



EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaires

Thierry FAVRE et Véronique FAVRE

Adresse de l'objet

Chemin du Ronzi 20 – 1588 Cudrefin

N° de parcelle

R. F. 1278

Intitulé

Villa individuelle

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION.....	3
2 PARCELLE ET SITUATION.....	4
2.1 Situation générale.....	4
2.2 Commodités.....	5
2.3 Surface et affectation de la parcelle.....	5
2.4 Zone réservée.....	6
2.5 Mentions (sur extrait R. F.).....	7
2.6 Servitudes (sur extrait R. F.).....	7
2.7 Annotations (sur extrait R. F.).....	7
2.8 Cadastre des sites pollués.....	7
2.9 Parking et aménagements extérieurs.....	8
3 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION.....	10
3.1 Année de construction et/ou de transformation.....	10
3.2 Structure générale.....	10
3.3 Isolation et vitrage.....	10
3.4 Équipement, technique et chauffage.....	10
3.5 Agencement intérieur.....	10
3.6 Photos extérieures.....	11
4 DESCRIPTION INTÉRIEURE.....	13
4.1 Descriptif des pièces et locaux.....	13
4.2 Photos intérieures.....	15
5 ÉTAT GÉNÉRAL.....	24
5.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment.....	24
5.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment.....	24
6 CONCLUSION.....	25
6.1 Valeur retenue.....	25
6.2 Remarques finales.....	25
7 ANNEXES.....	26
7.1 Détermination des valeurs (annexe A).....	26
7.2 Documents de base.....	26

1 INTRODUCTION

L'office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Thierry FAVRE et Véronique FAVRE, parcelle R. F. 1278, villa individuelle, Chemin du Ronzi 20, à 1588 Cudrefin. Son but est de déterminer la valeur de liquidation de cet objet.

Il faut bien différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- Visite du bâtiment
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Exercice des servitudes (partiel, selon annexes)
- Plan de situation
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Divers renseignements transmis par le propriétaire lors de la visite
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarque :

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

3

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1 Situation générale

La parcelle se trouve sur les hauts du village de Cudrefin, au Chemin du Ronzi 20. La situation est calme, dans une zone de villas.



Une villa N° ECA 1247 est érigée sur cette parcelle. Elle est indépendante. Ce bâtiment jouit de la vue sur le lac et le Jura depuis l'étage (voir photo ci-dessus).



Situation générale avec emplacement

2.2 Commodités

Cudrefin est un village au bord du lac de Neuchâtel qui dispose d'une poste-filiale chez Santy's Bar, d'un satellite Denner, de boulangeries, de nombreux restaurants et possibilités d'hébergement, d'un transport public (lignes de bus Avenches-Salavaux-Cudrefin et Ins (gare)-Cudrefin-Mur) et d'écoles primaires au village rattachées à l'Établissement primaire et secondaire d'Avenches et environs.

De nombreux commerces et commodités sont disponibles en ville d'Avenches, à une distance d'environ 12 kilomètres et Neuchâtel ou Kerzers, à égale distance d'environ 22 kilomètres.

Il est à relever que Cudrefin est un endroit touristique avec de nombreuses activités nautiques à la saison estivale avec ses plages et buvettes, ses deux ports et la grande Cariçaie qui offre de nombreuses promenades.

2.3 Surface et affectation de la parcelle

La parcelle R. F. 1278 a une surface totale de 1'030 m². Actuellement, cette parcelle se trouve dans une zone réservée depuis le 17/11/2020 (précédemment en zone de villas A). La zone réservée est une mesure conservatoire provisoire qui bloque les possibilités de constructions pour un délai donné, pouvant être de plusieurs années ; pour plus d'informations consulter le chapitre suivant.

Cette parcelle est pratiquement plate, de forme rectangulaire.



Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

5

2.4 Zone réservée

Révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Redimensionnement des zones à bâtir

Conformément au plan directeur cantonal et aux nouvelles dispositions fédérales en matière d'aménagement du territoire, les réserves communales en zones à bâtir d'habitation et mixtes doivent correspondre au développement démographique du canton prévisible à quinze ans.

Les communes disposant de réserves surdimensionnées doivent procéder au redimensionnement de ces zones. Pour ce faire, elles doivent réviser, d'ici juin 2021, leur plan général d'affectation.

Les zones à bâtir situées hors des périmètres des centres et des territoires urbanisés sont les premières à devoir être examinées pour être reclassées.

La révision de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) traite des principes de densité, de compacité, de continuité et d'accessibilité de la zone à bâtir ; de la protection des terres agricoles, de l'impossibilité de créer de nouvelles zones tant qu'il existe des réserves ou des possibilités d'exploiter la zone à bâtir existante et de l'utilisation des zones à bâtir disponibles (délai de construction d'au maximum 15 ans).

Voici deux extraits de la LAT :

Art. 1 - Buts

La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

Art. 15 - Zones à bâtir

Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire.

Jusqu'à la révision du PGA communal et son approbation par le canton, il n'est pas possible de connaître la future affectation de cette parcelle et si elle sera touchée par une procédure de dézonage (ce qui ne devrait pas être le cas pour cette parcelle).

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

Art. 46 - Zone réservée

La commune ou l'État peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

2.5 Mentions (sur extrait R. F.)

Aucune mention n'est inscrite.

2.6 Servitudes (sur extrait R. F.)

003-63842 (C) Canalisation(s) électrique ID.003-2004/001448 en faveur de Groupe E SA, Fribourg

003-64836 (C) Usage de cabine transformatrice avec droits accessoires ID.003-2004/004791 en faveur de Groupe E SA, Fribourg

Cette servitude en faveur de Groupe E SA concerne un droit permanent d'utiliser une surface d'environ 18 m² pour y construire, exploiter et entretenir une cabine transformatrice (angle Nord de la parcelle). Cette servitude diminue un peu la valeur de la parcelle.

2.7 Annotations (sur extrait R. F.)

Aucune annotation n'est inscrite.

2.8 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.

7

2.9 Parking et aménagements extérieurs

Quatre places sont à disposition pour garer des véhicules ; deux places extérieures revêtues de pavés ciment devant le bâtiment (*photo ci-contre*) et deux places au sous-sol dans le garage (*photo N°11*). En cas de nécessité, il est également possible de garer deux véhicules devant l'entrée du garage.



Des cheminements piétonniers permettent de rejoindre l'entrée depuis le Nord-Ouest ou les terrasses depuis le Sud-Est.

Deux grandes terrasses dallées en grès cérame sont aménagées.

L'une au Sud-Est, couverte par une pergola (*photo ci-contre*), et l'autre au Sud-Ouest, équipée d'un large store solaire électrique à rouleau (*photo N°3 et photo ci-dessous*).



La pergola est construite en structure métallique, recouverte d'une toiture en verre, et équipée d'un store solaire électrique à rouleau sur sa toiture.



Un vaste jardin d'agrément s'étend au Sud-Ouest et au Sud-Est de la villa. Celui-ci comprend des cheminements piétonniers, une zone de verdure arborisée, des platebandes et des zones en gravier décoratif (voir les photos extérieures et les photos ci-contre et ci-dessous).

Le jardin est privatisé du côté Sud-Est par des panneaux en bois posés en limite de parcelle et par une haie libre dans l'angle Ouest.

Une cabane de jardin en bois est érigée à l'angle Est de la villa (photo ci-dessous).

Il faut relever que les aménagements extérieurs sont très soignés.



3 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

3.1 Année de construction et/ou de transformation

- La construction date de 2011

3.2 Structure générale

- x Ce bâtiment est excavé
- x Ses murs porteurs du sous-sol sont en béton armé et en maçonnerie
- x Le radier et la dalle sur sous-sol sont en béton armé avec chapes flottantes
- x Les murs et éléments porteurs du rez-de-chaussée et de l'étage sont en ossature bois
- x La dalle sur le rez-de-chaussée est en bois
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tuiles plates en terre cuite
- x Les chéneaux sont en zinc

3.3 Isolation et vitrage

- x Les façades sont isolées à l'extérieur du mur porteur (isolation périphérique)
- x Les fenêtres sont en aluminium avec des triples vitrages isolants
- x Le bâtiment est isolé selon le standard MINERGIE®, mais les démarches pour obtenir le label n'ont pas été effectuées

3.4 Équipement, technique et chauffage

- x La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur (PAC) de type air-eau qui utilise l'air environnant comme source d'énergie ; celle-ci est installée au sous-sol
- x La cheminée de salon peut servir de chauffage d'appoint
- x La distribution de chaleur s'effectue par des serpentins dans le sol (chauffage de sol) ; les différentes pièces de vie sont équipées de thermostats d'ambiance
- x L'eau chaude sanitaire est produite par trois panneaux solaires thermiques placés en toiture, raccordés à un boiler mixte, avec un appoint assuré par la PAC
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts en principe en système séparatif
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Les fenêtres du rez-de-chaussée sont munies de stores intérieurs électriques (lamelles verticales en tissu)
- x Les fenêtres de l'étage sont munies de stores à rouleaux électriques en aluminium thermolaqués

3.5 Agencement intérieur

- x Les sols de l'appartement sont revêtus de parquet flottant stratifié clipsé ou de carrelage, selon les pièces
- x La cuisine est agencée, détails voir la description intérieure

3.6 Photos extérieures



Photo N°1
Façade Nord-Est (garage)



Photo N°2
Façade Sud-Est (terrasse, pergola et jardin)

Photos extérieures (suite)



Photo N°3
Façade Sud-Ouest (terrasse et jardin)



Photo N°4
Façade Nord-Ouest (entrée et fenêtres pièces de loisir du sous-sol)

4 DESCRIPTION INTÉRIEURE

Cette spacieuse villa individuelle comprend un garage et différents locaux techniques et autres au sous-sol. Un appartement de 7,5 pièces, très lumineux, est aménagé en duplex, au rez-de-chaussée et étage.

Il faut relever que les matériaux utilisés sont d'une qualité supérieure. À l'intérieur, une partie des murs a été habillé avec d'anciennes planches de bois sablées. Ce mariage entre du moderne et de l'ancien est très réussi.

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

4.1 Descriptif des pièces et locaux

Sous-sol :

- 1 grand garage de deux places, avec porte sectionnelle électrique (*photo N°11*)
- 1 petit hall central avec tableau électrique dans une armoire
- 1 grande cave partagée en deux parties, avec carnotzet dans l'une et cave à vins dans l'autre (*photos N°12 & N°13*)
- 1 local technique-buanderie avec évier en PVC, emplacement lave-linge et sèche-linge en colonne, PAC air-eau, boiler et sortie directe sur l'extérieur (*photos N°14 & N°15*)
- 1 première pièce de loisirs avec fenêtres (*photo N°16*)
- 1 seconde pièce de loisirs avec fenêtres (*photo N°17*), en enfilade, avec accès depuis la première pièce de loisirs
- 1 petite salle d'eau avec WC, lavabo et douche à l'italienne (*photo N°18*)

Rez-de-chaussée :

- 1 entrée avec armoires murales
- 1 grande cuisine agencée, ouverte, avec accès à la terrasse (*photos N°19 & N°20*), comprenant :
 - évier en inox
 - plan de travail en granit noir flammé
 - îlot central avec plan de cuisson à induction, hotte de ventilation et table à manger «métallique design»
 - four en hauteur
 - four steamer en hauteur
 - lave-vaisselle
 - deux réfrigérateurs
 - congélateur
 - divers meubles et armoires laqués
- 1 économat

13

- 1 grand séjour – salle à manger ouvert, avec cheminée de salon centrale (ouverte de part et d'autre avec vitres), et accès à la terrasse (*photos N°21, N°22, N°23 & N°24*)
- 1 WC séparé avec lavabo (*photo N°25*)
- 1 chambre moyenne (*photo N°26*)

Étage :

- 1 hall
- 3 grandes chambres (*photos N°27, N°28 & N°29*)
- 1 grande salle de bain comprenant WC, deux lavabos posés sur meuble intégré, armoire, douche à l'italienne et baignoire (*photos N°30 & N°31*)
- 1 suite parentale, comprenant :
 - 1 grande chambre (*photo N°32*)
 - 1 dressing aménagé
 - 1 douche à l'italienne, WC et vasque en pierre sur meuble intégré (*photo N°33*)

Combles :

- 1 vide technique très bas, non-accessible

14

4.2 Photos intérieures



Sous-sol

Photo N°11



Photo N°12



Photo N°13

Photos intérieures (suite)



Photo N°14

Sous-sol



Photo N°15

Photos intérieures (suite)



Photo N°16



Photo N°17



Photo N°18

Sous-sol

Photos intérieures (suite)



Photo N°19

Rez-de-chaussée



Photo N°20

Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22



Photo N°23

Rez-de-chaussée

Photos intérieures (suite)



Photo N°24



Photo N°25



Photo N°26

Rez-de-chaussée

Photos intérieures (suite)



Photo N°27



Photo N°28



Photo N°29

Etage

Photos intérieures (suite)



Photo N°30

Etage



Photo N°31

Photos intérieures (suite)



Photo N°32

Etage



Photo N°33

5 ÉTAT GÉNÉRAL

5.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	1
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	1
	Charpente	80-100 ans	1
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	1
	Revêtement de façades	25-40 ans	1 3
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	1
	Stores	20-30 ans	2
	Isolations	25-40 ans	1
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	1
	Agencement de cuisine	15-25 ans	1
	Revêtements de sols	20-40 ans	1
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	2
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	1
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	1
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	1
	Appareils de cuisine	10-20 ans	2
	Chauffage (production)	20-30 ans	1 2
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	1

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

5.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment

Il s'agit d'un bâtiment récent, construit en 2011 avec des matériaux de qualité. Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau ci-dessus.

Suite à un problème à la construction lors de la pose de l'isolation périphérique, le crépis extérieur des façades se décolle et de ce fait nécessite une réfection complète à court terme (voir photos extérieures).

6 Conclusion

6.1 Valeur retenue

La propriété de Thierry FAVRE et Véronique FAVRE, parcelle R. F. 1278, villa individuelle, Chemin du Ronzi 20, à 1588 Cudrefin a donc **une valeur de liquidation arrondie à CHF 1'320'000.00.**

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'émetts 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 Marnand, le 6 mai 2021

25

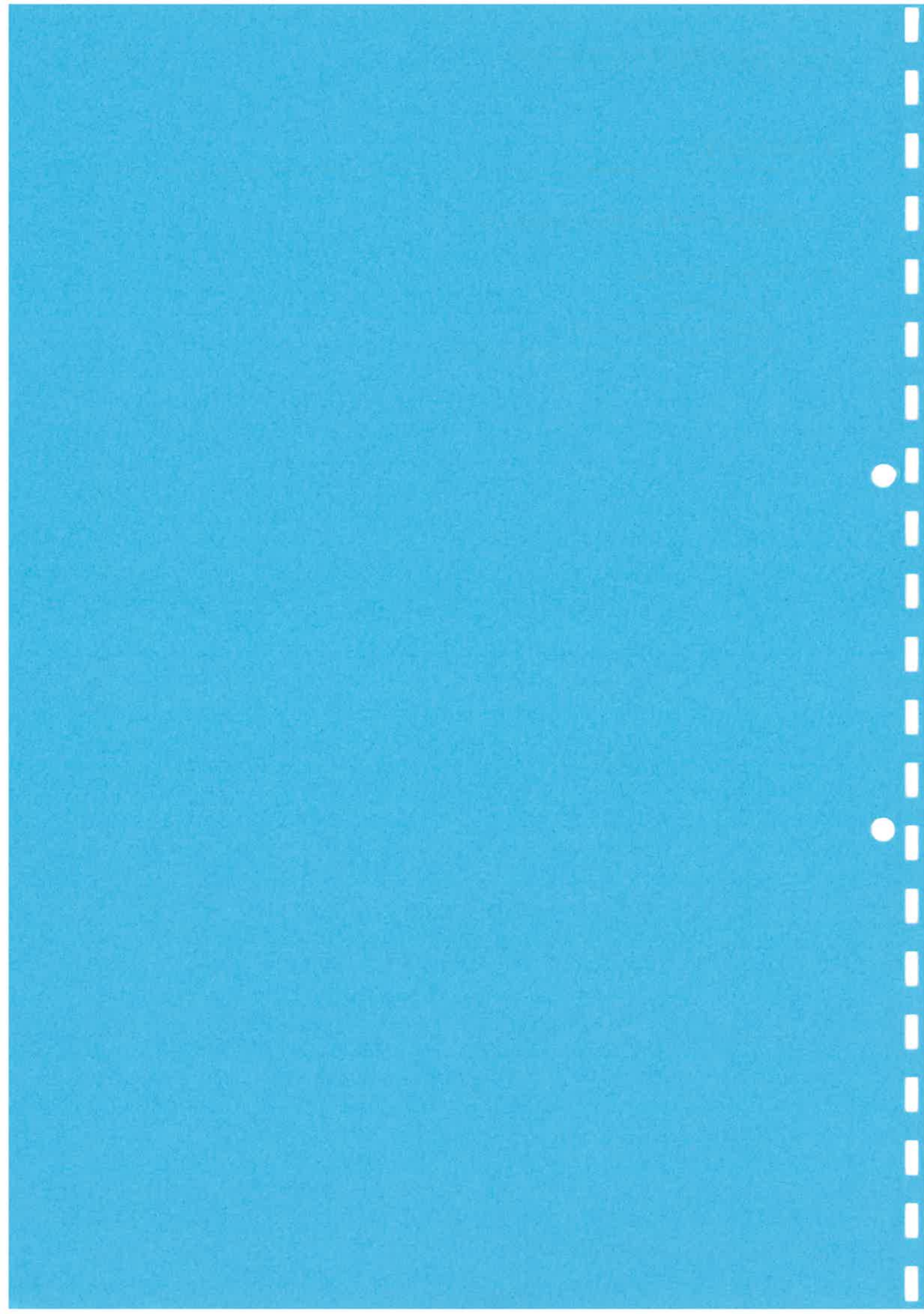
7 ANNEXES

7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)

ANNEXES
26



Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 1278 (avec bâtiment)	1'030	m ² à	400.00	CHF	412'000.00
Terrain (autre)		m ² à	0.00	CHF	0.00
	1'030	m²	Total terrain	CHF	412'000.00

Estimation fiscale

Pour information: Date: 2011 Valeur: CHF 850'000.00

Classe de situation

Lieu	4	Village, petite localité, centre, cœur du village / Petite ville, rue principale
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" (lac, montagnes), endroit privilégié
Très forte demande, offre quasi inexistante
Faible utilisation du sol

Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle
Situation exceptionnellement ombragée
Utilisation importante du sol

Part théorique du terrain / valeur réelle:
(Note moyenne de 3.71 x 6.50%)

26.00%

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: 1% de CHF 1'003'156.00 CHF **10'000.00**

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, façades, escaliers	1	10	10
Gros œuvre 2:			
Fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	2	10	20
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	3	10	30
Installations:			
Électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	4	10	40
Âge économique:	10	10	100

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	11%
	Moyen	9%
	Bon	7%

Moins-value admise, pour l'expertise: **12%** 9% vétusté +3% pour réfection façades !

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: 12%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf	Moins-value		Valeur actuelle
				CHF	%	CHF	CHF
1247	Habitation						
	S.- s. : Garage, tech, studio	495	650	321'750.00	12%	38'610.00	283'140.00
	Rez : Logement	437	850	371'450.00	12%	44'574.00	326'876.00
	Étage : Logement	495	850	420'750.00	12%	50'490.00	370'260.00
	Couvert ext. (pergola)			26'000.00	12%	3'120.00	22'880.00
Total		m³ 1'427	CHF	1'139'950.00		136'794.00	1'003'156.00

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 1247: Indice 125 CHF 1'140'598.00

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: 1'030 m² à CH 80.00 CHF 82'400.00

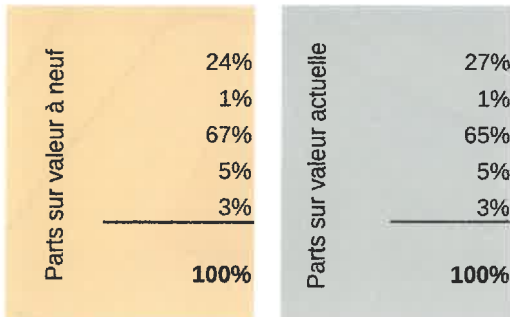
Frais annexes (CFC 5)

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 1'139'950.00 CHF 45'600.00

Valeur réelle (intrinsèque) totale



Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	412'000.00
Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	10'000.00
Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	1'003'156.00
Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	82'400.00
Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>45'600.00</u>
Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	<u>1'553'156.00</u>

Pour information, part théorique du terrain (CFC 0): 26%

Valeur de liquidation

Sur la base du rapport et des informations en ma possession, je considère que la valeur de liquidation de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur réelle (intrinsèque), en déduisant 15%, soit :

Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	1'553'156.00
Déduction sur valeur réelle	15% CHF	<u>232'973.00</u>

Valeur de liquidation CHF **1'320'183.00**

Pour ce type d'objet (villa individuelle), la valeur de rendement n'intervient pas.





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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Cudrefin / 1278

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique 5456 Cudrefin
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 1278
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH 53837 04519 54
 Surface 1'030 m², numérique
 Mutation 09.06.2011 003-2011/1075/0 Cadastration
 Autre(s) plan(s):
 No plan: 12
 Désignation de la situation Le Ronzi
 Couverture du sol Bâtiment(s), 156 m²
 Jardin, 597 m²
 Accès, place privée, 277 m²
 Bâtiments/Constructions Bâtiment, station
 transformatrice "CFA
 110129", N° d'assurance:
 B52, 7 m²
 Habitation, N° d'assurance:
 1247, 149 m²

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

850'000.00

2010 (08.04.2011)

Propriété

Copropropriété simple pour 1/2

Favre Thierry 10.01.1969,

08.02.2010 003-2010/210/0 Achat

Copropropriété simple pour 1/2

Favre Véronique (Hersberger), 01.09.1974,

08.02.2010 003-2010/210/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

30.05.1985 003-63842

(C) Canalisation(s) électrique ID.003-2004/001448

en faveur de Groupe E SA, Fribourg

08.03.2006 003-2006/375/0

02.07.1986 003-64836

(C) Usage de cabine transformatrice avec droits
accessoires ID.003-2004/004791

en faveur de Groupe E SA, Fribourg

08.03.2006 003-2006/375/0

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droitsServitude, Canalisation(s)
électrique, ID.003-
2004/001448

Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en rouge sur le plan annexé.

Le bénéficiaire a le droit de procéder à tous travaux d'entretien et de réparation des câbles, sous la seule réserve de remettre en état les lieux et d'indemniser les propriétaires pour les éventuels dommages causés aux cultures.

Servitude, Usage de cabine
transformatrice avec droits
accessoires, ID.003-
2004/004791

Cette servitude confère au bénéficiaire :

Le droit permanent d'utiliser exclusivement en superficie une surface d'environ 18 m² pour y construire, exploiter et entretenir une cabine transformatrice.

La surface grevée, la situation de la cabine transformatrice, avec ses voies d'accès, sont figurées sur le plan ci-joint.

Le droit permanent de construire des lignes pour les installations électriques suivantes :

a) Droit de construire, de maintenir et d'entretenir une cabine transformatrice indiqué ci-dessus et selon plan ci-joint.

La cabine sert à ravitailler en énergie le fonds sur lequel elle est érigée, ainsi que le réseau de distribution de Cudrefin.

Toute l'installation technique de la cabine transformatrice demeure en permanence propriété de l'entreprise. Les agents de l'entreprise ont accès en tout temps au local par le chemin le plus court en partant de la route pour desservir et surveiller la cabine transformatrice (droit de passage à pied et en voiture).

Pour le transport des transformateurs, l'entreprise dispose du chemin de transport à partir de la route. L'entreprise ferme le local de la cabine transformatrice avec ses propres clés et veille qu'aucune personne ne puisse y pénétrer, à l'exception de ses propres agents.

b) Le droit de construire, de faire passer, de maintenir et d'entretenir les conduites et appareils que nécessite

l'exploitation de la cabine transformatrice ci-dessus désignée.
 Toutes les lignes du réseau et les appareils demeurent propriété de l'entreprise, qui les entretient. L'entreprise dispose du droit de passage à pied et en voiture nécessaire pour construire et entretenir les appareils et les conduites. Le propriétaire sera indemnisé à la fin des travaux pour les dommages qui pourraient être causés aux cultures ou au sol.
 La présent servitude de superficie est incessible et constituée pour une période indéterminée.

Droits de gage immobilier

28.03.1983 003-62067	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 60'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.003-2004/005381, Droit de gage individuel Porteur Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	18.06.2010 003-2010/1038/0
04.04.1990 003-89051	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.003-2004/005382, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	18.06.2010 003-2010/1038/0

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

Commune **038 Cudrefin**
Bâtiment **1247**
Référence **100536639-1/2**

Madame et Monsieur
Véronique Favre et Thierry
Favre
Ch. du Ronzi 20
1588 Cudrefin

Habitation

Emplacement: Cudrefin, Ch. du Ronzi 20
Année construction: 2011
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol: garage, cave, buanderie, studio	150	3.3	495	317'307.69
Rez: logement	150	2.91	437	373'504.27
Etage: logement	150	3.3	495	423'076.93
Couvert extérieur				26'709.41
	Total:			1'140'598.30

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	1'140'598.30
Total:	100.00	1'140'598.30

Couvertures complémentaires:

	<u>Valeur (Fr)</u>
Côté cour, Côté jardin	100'000.00
Année/indice	2021 / 125
Date d'effet	17.01.12
Date d'édition	26.04.21