



LAVEY-MORCLES

Parcelle 384

Chemin de la Tourelle 5 à

Lavey-Village

ANNEXES

au

rapport d'expertise

du 23 septembre 2022



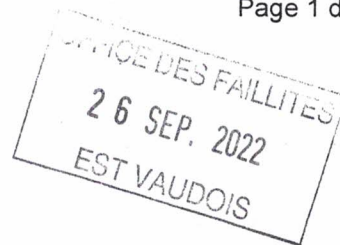


Extrait du registre foncier

Bien-fonds Lavey-Morcles / 384

Tenue du registre foncier: fédérale

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



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5406 Lavey-Morcles
No immeuble: 384
E-GRID: CH 58768 34578 50
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Pré Catélany
No plan(s) suivant(s)*:
No plan(s)*: 12
Surface*: 991 m2, numérisé
Mutation*:
Genre de culture*: Place-jardin, 897 m2
Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 749, 94 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 424'000.-, 2012, 27.05.2013
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle

Devanthey Grégory, né(e) le 12.02.1976

30.07.2012 001-2012/3129/0 Achat

Mentions:

12.07.2012 001-2012/2862/0(C) **Restriction du droit d'aliéner LPP** ID.001-2012/001796
en faveur de Swiss Life AG (Swiss Life SA) (Swiss Life Ltd),
Zürich (IDE: CHE-105.928.677)
07.05.2020 018-2020/4013/0 **Blocage du RF (droit public)** ID.018-2020/001631
17.06.2021 018-2021/7118/0 **Faillite** ID.018-2021/002682

Servitudes:

26.04.1912 001-201097 (C) **Canalisation(s)** d'égouts ID.001-1999/004772
en faveur de B-F Lavey-Morcles/382
06.01.1978 001-268486 (C) **Canalisation(s)** d'eau ID.001-1999/004835
en faveur de Lavey-Morcles La Commune, Lavey-Morcles

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

Commune de LAVEY-MORCLES

No 201097

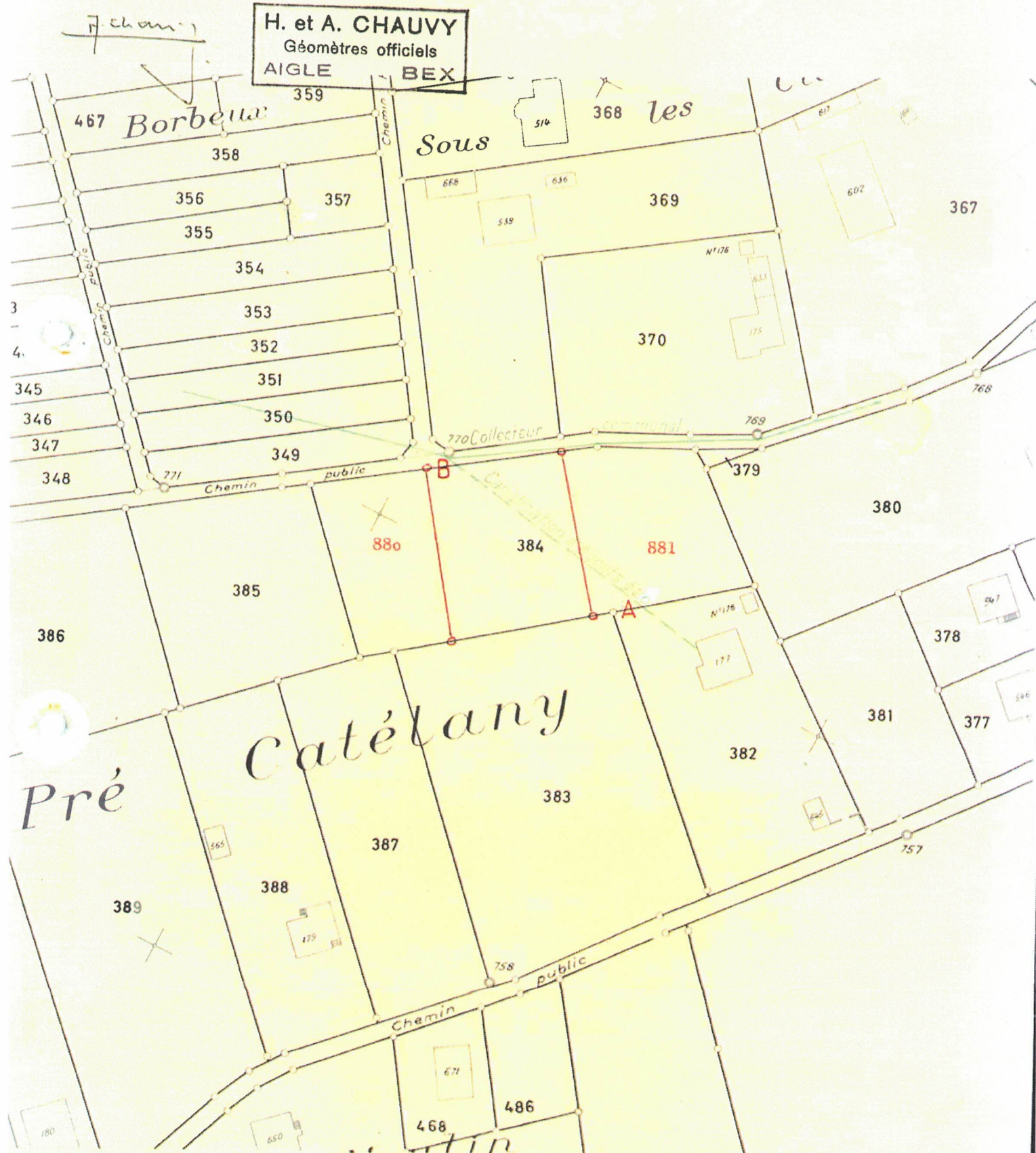
Plan folio 12

Servitudes

N° de présentation au Registre-foncier: 46901

Bex, le 15 mai 1962.

H. et A. CHAUVY
Géomètres officiels
AIGLE BEX



Echelle 1: 1000

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

EREID CH5727000000143398785
Registre foncier Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création 06.01.1978
No d'affaire 001-268486

Données générales

Droit ID Servitude ID 001-1999/004835
Description Canalisation(s) d'eau
Observation
Valeur totale
Date d'échéance

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lavey-Morcles/384	Lavey-Morcles La Commune, Lavey-Morcles
B-F Lavey-Morcles/880	Lavey-Morcles La Commune, Lavey-Morcles
B-F Lavey-Morcles/890	Lavey-Morcles La Commune, Lavey-Morcles
B-F Lavey-Morcles/891	Lavey-Morcles La Commune, Lavey-Morcles

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

Exercices des droits

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

Affaires en suspens

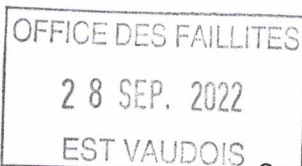
Affaires du journal jusqu'au 16.10.2022 Aucun(e)

A. Chauvy
Ing. géomètre officiel
Aigle - Bex

En rouge : passage de conduite d'eau et borne hydrant, servitude à inscrire



Echelle 1:1000



Commune **006 Lavey-Morcles**
Bâtiment **749**
Référence **100662372-0/1**

Service des curatelles et tutelles
professionnelles
Ch. de Mornex 32
1014 Lausanne Adm cant VD

Monsieur
Grégory Devanthey
Ch. de la Tourelle 5
1892 Lavey-Village

Habitation

Emplacement: Lavey-Village, Ch. de la Tourelle 5

Année construction: 1977

Année dernière transformation:

Description volumique

	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Plain-pied : caves, chaufferie, buanderie	70	2.7	189	90'865.39
Rez + comble : logement	70	4.2	294	241'858.98
Annexe Nord : plain-pied garage	23	2.7	62	29'807.69
rez + comble : logement	23	4.2	97	82'905.98
Annexe Nord-Est : véranda	10	4.5	45	38'461.54
Total:			687	483'899.58

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	483'899.58
Total:	100.00	483'899.58

Année/indice 2022 / 125

Date d'effet 30.07.12

Date d'édition 27.09.22

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

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

COMMUNE DE LAVEY-MORCLES
FEUILLE N° 12
ECHELLE 1 : 1000

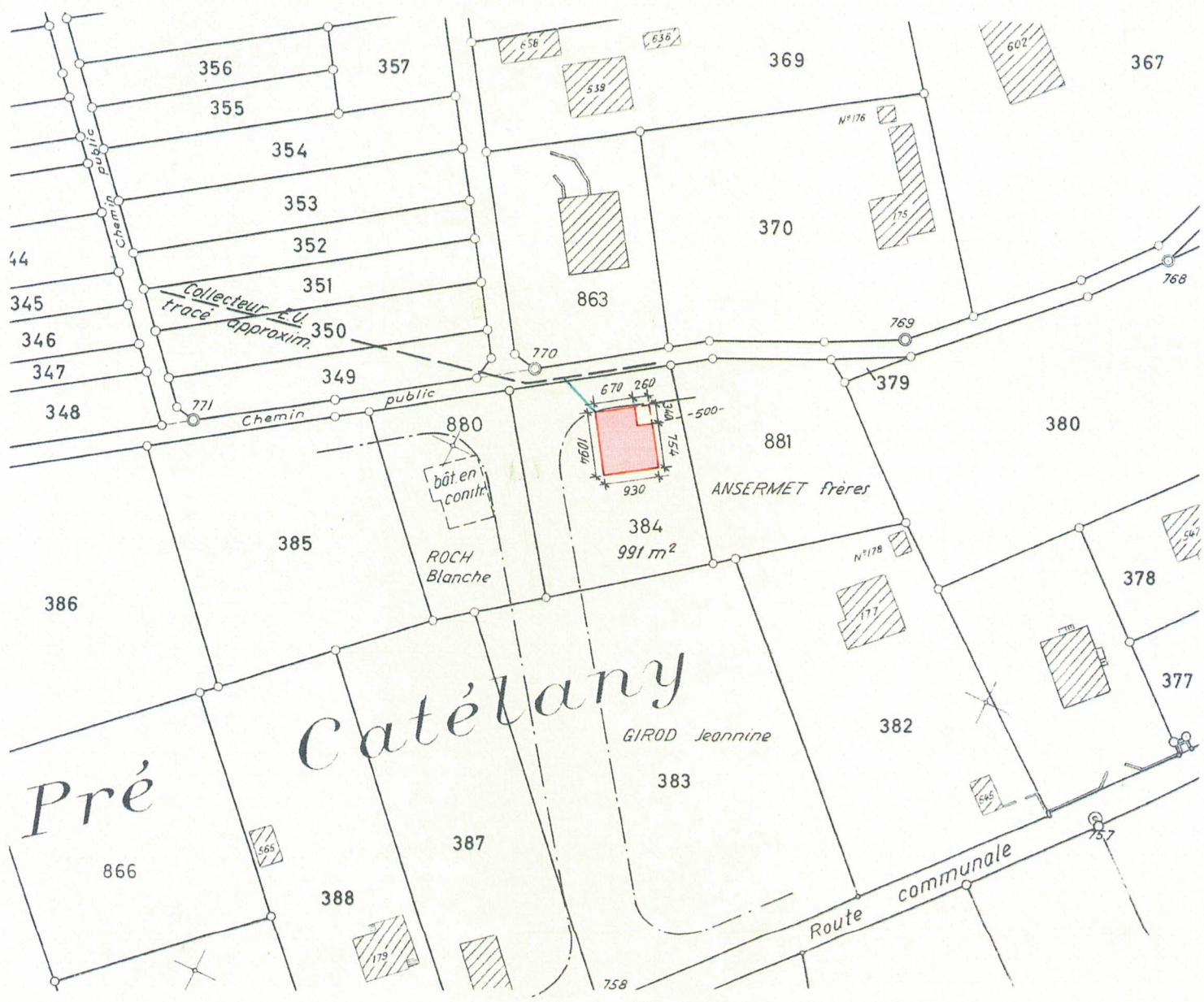
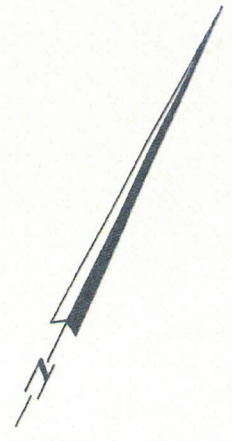
PROPRIETE DE ANSERMET freres promise-vendue
à Monsieur et Madame Léon VESSAZ

Bex, Aigle, le 25 janvier 1977

*G. Tenny
L. Vessaz*

F. Chan

A. G. V. Y
Ing. g. el
Aigle ex
Fr. 2.50

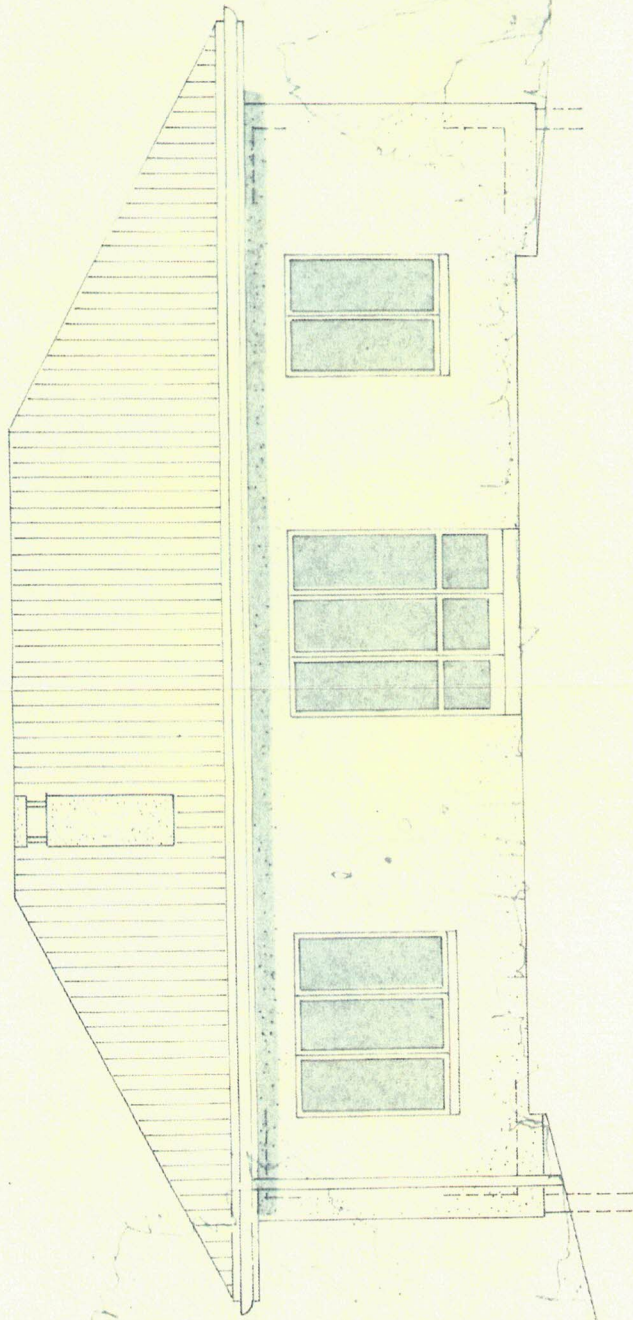


En rouge : construction projetée, coord : 567 330 / 118 710
En vert : raccordement au collecteur
 - - - - : limite des constructions
 Zone du village B - ordre non contigu

PROJET VILLA POUR M. + MME. VESSAZ COMMUNE DE LAVEY-VILLAGE
FAÇADES SUD + EST ECHELLE 1: 50
PL. NR 40 03, GR. 77 30, DATE 5.1.77, G. GERMAN, ARCHITECTE ETS, VEYTAUX

PROPR. : *G. Vessaz*

ARCH. : *G. Germain*



TERRAIN NATUREL

TERRAIN NATUREL

SUD

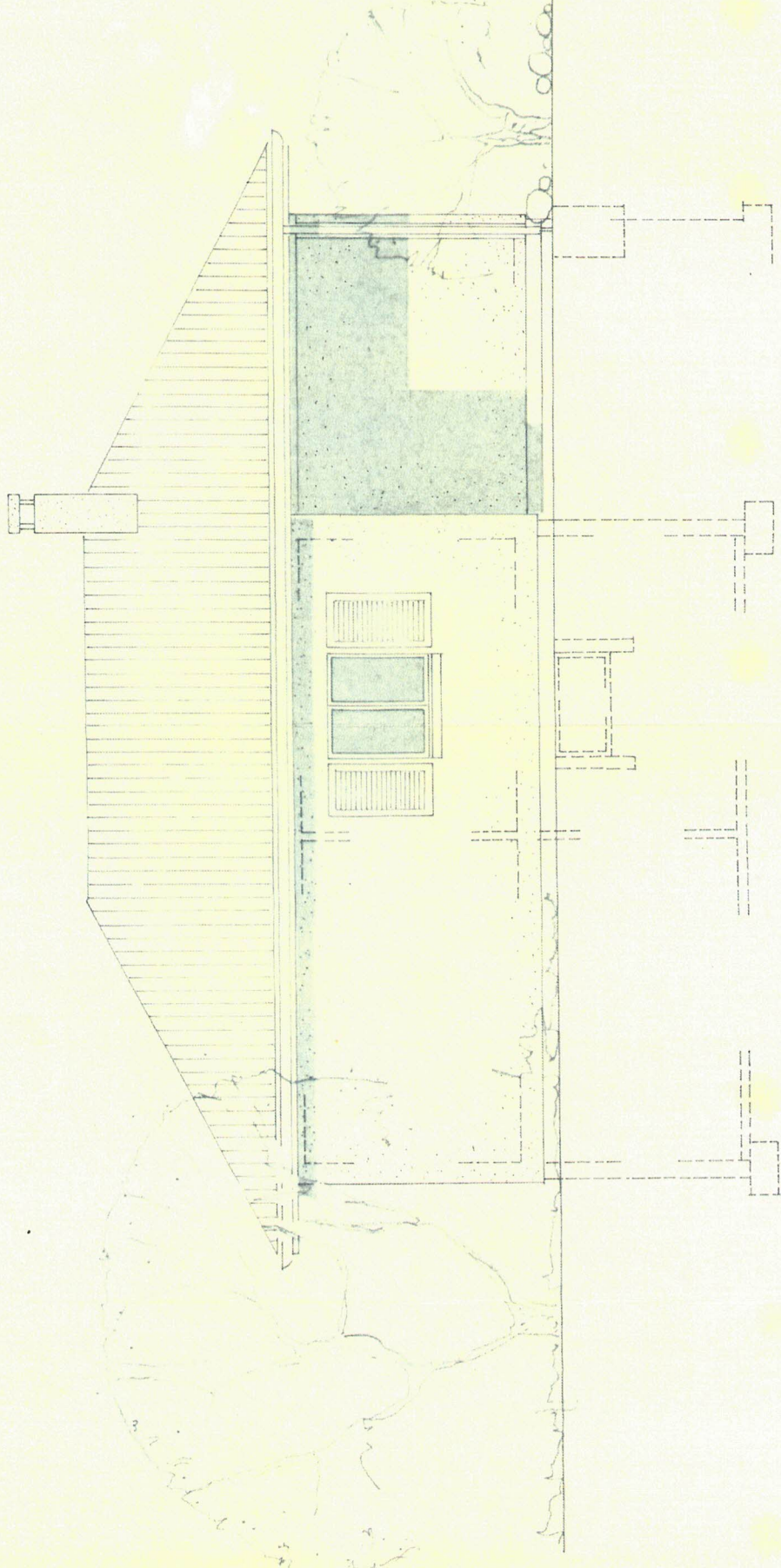
PROJET VILLA POUR M. + MME. VESSAZ, COMMUNE DE LAVEY - VILLAGE

FAÇADES NORD + OUEST ECHELLE 1:50

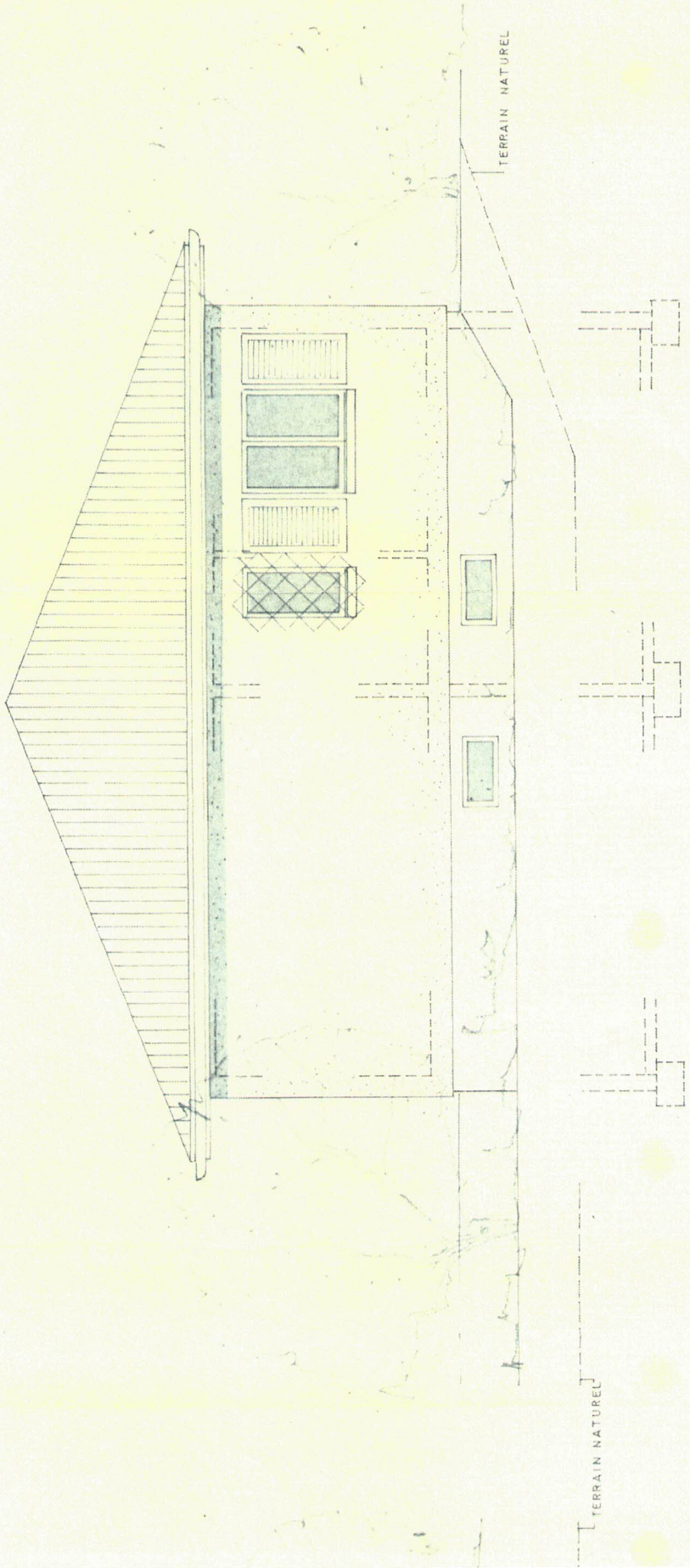
PL. NR. 40-04 GR. 77 30, DATE 5.1.77, G. GERMAN, ARCHITECTE ETS, VEYTAUX

PROPR. *G. Germain*
S. Vessaz

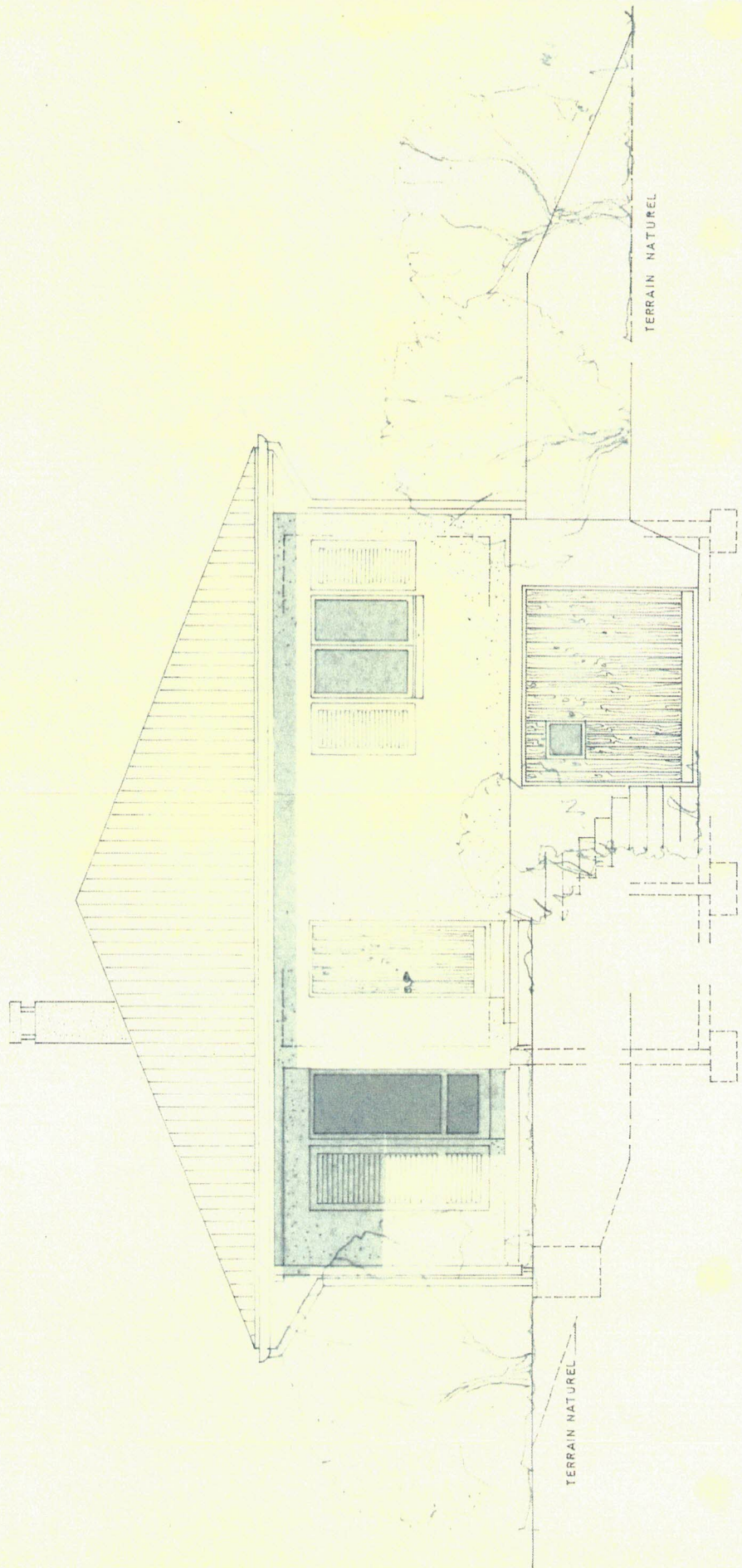
ARCH. *G. Germain*



NORD



EST



TERRAIN NATUREL

TERRAIN NATUREL

PROJET VILLA POUR M. + MME. VESSAZ, COMMUNE DE LAVEY-VILLAGE

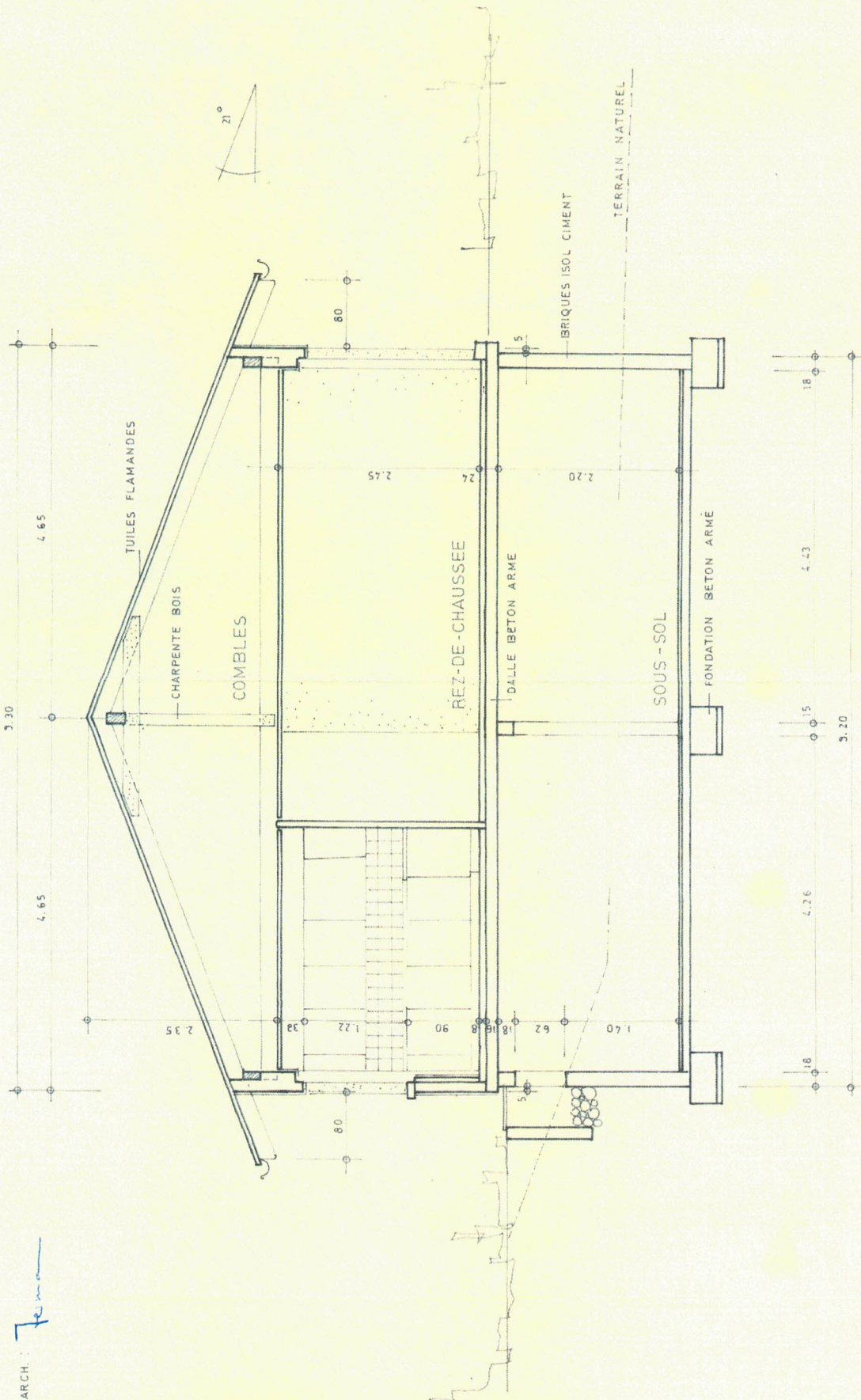
COUPE
Echelle 1 : 50

PL. NR. 40.02, GR. 40.30, DATE 5.1.77, G. GERMAIN ARCHITECTE DIPL. ETS., VEYTAUX

G. Germain
E. Vessaz

PROPP.

ARCH.



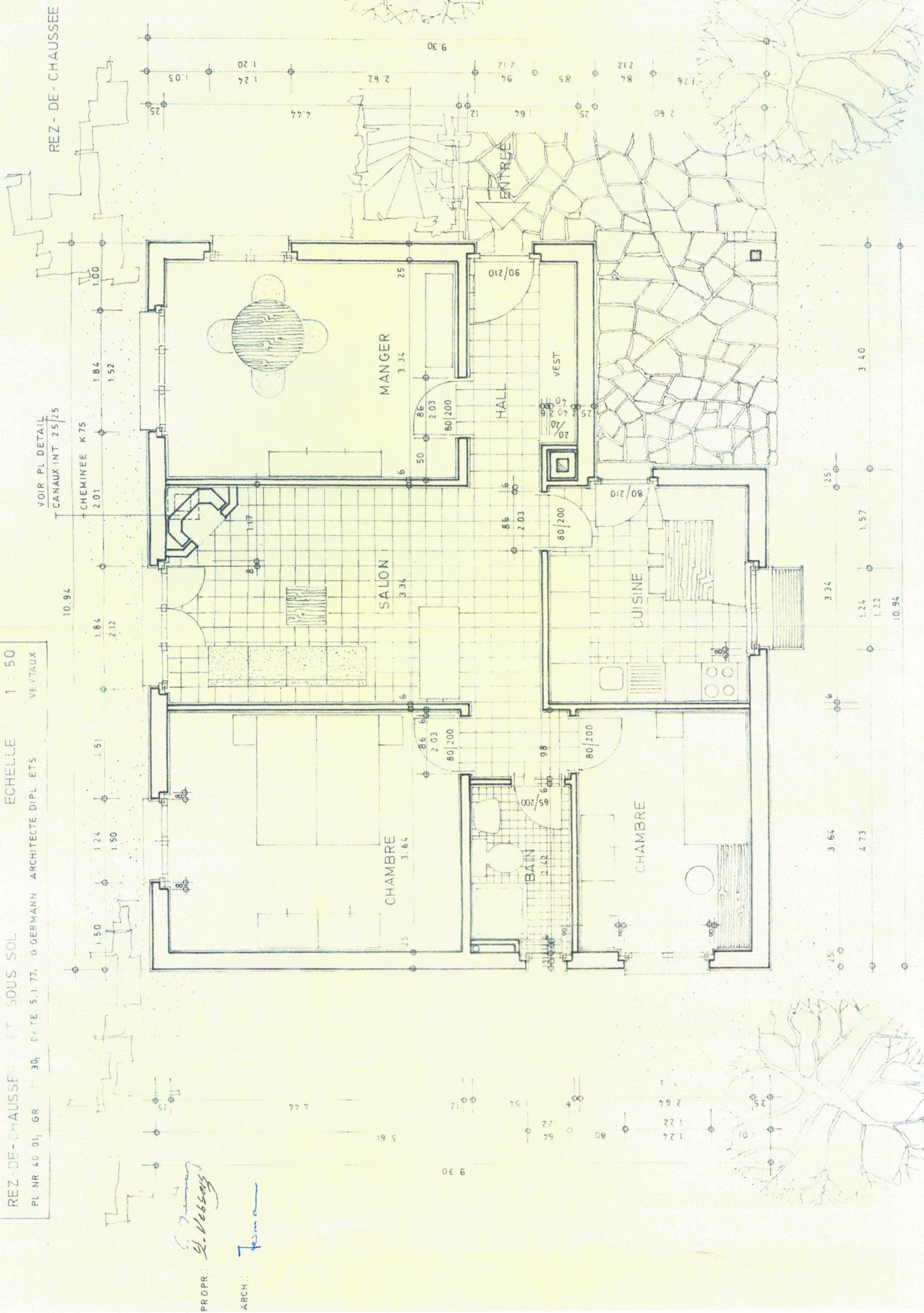
PROJET VILLA POUR M+MME VESSAZ, COMMUNE DE LAVEY-VILLAGE
 REZ-DE-CHAUSSEE ET SOUS SOL
 PL NR 40 01 GR 30, DATE 5.11.77, G GERMAN ARCHITECTE DIPL. ETS. VEYTAUX
 ECHELLE 1 : 50

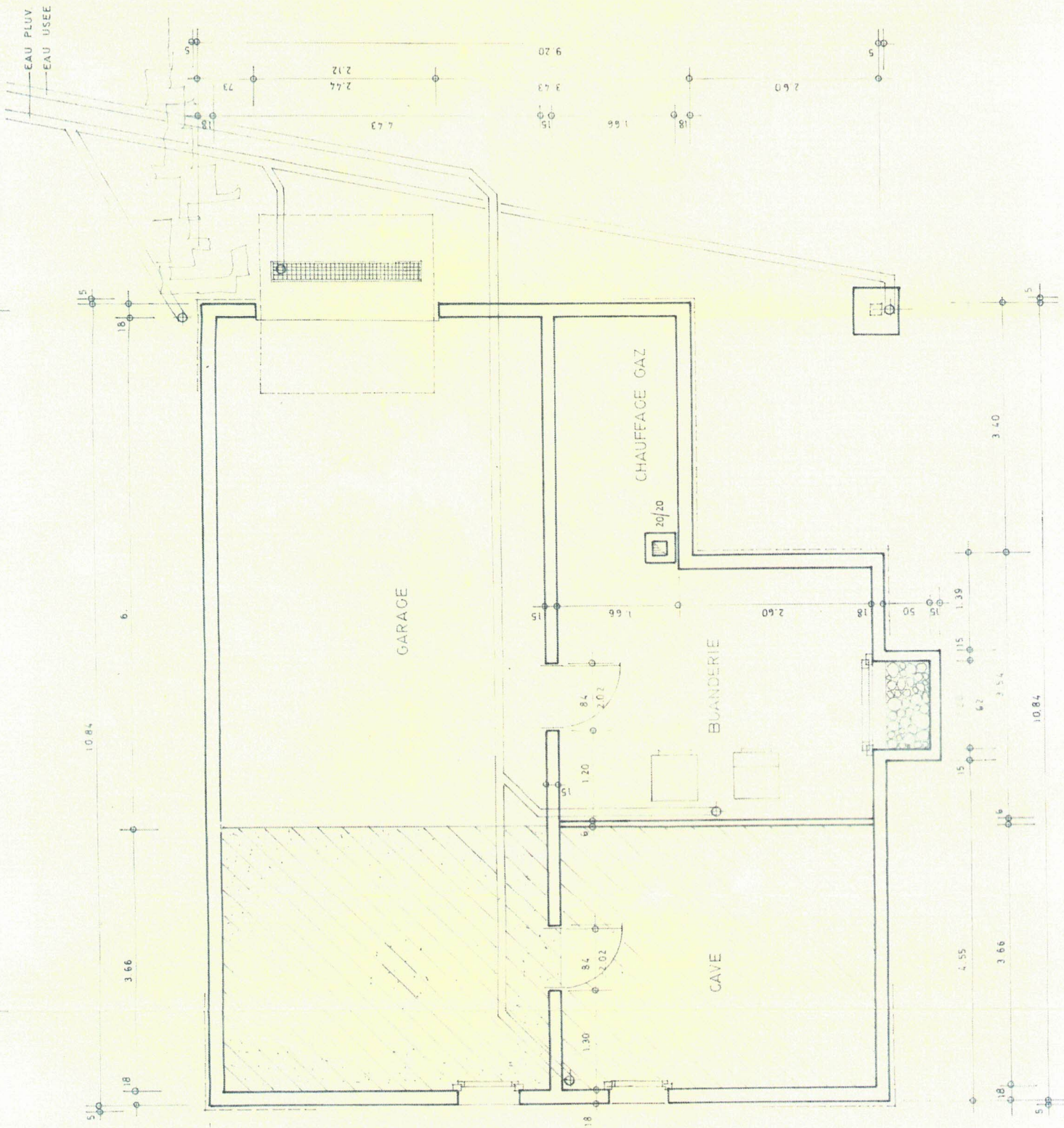
PROPR.

ARCH.

G. Germain
S. Vessaz

Germain





Règlement sur la zone réservée

ÉTAT FONCIER

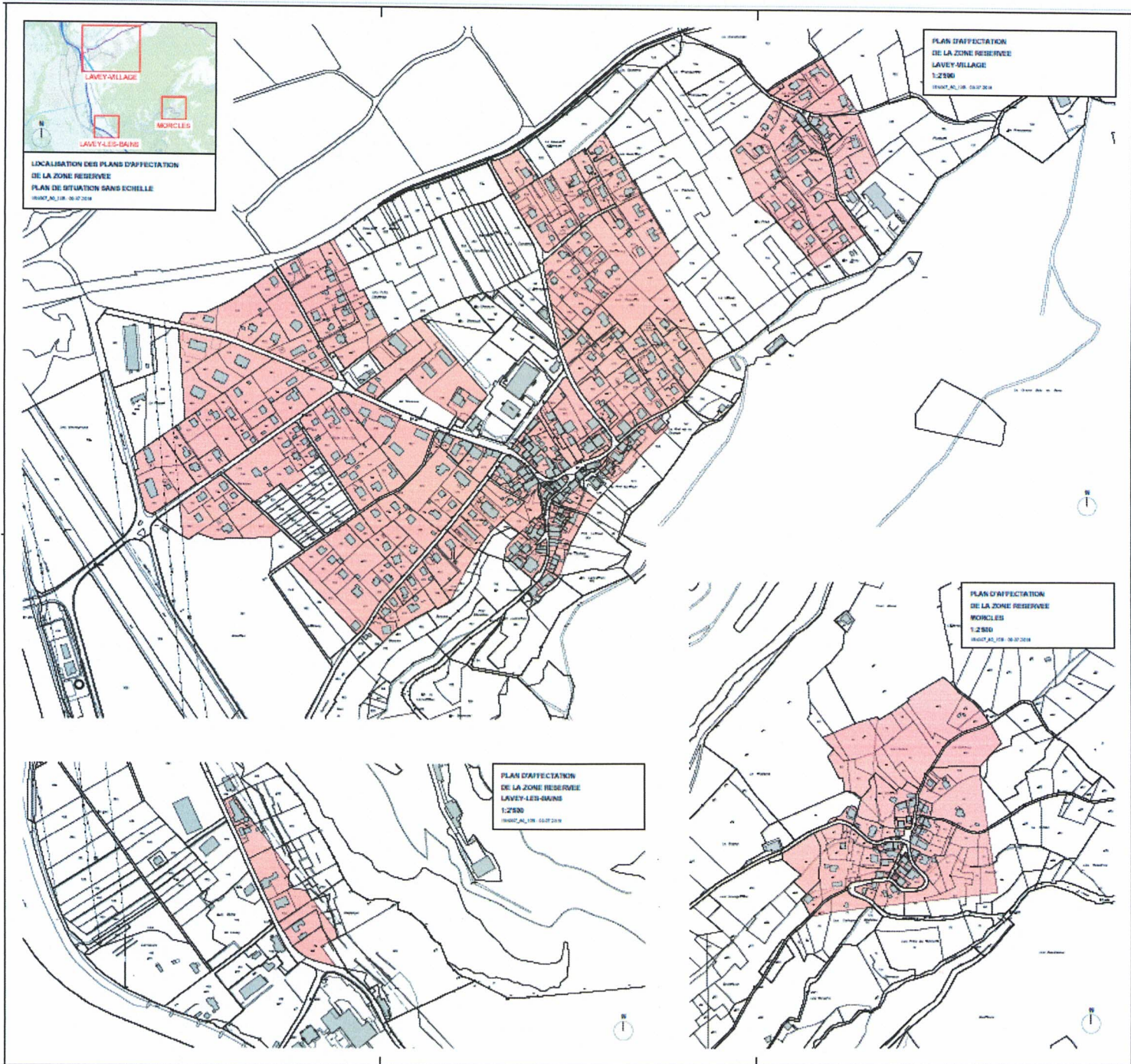
La zone réservée couvre la totalité de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte de la Commune de Lavey-Morcles.

RÈGLEMENT

But	art. 1	La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
Périmètre	art. 2	La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres définis sur le plan.
Effets	art. 3	La zone réservée est inconstructible à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Les projets de transformation de constructions existantes sont autorisés à condition que les travaux soient réalisés à l'intérieur du volume bâti existant. La Municipalité peut toutefois accorder une augmentation mesurée du volume bâti existant pour l'aménagement de lucarnes en toiture, pour l'aménagement de balcons, pour des motifs strictement énergétiques liés à l'isolation thermique ou pour un agrandissement de logements existants à condition que la surface utile principale ¹ du bâtiment n'excède pas 100m ² au total. Dans tous les cas, les modifications doivent respecter les règles du PGA et du règlement de la police des constructions en vigueur.
Mise en vigueur, durée et abrogation	art. 4	La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département concerné jusqu'à l'approbation par le Département du PGA révisé ou pour la durée prévue par l'art. 46 LATC, soit 5 ans prolongeable de 3 ans.

¹ Au sens de la norme SIA 416

Plan



N° EGID/EWID:

BAIL A LOYER

entre LE BAILLEUR
Monsieur Grégory DEVANTHEY
Représenté par

et LE LOCATAIRE
COLOCATAIRE(S)

Immeuble Chemin de la Tourelle 5 à 1892 Lavey-Village

Actuellement domiciliés à :

Conjointement et solidairement responsables

Ancien locataire ---	Nombre d'occupants 2	Surface habitable approximative ---
Objet <u>Villa individuelle de 4 pièces comprenant :</u> Un hall d'entrée, une cuisine agencée habitable, une véranda, un salon avec poêle, trois chambres à coucher, une salle-de-douches avec WC, un local technique/buanderie, un garage et un jardin.		
Destination des locaux : habitation		
Locaux, dépendances ou surfaces mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir (prêt à usage ; voir clause 6.6 ci-après)		

1. Durée. Le bail commence à midi le et se termine à midi le	1^{er} juin 2021 (deux mille vingt-et-un) 30 juin 2022 (deux mille vingt-deux)	
2. Résiliation et reconduction Il se renouvellera aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.		
3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)		
3.1 A l'adresse:		
Sur le compte:		
	annuel	trimestriel mensuel
3.2 Loyer net	Fr. 22'800.--	5'700.-- 1'900.--
3.3 Frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) Cf. art. 5		
acompte :	Fr. _____ charges individuelles	
OU		
forfait :	Fr. _____	
3.4 Divers	Fr. _____	
3.5 Garage, parking	Fr. _____	
3.6 Total	Fr. 22'800.--	5'700.-- 1'900.--
3.7 Critères de fixation du loyer		
Taux hypothécaire : 1.25 %		
Indice suisse des prix à la consommation : 100.1 (janvier 2021)		
Charges d'exploitation arrêtées au :		
4. Garantie (art. 2 RULV)		
4.1 Montant: Fr. 5'700.--		
4.2 Adresse du garant ou dépositaire: SwissCaution, FirstCaution ou tout autre établissement bancaire		
4.3 Nature de la garantie :		

5. Frais accessoires

Les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que le service de ramonage et l'entretien de la chaudière sont à la charge du locataire.

De plus, le locataire prend également à sa charge les taxes d'épuration des eaux (entretien et utilisation), l'eau, les taxes d'égout, les taxes d'enlèvement des ordures et toutes les autres taxes publiques (selon les bordereaux de la Commune de Bex). Dès lors, le locataire s'acquitte directement des factures relatives ou les rembourse au bailleur lorsqu'il les aura déjà payées.

6. Dispositions complémentaires pour habitations

6.1. Entrée dans les locaux

Préalablement à la remise des clés, le locataire doit présenter au bailleur les preuves du paiement du premier loyer, de la constitution de l'éventuelle garantie de loyer prévue contractuellement, ainsi que de la souscription d'une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume du fait du bail.

6.2. Loyers / Modalités (art. 3 et 7 RULV)

Le loyer est payable en mains du bailleur ou de son représentant, par mois d'avance, soit avant le 10 du mois concerné. Le locataire supporte les taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer. Le bailleur est en droit de facturer au locataire les frais relatifs aux retards dans le paiement du loyer.

Il est dû de plein droit un intérêt de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP (art. 104 CO).

6.3. Services généraux (art. 8 RULV)

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, électricité, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

6.4. Responsabilité du locataire

Le locataire est responsable de tout dommage qui est de son fait, tels que les dégâts provenant d'un défaut de nettoyage, d'entretien ou de mauvaise utilisation. Le bailleur décline toute responsabilité notamment en cas de vol ou de détérioration de biens appartenant aux locataires ou à des tierces personnes.

D'une manière générale, le locataire répond des actes perpétrés dans les locaux loués ou à leurs abords par des membres de sa famille, des proches, des invités, ainsi que des animaux domestiques dont il est détenteur.

Le locataire ayant repris ou accepté un aménagement ou agencement d'un précédent locataire porte la responsabilité de tout dégât qui pourrait être constaté lors de sa dépose.

6.5. Assurances

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol (simple ou avec effraction) et de bris de glace tous les biens et aménagements lui appartenant et se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. A la demande du bailleur, le locataire apporte la preuve du paiement régulier des primes d'assurance.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

6.6. Utilisation à bien plaire

L'usage de locaux, de dépendances ou de tout équipement mis à disposition ou toléré à titre gratuit et/ou à bien plaire peut être repris par le bailleur en tout temps, moyennant un préavis de trente jours notifié par lettre recommandée, sans indication de motifs, ni indemnité.

6.7. Devoir d'annonce

En cours de bail, le locataire est tenu d'annoncer au bailleur ou à son représentant tout changement d'état civil le concernant (mariage, divorce, séparation) ainsi que l'éventuel déplacement du domicile de la famille (logement familial). En cas de divorce, le locataire doit remettre au bailleur l'extrait de la décision judiciaire attribuant les locaux loués à l'un ou l'autre des époux.

Tout changement d'affectation total ou partiel des locaux loués est soumis à l'autorisation écrite préalable du bailleur.

6.8. Obligations du locataire (art. 9 et 23 RULV)

Outre les obligations mises à sa charge par la loi, les Dispositions paritaires romandes et règles et usages du canton de Vaud et les dispositions contractuelles, le locataire s'engage à :

- a) renoncer sans indemnité à sa cave dans le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile;
- b) choisir des papiers peints et des peintures de couleur neutre avec l'accord préalable du bailleur, faute de quoi il peut être appelé à les remplacer à ses frais lors de son départ;
- c) tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages;
- d) apporter tout le soin nécessaire à l'entretien de sa toile de tente ainsi qu'à son armature. La toile n'est descendue qu'en cas d'ensoleillement et doit être remontée en cas de pluie, de vent ou d'orage, ainsi qu'en cas d'absence prolongée;
- e) ne pas mettre en péril la sécurité des habitants et des biens par ses agissements, ni à émettre d'odeurs ou fumées susceptibles d'incommoder les voisins;
- f) assurer l'entretien régulier du jardin ou de la terrasse dont il a l'usage exclusif. Par entretien, il faut entendre notamment la tonte de la pelouse, l'arrosage, le désherbage, la taille des haies et des arbustes ainsi que, cas échéant, l'entretien des plantations (à l'exception des arbres) et le ramassage des feuilles. Dans le cas où l'entretien n'est pas assuré de manière satisfaisante, le bailleur se réserve le droit de faire intervenir un jardinier aux frais du locataire;
- g) prendre en charge, en cas d'intérêt et avec l'accord préalable du bailleur quant à l'installation de la technologie dans l'immeuble, la distribution de la fibre optique ou de toute autre technologie dans les locaux loués;

- h) permettre l'accès des locaux au ramoneur, en vue de l'entretien des cheminées et autres installations techniques des locaux loués et du bâtiment;
- i) créer un espace suffisant entre les murs et ses meubles afin d'assurer une circulation d'air permettant d'éviter toute humidité.

Après vaine mise en demeure, le bailleur peut se substituer au locataire pour faire effectuer tout travail à sa charge et adresser la facture correspondante au locataire.

6.9. Buanderie

Le propriétaire laisse, à bien plaisir, une colonne de lavage ainsi qu'un séchoir dans le local technique de la maison.

Les appareils sont laissés, à bien plaisir par le propriétaire, dans le local technique de la maison. Les frais de réparation ou de remplacement seront à charge du locataire. En cas de dégâts dus par la colonne de lavage, les frais de remise en état seront entièrement à la charge du locataire.

6.10. Sous-location

Le locataire est rendu attentif qu'en cas de sous-location non autorisée, il s'expose, selon les circonstances, à une résiliation extraordinaire de son contrat de bail.

6.11. Restitution des locaux

Si la date de début ou de fin de bail ne correspond pas strictement à celle de l'état des lieux d'entrée ou de sortie, les parties renoncent à toute indemnité.

Le jour de l'état des lieux de sortie, le locataire restitue les locaux et dépendances nettoyés et libres de tout objet. Les appareils ménagers, agencements et accessoires sont restitués dans un bon état de propreté et de fonctionnement. Au surplus, les clous, autocollants et autres crochets auront été enlevés.

6.12. Occupation illicite

En cas d'occupation des locaux suite à une résiliation de bail ordinaire ou extraordinaire, le locataire est redevable envers le bailleur d'une indemnité pour occupation illicite mensuelle équivalente au dernier loyer brut en vigueur. Dite indemnité est payable par mois d'avance jusqu'à la restitution des locaux, toute autre prétention en dommages-intérêts étant par ailleurs réservée.

Le paiement de ces indemnités n'induit en aucun cas la conclusion tacite d'un nouveau bail.

6.13. Sanction

En cas d'inobservation par le locataire des dispositions contractuelles ou légales (CO, OBLF, RULV), le bailleur peut résilier le bail pour son échéance ordinaire ou, selon les circonstances, de manière extraordinaire, en application des dispositions légales en vigueur. De manière générale, en cas de violation contractuelle, la responsabilité du locataire est engagée et il répond alors de tout dommage causé au bailleur.

7. Dispositions complémentaires pour garages et places de parc (applicables uniquement en présence d'un garage ou d'une place de parc)

7.1. Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

- a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes les mesures contre la formation de glace ;
- b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage ;
- c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence ;
- d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif ;
- e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif.

Il s'engage à ne pas :

- f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué ;
- g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété ;
- h) laisser stationner dans les garages ou sur les places de parc des véhicules sans plaques de contrôle tels que des voitures, camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc. ;
- i) stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz) ;
- j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur ;
- k) déposer des produits inflammables ou dangereux ;
- l) consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage ;
- m) laisser la porte du garage ouverte ;
- n) laver son véhicule au jet soit à l'intérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une ;
- o) modifier l'usage des emplacements loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

7.2. Frais de marquage personnel

Le locataire prend en charge les frais d'inscription sur la place de parc - le numéro d'ordre ou le numéro de contrôle - selon le modèle imposé par le propriétaire.

8. Autres dispositions

- 8.1. L'entretien du jardin et des abords de la maison incombe au locataire et doit être effectué régulièrement. En effet, il fera en sorte de maintenir la propriété en parfait état. Si le bailleur constate que l'entretien n'est pas suffisant, il mandatera, après un premier avis, un professionnel pour faire le nécessaire à la charge du locataire.
- 8.2. Les animaux domestiques sont tolérés à condition qu'ils ne gênent pas le voisinage et qu'ils ne provoquent ni dégâts ou salissures au sein de la propriété. Le propriétaire d'animaux domestiques devra souscrire une assurance complémentaire, proposée ou parfois comprise dans la RC, qui couvre les éventuels dommages causés par ces derniers. Le propriétaire est d'accord pour que le locataire installe à ses frais une chatière.

- 8.3 L'installation d'une parabole sur la façade de l'habitation est interdite, sous réserve de l'accord du bailleur et convention contraire. Il est également interdit de percer les façades pour quelque autre raison.
- 8.4 La villa est louée meublée, selon inventaire du mobilier à dresser lors de l'état des lieux d'entrée. Il est toutefois possible d'entreposer les meubles dans le garage, avec précaution en les protégeant au moyen d'une toile ou d'un plastique
- 8.5 Le propriétaire s'engage à ne pas accéder à son réduit au fond du garage, sans prévenir au moins 72h à l'avance le locataire.
9. Le présent bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les deux parties. A défaut, il est caduc de plein droit.
10. Annexes faisant parties intégrantes du présent contrat :
- Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)
 - Formule officielle « Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail »
11. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 10 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance. Il vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.
12. For. Pour tous les conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Bex, le 22 février 2021/cb

Les locataires : Saillon, le 26 février 2021

Le bailleur :