 Digitalisation
Autre(s) plan(s):	
No plan:	69
Désignation de la situation	A St Triphon
Couverture du sol	Bâtiment(s), 125 m ² Place-jardin, 223 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 872, 97 m ² Garage, N° d'assurance: 875, 28 m ²
Observations MO	
Observations RF	PPE "Utopia"
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

Propriété

PPE Ollon 5409/14184 pour 288/1'000	22.12.1995 001-362656 Constitution de PPE
PPE Ollon 5409/14185 pour 712/1'000	22.12.1995 001-362656 Constitution de PPE

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

22.12.1995 001-362656	Gages sur les parts ID.001-1999/013116
18.04.2012 001-2012/1525/0	Repère de mensuration ID.001-2012/001376
17.10.2023 018-2023/11871/0	(C) Administrateur ID.018-2023/004209 en faveur de Agiev, Agence et gérance immobilière SA, Aigle (IDE: CHE-108.026.512)

Servitudes

15.04.1991 001-336308	(D) Constructions : mur ID.001-1999/019610 à charge de B-F Ollon 5409/1302
22.12.1995 001-362660	(C) Usage de jardin ID.001-1999/021827 en faveur de PPE Ollon 5409/14184
22.12.1995 001-362661	(C) Usage de jardin et passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/021829 en faveur de PPE Ollon 5409/14185
22.12.1995 001-362662	(C) Usage de palier ID.001-1999/021830 en faveur de PPE Ollon 5409/14185

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Constructions : La construction et l'entretien de ce mur sera à la charge exclusive du fonds dominant.
mur, ID.001-1999/019610 Assiette selon tracé teinté en rouge sur le plan annexé à l'onglet II.

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage exclusif de place-jardin.
ID.001-1999/021827 Il ne pourra y être édifié aucune construction.
Cette zone d'usage exclusif ne pourra pas, sauf décision unanime de tous les propriétaires de lots, être
cloturée, mais pourra en revanche être délimitée par des arbustes, à l'exception cependant de tous arbres de
haute ou moyenne futaie.
La hauteur de cette haie ne pourra pas dépasser 1m50.
Le propriétaire du fonds dominant a l'obligation d'entretenir sa parcelle correctement.
Selon tracé figuré en rouge sur le plan annexé à l'onglet II.

Servitude, Usage de jardin et passage à pied et pour Cette servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage exclusif de place-jardin.
tous véhicules, ID.001- Elle lui confère, à titre de droit accessoire, un droit de passage à pied et pour tous véhicules pour accès au
1999/021829 garage No 875 AI.
Il ne pourra y être édifié aucune autre construction que le garage No 875 AI, à l'usage exclusif du fonds
dominant tel que mentionné dans sa désignation.
Il est ici rappelé que le propriétaire du fonds dominant assumera seul le paiement des charges afférentes à ce
garage.
Cette zone d'usage exclusif ne pourra pas, sauf décision unanime de tous les propriétaires de lots, être

cloturée, mais pourra en revanche être délimitée par des arbustes, à l'exception cependant de tous arbres de haute ou moyenne futaie.

La hauteur de cette haie ne pourra pas dépasser 1m50.

Le propriétaire du fonds dominant a l'obligation d'entretenir sa parcelle correctement.

Selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé à l'onglet II.

Servitude, Usage de palier, Cette servitude confère au propriétaire du fonds dominant un droit d'usage exclusif du palier.

ID.001-1999/021830

L'accès à ce palier se fera uniquement par les locaux "cuisine" et "chambre 2", soit à l'exclusion de l'escalier que le propriétaire du fonds dominant ne pourra pas emprunter.

Selon tracé figuré en bleu sur le plan annexé à l'onglet II.

Mention, Repère de mensuration, ID.001-2012/001376

La situation des points fixes de la MO concernés par cette inscription de mention est visible depuis le guichet cartographique cantonal : www.geoplanet.vd.ch

Mention, Administrateur, ID.018-2023/004209

Non spécifié.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

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