Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl

PRS

Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

☎ 026/673 00 93

079/253 80 79

contact@immoprs.ch

www.immoprs.ch

Propriété de l'hoirie Quillet Andrée-Luce

Les Grands Vergers

Ecrua 4

1565 Missy

ESTIMATION DE L'APPARTEMENT

Avenches, le 15 juillet 2022

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Situation générale

Objet	Appartement attique de 3.5 pièces d'environ 104 m2
	Registre foncier no 53-6, soit 121/1000 de part PPE
Adresse	Chemin de l'Ecrua 4
Localisation	1565 Missy
Demandeur	Maître Christian Crisinel

Terrain

Parcelle no	53
Surface	4'419 m2
Zone	Zone village et zone de verdure (environ 950 m2)

Aménagements extérieurs

471 m2 de bâtiments
222 m2 d'accès et place privée
2'521 m2 de pré
1'205 m2 de jardin

Année de construction

Inconnue, certainement début 19ème siècle
1985 dernière grande rénovation

Description générale

Le village de Missy et une petite commune d'environ 400 habitants, située dans le canton de Vaud, dans le district de Broye-Vully, à une altitude de 440 mètres, elle jouit d'un positionnement idéal pour toutes activités, soit à :

- 30 minutes de Fribourg et d'Yverdon-les-Bains
- 40 minutes de Berne et Neuchâtel
- 1 heure de Lausanne
- 1.5 heures de Genève, Zürich et Bâle.

Des possibilités de formation complètes :

- Ecoles primaires et secondaires avec le groupement de Payerne et environs.
- Gymnase intercantonal de la Broye

Pour le commerce, il faut se déplacer à Avenches ou Payerne ou l'on y trouve des enseignes connues comme COOP, Migros, Landi et diverses boutiques qui participent à l'attractivité commerciale régionale.

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Recensement architectural du canton de Vaud et historique

La maison paysanne no ECA 100a est recensée en note « 4 » par les monuments historiques du canton de Vaud, ce qui signifie :
Objet bien intégré (note *4*)

Objet bien intégré, par son volume, sa composition et souvent sa fonction, et participant à la définition de l'identité de la localité.

La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune.

Un tel objet ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la Division monuments sites. Il nécessite néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale.

Structure générale

L'ancienne ferme du début du 19ème siècle a certainement été entièrement rénovée en 1985 de construction traditionnelle, soit des dalles en béton, des murs en briques et une charpente en bois

Isolation et vitrage

L'isolation date de 1985, soit dans les normes de l'époque, soit peu isolée pour des normes actuelles. Les vitrages dates de 1985, vitrage isolant de première génération.

Equipement, technique et chauffage

Le chauffage est produit par une chaudière à mazout de 2000, la distribution est assurée par des serpentins dans les chapes. A moyen terme il faudrait changer la chaudière par une chaudière à condensation de nouvelle génération afin d'économiser environ 30% de mazout ou installer une pompe à chaleur avec sondes géothermique.

Description intérieure des pièces et locaux

Sous-sol:
1 cave
1 lessiverie commune
1 local chauffage commun

Combles:
Appartement en attique de 3.5 pièces d'environ 104 m2 comprenant :
1 hall d'entrée
1 cuisine ouverte sur le séjour, coin à manger
1 séjour avec balcon ouvert sur la cuisine
1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo
1 réduit
2 chambres

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Photos

Façade Sud-Est de l'immeuble

Façade Sud-Ouest avec le balcon de l'appartement

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Façades Nord-Est

Entrée de l'immeuble

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Hall d'entrée de l'immeuble

Cage d'escalier avec ascenseur

Hall d'entrée de l'appartement

Cuisine ouverte sur le coin à manger et le séjour

Coin à manger entre la cuisine et le séjour

Séjour avec cheminée de salon et accès au balcon

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Balcon du séjour

Autre vue du balcon

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Salle de bain avec baignoire, WC et lavabo

Autre vue de la salle de bain

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Chambre

2ème chambre

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Réduit

Cave au rez-de-chaussée

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Buanderie commune

Chaufferie commune

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Local citernes communes

Garages

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Valeur actuelle de l'appartement (valeur réelle)

No ECA Bâtiments	Genre de construction	Surface m2	Valeur à neuf fr/m2	Valeur à neuf Frs	Moins-value %	Moins-value Frs	Valeur actuelle Frs
100	Appartement	104	6 000,00	624 000,00	30	187 200,00	436 800,00
	Cave	5	2 000,00	10 000,00	10	1 000,00	9 000,00
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
	Total	109		634 000,00		188 200,00	445 800,00

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface m2	Prix Frs/m2	Valeur actuelle Frs
				-
				-
				-
				-
				-

Valeur réelle totale (Valeur intrinsèque) **445 800,00**

Valeur de rendement

Description	Nbre pièces	Surface	Location par mois Réalisée	Location par mois Estimée	Frs/année
					-
					-
					-
					-
					-
					-
					-
					-
					-
					-
Total des loyers pour le calcul de la valeur de rendement					-

Calcul du taux de capitalisation

3,50	0,20	1,00
Taux de base	Frais exploitation	Frais entretien
1,00	0,10	0,20
Amortissements	Risque loyer	Frais administratif

⇨ taux de capitalisation **6,00** %

$$VR = \frac{\text{Location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \frac{- \times 100}{6{,}00} = \boxed{-}$$

Valeur vénale

$$VV = \frac{(2 \times \text{la VR}) + 1 \times \text{la valeur réelle}}{3} = \frac{- + 445\,800{,}00}{3} = \boxed{445\,800{,}00}$$

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Daniel Pouly
Economiste d'entreprise dans les arts et métiers
Diplôme fédéral

Conclusion

En conclusion je peux dire que l'appartement jouis d'une belle situation dans un quartier calme au centre du village de Missy, il bénéficie d'un balcon.

La PPE est constituée d'un bâtiment comprenant 8 appartements construit en 1985 dans une ancienne ferme. Le bâtiment a été régulièrement entretenu il est en bon état. A court terme il faudra changer la chaudière à mazout. L'appartement a 35 ans, il est habitable en l'état, pour le mettre au goût du jour des travaux de rénovations sont à prévoir. Les garages sont propriété de la PPE, les copropriétaires les louent à la PPE.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de l'appartement de Frs 6'000.00 le m2, soit Frs 634'000.00 et estimé une moins-value pour la vétusté et les années de 30% et 10% pour la cave, soit Frs 188'200.00 ainsi la valeur réelle actuelle total de l'appartement est de Frs 445'800.00.

Pour mon estimation je n'ai pas pris en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de l'appartement et de :

Frs 445'000.00

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire éventuel concernant cette affaire.

Avenches, le 15 juillet 2022

Le taxateur

Daniel Pouly

Pouly Rénovations et Services Sàrl
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2
1580 Avenches

Annexes

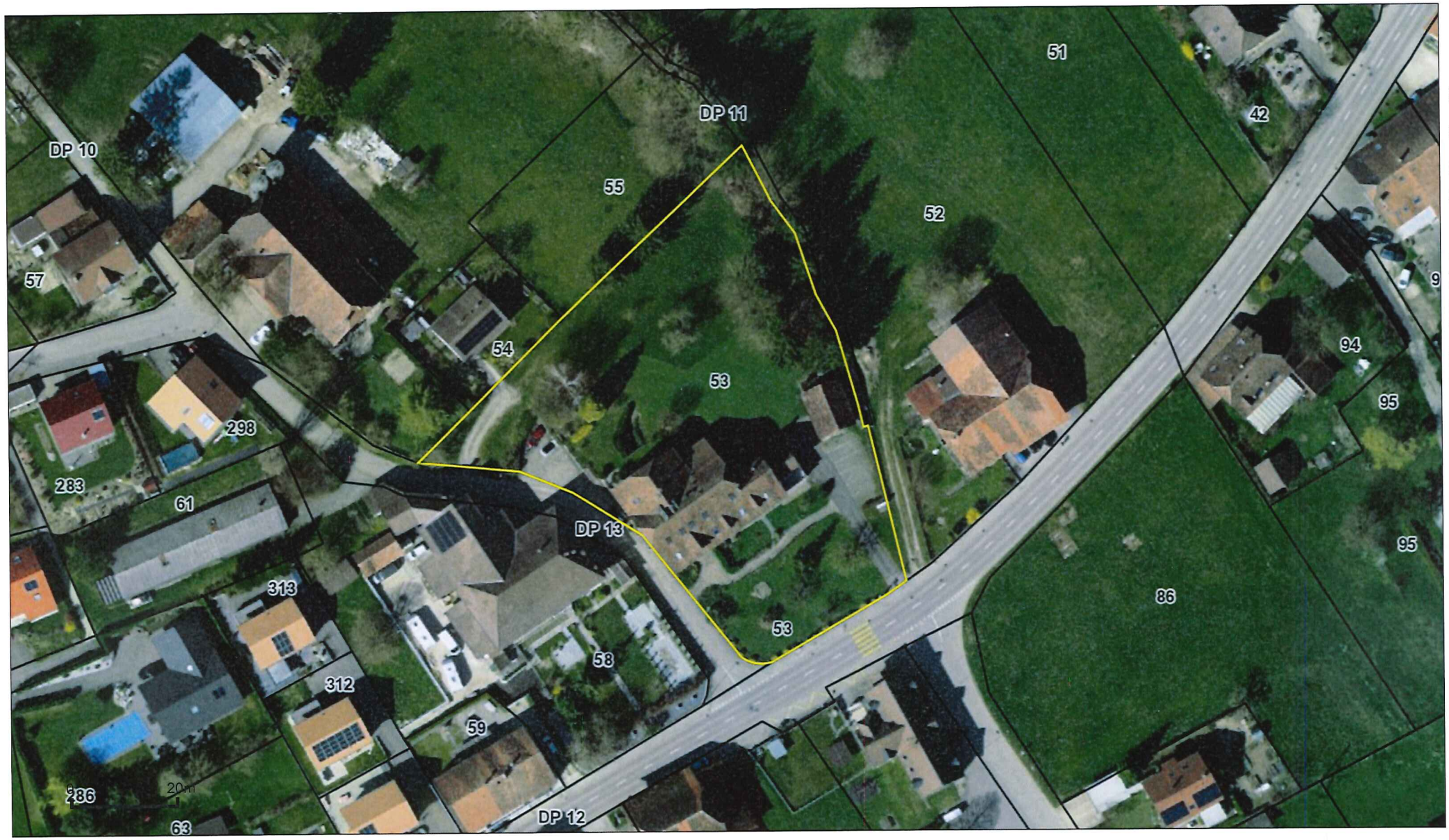
- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Plan des services
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Recensement architectural du canton de Vaud.
- Règlement de la PPE.

Impasse d'Inhart 6
1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2, 1580 Avenches

www.immoprs.ch

Téléphone: +41 26 673 00 93
Mobile: +41 79 253 80 79
E-mail: contact@immoprs.ch

Guichet cartographique cantonal



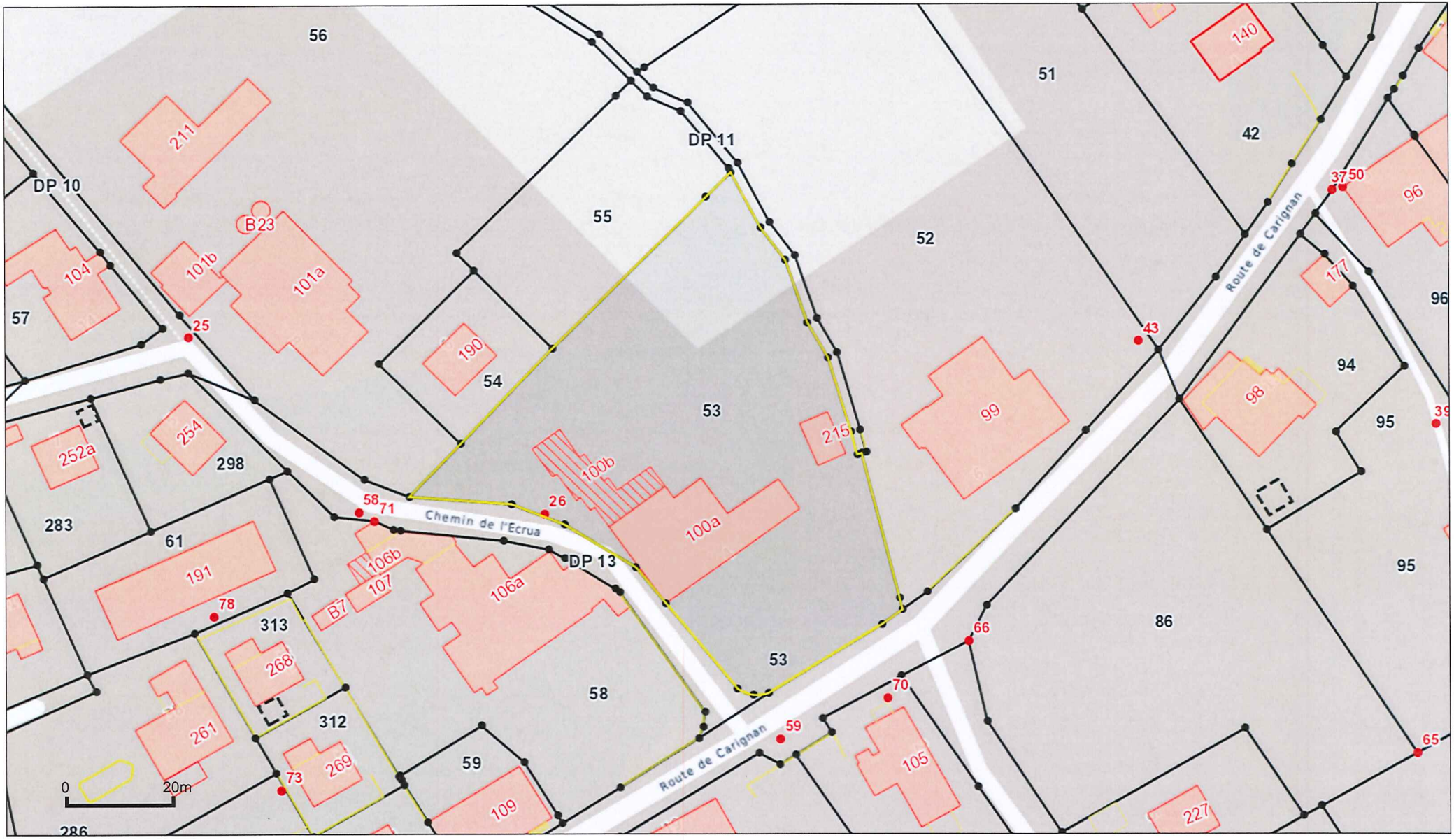
Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:1000

Date: 28.06.2022

canton de vaud

Guichet cartographique cantonal



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

1:1000

Date: 28.06.2022

canton de vaud

Guichet cartographique cantonal

N

Légende:

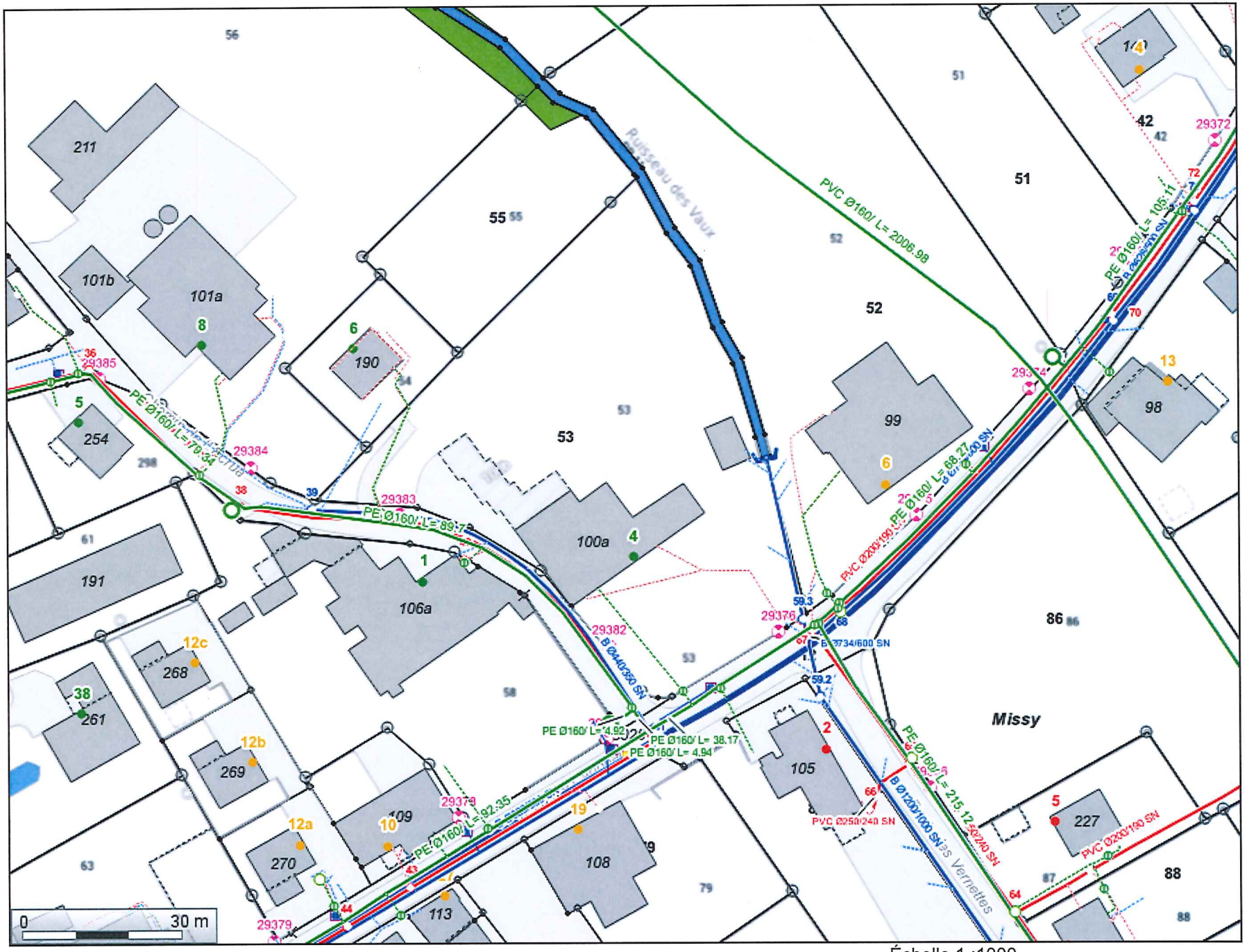
Zones réservées
- Cantonale
- Communale

Zones d'affectation
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- Zone d'habitation de forte densité 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone mixte 15 LAT
- Zone centrale 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT
- Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone ferroviaire 15 LAT
- Zone d'aérodrome 15 LAT
- Zone à options 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole spécialisée 16 LAT
- Zone viticole 16 LAT
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone viticole protégée 16 LAT
- Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT
- Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT
- Zone de desserte 18 LAT

1:1000

Date: 28.06.2022

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



Réseau d'éclairage public

- Lampadaire
- Conduite
- Projet
- Armoire
- Chambre
- Composant

Réseau d'assainissement

- Eaux usées
- Eaux claires
- Eaux mélangées
- Eaux de drainages
- Projet
- Conduite / branchement
- Chambre / déversoir
- Grille / caniveau
- Exutoire / desc. de toit

Réseau d'eau potable

- Réseau haute pression

Réseau d'eau potable

- Conduite / branchement
- Réservoir / captage
- Hydrant / chambre
- Fontaine
- Vanne réseau / hydrant
- Vanne privée
- Compteur composant
- Projet

Réseau d'eau potable

- Conduite intercommunale

AISTBV
Association Intercommunale
Service Technique Broye Vaudoise

Échelle 1 :1000

Impression du 28/06/2022 07:45

© Géodonnées : AISTBV, Etat de Vaud, Swisstopo, OpenStreetMap - Informations dépourvues de foi publique

Date d'impression: 23.06.2022
Heure: 14.32
Nom Prénom: Crisinel Christian

Extrait du registre foncier Bien-fonds Missy / 53

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5821 Missy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	53
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 96918 34598 39
Surface	4'419 m², numérique
Mutation	22.10.2013 011-2013/3113/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	3
No plan:	2
Désignation de la situation	Chemin de l'Ecrua 4 Les Champs Montants
Couverture du sol	Bâtiment(s), 471 m² Accès, place privée, 222 m² Champ, pré, pâturage, 2'521 m² Jardin, 1'205 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 100a, 421 m² Bâtiment, N° d'assurance: 215, 50 m² Garage, N° d'assurance: 100b, 0 m² Surface totale 164 m² (souterrain)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	PPE
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

Propriété

PPE Missy 5821/53-1 pour 137/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-2 pour 146/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-3 pour 163/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-4 pour 137/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-5 pour 161/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-6 pour 121/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-7 pour 63/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE
PPE Missy 5821/53-8 pour 72/1'000	02.08.1985 003-109111 Constitution de PPE

Mentions

02.08.1985 003-109111	Gages sur les parts ID.003-2003/000115
12.09.1991 003-118499	Améliorations foncières ID.003-2002/000063
10.04.2015 011-2015/1011/0	(C) Administrateur ID.011-2015/000722 en faveur de Golliez François 28.10.1953

Servitudes

28.03.1935 003-99090	(C) Canalisation(s) Passage souterrain de ruisseau public ID.003-2002/000131 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne en faveur de Missy la Commune, Missy
01.03.2000 003-129836	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-2002/000177 en faveur de B-F Missy 5821/54 en faveur de B-F Missy 5821/55
24.10.2008 003-2008/1727/0	(C) Usage d'une cabine de distribution ID.003-2009/000001 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Exercices des droits

Mention, Améliorations foncières, ID.003-2002/000063
Date d'exigibilité "titre exécutoire" : 1er septembre 2004

Servitude, Canalisation(s) Passage souterrain de ruisseau public, ID.003-2002/000131
Selon tracé figuré en bleu sur la copie du plan ci-annexée.
Cette servitude comporte le passage des eaux de toute nature du "ruisseau des Vaux", le maintien de la canalisation nécessaire à cet effet et le droit de fouilles et de passage pour l'entretien de celle-ci; elle comporte aussi le maintien d'un regard sur la parcelle 186 ainsi que le droit de passage nécessaire pour utiliser celui-ci (en cas d'incendie ou pour arrosage lors de pénurie d'eau). L'entretien de cette canalisation sera assumé par la Commune de Missy.

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.003-2002/000177
Cette servitude s'exerce sur une largeur de 4 m. selon tracé figuré en jaune sur la copie du plan ci-annexée.

Servitude, Usage d'une cabine de distribution, ID.003-2009/000001

1. OBJET DE LA SERVITUDE / TENEUR ET PORTEE DU DROIT D'UTILISATION
1.1. Principe
Le propriétaire foncier octroie à Swisscom Fixnet le droit de réaliser et d'exploiter sur le terrain grevé une cabine de distribution à des fins de télécommunication (également nommée Outdoor Cabinet ou site PUS [point de transmission primaire]), y compris les installations de câbles entrants et sortants nécessaires à l'exploitation de l'installation et s'engage à tolérer sur son bien-fonds lesdites installations techniques (droit d'utilisation sous la forme d'une servitude personnelle conformément à l'art. 781 Code civil suisse).

1.2. Emplacement topographique
L'ayant droit a reporté en rouge sur le plan de servitude ci-joint l'emplacement topographique exact de la cabine de distribution, du câble et de l'alimentation électrique. Le plan fait partie intégrante du présent accord et doit être signé par les deux parties.

1.3. Droits de propriété
La cabine de distribution ainsi que tous les équipements techniques et les installations de câbles correspondants faisant partie de l'infrastructure du réseau fixe de Swisscom Fixnet sont la propriété de Swisscom Fixnet (art. 676 Code civil suisse; art. 37 al. 1 LTC).

1.4. Durée
La servitude est accordée pour une durée indéterminée, en tout cas pour la durée d'existence de l'installation.

1.5. Teneur, portée et exercice de la servitude
Sont notamment compris et inclus dans le droit d'utilisation: le droit d'accéder à tout moment, à pied ou à bord d'un véhicule, au terrain et à la cabine et d'y pénétrer, l'utilisation de courte durée des éventuelles places de parc pour visiteurs existantes pendant la réalisation des travaux de construction, de réparation, d'entretien et de maintenance etc., ainsi que les droits de passage (droits de passage de câbles jusqu'à la cabine) sur le terrain (y compris tous les travaux d'excavation nécessaires à cet égard) pour tous les câbles nécessaires à l'exploitation de la cabine et de l'infrastructure du réseau fixe de Swisscom Fixnet.
Est également incluse la possibilité pour l'ayant droit de mettre aussi la cabine de distribution à la disposition d'autres entreprises du groupe Swisscom pour procéder à l'installation et à l'exploitation d'équipements similaires.
Les collaborateurs de Swisscom Fixnet ainsi que les tiers qu'elle a mandatés ont le droit de pénétrer à tout moment sur le terrain visé pour l'exécution de tous les travaux nécessaires (construction, réparation, entretien et maintenance etc.) et pour le contrôle des équipements. Ce droit doit être exercé avec tout le ménagement possible.

1.6. Cessibilité
La présente servitude est cessible avec tous ses droits et toutes ses obligations. Swisscom Fixnet est notamment autorisé à céder ou à transférer à tout moment le présent contrat ou des droits et engagements qui en découlent à des entreprises actuelles ou futures du groupe responsables de ce domaine d'activités et dont Swisscom détient - directement ou indirectement - le contrôle en termes de voix ou de capital.
Les parties s'engagent à transmettre le présent contrat avec tous ses droits et engagements aux éventuels successeurs en droit avec obligation de transmettre à nouveau.

2. INDEMNISATION / DÉDOMMAGEMENT FINANCIER
2.1. En contrepartie de l'octroi par contrat du droit d'utilisation selon le chiffre 1 ci-dessus, Swisscom Fixnet s'engage à verser au propriétaire foncier pour la durée de 20 ans à partir de la date de conclusion du contrat un montant unique.
Après écoulement du délai de 20 ans, le dédommagement sera à nouveau dû pour la même durée fixe à condition que l'installation soit encore en service. Reste réservé un autre accord de dédommagement entre les parties.

2.2. Le dédommagement selon le chiffre 2.1 est exigible 60 jours après la déclaration du présent contrat auprès du service chargé de la tenue du registre foncier, au plus tôt cependant après présentation de l'autorisation juridiquement valable de construire et d'exploiter si une telle autorisation devait être nécessaire et si celle-ci n'est délivrée qu'après déclaration au service du registre foncier.

2.3. Le versement du dédommagement convenu couvre également toutes les prétentions du propriétaire foncier pour les inconvénients découlant de la construction, la conservation, l'extension, l'exploitation et la maintenance de la cabine de distribution ainsi que des conduites conformément au présent contrat. Sont également couverts tous les coûts nécessaires à l'entretien de la voie d'accès au terrain grevé.

2.4. Le propriétaire foncier est informé du fait que tous impôts et redevances résultant du présent dédommagement sont à sa charge.

3. AUTRES DISPOSITIONS CONTRACTUELLES
3.1. La construction, la maintenance, l'extension et l'éventuelle élimination des installations peuvent

uniquement être effectuées par Swisscom Fixnet ou par ses mandataires.
3.2. Si le propriétaire foncier effectue des travaux de construction ou d'excavation sur le terrain, il est tenu de s'informer préalablement auprès des services compétents de Swisscom Fixnet de l'emplacement exact des installations et de prendre toutes les mesures de précaution pour éviter de les endommager.

3.3. Si le propriétaire désire disposer de son bien-fonds pour ses propres besoins et qu'il en résulte la nécessité de modifier, de déplacer ou d'enlever hors du bien-fonds la cabine de distribution, respectivement les installations qui en font partie, Swisscom Fixnet effectue les modifications ou les déplacements au plus tard dans les six mois qui suivent l'avis écrit du propriétaire. Les frais qui en résultent sont à la charge de Swisscom Fixnet.
Si les installations peuvent être déplacées sur une autre partie du bien-fonds, le propriétaire est tenu d'autoriser ce déplacement. Dans ce cas, il n'a droit à aucun dédommagement supplémentaire.

3.4. Le propriétaire foncier prend connaissance du fait que les installations seront adaptées en permanence aux développements techniques et aux nouvelles exigences et donne son accord à ce sujet.

3.5. L'obtention des autorisations administratives relatives à la réalisation des installations est l'affaire de l'ayant droit.

3.6. La consommation d'électricité est mesurée au moyen d'un compteur séparé et payée par l'ayant droit.

3.7. Le propriétaire foncier sait que la cabine de distribution est réalisée et exploitée au moyen d'équipements techniques extrêmement sensibles qui doivent fonctionner sans interruption 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Si d'autres travaux de génie civil ou de bâtiment, des échafaudages etc. des travaux d'abattage d'arbres, des travaux de construction ou d'excavation ou autres doivent être réalisés à proximité des installations de communication de l'ayant droit, le propriétaire foncier s'engage à informer à l'avance ce dernier de tels projets.

3.8. L'ayant droit s'engage à exploiter l'installation selon les prescriptions légales en vigueur et à les adapter à d'éventuelles nouvelles dispositions légales.

3.9. L'ayant droit ou son successeur juridique est autorisé à renoncer à son droit en respectant un délai de résiliation de six mois pour la fin d'une année civile et à faire radier à ses frais cette servitude du registre foncier.
La résiliation anticipée du contrat par l'ayant droit n'entraîne, pour le propriétaire foncier, aucun droit à dédommagement pour inconvénients.
Lorsque le contrat prend fin, l'ayant droit s'engage à retirer les équipements techniques à ses frais. La cabine de distribution peut rester en place et être remise sans indemnisation au propriétaire foncier. En outre, le propriétaire foncier peut renoncer entièrement ou partiellement au démontage.

Mention, Administrateur, ID.011-2015/000722 — Exercice non précisé.

Droits de gage immobilier
Aucun(e)

Affaires en suspens
Affaires du registre foncier jusqu'au 21.06.2022 Aucun(e)

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

Date d'impression: 01.05.2022
Heure: 15.35
Nom Prénom: Crisinel Christian

Extrait du registre foncier Propriété par étages Missy / 53-6

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5821 Missy	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	53-6	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 43657 76512 70	
Immeuble de base	B-F Missy 5821/53	
Quote-part	121/1'000	
Droit exclusif	Combles : Sud-Ouest Un appartement de 3,5 pièces de 104 m2 environ comportant : séjour-cuisine, 2 pièces, réduit, bain, WC constituant le lot 6 du plan	
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	210'000.00	1988

Propriété

Propriété individuelle

Quillet Andrée-Luce (Despond), 30.03.1955, 05.08.1985 003-109127 Achat

Mentions

02.08.1985 003-109111	Règlement de PPE ID.003-2002/000086

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

02.08.1985 003-109111	Préemption des propriétaires d'étages ID.003-2002/000087
02.08.1985 003-109111	Opposition des propriétaires d'étages ID.003-2002/000088

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.003-2002/000086	Voir exercice scanné en annexe.
Annotation, Préemption des propriétaires d'étages, ID.003-2002/000087	Voir exercice scanné en annexe.
Annotation, Opposition des propriétaires d'étages, ID.003-2002/000088	Voir exercice scanné en annexe.

Droits de gage immobilier

01.03.2000 003-129836	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 245'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.003-2002/000087, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.003-2002/000177 Passage, C, sur B-F Missy 5821/53	01.03.2000 003-129836
01.03.2000 003-129836	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 33'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.003-2002/000088, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.003-2002/000177 Passage, C, sur B-F Missy 5821/53	01.03.2000 003-129836

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	27.04.2022	006-2022/3633/ du 08.04.2022 0	Certificat d'héritiers, c. Quillet Andrée Luce

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 2002/087

Les copropriétaires ont exclusivement un droit de préemption envers tout tiers acquéreur d'un lot jouxtant leur propre lot sur le même étage, sous la réserve suivante, attendu que le lot numéro huit est situé sur deux étages, ce droit de préemption est exclu entre les lots deux et huit et quatre et huit.

Par contre, à titre exceptionnel, il est convenu un droit de préemption entre les lots un et huit sis à des étages différents, respectivement rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

La mise en demeure sera faite sur la base d'un acte authentique de promesse de vente et d'achat ou de vente.

Les bénéficiaires auront, dès réception de cette mise en demeure, un délai de trente jours pour notifier leur réponse. Ils devront s'exécuter dans les quinze jours suivant cette notification.

1D2002/088	*Les copropriétaires ont un droit d'opposition à l'aliénation d'une part, à la constitution sur celle-ci d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, ou à sa location à un tiers.*
	La mise en demeure sera faite sur la base d'un acte authentique de promesse de vente et d'achat, de vente, de constitution d'usufruit ou de droit d'habitation, d'un contrat de bail à loyer. Les bénéficiaires auront, dès réception de cette mise en demeure, un délai de quatorze jours pour notifier leur opposition.
l'opposition est sans	*En conformité de l'article sept cent douze C du code civil suisse, effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif.*

Division assurance

Rue d' Yverdon 7
1530 Payerne
www.eca-vaud.ch

ECA
Prévenir Secourir Assurer

Commune **313 Missy**
Bâtiment **100**
Référence 100938551-1/1

Fiduciaire & Gérance Patrick
Ridoux SA
Rue des Granges 14
Case postale 165
1530 Payerne

PPE les Grands-Vergers
Ch. de l'Ecrua 4
1565 Missy

Habitation de 8 logements et 6 garages privés en PPE

Emplacement: Missy, Ch. de l' Ecrua 4
Année construction: 1986
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Bâtiment principal:				
Rez: chaufferie, local citernes, abri PC, caves, réduit, logement	338	2.65	896	582'400.00
Logements sur 2 niveaux, balcon, lucarnes, partie toiture	338	5.25	1'775	1'331'250.00
Combles: logement, toiture, lucarnes	338	3	1'014	861'900.00
Annexe Sud-Est:				
Rez: local commun	43	2.75	118	35'400.00
Etage/Combles: logement, toiture	43	5.3	228	193'800.00
Annexe Est:				
Rez: garage, réduit	38	2.8	106	31'800.00
Etage: terrasse couverte	19	3	57	11'970.00
Annexe Nord-Ouest:				
Cave, passage, 6 garages, toiture	167	2.6	434	130'200.00
		Total:	**4'628**	**3'178'720.00**

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	91.00	2'892'635.20
Garages	9.00	286'084.80
Total:	**100.00**	**3'178'720.00**

Année/indice	2022 / 125
Date d'effet	14.10.15
Date d'édition	29.06.22

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

RPO0210 v7.06

Division assurance

Rue d' Yverdon 7
1530 Payerne
www.eca-vaud.ch

ECA
Prévenir Secourir Assurer

Commune **313 Missy**
Bâtiment **215**
Référence 100938557-1/1

Fiduciaire & Gérance Patrick
Ridoux SA
Rue des Granges 14
Case postale 165
1530 Payerne

PPE les Grands-Vergers
Ch. de l'Ecrua 4
1565 Missy

Dépendance d'habitation

Emplacement: Missy, Ch. de l' Ecrua 4
Année construction:
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Remise-réduit, toiture	51	5	255	71'400.00
Annexe N-O: couvert				4'000.00
		Total:	**255**	**75'400.00**

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

		Pourcentage	Valeur (Fr)
Dépendance d'habitation		100.00	75'400.00
	Total:	**100.00**	**75'400.00**

Année/indice	2022 / 125
Date d'effet	14.10.15
Date d'édition	29.06.22

RPO0210 v7.06

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

Recensement architectural du canton de Vaud

Missy (313) — Fiche 72

■ ECA 100a Parcelle 53 4 Chemin de l'Ecrua Missy

❖ **MAISON PAYSANNE** **Note 4**

■ RENSEIGNEMENTS HISTORIQUES

ENSEMBLE DES OBJETS DE LA FICHE

Description: ACV : Plan 1778 : folio 17, No 1 : bâtiment à Anne-Marie SAVARIOUX, situé près du ruisseau
Plan 1844 : folio 8, No 44, art. 704 : maison, grange, écurie à Daniel-Auguste ROULET
PV 1838 : No 53, art. 725, ROULET, Daniel, logement, grange, écurie, assots et bûcher, conserv. 8, âge vieux et neuf, val. 3000 frs
Cad. 1840-1849 : folio 35, augmentation de 100 frs en 1847 pour construction d'une remise

Recensement architectural du canton de Vaud

Missy (313) **Fiche 72**

FICHE D'ARCHIVE
NON TENUE A JOUR

Monument hist.	Mis à l'inventaire	Protec. à ens. suit.	No District	No Cadastre	No Commune	No fiche
○	△	□	XV	~~54~~ 53	313	72

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	1	[illegible]
Commune et No	2	Missy 313
District	3	[illegible]
Adresse	4	Rue / No rue / No postal
Lieu du	5	Les Grands Vergers
No cadastre	6	~~54~~ 53 Folio: 2
Propriétaires	7	~~Roulet Jean-François~~ PPE
Négatifs	8	10/9-12 + 14 + 1997/14
Valeur	9	HC 1 2 3 (4) 5 6 7 F
Date valeur	10	4 XII .85
Commentaire	11	
Mesures	12	CMH 1 IMNC 2 CFMH 3 PBC 4
Dates mesures	13	
Commentaire	14	

1985

Type de bâtiment	15	Maison 1 de maître 2 Bourgeoise 3 Paysanne 4 Vigneronne 5 Halles 6 Maison forte 7 Ecole 8
Fonctions actuelles	16	Habitation 1 Commerce 2 Administration 3 Atelier 4 Auberge 5 Ferme 6 Vigneronne 7 Ecole 8
Etat de conserv.	17	Bon 1 Moyen 2 Mauvais 3 Intervention nécessaire 4
Annexe	18	Fontaine 1 Dépôt 2 Hangar 3 Garage 4 Grenier 5 Four 6 Ecurie 7 Poulailler 8 Communs 9
Valeur annexe	19	HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Autres annexes	20	No fiches:

1997

313 - 72

ACV : Plan 1778 : folio 17, No 1 : bâtiment à Anne-Marie SAVARIOUX, situé près du ruisseau
Plan 1844 : folio 8, No 44, art. 704 : maison, grange, écurie à Daniel-Auguste ROULET
PV 1838 : No 53, art. 725, ROULET, Daniel, logement, grange, écurie, assots et bûcher, conserv. 8, âge vieux et neuf, val. 3000 frs
Cad. 1840-1849 : folio 35, augmentation de 100 frs en 1847 pour construction d'une remise

Date construction	27		Dates transf.	28	
Estimation fiscale	29		Date estimation	30	
Estim. incendie	31		Date estimation	32	
No incendie	33	100	Coordonnées	34	
Recenseurs	35	D. et C. Glauser/juillet 85	Date recensement	36	+ Complém. sept. 1997

6000 11.84 Offset-typo Claude Morellon, Lausanne

Annexe à ma minute no 2.122 No. 109'111

REGLEMENT DE PROPRIETE PAR ETAGES

Article 1er - dispositions légales.

L'immeuble ci-après désigné est constitué en propriété par étages, régie par le présent règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a) à 712 t) du code civil suisse.

Feuillet	*Pl.fo*	*COMMUNE DE MISSY*	*m²*	*E.F.*
~~54~~	2	*Les Grands Vergers,*		
53		*habitation et dépendances numéro 100*		
		d'assurance-incendie,	*607*	
		place-jardin,	*505*	
		préchamp	*3'315*	
		Sommaires	*4'427*	*40'000.-*

Article 2ème - registre foncier - force obligatoire.

Ce règlement est mentionné au registre foncier du district de Payerne. Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du présent règlement.

Article 3ème - destination.

L'immeuble est divisé en huit parts de copropriété dénommées lots, numérotées 1 à 8.

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est cependant autorisée, dans la mesure où elle ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité des appartements et qu'elle n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit et des odeurs.

Article 4ème - jouissance.

Chaque propriétaire par étages jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712 a) alinéa deux du code civil suisse.

Article 5ème - parties privées.

Sont parties privées, les appartements compris dans chaque lot, avec tous leurs accessoires, notamment :

- le sol de chaque propriété par étages, à savoir le parquet, le carrelage ou le revêtement en plastique, à l'exclusion de la dalle qui le supporte;

- le revêtement du plafond et des murs : lambris, faïence, enduits spéciaux et éléments décoratifs;

- Les cloisons intérieures et les galandages, à l'exclusion des murs porteurs ou de refend;

- le revêtement du sol et des balcons;

- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires;

- les fenêtres, portes-fenêtres;

- les installations de cuisine;

- *les appareils sanitaires et la robinetterie;*

- *les installations électriques, téléphoniques et de radio ou TV, avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur de l'appartement seulement;*

- *les installations du chauffage central, de l'eau chaude et froide (conduites, tuyaux et radiateurs), mais à l'intérieur de l'appartement seulement;*

- *la porte palière avec le tapis-brosse et le dispositif de sonnerie, dite porte sera conforme au modèle adopté par l'assemblée des copropriétaires.*

La présente énumération n'est pas limitative.

Article 6ème - parties communes.

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires. Elles comprennent notamment, à titre exemplaire :

- *la totalité du sol du bien-fonds; le hangar qui sera cadastré;*

- *les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la copropriété, les arbres, plantations et aménagements de jardin;*

- *les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement, les murs porteurs et de refend;*

- *les dalles;*

- *les murs et cloisons séparant les propriétés par étages ou les parties communes des parties privées;*

- *les façades avec leur revêtement et leurs ornements;*

- *les barres d'appui, les balustrades et les entourages des balcons;*

- *les fenêtres et vitrages des parties communes;*

- *le toit avec sa charpente;*

- *le hall d'entrée de l'immeuble avec les portes et les sonneries d'appel;*

- *les escaliers, boîtes aux lettres, paliers d'étage et leur aménagement;*

- *les locaux de service à disposition des copropriétaires : chaufferie, buanderie, locaux pour l'étendage et le séchage du linge, cave, abri PC, l'ascenseur;*

- *les couloirs, corridors et portes des parties communes;*

- *la citerne à mazout;*

- *les coffres, gaines et conduits servant à l'ensemble de l'immeuble;*

- *la ferblanterie, les chéneaux et colonnes;*

- *l'installation de chauffage central et de distribution d'eau chaude jusqu'à l'entrée de chaque appartement, ainsi que les conduites, colonnes, tuyauterie et installation de l'électricité, du téléphone, des antennes TV et radio, toujours jusqu'à l'entrée de chaque appartement, sauf si elles sont en transit;*

- *tous les compteurs généraux, ainsi que les compteurs individuels servant à la répartition des charges communes.*

Cette énumération n'est pas limitative.

Article 7ème - *charges et frais communs.*

Les charges et frais communs se répartissent au prorata des quote-parts de propriété.

Ils comprennent notamment les frais d'entretien de jardin, de conciergerie, d'eau, d'électricité pour les locaux communs, les contributions publiques, les impôts à la charge de l'ensemble des copropriétaires, les primes d'assurance collective, les frais d'administration.

Article 8ème - *chauffage et eau chaude.*

Les frais de chauffage et d'eau chaude seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au volume chauffé, indépendamment de la durée effective d'occupation des locaux, à moins que toutes les parts d'immeuble ne soient munies de compteurs particuliers.

Ces frais comprenant notamment le mazout, l'électricité, le nettoyage et l'entretien des installations et les frais d'administration.

Les copropriétaires sont tenus de verser trimestriellement un montant déterminé pour couvrir leur participation à ces frais.

Chaque année, à la fin de la période de chauffage, un décompte sera établi et tenu à la disposition des copropriétaires, avec pièces justificatives.

Chaque intéressé recevra un décompte pour sa part, le supplément ou la ristourne éventuel sera réglé dans les trente jours suivant l'envoi du décompte.

Article 9ème - *fonds de rénovation.*

Il peut être créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble; la contribution que devra verser chaque copropriétaire sera fixée chaque année par l'assemblée.

Aucun copropriétaire n'aura le droit de reprendre sa part à ce fonds. Les droits des copropriétaires à ce fonds suivent le sort de la propriété. La cession en est obligatoire et tout nouveau propriétaire est substitué à l'ancien.

Article 10ème - *organes.*

Les organes dè la communauté des propriétaires par étages sont l'assemblée des copropriétaires et l'administrateur.

Article 11ème - *assemblées des copropriétaires.*

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans le premier semestre de l'année. Elle est convoquée par l'administrateur. Chaque propriétaire peut demander la convocation d'une assemblée par requête écrite. L'administrateur peut convoquer l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile.

Article 12ème - *administrateur.*

L'assemblée élit chaque année un administrateur en la personne d'un propriétaire d'un lot ou d'un tiers.

Article 13ème - *attributions.*

L'assemblée générale des copropriétaires et l'administrateur ont les attributions que leur confère la loi.

Article 14ème .

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts sont présents ou représentés.

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de réunir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 15ème - droit de préemption.

Les copropriétaires ont exclusivement un droit de préemption envers tout tiers acquéreur d'un lot jouxtant leur propre lot sur le même étage, sous la réserve suivante, attendu que le lot numéro huit est situé sur deux étages, ce droit de préemption est exclu entre les lots deux et huit et quatre et huit.

Par contre, à titre exceptionnel, il est convenu un droit de préemption entre les lots un et huit sis à des étages différents, respectivement rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

La mise en demeure sera faite sur la base d'un acte authentique de promesse de vente et d'achat ou de vente.

Les bénéficiaires auront, dès réception de cette mise en demeure, un délai de trente jours pour notifier leur réponse. Ils devront s'exécuter dans les quinze jours suivant cette notification.

Article 16ème - droit d'opposition.

Les copropriétaires ont un droit d'opposition à l'aliénation d'une part, à la constitution sur celle-ci d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, ou à sa location à un tiers.

La mise en demeure sera faite sur la base d'un acte authentique de promesse de vente et d'achat, de vente, de constitution d'usufruit ou de droit d'habitation, d'un contrat de bail à loyer. Les bénéficiaires auront, dès réception de cette mise en demeure, un délai de quatorze jours pour notifier leur opposition.

En conformité de l'article sept cent douze C du code civil suisse, l'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif.

Article 18ème - tribunal arbitral.

Les copropriétaires et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral composé de trois membres, tous litiges qui pourraient survenir entre eux du fait de la propriété par étages, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires.

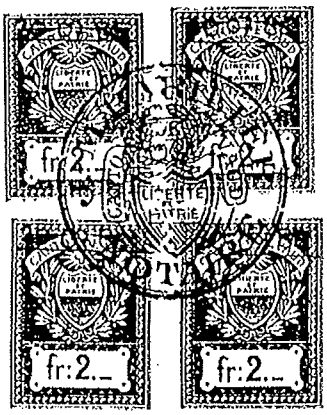
Chaque partie désignera un arbitre, les arbitres ainsi choisis s'entendent pour la désignation d'un troisième arbitre qui présidera. A défaut d'entente pour le choix du troisième arbitre, celui-ci sera désigné par le président du tribunal du district de Payerne.

Avenches, le 29 juillet 1985.

Légalisation : cf. au verso!

Légalisation No 1.854.- Le notaire Jean-Marc BARILIER, à Payerne, pour le district de Payerne, atteste l'authenticité de la signature apposée ci-contre par Jean-François Roulet, à Romanel-Morges. ———————————————————

Payerne, le vingt_neuf juillet mil neuf cent huitante-cinq. ———————



= = = = =

Photocopie conforme :