



# EXPERTISE IMMOBILIÈRE

## **Propriétaire**

Pierre-Alain BECK

## **Adresse de l'objet**

Chemin du Moulin 16b – 1588 Cudrefin

## **N° de parcelle**

R. F. 2893

## **Intitulé**

Villa individuelle

# 1 TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1 TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>3 SITUATION.....</b>	<b>4</b>
3.1 Situation générale.....	4
3.2 Commodités.....	5
<b>4 PARCELLE.....</b>	<b>6</b>
4.1 Surface et affectation.....	6
4.2 Feuillet de dépendance.....	7
4.3 Mentions (sur extrait R. F.).....	7
4.4 Servitudes (sur extrait R. F.).....	7
4.5 Annotations (sur extrait R. F.).....	7
4.6 Cadastre des sites pollués.....	7
4.7 Parking et aménagements extérieurs.....	8
<b>5 BÂTIMENT N° ECA 1159.....</b>	<b>10</b>
5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation.....	10
5.2 Structure générale, isolation et vitrage.....	10
5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement.....	10
5.4 Photos extérieures.....	11
5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux.....	14
5.6 Photos intérieures.....	15
5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction.....	23
5.8 État d'entretien et travaux à prévoir.....	24
<b>6 CONCLUSION.....</b>	<b>25</b>
6.1 Valeur retenue.....	25
6.2 Remarques finales.....	25
<b>7 ANNEXES.....</b>	<b>26</b>
7.1 Détermination des valeurs (annexe A).....	26
7.2 Documents de base.....	26

## 2 INTRODUCTION

---

L'office des poursuites de l'arrondissement de la Broye-Vully m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Pierre-Alain BECK, parcelle R. F. 2893, villa individuelle, Chemin du Moulin 16b, à 1588 Cudrefin. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut 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.

Bien que le mandat me soit confié dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport détermine **la valeur vénale** de l'objet conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI.

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

- Visite du bâtiment
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Restriction LATC ID.011-2013/000450
- Plans de servitudes
- Plan de situation
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- 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.

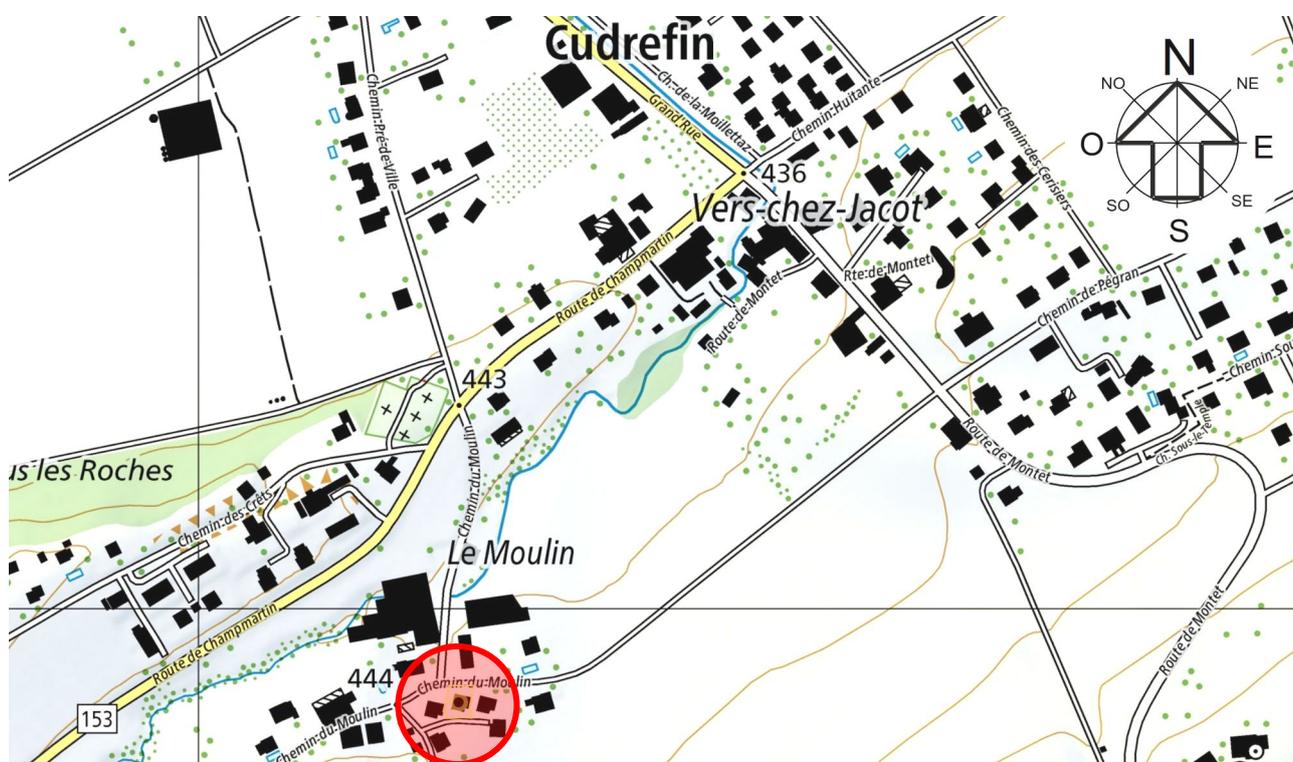
## 3 SITUATION

### 3.1 Situation générale

La parcelle se trouve au Sud du village de Cudrefin, au Chemin du Moulin 16b.

La situation est calme, dans une petite zone de villas, à l'écart des routes passantes et autres nuisances.

Une villa N° ECA 1159 est érigée sur cette parcelle. Elle est indépendante. Ce bâtiment jouit d'une position dominante, bénéficiant ainsi d'un bon dégagement au Nord et de la vue sur le Jura.



Emplacement

**SITUATION**



*Vue depuis la terrasse Sud, en direction du Sud (place de jeux sur la parcelle de dépendance)*

### **3.2 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.

## 4 PARCELLE

### 4.1 Surface et affectation

La parcelle R. F. 2893 a une surface totale de 395 m<sup>2</sup>. Actuellement, elle se trouve dans une zone réservée depuis le 15/02/2022 (précédemment en zone centrale 15 LAT (Zone du village) (extrait du plan d'affectation ci-contre)).

La zone réservée est une mesure conservatoire provisoire qui bloque les possibilités de constructions jusqu'à la finalisation du plan d'affectation communal (PACom) et son approbation par le canton.

Cette parcelle est plate au Sud et se termine par un imposant talus au Nord (photos N°4 & N°5).

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et prendre contact avec la commune de Cudrefin.



Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

**PARCELLE**

## 4.2 Feuille de dépendance

Part de 1/4 sur la parcelle de dépendance R. F. 565, d'une surface totale de 419 m<sup>2</sup>, qui comprend le chemin privé d'accès aux quatre villas du lotissement et une petite place de jeu pour les enfants au Sud du chemin (*voir photo page 5, photo N°1 et plan cadastral en annexe*).

## 4.3 Mentions (sur extrait R. F.)

29.01.2013 011-2013/256/0	<b>Restriction LATC</b> ID.011-2013/000450
16.12.2015 006-2015/10350/0(C)	<b>Restriction du droit d'aliéner LPP</b> ID.006-2016/000617 en faveur de GEMINI Sammelstiftung (GEMINI Fondation collective) (GEMINI Fondazione collettiva) (GEMINI Collective Foundation), Schwyz (IDE: CHE-109.744.886)

## 4.4 Servitudes (sur extrait R. F.)

29.01.2013 011-2013/255/0 (D)	<b>Passage</b> à pied et pour tous véhicules ID.011-2013/000447 à charge de B-F Cudrefin/565
29.01.2013 011-2013/255/0 (C)	<b>Canalisation(s)</b> d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées ID.011-2013/000448 en faveur de B-F Cudrefin/2892 en faveur de B-F Cudrefin/2894 en faveur de B-F Cudrefin/2895
29.01.2013 011-2013/255/0 (D)	<b>Canalisation(s)</b> d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées ID.011-2013/000448 à charge de B-F Cudrefin/2892
29.01.2013 011-2013/255/0 (C)	<b>Canalisation(s)</b> quelconques ID.011-2013/000449 en faveur de B-F Cudrefin/565 en faveur de B-F Cudrefin/2892 en faveur de B-F Cudrefin/2894 en faveur de B-F Cudrefin/2895
29.01.2013 011-2013/255/0 (D)	<b>Canalisation(s)</b> quelconques ID.011-2013/000449 à charge de B-F Cudrefin/565 à charge de B-F Cudrefin/2892 à charge de B-F Cudrefin/2894 à charge de B-F Cudrefin/2895

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine. Sur celles-ci, il faut principalement relever la servitude (D) passage à pied et pour tous véhicules qui concerne le droit d'accès par la parcelle R. F. 565 (feuille de dépendance). Pour plus d'informations, consulter les documents en annexe (plans et extraits du Registre Foncier).

## 4.5 Annotations (sur extrait R. F.)

14.02.2024 006-2024/1430/0	<b>Restriction du droit d'aliéner, procédé LP</b> ID.006-2024/001440
----------------------------	--

## 4.6 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.

## 4.7 Parking et aménagements extérieurs

Sur cette parcelle, il faut relever les éléments suivants :

Parking (total ③ places) :

- ① Place de parc extérieure en enrobé en bordure du chemin (*photo ci-contre*)



- ① Place de parc extérieure en pavés gazon en bordure du chemin, équipée d'une prise pour le chargement des voitures électriques qui est installée contre le cabanon de jardin (*photo ci-contre*)



- ① Place de parc sous le couvert à voiture (*photo ci-contre*)

- En cas de nécessité, il est possible de garer un véhicule supplémentaire devant le couvert à voiture (*photo en haut de la page*)



### Terrasse(s) :

- ☑ Grande terrasse dallée contre la façade Sud, équipée d'un store toile solaire électrique (*photo ci-contre*)



- ☑ Terrasse dallée contre la façade Ouest, équipée d'un store toile solaire manuel (*photo ci-contre*)

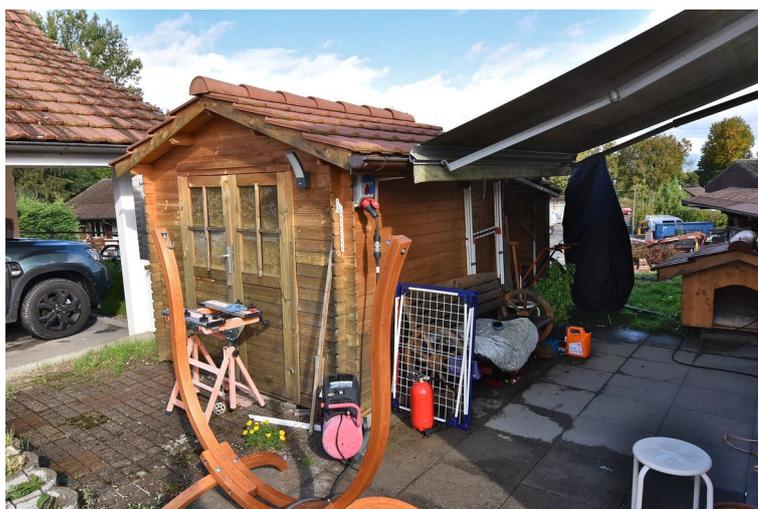


### Jardin d'agrément :

- ☑ Talus ensemencé de gazon au Nord (*photos N°4 et N°5*)
- ☑ Platebandes

### Petite(s) annexe(s) :

- ☑ Cabane de jardin en bois (construction en madriers, revêtue de tuiles) en limite de parcelle Ouest (*photo ci-contre*)



### État général des aménagements extérieurs :

→ Moyen et/ou utilisable tel quel.

## 5 BÂTIMENT N° ECA 1159

---

### 5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation

- La construction date de 2007

### 5.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est partiellement excavé
- x Les murs porteurs sont en béton armé et en maçonnerie
- x Le rez-de-chaussée et les combles sont composés de dalles en béton armé avec chapes flottantes
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tuiles en terre cuite
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en cuivre
- x Les façades sont isolées à l'extérieur du mur porteur (isolation périphérique)
- x La toiture est isolée selon les normes qui étaient en vigueur lors de la construction
- x Les fenêtres sont en PVC avec des doubles vitrages isolants

### 5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout de 2007, installée au sous-sol
- x Une citerne à mazout de 2'000 litres, en matière synthétique, se trouve au sous-sol, dans un bac en métal
- x L'eau chaude sanitaire est produite par la chaudière
- x Le poêle suédois du séjour peut servir de chauffage d'appoint
- x La distribution de chaleur s'effectue par des serpentins dans le sol (chauffage de sol)
- x Une prise pour le chargement des voitures électriques est installée contre la cabane de jardin
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts en principe en système séparatif
- 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

**BÂTIMENT**

## 5.4 Photos extérieures



*Photo N°1*

*Accès par chemin privé sur parcelle R. F. 565 et emplacement de la villa*



*Photo N°2*

*Façade Sud (parking et terrasse)*

**PHOTOS**

## Photos extérieures (suite)



**Photo N°3**  
*Façades Sud et Ouest (terrasse et cabane de jardin)*



**Photo N°4**  
*Façades Ouest et Nord (talus)*

## Photos extérieures (suite)



**Photo N°5**  
*Façade Nord (talus)*



**Photo N°6**  
*Façade Est (couvert à voiture) et Sud (terrasse)*

## 5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux

Cette villa individuelle comprend différents locaux techniques et autres au sous-sol.

Un appartement de 5,5 pièces est aménagé en duplex, au rez-de-chaussée et combles.

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

### Sous-sol :

1 petit hall

1 chaufferie-buanderie avec chaudière à mazout, introduction d'eau potable, compteur d'eau potable, tableau électrique, évier, emplacement lave-linge et sèche-linge en colonne (*photos N°11, N°12 & N°13*)

1 disponible (*photos N°14 & N°15*)

1 petit local citerne accessible depuis le disponible, avec une citerne en PVC dans bac en métal (*photo N°16*)

### Rez-de-chaussée :

1 entrée

1 cuisine agencée, ouverte sur le séjour (*photo N°17*), comprenant :

- évier en inox
- plan de cuisson vitro-céram
- hotte de ventilation
- four en hauteur
- lave-vaisselle
- réfrigérateur
- divers meubles et armoires

1 séjour ouvert, avec poêle suédois et accès aux terrasses (*photos N°18 & N°19*)

1 petite chambre (*photo N°20*)

1 salle d'eau comprenant WC, lavabo avec meuble intégré et cabine de douche (*photos N°21 & N°22*)

### Combles (mansardés) :

1 petit hall central

1 chambre moyenne (*photo N°23*)

1 grande chambre (*photo N°24*)

1 grande chambre avec salle de bain privative (*photo N°25*)

1 salle de bain privative comprenant WC, lavabo sur meuble intégré et baignoire (*photo N°26*)

1 salle d'eau comprenant WC, lavabo et cabine de douche d'angle (*photos N°27 & N°28*)

## 5.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12

**PHOTOS**

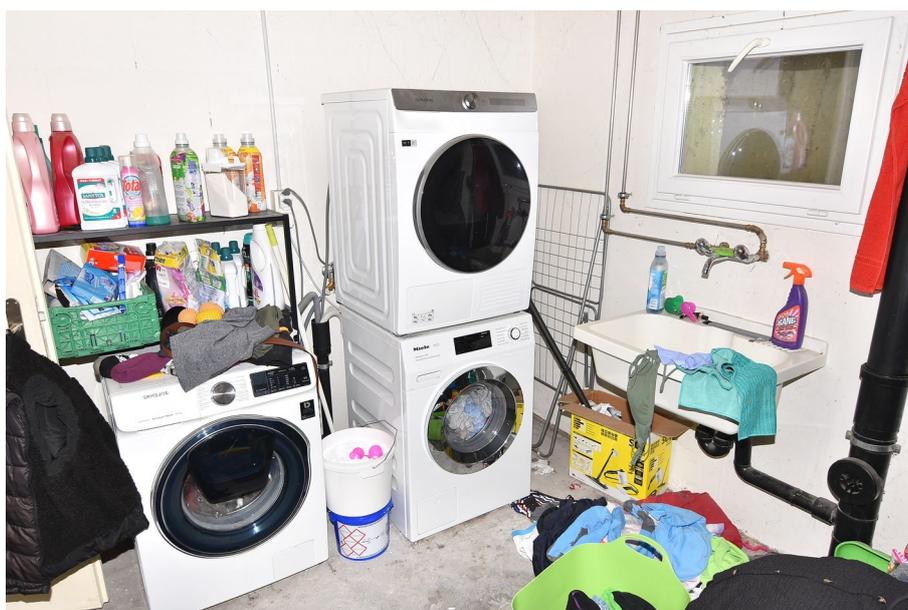


Photo N°13

**Photos intérieures (suite)**



*Photo N°14*



*Photo N°15*



*Photo N°16*

## Photos intérieures (suite)



Photo N°17



Photo N°18

## Photos intérieures (suite)



Photo N°19



Photo N°20

## Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22

## Photos intérieures (suite)



Photo N°23



Photo N°24

## Photos intérieures (suite)



Photo N°25



Photo N°26

## Photos intérieures (suite)



Photo N°27

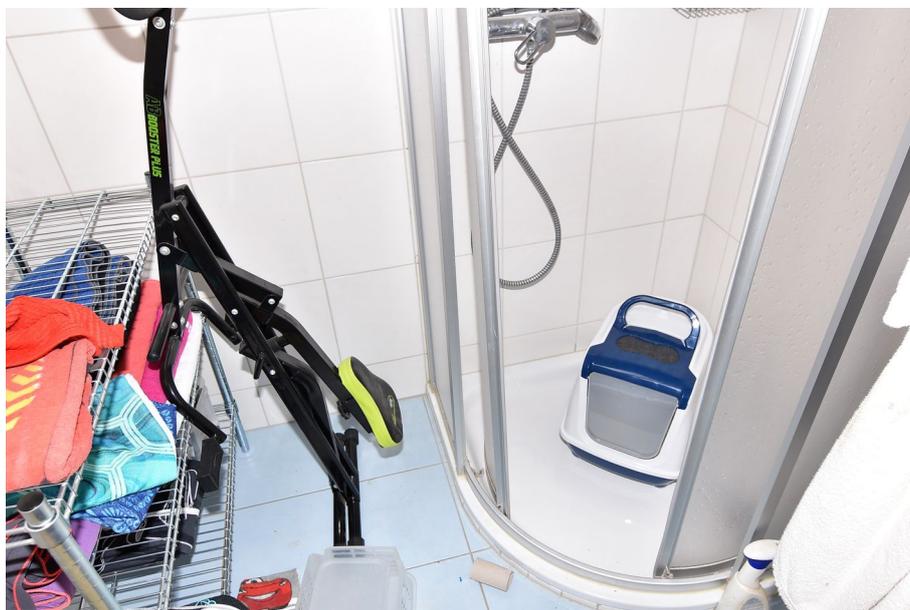


Photo N°28

## 5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction

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

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

**ÉTAT**

## 5.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Ce bâtiment a été construit en 2007 d'une manière traditionnelle.

Au vu de son âge, l'état général est moyen à bon, mais des travaux d'entretien et de rénovation usuels seront nécessaires à moyen terme.

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau de la page précédente.

Un bilan thermique permettrait de connaître la performance énergétique de ce bâtiment et définir ainsi les éventuelles mesures à prendre afin d'améliorer son enveloppe, son efficacité énergétique, et diminuer ses émissions de Co<sub>2</sub>.

D'autre part, pour satisfaire les objectifs de la Suisse en matière de politique énergétique et climatique, les systèmes de chauffage à combustibles fossiles (mazout et gaz) seront interdits en principe aux environs de 2040. Cela implique le changement du système de production de chaleur à moyen terme.

### Pour information :

Le CECB® standard permet d'évaluer la performance énergétique du bâtiment.



CECB® Plus permet d'améliorer l'efficacité énergétique grâce à des mesures concrètes et chiffrées.

En complément du CECB® ou du CECB® Plus, il est aussi possible d'effectuer une thermographie qui permet de connaître la performance de l'enveloppe thermique et identifier les points faibles.

## 6 CONCLUSION

---

### 6.1 Valeur retenue

La propriété de Pierre-Alain BECK, parcelle R. F. 2893, villa individuelle, Chemin du Moulin 16b, à 1588 Cudrefin a **une valeur vénale arrondie à CHF 760'000.00.**

### 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'é mets 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 Orbe, le 7 octobre 2024

**CONCLUSION**

## 7 ANNEXES

---

### 7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

### 7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Restriction LATC ID.011-2013/000450
- Plans de servitudes
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)

**ANNEXES**

## Détermination des valeurs

# A1

### Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 2893 (avec bâtiment)	395	m <sup>2</sup> à	600,00	CHF	237 000,00
1/4 Parcelle R. F. 565 (dépendance)	105	m <sup>2</sup> à	325,00	CHF	34 125,00
	<b>500</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Total terrain</b>	<b>CHF</b>	<b><u>271 125,00</u></b>

### Estimation fiscale

Pour information: Date: 2016 Valeur: CHF 526 000,00

### Classe de situation

Lieu	5	Petite ville, centre de localité / Ville d'importance moyenne, périphérie de ville
Utilisation	5	Utilisation importante du sol / Zone d'habitation à valeur standard
Emplacement	5	Bon / Infrastructures à courte distance / Environnement moyen-bon
Desserte	4	Transports publics à fréquences moyennes / Distance moyenne
Situation du marché	4	Conditions de marché équilibrées

### Facteur d'accroissement

Vue panoramique, endroit privilégié, calme  
Très forte demande, offre quasi inexistante  
Grande parcelle par rapport aux standards usuels

### Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle  
Situation exceptionnellement ombragée  
Petite parcelle par rapport aux standards usuels

Part théorique du terrain / valeur réelle:  
(Note moyenne de 4,95 x 6.50%)

**32,20%**

### 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 415 310,00 CHF **4 200,00**

**CALCUL VALEUR**

A2

## Valeur des bâtiments (CFC 2)

### Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
<b>Gros œuvre 1:</b>			
Planchers, dalles, murs, charpente, escaliers	1	17	17
<b>Gros œuvre 2:</b>			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	17	34
<b>Aménagements:</b>			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	17	51
<b>Installations:</b>			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	17	68
<b>Âge économique:</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>170</b>

### 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	19%
	Moyen	15%
	Bon	11%

Moins-value admise, pour l'expertise: 15%

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: 15%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf	Moins-value	Valeur actuelle
				CHF	%	
1159	<b>Habitation</b>					
	Sous-sol : Caves, chaufferie	126	600	75 600,00	15%	11 340,00
	Rez : Logement	201	900	180 900,00	15%	27 135,00
	Etage : Logement	229	900	206 100,00	15%	30 915,00
	Couvert à voiture	80	325	26 000,00	15%	3 900,00
				-	-	-
				-	-	-
<b>Total</b>		<b>m³ 636</b>	<b>CHF</b>	<b>488 600,00</b>	<b>73 290,00</b>	<b>415 310,00</b>

### Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 1159: Indice 140 CHF 480 398,00

# 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: 395 m<sup>2</sup> à CH 120,00 CHF 47 400,00

## 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: 5,0% de CHF 488 600,00 CHF 24 400,00

## Valeur vénale

Parts sur valeur à neuf	32%	Parts sur valeur actuelle	36%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	271 125,00
	1%		1%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	4 200,00
	58%		54%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	415 310,00
	6%		6%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	47 400,00
	3%		3%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>24 400,00</u>
<b>100%</b>		<b>100%</b>		<b>Valeur vénale</b>	<b>CHF</b>	<b><u>762 435,00</u></b>

Part théorique du terrain (CFC 0): 32%

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

## Valeur de liquidation (pour information)

Cette valeur de liquidation a été calculée pour information. La valeur retenue est la valeur vénale (ci-dessus), conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI, dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

Valeur vénale	CHF	762 435,00
Déduction	10% CHF	<u>76 244,00</u>
<b>Valeur de liquidation</b>	<b>CHF</b>	<b><u>686 191,00</u></b>

2 568 100

2 568 200

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)



Commune : **Cudrefin**

Parcelle(s) n° : 565

N° de plan : 12

Echelle 1:1 000

Date: 17.08.2024

N° extrait: 5ED4-78E9-6217-4805-A9DD-EF01-31DA-6ADF



1 200 000

1 200 000

1 199 900

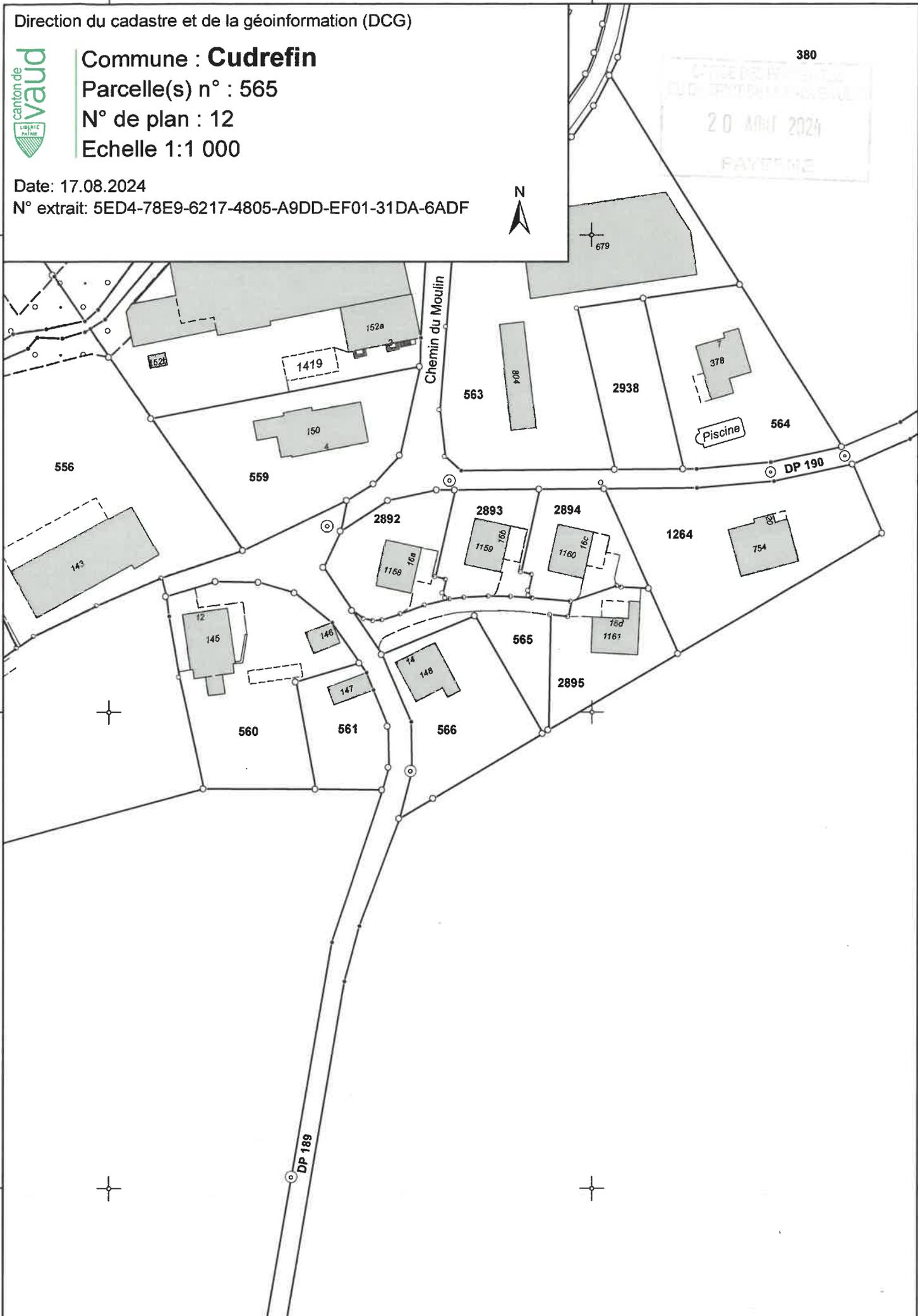
1 199 900

1 199 800

1 199 800

2 568 100

2 568 200



## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Cudrefin / 2893

Tenue du registre foncier: fédérale



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

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5456 Cudrefin  
No immeuble: 2893  
E-GRID: CH414598839558

Parcelle de dépendance: B-F Cudrefin 5456/565 sur 1/4  
Adresse\*: Chemin du Moulin 16b  
No plan(s) suivant(s)\*:  
No plan(s)\*: 12  
Surface\*: 395 m2, numérique  
Mutation\*: 29.01.2013 011-2013/255/0 Division de bien-fonds de P.565  
Genre de culture\*: Accès, place privée, 67 m2  
Jardin, 254 m2  
Bâtiments\*: Habitation, N° d'ass. 1159, 74 m2  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Estimation fiscale\*: CHF 526'000.-, 2015, 22.04.2016  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Beck Pierre-Alain, né(e) le 31.12.1960 16.12.2015 006-2015/10351/0 Achat

### Mentions:

29.01.2013 011-2013/256/0 **Restriction LATC** ID.011-2013/000450  
16.12.2015 006-2015/10350/0(C) **Restriction du droit d'aliéner LPP** ID.006-2016/000617  
en faveur de GEMINI Sammelstiftung (GEMINI Fondation collective) (GEMINI Fondazione collettiva) (GEMINI Collective Foundation), Schwyz (IDE: CHE-109.744.886)

### Servitudes:

29.01.2013 011-2013/255/0 (D) **Passage** à pied et pour tous véhicules ID.011-2013/000447  
à charge de B-F Cudrefin/565  
29.01.2013 011-2013/255/0 (C) **Canalisation(s)** d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées ID.011-2013/000448  
en faveur de B-F Cudrefin/2892  
en faveur de B-F Cudrefin/2894  
en faveur de B-F Cudrefin/2895  
29.01.2013 011-2013/255/0 (D) **Canalisation(s)** d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées ID.011-2013/000448  
à charge de B-F Cudrefin/2892  
29.01.2013 011-2013/255/0 (C) **Canalisation(s)** quelconques ID.011-2013/000449  
en faveur de B-F Cudrefin/565  
en faveur de B-F Cudrefin/2892  
en faveur de B-F Cudrefin/2894  
en faveur de B-F Cudrefin/2895  
29.01.2013 011-2013/255/0 (D) **Canalisation(s)** quelconques ID.011-2013/000449  
à charge de B-F Cudrefin/565

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Cudrefin / 2893

Tenue du registre foncier: fédérale

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

---

### Servitudes:

à charge de B-F Cudrefin/2892  
à charge de B-F Cudrefin/2894  
à charge de B-F Cudrefin/2895

---

### Charges foncières:

Aucune

---

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

14.02.2024 006-2024/1430/0 **Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/001440**

---

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

Selon le registre foncier

---

### Droits de gages immobiliers:

11.04.2006 003-2006/540/0 **Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 510'000.-, Intérêt max. 10%, ID.003-2006/000124,**  
Droit de gage individuel,  
Primé par servitude ID.011-2013/000447, D 29.01.2013 011-2013/255/0  
Primé par servitude ID.011-2013/000448, C, D 29.01.2013 011-2013/255/0  
Primé par servitude ID.011-2013/000449, C, D 29.01.2013 011-2013/255/0

---

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 14 août 2024: Aucune

1400 Yverdon-les-Bains, le 19 août 2024

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



*[Handwritten signature]*



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Cudrefin / 565

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	565
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH814585837163
Surface	419 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	21.02.2007 003-2007/281/0 Démolition du bât. 13.07.2010 003-2010/1229/0 Cadastration 29.01.2013 011-2013/255/0 Division de bien-fonds - 508 m <sup>2</sup> à P.2892; - 395 m <sup>2</sup> à P.2893; - 449 m <sup>2</sup> à P.2894; - 505 m <sup>2</sup> à P.2895; + 1 m <sup>2</sup> arrondi
Autre(s) plan(s):	
No plan:	12
Désignation de la situation	Chemin du Moulin
Couverture du sol	Accès, place privée, 141 m <sup>2</sup> Jardin, 278 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2013 (26.06.2013)

### Propriété

(Fonds dominant) Cudrefin 5456/2892 pour 1/4	29.01.2013 011-2013/255/0 Constitution de rapport de dépendance
(Fonds dominant) Cudrefin 5456/2893 pour 1/4	29.01.2013 011-2013/255/0 Constitution de rapport de dépendance
(Fonds dominant) Cudrefin 5456/2894 pour 1/4	29.01.2013 011-2013/255/0 Constitution de rapport de dépendance
(Fonds dominant) Cudrefin 5456/2895 pour 1/4	29.01.2013 011-2013/255/0 Constitution de rapport de dépendance

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

29.01.2013 011-2013/256/0 Restriction LATC ID.011-2013/000450

### Servitudes

29.01.2013 011-2013/255/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2013/000447 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2892 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2893 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2894 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2895
29.01.2013 011-2013/255/0	(C) Canalisation(s) d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées ID.011-2013/000448 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2895
29.01.2013 011-2013/255/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.011-2013/000449 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2892 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2893 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2894 en faveur de B-F Cudrefin 5456/2895
29.01.2013 011-2013/255/0	(D) Canalisation(s) quelconques ID.011-2013/000449 à charge de B-F Cudrefin 5456/2892 à charge de B-F Cudrefin 5456/2893 à charge de B-F Cudrefin 5456/2894 à charge de B-F Cudrefin 5456/2895

### 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, Passage à pied Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en jaune sur le plan annexé.

et pour tous véhicules,  
ID.011-2013/000447

Le stationnement de véhicules (automobiles, motos, scooters, vélos, etc), de même que l'entreposage d'objets quels qu'ils soient, sont interdits sur le passage.

L'entretien du passage incombe:

- pour la partie située sur la parcelle 565: aux parcelles 2892, 2893, 2894 et 2895, qui en supportent les frais pour 1/4 chacune;
- pour la partie située sur la parcelle 2894: à la parcelle 2894 elle-même, qui en supporte seule les frais;
- pour la partie située sur la parcelle 2895: à la parcelle 2895 elle-même, qui en supporte seule les frais.

Servitude, Canalisation(s) d'eau potable, d'eaux claires et d'eaux usées, ID.011-2013/000448

Tout dégât spécial sera réparé par celui qui l'aura causé, à ses frais.

Cette servitude s'exerce selon tracés en traitillés vert (eau potable), rouge (eaux usées) et bleu (eaux claires) sur le plan annexé.

Le fonds servant a le droit de se raccorder aux canalisations, à ses frais.

Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations incombent:

- au fonds dominant, pour les canalisations dont il a seul l'usage;
- aux fonds dominant et servant, pour les canalisations utilisées en commun, en proportion de leur intérêt (article 741 alinéa 2 du Code civil).

Servitude, Canalisation(s) quelconques, ID.011-2013/000449

La réparation de tout dégât spécial sera à la charge de celui qui l'aura causé.

La présente servitude autorise le propriétaire du fonds dominant à installer et à maintenir sous le fonds servant toutes conduites (électricité, téléphone, gaz, téléseuil, fibre optique, etc).

Le fonds servant a le droit de se raccorder aux conduites, à ses frais.

Les frais d'installation, d'entretien et de remplacement des conduites incombent:

- au fonds dominant, pour les canalisations dont il a seul l'usage;
- aux fonds dominant et servant, pour les conduites utilisées en commun, en proportion de leur intérêt (article 741 alinéa 2 du Code civil).

Mention, Restriction LATC, Voir exercice scanné en annexe. ID.011-2013/000450

La réparation de tout dégât spécial sera à la charge de celui qui l'aura causé.

## 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

ID 0M-2013/450

## Réquisition d'inscription de mention art. 83 LATC

La Municipalité de la Commune de Cudrefin, \_\_\_\_\_

vu le fractionnement de la parcelle 565 de Cudrefin en 5 nouvelles parcelles (parcelles 565 nouvelle, 2892, 2893, 2894 et 2895) faisant l'objet du plan et tableau de mutation établis le 20 décembre 2012 par Parisod – Rey SA, à Avenches, géomètres officiels, \_\_\_\_\_

vu l'article 83 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prohibant les fractionnements portant atteinte aux règles sur les constructions en vigueur dans la zone, \_\_\_\_\_

requiert le Conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription d'une mention de l'article 83 LATC sur les parcelles 565, 2893, 2894 et 2895 de Cudrefin, dont la désignation cadastrale sera la suivante : \_\_\_\_\_

Description de l'immeuble			
Commune politique	38 Cudrefin		
Numéro d'immeuble	565		
Surface	419		
No plan:	12		
Désignation de la situation	Chemin du Moulin		
Couverture du sol	Jardin, 278 m <sup>2</sup> Accès, place privée, 141 m <sup>2</sup>		
Estimation fiscale			

Propriété			
Copropriété dépendante :			
Parcelle 2892 pour 1/4			
Parcelle 2893 pour 1/4			
Parcelle 2894 pour 1/4			
Parcelle 2895 pour 1/4			

Mentions			
Aucune			

Description de l'immeuble			
Commune politique	38 Cudrefin		



Numéro d'immeuble	2893		
Surface	395 m <sup>2</sup>		
No plan:	12		
Désignation de la situation	Chemin du Moulin 16B		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 74 m <sup>2</sup>		
	Jardin, 254 m <sup>2</sup>		
	Accès, place privée, 67 m <sup>2</sup>		
Bâtiments/Constructions	Habitation, 74 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 1159		
Feuillet de dépendance	Parcelle 565 de Cudrefin pour 1/4		
Estimation fiscale			

<b>Propriété</b>	
SI Alpha Swiss Invest SA, Morges	

<b>Mentions</b>	
Aucune	

<b>Description de l'immeuble</b>			
Commune politique	38 Cudrefin		
Numéro d'immeuble	2894		
Surface	449 m <sup>2</sup>		
No plan:	12		
Désignation de la situation	Chemin du Moulin 16C		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 74 m <sup>2</sup>		
	Jardin, 305 m <sup>2</sup>		
	Accès, place privée, 70 m <sup>2</sup>		
Bâtiments/Constructions	Habitation, 74 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 1160		
Feuillet de dépendance	Parcelle 565 de Cudrefin pour 1/4		
Estimation fiscale			

<b>Propriété</b>	
SI Alpha Swiss Invest SA, Morges	

<b>Mentions</b>	
Aucune	

<b>Description de l'immeuble</b>			
Commune politique	38 Cudrefin		
Numéro d'immeuble	2895		
Surface	505 m <sup>2</sup>		
No plan:	12		
Désignation de la situation	Chemin du Moulin 16D		
Couverture du sol	Bâtiment(s), 82 m <sup>2</sup>		
	Jardin, 352 m <sup>2</sup>		
	Accès, place privée, 71 m <sup>2</sup>		
Bâtiments/Constructions	Habitation, 82 m <sup>2</sup> , N° d'assurance: 1161		
Feuillet de dépendance	Parcelle 565 de Cudrefin pour 1/4		
Estimation fiscale			

<b>Propriété</b>	
SI Alpha Swiss Invest SA, Morges	

<b>Mentions</b>	
Aucune	



Les parcelles désignées ci-dessus sont liées en matière d'aménagement du territoire en ce sens que le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (COS = 1/5 pour la zone du village, selon l'article 17 du règlement communal sur le

plan d'extension et la police des constructions) se calcule sur l'ensemble des parcelles susmentionnées et non par parcelle individuellement.

Le COS appliqué sur les parcelles 2893, 2894 et 2895 est le suivant :

No parcelle	Surface parcelle	Surface bâtie possible en m <sup>2</sup> (COS 1/5)	Surface bâtiment en m <sup>2</sup>	Surface couvert en m <sup>2</sup>	Surface bâtie totale existante en m <sup>2</sup>	Dépassement de surface bâtie en m <sup>2</sup>
2893	395 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	73.76	24.55	98.31	19.31
2894	449 m <sup>2</sup>	89.8 m <sup>2</sup>	73.82	24.78	98.60	8.80
2895	505 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	82.16	19.53	101.69	0.69
					Total :	28.80

Vu que le COS est déjà utilisé au maximum sur ces parcelles, toute nouvelle construction rentrant dans le calcul de la surface bâtie n'est plus réalisable sur les parcelles 2893, 2894 et 2895 de Cudrefin. La surface bâtie supplémentaire de 28.80 m<sup>2</sup> est reprise dans le calcul de la surface bâtie de la parcelle 565 de Cudrefin.

La parcelle 565 de Cudrefin a une surface bâtie possible de  $419 \text{ m}^2 \times 1/5 = 83.8 \text{ m}^2$ . Dès lors, la surface bâtie à prendre en considération sur la parcelle 565 se présente comme suit :

Surface bâtie de la parcelle 565 :	0	m <sup>2</sup>
Surface bâtie à reprendre des parcelles 2893, 2894 et 2895 :	28.80	m <sup>2</sup>
Surface bâtie totale sur la parcelle 565 :	28.80	m <sup>2</sup>

Par conséquent, la surface de plancher à disposition sur la parcelle 565 de Cudrefin est de  $83.80 - 28.80 = 55 \text{ m}^2$ .

Les frais de la présente réquisition et les émoluments du Registre foncier sont à la charge du propriétaire.

La Municipalité de la Commune de Cudrefin donne pouvoir au notaire Nicolas Rabbiosi, à Morges, pour déposer la présente réquisition au registre foncier.

Réquisition pour le registre foncier :

Inscription de mention art. 83 LATC sur les parcelles 565, 2893, 2894 et 2895 de Cudrefin.

Ainsi fait à Cudrefin, le 21 janvier 2013

Au nom de la Municipalité de Cudrefin :

Le Syndic :




La Secrétaire municipale :



Blaise Baumann

Anne-Marie Lagger

# PLAN CADASTRAL

Mensuration numérique

## COMMUNE DE CUDREFIN

Plan 12

Echelle 1 : 500

Avenches, le 20 décembre 2012

13700255

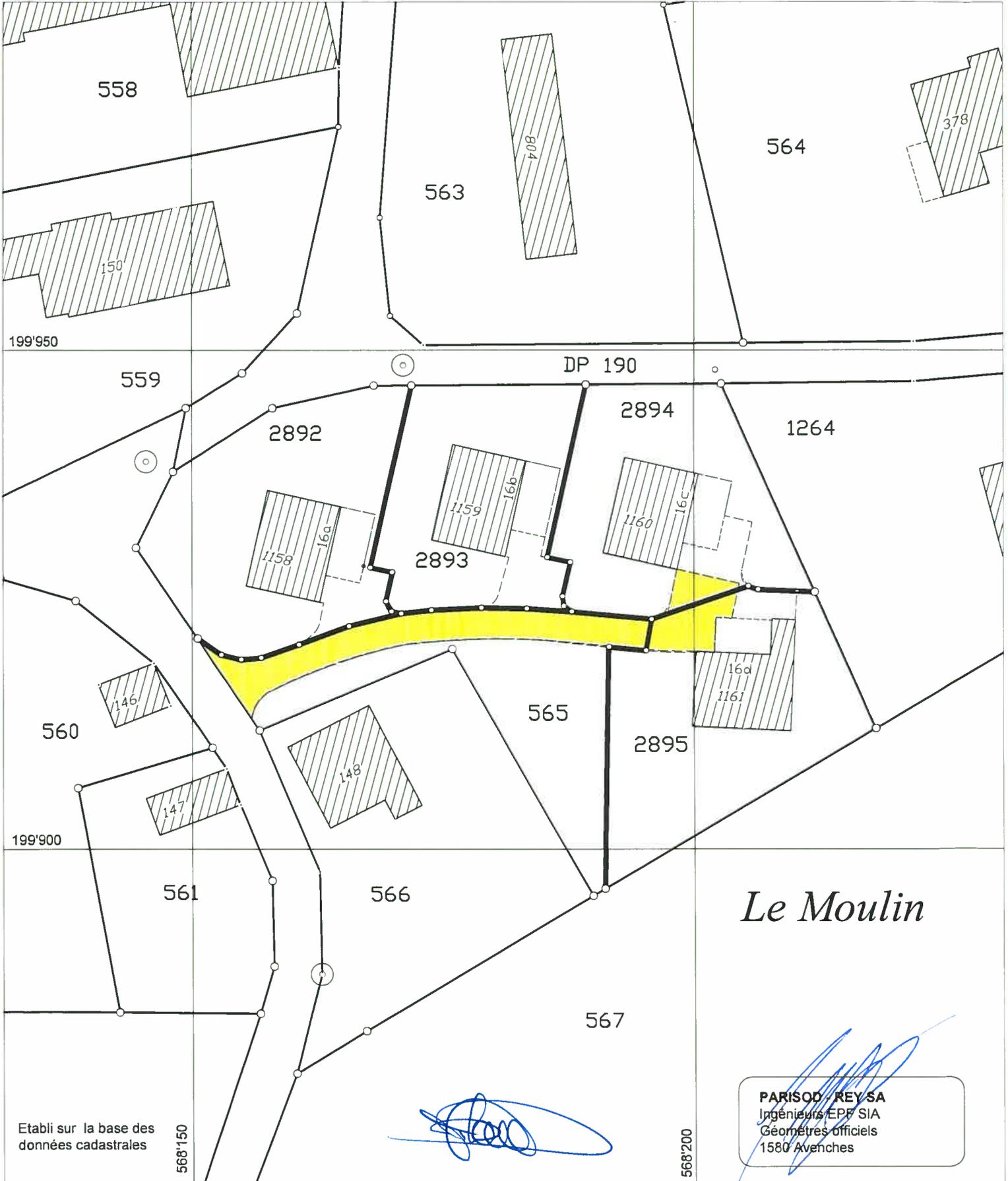
### plan de servitude: passage à pied et pour tous véhicules

Mandat: 2383  
Technique : 1192  
Oit : 38 - 12 - 3000

*ED 01-2013-447*



NORD



Etabli sur la base des données cadastrales

568°150

568°200

**PARISOD - REY SA**  
Ingénieurs EPF SIA  
Géomètres officiels  
1580 Avenches

# PLAN CADASTRAL

Mensuration numérique

## COMMUNE DE CUDREFIN

Plan 12

Echelle 1 : 500

Avenches, le 20 décembre 2012

### plan de servitude:

canalisations d'eau potable,  
d'eaux claires et d'eaux usées

Légende:

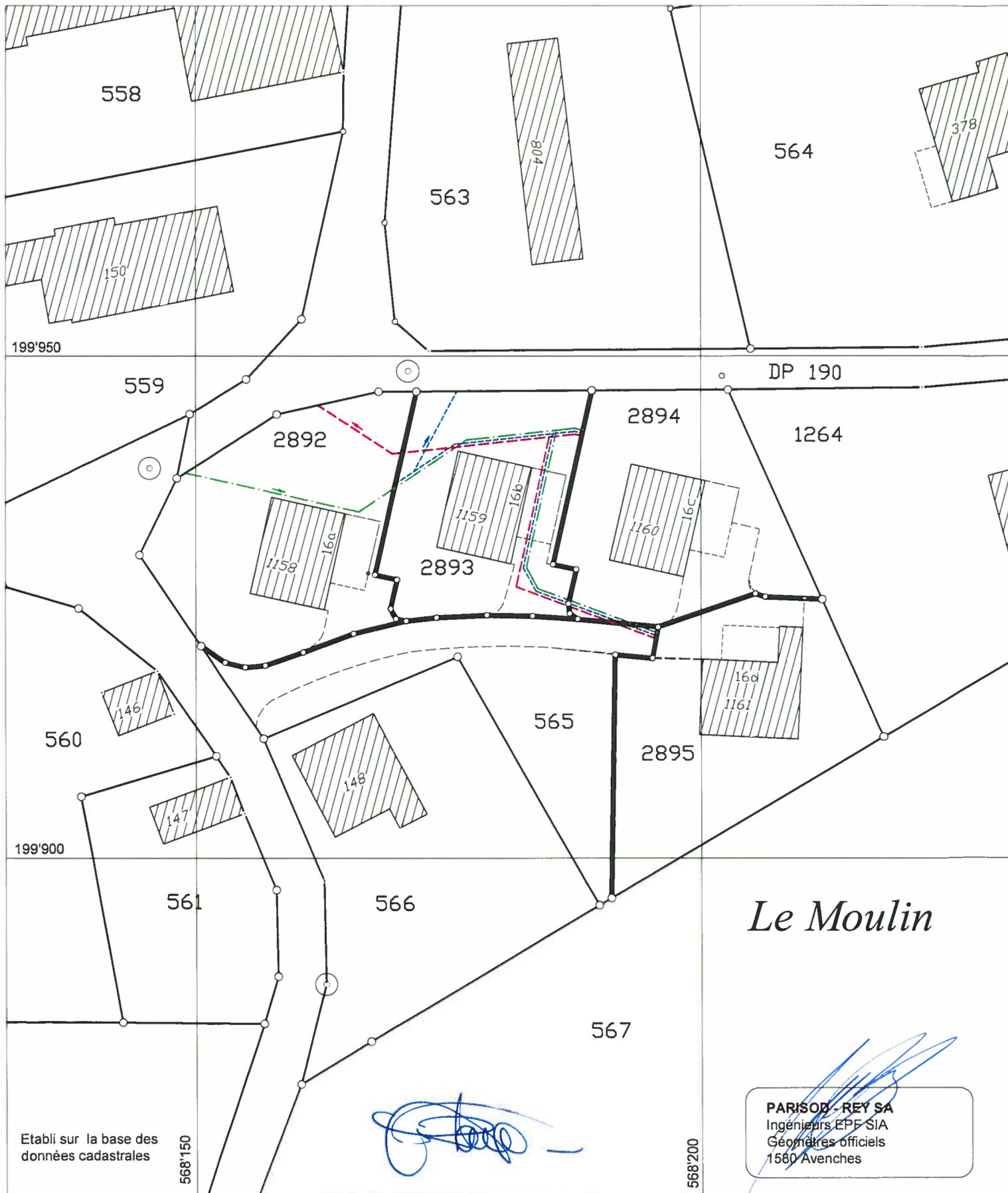
-  eau potable
-  eau usée
-  eau claire

13/10255  
Mandat: 2383  
Technique: 1192  
Oit: 38 - 12 - 3000



NORD

10 011-2013/448



Etabli sur la base des données cadastrales

568'150

568'200

**PARISOD - REY SA**  
Ingénieurs EPF SIA  
Géomètres officiels  
1580 Avenches

Commune **038 Cudrefin**  
Bâtiment **1159**  
Référence **100959870-0/1**

Monsieur  
Pierre-Alain Beck  
Ch. du Moulin 16b  
1588 Cudrefin

### Villa B avec couvert à voiture

Emplacement: Cudrefin, Ch. du Moulin 16 b  
Année construction: 2007  
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : Cave, chaufferie, citerne	42	3	126	70'247.79
Rez : Logement	74	2.72	201	186'769.90
Etage : Logement	74	3.1	229	198'601.77
Couvert à voiture	25	3.2	80	24'778.76
<b>Total:</b>			<b>636</b>	<b>480'398.22</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	480'398.22
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>480'398.22</b>

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 16.12.15  
Date d'édition 16.08.24