

Chalet individuel de 5,5 pièces et annexe

Dossier n° 11379/101



Route du Col des Mosses 37
1862 La Comballaz



Intérieur





Annexe



Situation de l'objet

Chalet individuel affecté en résidence principale nommé « La Pervenche » se trouve aux abords du hameau de « La Comballaz » sur les hauts de la Commune d'Ormont-Dessous à mi-chemin entre le Sépey et le col des Mosses en bordure de la route cantonale.

Les services, commerces, bureau de poste, administration et écoles sont à disposition au Sépey, aux Diablerets et à Leysin, dans un rayon de 10 kilomètres. Les stations de ski sont distantes de 2,5 km pour les Mosses, 12 km pour Leysin et 13 km les Diablerets. Les premiers commerces se trouvent aux Mosses ou au Sépey. Accès aux différentes stations de ski avec un seul abonnement « Magic Pass » ou « skipass Alpes Vaudoises » qui regroupe les stations de Villars-Gryon-Diablerets-Glacier 3000 et Leysin - les Mosses – la Lécherette. L'accès autoroutier d'Aigle est distant d'environ 18 kilomètres.

Informations complémentaires

Environnement	montagnard
Vue	dégagée sur les Alpes
Orientation	Sud-Ouest
Taux fiscal de la commune	77 %
Taux impôt foncier	1.5 ‰

Plan de situation



Descriptif

Ancienne maison paysanne, construite en 1753 sur deux niveaux et combles non habitables. Elle comprend au rez inférieur : un local annexe avec accès indépendant, un local technique, deux pièces dépôts-caves, à l'extrémité sud une buanderie. Au rez supérieur : un séjour-salle à manger, une cuisine ouverte et un espace sanitaire et une chambre parentale avec baignoire d'angle et WC séparé. Dans l'annexe sud, accessible depuis le séjour, quatre chambres en duplex et une loggia (extension non cadastrée). Les combles, au-dessus du séjour et de la cuisine, ne sont pas aménagés et sont inaccessibles en l'état. Accolé à la façade et à l'arrière du bâtiment, un couvert, non cadastré, a été aménagé.

Volume habitation (m ³)	850
Surface de la parcelle (m ²)	537
Surface bâtie (m ²)	125
Surface jardin (m ²)	149
Accès, place privée (m ²)	263
Surface habitable (m ²) env.	120
Surface commerciale (m ²) env.	30
Nombre de niveaux	3

Informations sur la construction

La construction de type traditionnel date de 1753.

Le chalet est en madrier bois et soubassement en maçonnerie raccordé au réseau communal en système séparatif. Les fenêtres isolantes et les volets sont en bois. La couverture est en tuiles plates avec une ferblanterie en cuivre et zinc.

Des travaux de rénovation sont à prévoir à court-moyen terme sur l'enveloppe (notamment réfections des éléments en bois, isolation de la toiture). A l'intérieur, certains équipements et revêtements ont été remplacés (2015) ou entretenus, le chauffage central a été installé en 2010. Comme pour l'extérieur, des travaux de réfection sont à prévoir, plus particulièrement pour l'annexe sud et le rez inférieur.

La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout et la distribution se fait par des radiateurs, la production d'eau chaude par boiler électrique. Citernes en PVC de 2x 1'000 litres.

Informations générales - Equipements

Année de construction	1753
Etat général	*vétuste
Etat intérieur	partiellement rénover
Etat de l'enveloppe extérieure	moyen
Chauffage	mazout

*Des travaux de rénovation sont à prévoir

Places de parc

Places de parc extérieures (en enfilade)

3-4

Stationnement publics à 30 mètres

Prix de vente

CHF 495 000

Informations financières

Disponibilité

à convenir

Forme juridique de propriété

individuelle

Renseignements complémentaires et visites

Stéphane Dupuis

Tél. 021 212 71 83 - e-mail : stephane.dupuis@bcv.ch

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives

Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ormont-Dessous / 645

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5410 Ormont-Dessous
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	645
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12939 68345 15
Surface	537 m², numérisé
Mutation	31.05.2017 018-2017/4035/0 MPD
Autre(s) plan(s):	
No plan:	2030
Désignation de la situation	A la Comballaz
Couverture du sol	Bâtiment(s), 125 m² Accès, place privée, 263 m² Jardin, 149 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 330, 125 m²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	317'000.00
	RG1994

Propriété

Propriété individuelle
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: CHE-105.934.376), 14.10.2021 018-2021/12022/0 Réalisation forcée

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.05.1911 001-232739	(D) Canalisation(s) droit d'eau ID.001-1999/008933 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/634
18.08.1939 001-233119	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/009003 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/644
10.07.1954 001-233233	(C) Passage à pied ID.001-1999/009004 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/646
10.07.1954 001-233233	(D) Voisinage : vues ID.001-1999/009005 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/646
10.07.1954 001-233233	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/009006 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/646

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) droit d'eau, ID.001- 1999/008933	Le fonds servant concède un robinet d'eau à une source jaillissant sur le fonds servant. Le réservoir sera établi et maintenu par le fonds servant, mais la canalisation pour le robinet et son entretien sont à la charge du fonds dominant. Le robinet ne devra pas couler continuellement, mais seulement pour les besoins du ménage. Les propriétaires du fonds servant devront le droit de passage de la canalisation sur leur propriété au plus court et moins dommageable. Si la source venait à tarir momentanément ou définitivement la propriétaire du fonds dominant ne pourrait élever aucune réclamation. Assiette selon tracé en bleu du plan annexé à l'onglet II.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001- 1999/009003	La canalisation conduit les égouts du bâtiment favorisé dans le sac construit par l'Etat de Vaud en bordure de route cantonale pour recevoir les eaux pluviales, lesquelles sont elles-mêmes conduites par un aqueduc jusqu'ici ruisseau qui se déverse dans la Raverettaz. Les égouts comprennent ceux du bâtiment du fonds dominant, y compris ceux de la fosse "Maourras" attenante. Assiette selon tracé en rouge du plan annexé à l'onglet II.
Servitude, Passage à pied, ID.001-1999/009004	Cette servitude consiste en le droit d'utiliser un escalier débouchant sur la route cantonale. Selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé à l'onglet II.
Servitude, Voisinage : vues, ID.001-1999/009005	Le propriétaire du fonds dominant a le droit de maintenir les vues existantes dans la façade sud-ouest de son bâtiment.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001- 1999/009006	Selon tracé figuré en bleu sur le plan annexé à l'onglet II.

Droits de gage immobilier

18.12.1981 001-287787	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 170'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1997/000889, Droit de gage individuel
14.03.1988 001-318418	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1997/000890, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
05.11.2015 018-2015/8591/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 20'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.018-2015/001354, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Affaires en suspens

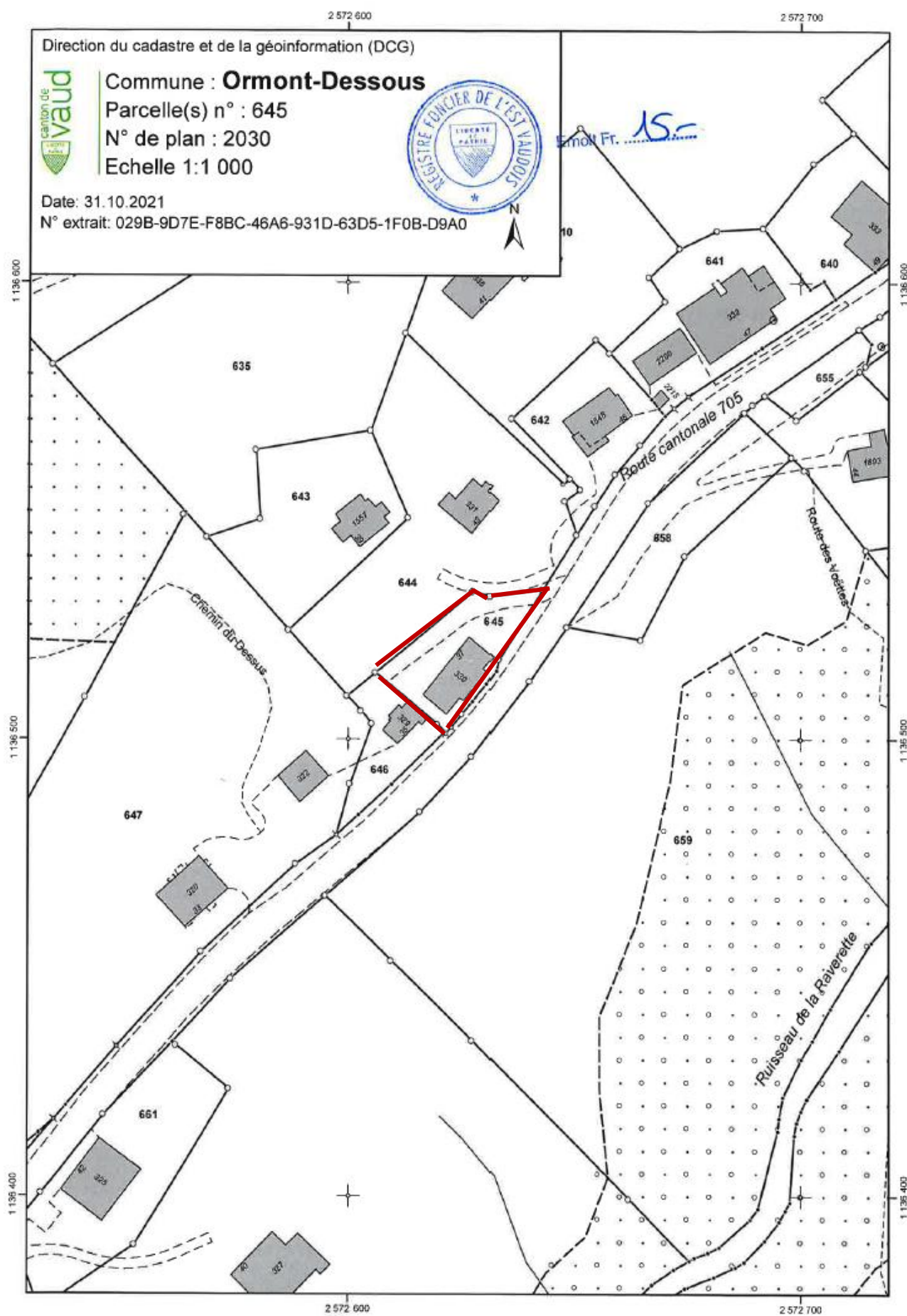
Affaires du registre foncier jusqu'au 21.11.2021 Aucun(e)

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:	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



Guichet cartographique cantonal



Légende:

Zones réservées

-  Cantonale
-  Communale

Zones d'affectation

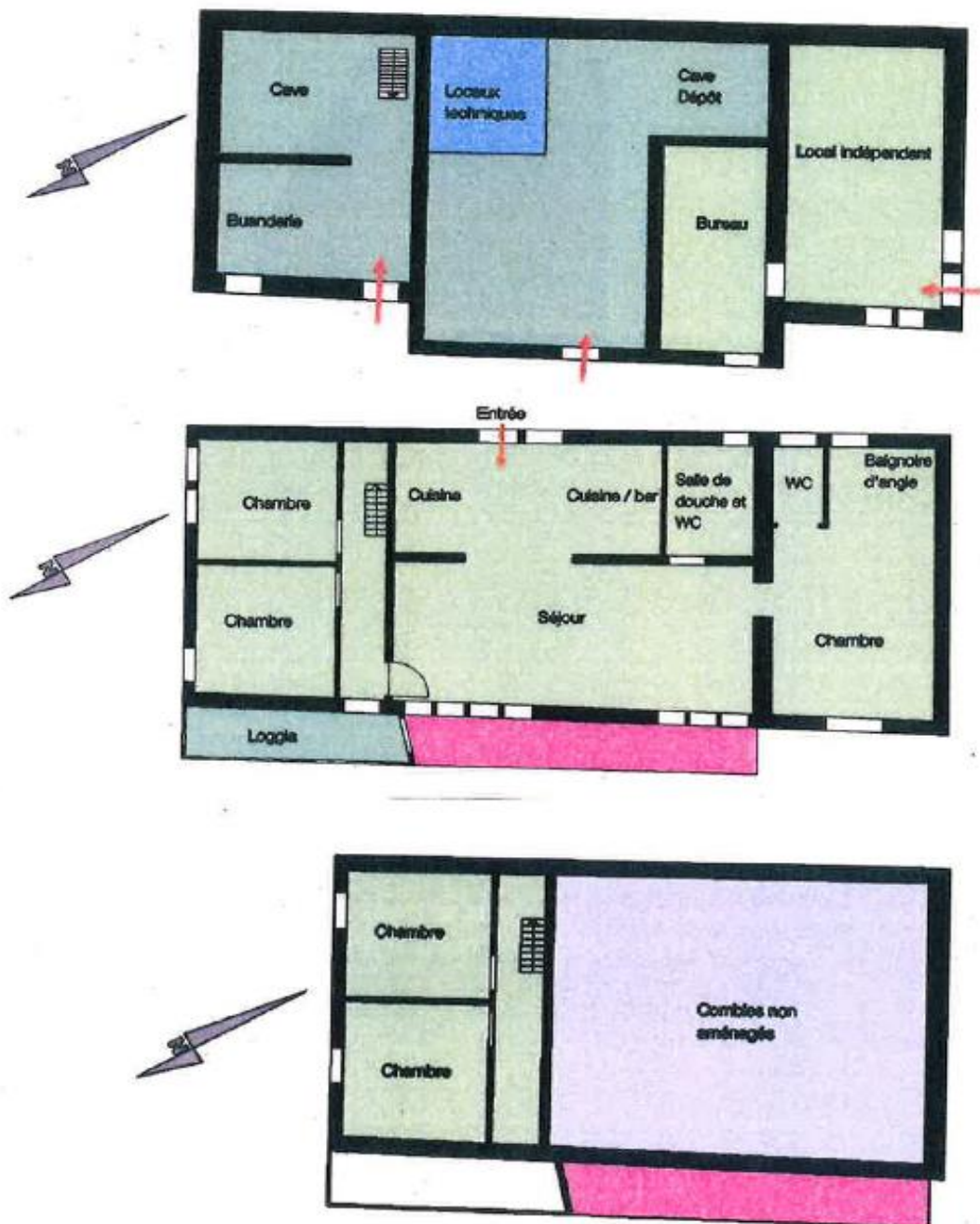
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
-  Zone d'habitation de faible densité 16 LAT
-  Zone d'habitation de moyenne densité 17 LAT
-  Zone d'habitation de forte densité 18 LAT
-  Zone d'activités économiques 15 LAT
-  Zone mixte 15 LAT
-  Zone centrale 15 LAT
-  Zone affectée à des besoins 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

1:2500

Route du Col des Mosses, 1862 La Comballaz

Date: 11.10.2022

Plans des niveaux



Commune **010 Ormont-Dessous**
Bâtiment **330**
Référence **101482123-0/1**

Banque Cantonale Vaudoise
Pl. Saint-François 14
Case postale 300
1001 Lausanne

Habitation

Emplacement: La Comballaz, Rte du Col des Mosses 37

Année construction: 1753

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Plain-pied : chauffage, dépôt	96	2.4	230	119'791.67
2 étages : logement	96	4.4	422	417'604.17
Annexe Ouest : buanderie	31	2.3	71	36'979.17
logement	31	4.1	127	125'677.08
	Total:		850	700'052.09

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

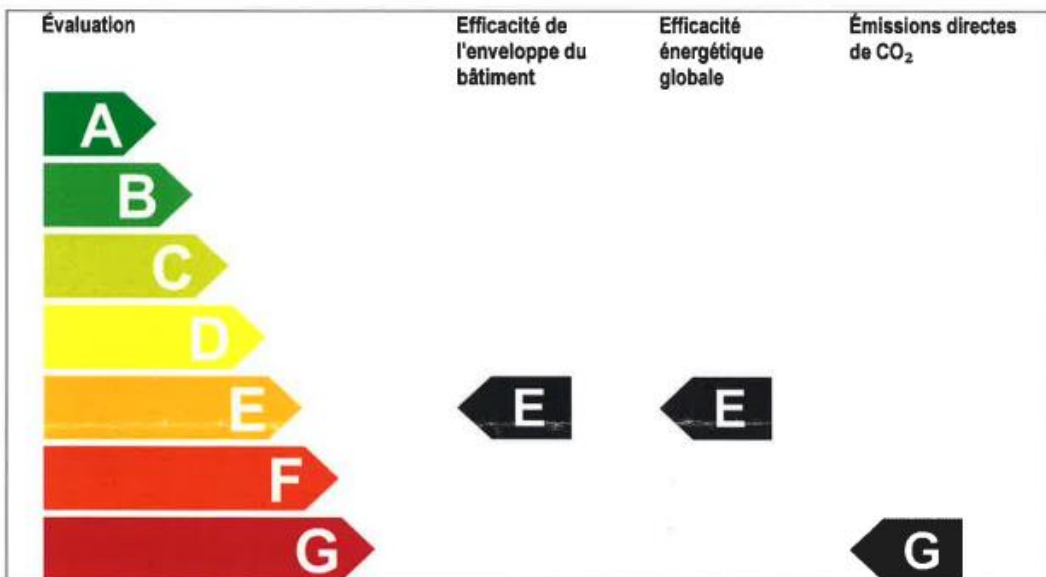
	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	700'052.09
Total:	100.00	700'052.09

Couvertures complémentaires:

Couvertures complémentaires:		Valeur (Fr)
Côté cour, Côté jardin		20'000.00
Année/indice	2021 / 125	
Date d'effet	14.10.21	
Date d'édition	09.11.21	

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

Adresse/Nom de projet	Route du Col des Mosses 37 1862 La Comballaz	
Année de construction	1870	
Catégorie de bâtiment	Administration, Habitat individuel	
N° EGID_EDID	854893_0	



Données (valeurs calculées, Q _{h,eff})		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	132 kWh/(m²a)	Date d'établissement	21.08.2023
Efficacité énergétique globale	259 kWh/(m²a)	Émetteur (expert.e)	Jean-Pierre Castella
Émissions directes de CO ₂	36 kg/(m²a)	Castella Consulting	
Émissions de gaz à effet de serre	55 kg/(m²a)	20 Route de Lausanne	
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		20 Route de Lausanne	
Chauffage	27'060 kWh/a	1303 Penthaz	
Eau chaude	4'800 kWh/a	Signature  Castella consulting 1303 Penthaz 021 862 74 33	
Énergie auxiliaire et ménagère	5'000 kWh/a		