



www.immotaxe.ch

+41 (0)79 230 31 46

Adresse

Pouly Nicolas Expertises Sàrl
C/O Nicolas Pouly
Route du Signal 6 – 1350 Orbe

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaire

Hans-Dieter CALLHOFF

Adresse de l'objet

Route du Moderne 3 – 1342 Le Pont

N° de parcelle

R. F. 1206 (commune de L'Abbaye)

Intitulé

Maison locative à rénover

Orbe, le 26 juillet 2024

EXPERTISE

1 TABLE DES MATIÈRES

1	TABLE DES MATIÈRES.....	2
2	INTRODUCTION.....	3
3	SITUATION.....	4
3.1	Situation générale.....	4
3.2	Commodités.....	5
4	PARCELLE.....	6
4.1	Surface et affectation.....	6
4.2	Potentiel de construction.....	7
4.3	Mentions (sur extrait R. F.).....	8
4.4	Servitudes (sur extrait R. F.).....	8
4.5	Annotations (sur extrait R. F.).....	8
4.6	Cadastre des sites pollués.....	8
4.7	Recensement architectural du canton de Vaud.....	8
4.8	Parking et aménagements extérieurs.....	9
5	BÂTIMENT N° ECA 50.....	10
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, appartements et locaux.....	14
5.6	Photos intérieures.....	15
5.7	Appréciations de l'état des éléments de construction.....	30
5.8	État d'entretien et travaux à prévoir.....	30
6	CONCLUSION.....	31
6.1	Valeur retenue.....	31
6.2	Remarques finales.....	31
7	ANNEXES.....	32
7.1	Détermination des valeurs (annexe A).....	32
7.2	Documents de base.....	32

2 INTRODUCTION

L'office des poursuites du district du Jura – Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Hans-Dieter CALLHOFF, parcelle R. F. 1206 (commune de L'Abbaye), maison locative à rénover, Route du Moderne 3, à 1342 Le Pont. 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
- ➔ Plan de situation
- ➔ Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- ➔ Permis de construire N° 1526 / 22 délivré le 6 avril 2023
- ➔ Plans du projet relatifs au permis de construire N° 1526 / 22 délivré le 6 avril 2023
- ➔ Règlement communal sur le plan d'extension et la police de constructions
- ➔ Divers renseignements trouvés auprès du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL), recensement architectural du canton de Vaud
- ➔ Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- ➔ Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarques :

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 centre du village du Pont, à la Route du Moderne 3. La situation est calme en retrait de la route principale qui longe le lac de Joux.

Une imposante maison villageoise N° ECA 50 est érigée sur cette parcelle. Elle est mitoyenne du côté Sud-Ouest.

Ce bâtiment bénéficie d'une échappée sur le lac au Sud depuis l'étage et d'un bon dégagement au Nord-Ouest (*photos page suivante*).



Emplacement

SITUATION



Vue depuis le balcon de l'étage, échappée sur le lac au Sud



Vue depuis l'étage en direction du Nord-Ouest

3.2 Commodités

Le Pont est un petit village au Nord-Est du lac de Joux. Il dispose d'un transport public (gare Travys reliée à la gare CFF et TGV de Vallorbe), d'un tea-room-crêperie, d'un hôtel et de restaurants. Les écoles sont rattachées à l'Établissement primaire et secondaire de la Vallée de Joux.

La poste ainsi que tous commerces et commodités sont disponibles à Vallorbe ou au bout du Lac sur les communes adjacentes du Sentier et de Le Chenit, distantes d'environ 10 kilomètres.

Le Pont appartient à la commune de l'Abbaye qui regroupe les trois villages de L'Abbaye, Les Bioux et Le Pont (seule commune de la Vallée de Joux à ne pas avoir de frontière avec la France).

Il est à relever que la Vallée de Joux est le berceau de l'horlogerie et du Vacherin Mont d'Or, et que cette région offre, été comme hiver, de nombreuses activités touristiques, culturelles et sportives.

4.2 Potentiel de construction

Cette parcelle est sise en zone village. Selon le règlement communal, elle offre un potentiel constructif intéressant dans le volume existant. Il faut relever qu'un permis de construire pour la création de 8 appartements, avec aménagement des combles, a été délivré le 6 avril 2023.

Voici quelques extraits du règlement relatif à la zone du village:

C H A P I T R E I I I

1. Zone du village.

Art. 5. -- Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non-contigu est obliatoire.

Art. 6. -- L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 14 m maximum. La distance entre les façades non-mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6 m au maximum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

Art. 7. -- L'ordre non-contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6 m au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

Art. 8. -- Le nombre de niveaux habitables est fixé à 2, sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles pourront être habitables.

Art. 9. -- La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 8 m.

Art. 10. -- Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou couleur vieille tuile. Une autre couverture peut être autorisée si ce mode de couverture est en harmonie avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux. La pente sera de 15° (26,8%) au minimum et de 35° (70 %) au maximum. Les tuiles flamandes et les tuiles engobées sont proscrites.

Art. 11. -- Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

Art. 12. -- Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de celui à construire ou pour lequel une modification est prévue seront projetés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Art. 13. -- Les bâtiments existants peuvent être entretenus ou transformés dans leurs implantations et leurs volumes actuels.

En cas de reconstruction, le gabarit du nouveau bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les travaux prévus aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, ne peuvent être autorisés que s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de l'ensemble architectural.

Pour plus de détails, consulter le règlement communal sur le plan d'extension et la police de constructions.

4.3 Mentions (sur extrait R. F.)

Aucune mention n'est inscrite.

4.4 Servitudes (sur extrait R. F.)

31.03.1903 008-41250	(D) Passage à pied ID.008-2008/000574 EREID: CH57270000000106192675 à charge de B-F L'Abbaye 5871/1210
18.06.1971 008-41656	(D) Voisinage : vues droites ID.008-2008/000569 EREID: CH57270000000106192170 à charge de B-F L'Abbaye 5871/1207
18.06.1971 008-41656	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.008-2008/000570 EREID: CH57270000000106192271 en faveur de B-F L'Abbaye 5871/1207

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine.

Pour plus d'informations, consulter les informations figurant sur l'extrait du Registre Foncier en annexe.

4.5 Annotations (sur extrait R. F.)

13.07.2021 006-2021/8359/0	(C) Emption, jusqu'au 31.05.2023 ID.006-2021/003705 EREID: CH57270000000229565281 en faveur de YALOSA Valorisation Sàrl, Bussigny (IDE: CHE-368.744.279)
07.07.2023 006-2023/7141/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/003446 EREID: CH57270000000243289886

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 Recensement architectural du canton de Vaud

Ce bâtiment, ancienne maison paysanne, est répertorié avec une note de 4 au recensement architectural du canton de Vaud (pour plus de détails consulter la fiche en annexe).

La note 4 correspond à un objet bien intégré.

4.8 Parking et aménagements extérieurs

Sur cette parcelle, il faut relever les éléments suivants :

Parking (total ④ places) :

- ④ Places de parc extérieures en enrobé, en bordure de la route (*photo ci-contre*)

Jardin d'agrément :

- ☑ Étroite zone de verdure ensemencée d'herbe devant le bâtiment, au Sud-Est, séparée des places de parc par un rideau d'arbres (*photo ci-contre*)
- ☑ Zone de verdure ensemencée d'herbe à l'arrière, au Nord-Ouest (*photo ci-dessous*)

État général des aménagements extérieurs :

- ❗ Ancien et/ou en mauvais état.



5 BÂTIMENT N° ECA 50

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

- La construction date certainement d'environ 1835
Les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).
- Aucune rénovation importante n'a été effectuée depuis de nombreuses années, il faut relever uniquement la réfection de la toiture et un entretien minimal

5.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est partiellement excavé
- x Les murs porteurs sont en moellons et en maçonnerie
- x Le rez-de-chaussée, l'étage et les combles sont composés de poutres avec planchers
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tôle
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en cuivre
- x Ce bâtiment n'est pas isolé
- x Les fenêtres sont en bois, anciennes, avec des simples vitrages

5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur était assurée par une chaudière à mazout (selon les données se trouvant dans la base de données EGID de l'Office Fédéral des statistiques) ; l'expert n'a pas vu la chaudière lors de la visite du bâtiment
- x Un réseau de distribution de chaleur par radiateurs est installé dans le bâtiment ; celui-ci n'est actuellement pas en service
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts, le détail n'est pas connu (système unitaire ou séparatif)
- x Les sols des appartements sont revêtus en majeure partie de plancher en bois ou de carrelage
- x Les cuisines ne sont pas agencées ; quelques anciens appareils mobiles (cuisinières électriques, frigos) s'y trouvent encore et devront être évacués

BÂTIMENT

5.4 Photos extérieures



Photo N°1

Accès par le Sud, depuis la Route du Moderne (en rouge, situation bâtiment)



Photo N°2

Façade Sud-Est (entrée et balcon)

PHOTOS

Photos extérieures (suite)



Photo N°3

Façade Sud-Est (entrée et balcon)



Photo N°4

Façade Nord-Est

Photos extérieures (suite)



Photo N°5
Façade Nord-Ouest (côté jardin)



Photo N°6
Façade Nord-Ouest (côté jardin)

5.5 Description intérieure, appartements et locaux

Cette imposante maison locative comprend des caves au sous-sol. Huit appartements de petites tailles (du studio au 3,5 pièces) sont aménagés au rez-de-chaussée et à l'étage. Un important volume de galetas se trouve aux combles.

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

Sous-sol :

3 caves (*photos N°11 & N°12*)

Rez-de-chaussée :

1 disponible avec sortie extérieure à l'arrière (*photo N°13*)

1 appartement de 2,5 pièces comprenant : cuisine non-agencée, séjour, chambre et salle de bain avec baignoire (*photos N°14 à N°17*)

1 studio comprenant : cuisine non-agencée, séjour et WC (*photos N°18 à N°20*)

1 studio comprenant : cuisine non-agencée, séjour et WC (*photos N°21 à N°23*)

1 appartement de 3,5 pièces comprenant : cuisine non-agencée, séjour, deux chambres et salle de bain avec baignoire (*photos N°24 à N°28*)

Étage :

1 appartement de 2,5 pièces comprenant : cuisine non-agencée, séjour, balcon orienté au Sud-Est, chambre et salle de bain avec baignoire (*photos N°29 à N°32*)

1 studio comprenant : cuisine non-agencée, séjour et salle de bain avec baignoire (*photos N°33 à N°35*)

1 appartement de 2,5 pièces comprenant : cuisine agencée (agencement ancien), séjour, chambre et salle d'eau avec douche (*photos N°36 à N°39*)

1 appartement de 2 pièces comprenant : cuisine non-agencée ouverte sur séjour, chambre et salle de bain avec baignoire (*photos N°40 à N°42*)

Combles :

1 galetas de grande hauteur sur toute la surface, ouvert jusqu'à la toiture (*photos N°43 à N°46*)

5.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12

PHOTOS



Photo N°13

Photos intérieures (suite)



Photo N°14



Photo N°15

Photos intérieures (suite)



Photo N°16



Photo N°17

Photos intérieures (suite)



Photo N°18



Photo N°19

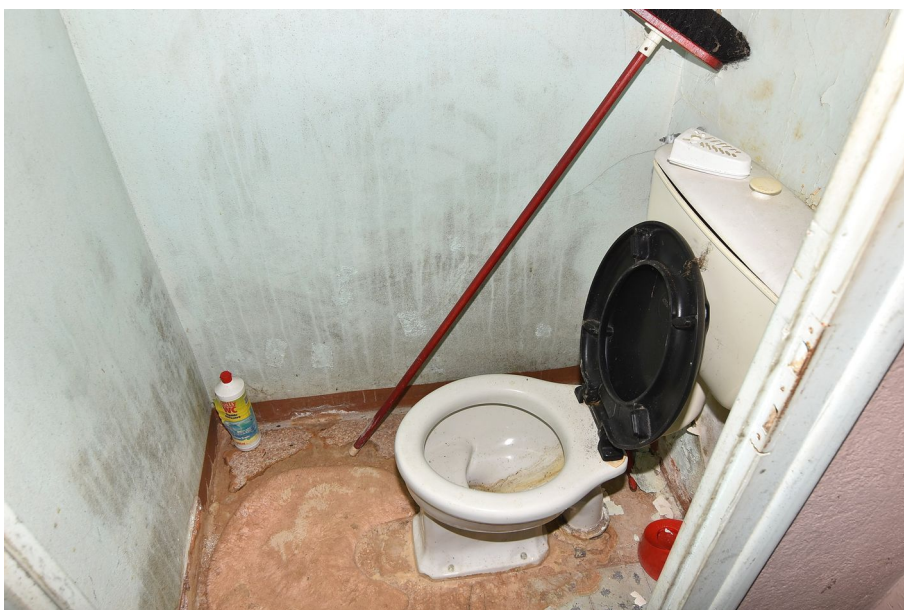


Photo N°20

Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22



Photo N°23

Photos intérieures (suite)



Photo N°24



Photo N°25

Photos intérieures (suite)



Photo N°26



Photo N°27

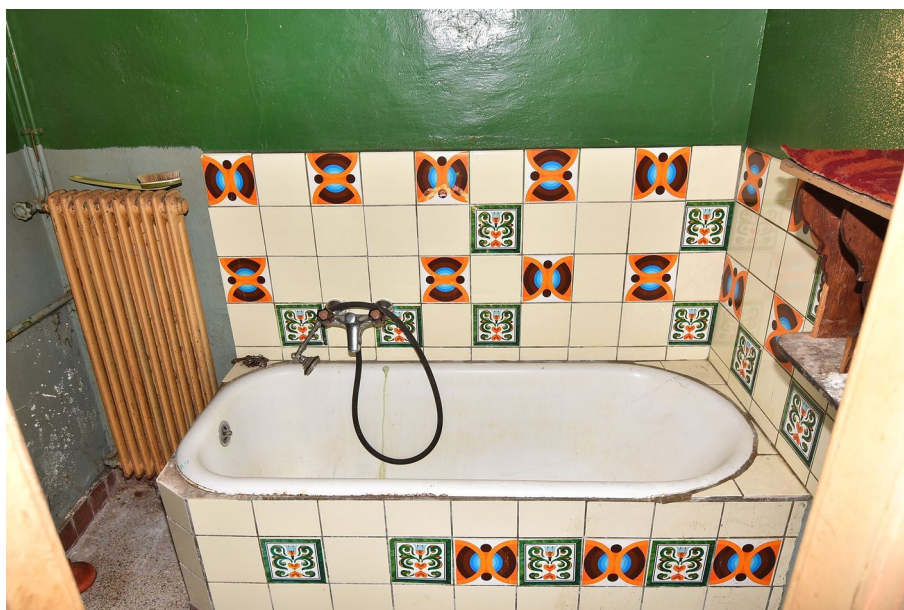


Photo N°28

Photos intérieures (suite)



Photo N°29



Photo N°30

Photos intérieures (suite)



Photo N°31



Photo N°32

Photos intérieures (suite)



Photo N°33



Photo N°34



Photo N°35

Photos intérieures (suite)



Photo N°36



Photo N°37

Photos intérieures (suite)



Photo N°38



Photo N°39

Photos intérieures (suite)



Photo N°40

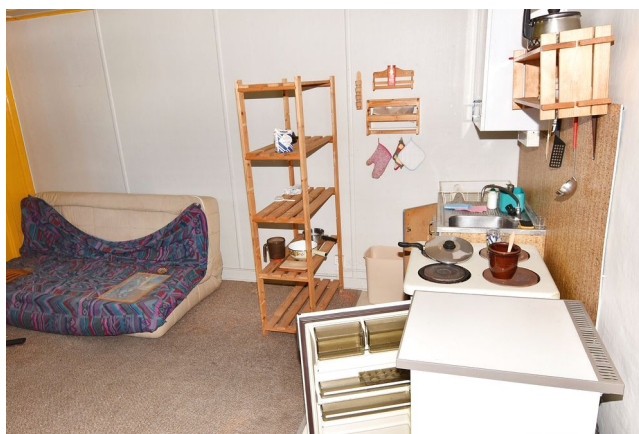


Photo N°41



Photo N°42

Photos intérieures (suite)



Photo N°43



Photo N°44

Photos intérieures (suite)



Photo N°45



Photo N°46

5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction

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

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

5.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Cet ancien bâtiment, érigé dans la première partie du XIX^e siècle, n'a fait l'objet d'aucune rénovation importante depuis de nombreuses années ; il faut relever uniquement la réfection de la toiture et un entretien minimal.

Son degré de vétusté peut être considéré comme normal au vu de son âge.

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau ci-dessus.

En conséquence, ce bâtiment nécessite une rénovation lourde (complète).

ÉTAT

6 CONCLUSION

6.1 Valeur retenue

La propriété de Hans-Dieter CALLHOFF, parcelle R. F. 1206 (commune de L'Abbaye), maison locative à rénover, Route du Moderne 3, à 1342 Le Pont a **une valeur vénale arrondie à CHF 730'000.00.**

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.



Rédigé à Orbe, le 26 juillet 2024

Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

CONCLUSION

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)
- Fiche(s) du recensement architectural du canton de Vaud

ANNEXES

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 1206 (commune de L'A	880	m ² à	500,00	CHF	440 000,00
Terrain (autre)		m ² à	0,00	CHF	0,00
	880	m ²	Total terrain	CHF	440 000,00

Estimation fiscale

Pour information: Date: 1994 Valeur: CHF 480 000,00

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, 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 -0,50

Part théorique du terrain / valeur réelle: 24,50%
(Note moyenne de 3,77 x 6.50%)

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: 0% de CHF 247 350,00 CHF 0,00

CALCUL VALEUR

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, escaliers	1	70	70
Gros œuvre 2:			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	75	150
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	80	240
Installations:			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	80	320
Âge économique:	10	78	780

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	87%
	Moyen	84%
	Bon	81%

Moins-value admise, pour l'expertise: 85%

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: 85%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf CHF	Moins-value %	CHF	Valeur actuelle CHF
50	Habitation						
	Cave	100	350	35 000,00	85%	29 750,00	5 250,00
	Rez, étages, combles	2 910	550	1 600 500,00	85%	1 360 425,00	240 075,00
	Annexe	27	500	13 500,00	85%	11 475,00	2 025,00
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
Total		m³ 3 037	CHF	1 649 000,00		1 401 650,00	247 350,00

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 50: Indice 140 CHF 1 793 077,00

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: 880 m² à CH 20,00 CHF 17 600,00

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: 1,5% de CHF 1 649 000,00 CHF 24 700,00

Valeur vénale

Parts sur valeur à neuf	21%	Parts sur valeur actuelle	60%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	440 000,00
	0%		0%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	0,00
	77%		34%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	247 350,00
	1%		2%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	17 600,00
	1%		3%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>24 700,00</u>
	<u>100%</u>		<u>100%</u>	Valeur vénale	CHF	<u>729 650,00</u>

Part théorique du terrain (CFC 0): 25%

Pour ce type d'objet (maison locative à rénover totalement), 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 729 650,00
Dédution 15% CHF 109 448,00
Valeur de liquidation CHF 620 202,00





Extrait du registre foncier Bien-fonds L'Abbaye / 1206

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5871 L'Abbaye
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1206
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH814553837457
Surface	880 m², numérique
Mutation	17.08.2015 006-2015/5980/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2
Désignation de la situation	Le Pont Route du Moderne 3
Couverture du sol	Bâtiment(s), 301 m² Jardin, 579 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 50a, 295 m² Bâtiment, N° d'assurance: 50b, 6 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	480'000.00 RG94

Propriété

Propriété individuelle
Callhoff Hans-Dieter 02.01.1942, Lohberger Strasse 5, 21255 08.10.1974 008-38167 Achat
Tostedt

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

31.03.1903 008-41250	(D) Passage à pied ID.008-2008/000574 EREID: CH57270000000106192675 à charge de B-F L'Abbaye 5871/1210
18.06.1971 008-41656	(D) Voisinage : vues droites ID.008-2008/000569 EREID: CH57270000000106192170 à charge de B-F L'Abbaye 5871/1207
18.06.1971 008-41656	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.008-2008/000570 EREID: CH57270000000106192271 en faveur de B-F L'Abbaye 5871/1207

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

13.07.2021 006-2021/8359/0	(C) Emption, jusqu'au 31.05.2023 ID.006-2021/003705 EREID: CH57270000000229565281 en faveur de YALOSA Valorisation Sàrl, Bussigny (IDE: CHE-368.744.279)
07.07.2023 006-2023/7141/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/003446 EREID: CH57270000000243289886

Exercices des droits

Servitude, Voisinage : vues Il peut être ouvert des vues en nombre et grandeur illimités dans la façade Est du bâtiment n°50 d'assurance. droites, ID.008-2008/000569
Servitude, Canalisation(s) L'emplacement de la canalisation est figuré par un traitillé bleu au plan annexé. d'égouts, ID.008-2008/000570
Servitude, Passage à pied, Cette servitude est destinée à la dévestiture et l'investiture du fonds dominant. Elle s'exerce sur le fonds ID.008-2008/000574 servant sans que son tracé soit déterminé.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 05.06.2024 006- du 01.05.2024 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c.

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:	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 **139 L'Abbaye**
Bâtiment **50**
Référence **100498604-1/2**Monsieur
Hans-Dieter Callhoff
Lochbergerstrasse 5
21255 Tostedt
ALLEMAGNE**Habitation**

Emplacement: Le Pont, Rte du Moderne 3

Année construction:

Année dernière transformation: 2021

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Cave	40	2.5	100	35'897.43
Rez, étages, combles	291	10	2'910	1'741'025.64
Annexe	9	3	27	16'153.84
Total:			3'037	1'793'076.91

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Logement	100.00	1'793'076.91
Total:	100.00	1'793'076.91

Année/indice 2024 / 140

Date d'effet 11.11.21

Date d'édition 14.06.24



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

L'Abbaye (139)

Fiche 205

n ECA 50a	Parcelle 1206	3 Route du Moderne Le Pont	
v	MAISON PAYSANNE		Note 4
n ECA 50b	Parcelle 1206	Au Pont	
v	DEPENDANCE		Note 4

Recensement architectural du canton de Vaud

L'Abbaye (139)

Fiche 205

☐ Monument hist.	☐ Mis à l'inventaire	☐ Pat. biens d'art	VIII	1206	139	139-205
No District	No Cadastre	No Commune	No fiche			

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	139-205
Commune et No	ABBAYE 139
District	La Vallée
Adresse	1342
No rue	No postal
No de cadastre	1206
Folio	61
Propriétaire	CALLHOF Hans
Négatifs	85+86
Valeur	HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Date valeur	23.07.87
Commentaire	
Mesures	CMH IMNC CFMH PBC
Dates mesures	
Commentaire	



Type de bâtiment	Maison de maître Bourgeoise Paysanne Vigneronne Halles Maison forte Ecole
Fonctions actuelles	Habitation Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole
Etat de conserv.	Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire
Annexe	Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Poulailier Communs
Valeur annexe	HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Autres annexes	No fiches:

Dossiers	ACV AMH MH-A MAH
Photos	BCU AMH MAH
Relevés	ACV AMH MH-A MAH
Iconographie	BCU
Bibliographie	BCU MH-A MAH
Commentaires historiques	

Date construction	1835 (ACV)	Date transf.	
Estimation fiscale		Date estimation	
Estim. incendie	506 (dépend.)	Date estimation	
No incendie	50a	Coordonnées	
Recenseurs	D. GLAUSER - M. FORNET	Date recensement	août 1986