



LEGAL

OC LEGAL SA
Ch. du Trabadan 28
CH-1006 Lausanne

T +41 21 711 01 18
F +41 21 566 16 16
info@oclegal.ch



A. Données de base

Commune :	Lutry
Adresse :	Chemin du Corgeon 12
No parcelle :	5601
Surface de la parcelle :	1205 m ² / Surface bâtie : 158
Volume ECA:	902 m ³ (habitation) + 108m ³ (garage)
Couverture ECA :	CHF 744'965.- Année : 2021
Bâtiment :	N° 3193 (habitation) + 3194 (garage)
Surface ECA :	244m ² (habitation) / 38 m ² (garage) 84m ² (sous-sol)
Année de construction :	2000
Année de rénovation :	2019-2020

B. En bref

- Surface habitable : 244m² env.
- 7,5 pièces
- 3 chambres à coucher
- 3 salles-de-bains
- 1 cheminée
- Climatisation
- Stores toile électriques en façades
- 1 piscine chauffée livrée en juin 2021 comprenant un système de nage à contre-courant, un espace jacuzzi et une fontaine massante
- Cave à vin climatisée
- Colonne de chute pour le linge débouchant dans la buanderie
- Système d'alarme récent (2019) avec connexion à une centrale d'intervention
- 1 garage pour deux véhicules
- 2 places de stationnement extérieures

C. Prix

CHF 3'500'000.—, négociable

D. Contact

M. Darius Assefi
da@oclegal.ch
021 711 01 18

E. Description

Cette magnifique villa a été construite courant 2000. Elle a été totalement rénovée entre 2019 et 2021. Elle est située sur les hauteurs de Lutry, dans un quartier d'habitation résidentiel calme et verdoyant. Sa position dominante offre une vue exceptionnelle sur le lac Léman et les Alpes françaises, à tous les niveaux de la propriété.

Des commerces et services indispensables tels que transports publics (bus et trains), magasins d'alimentation, poste et club de fitness sont proches. Le centre de Lutry et l'entrée de l'autoroute A1 sont accessibles en quelques minutes de voiture.

La villa est entourée d'un jardin joliment arboré. Il comprend une magnifique piscine livrée en juin 2021 avec un système de nage à contre-courant, un espace jacuzzi et une fontaine massante. La maison est entourée de dalles en pierre posées en juin 2021.

L'intérieur jouit d'une belle luminosité naturelle grâce à son exposition Sud et de grandes baies vitrées. La distribution de l'espace et du volume a été idéalement conçu. La surface habitable est de 244m² répartie sur trois niveaux comme suit :

Rez de chaussée

- Un grand hall de réception avec coin penderie
- Une salle d'eau avec douche, WC et lavabo
- Un bureau
- Un séjour avec espace salle-à-manger, avec accès à la terrasse et au jardin et stores toile électriques en façade
- Une cuisine ouverte sur la salle-à-manger, avec accès à la terrasse et au jardin et stores toile électriques en façade. La cuisine a été totalement rénovée en 2019 et équipée avec un plan de cuisson vitrocéramique à induction SIEMENS, un four traditionnel SIEMENS, un four à micro-ondes SIEMENS, un four à vapeur steamer SIEMENS, un lave-vaisselle SIEMENS, 1 hotte d'aspiration SIEMENS et 1 réfrigérateur food center SAMSUNG. La cuisine est raccordée à une colonne de chute pour acheminer aisément le linge dans la buanderie

Etage

- Une chambre parentale orientée Sud, climatisée, équipée d'armoires intégrées, avec dressing et salle-de-bain privative comprenant une baignoire jacuzzi avec vue sur un *home cinéma* dissimulé dans un grand miroir. Le dressing est raccordé à une colonne de chute pour acheminer aisément le linge dans la buanderie
- Une chambre orientée Sud, climatisée, équipée d'armoires intégrées
- Une chambre orientée Nord, climatisée, équipée d'armoires intégrées
- Une salle d'eau avec douche, WC et lavabo

Sous-sol

- Un hall
- Une grande pièce lumineuse équipée de nombreuses armoires volumineuses
- Une buanderie avec lave-linge et sèche-linge
- Une cave
- Une cave à vins climatisée
- Un local technique

F. Photographies

Extérieur



Entrée, vestiaire, bureau et salle de bain visiteurs



Séjours et salle à manger



Cuisine



Corridor étage

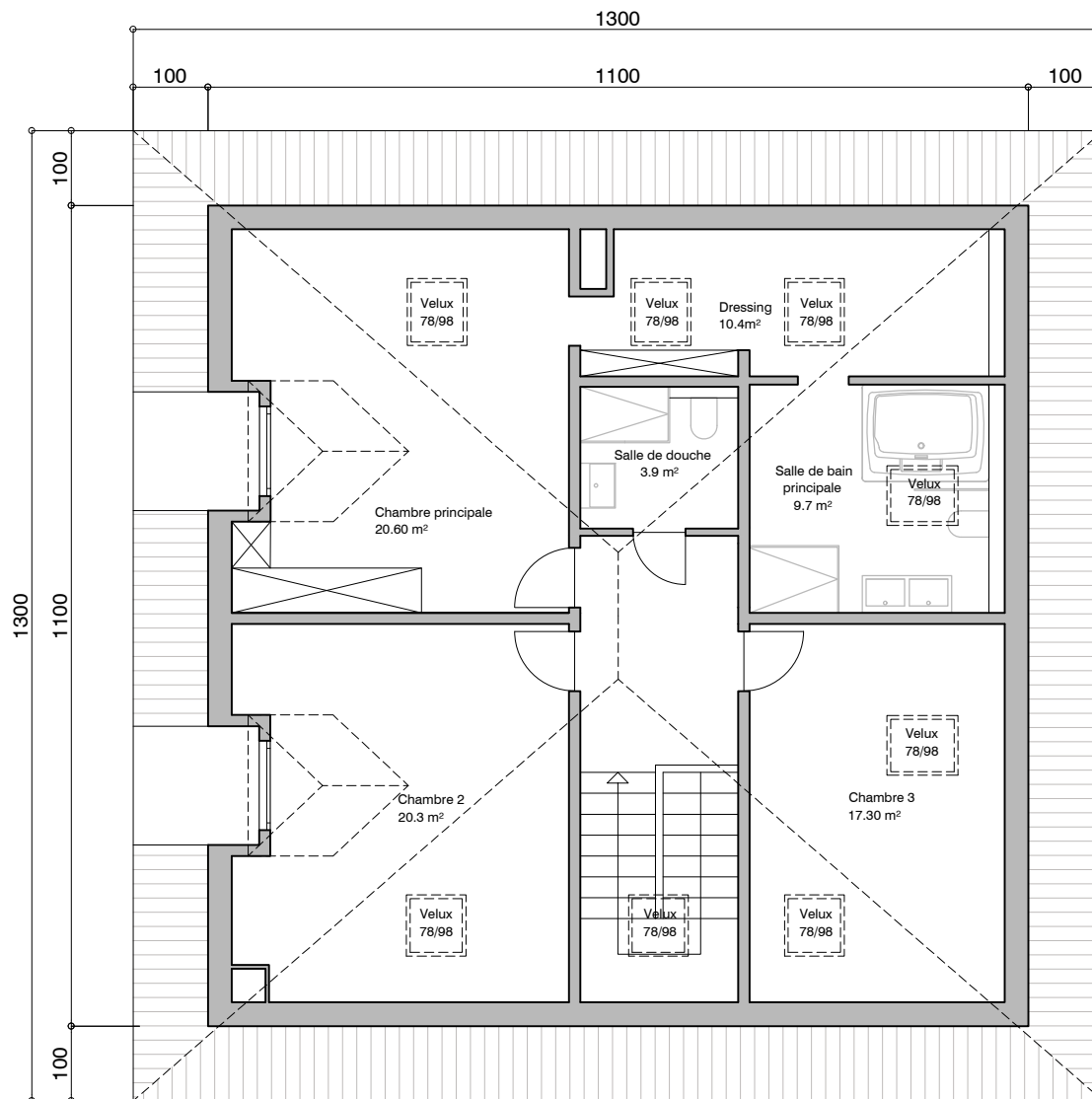


Chambre à coucher principale, dressing et salle de bain



Chambres à coucher n°2 et 3 et salle de bain

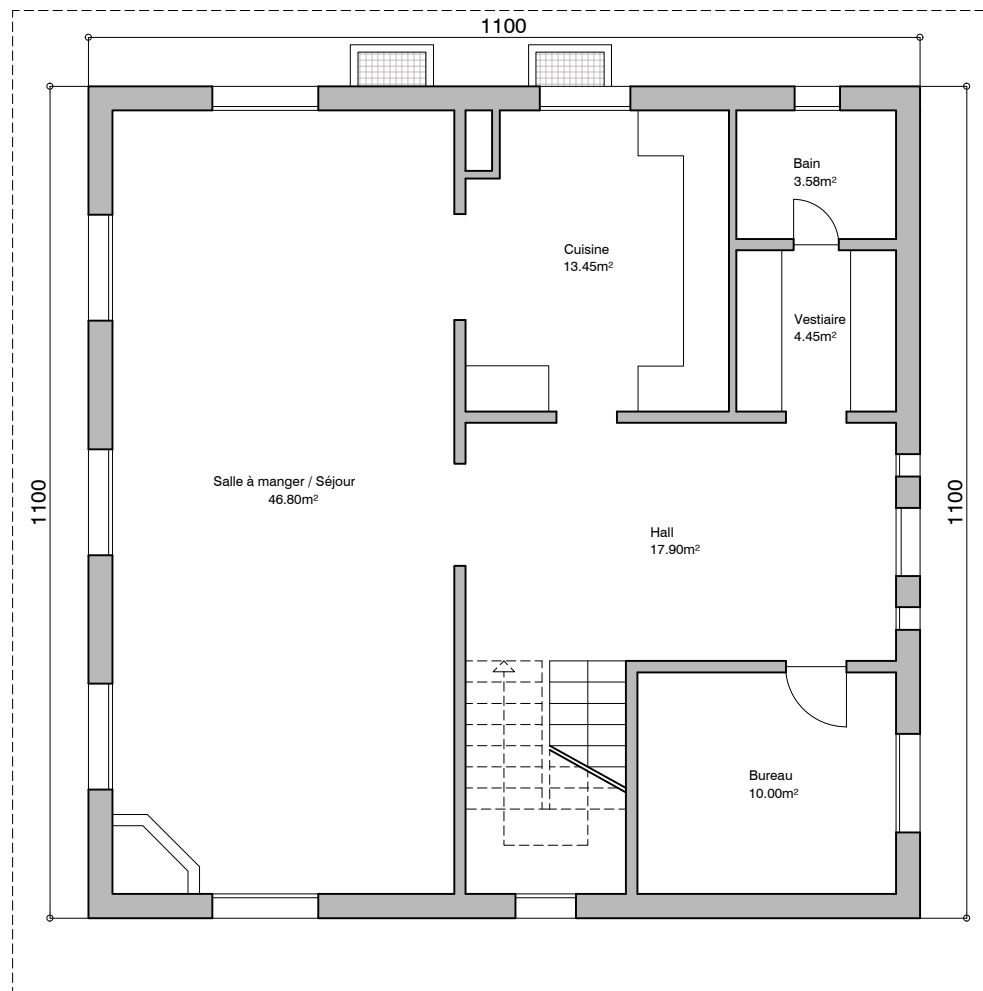




Commune de Lutry- Parcelle n°5601 - Chemin du Corgeon 12

numéro de plan	PLAN	COMBLES	date	07.05.2021	échelle	1/100
3002						

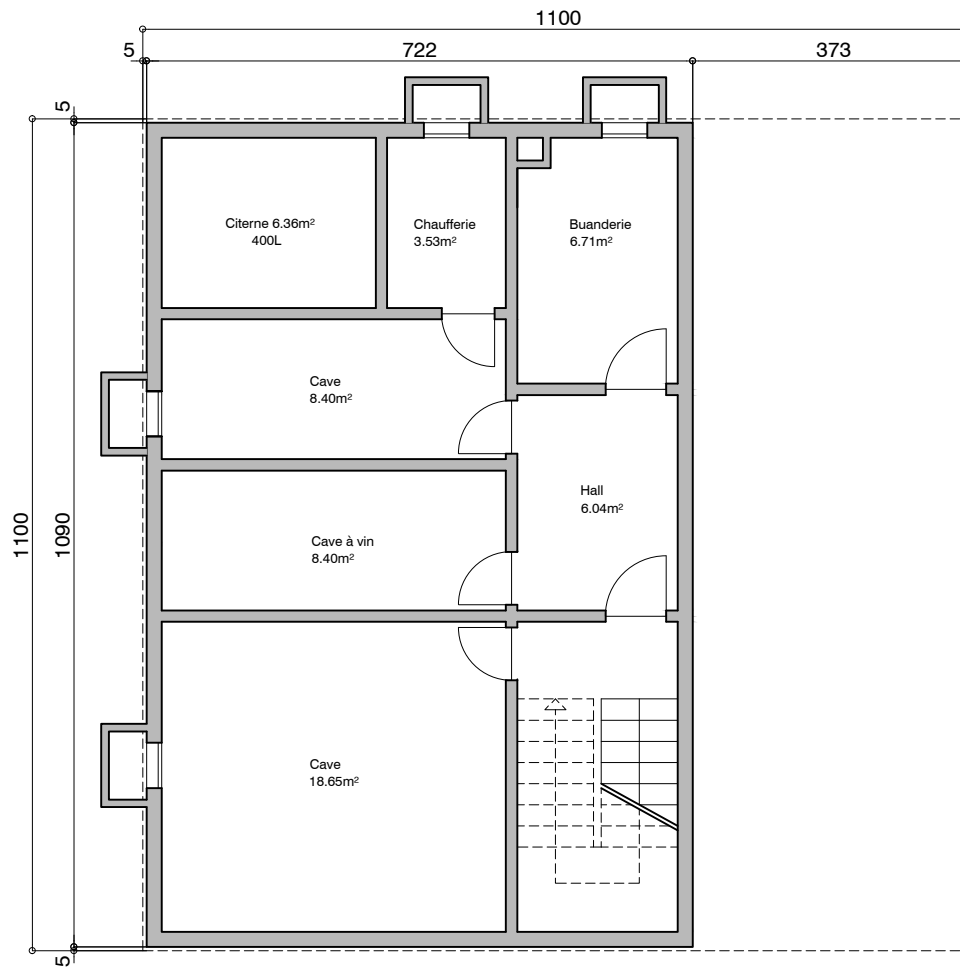




Commune de Lutry- Parcelle n°5601 - Chemin du Corgeon 12

numéro de plan	date	échelle
3001	07.05.2021	1/100
PLAN	REZ DE CHAUSSEE	





Commune de Lutry- Parcelle n°5601 - Chemin du Corgeon 12

numéro de plan	PLAN	SOUS-SOL	date	07.05.2021	échelle	1/100
3000						



Extrait du registre foncier Bien-fonds Lutry / 5601

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5606 Lutry
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5601
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 17458 78383 76
Surface	1'205 m ² , numérique
Mutation	14.02.2000 009-2000/85/0 Division de bien-fonds 22.03.2001 009-2001/431/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	24
Désignation de la situation	Bras de Fer Chemin de Corgeon 12
Couverture du sol	Bâtiment(s), 158 m ² Revêtement dur, 182 m ² Place-jardin, 865 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 3193, 122 m ² Garage, N° d'assurance: 3194, 36 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'794'000.00 2018 (29.05.2019)

Propriété

Propriété individuelle	
Coen Augusto 09.12.1962,	04.09.2020 018-2020/8482/0 Succession

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

05.06.1912 009-141342	(C) Canalisation(s) d'eaux et droits accessoires ID.009-2000/000613 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
28.03.1980 009-141312	(C) Passage à pied et pour tous véhicules, canalisations quelconques et droits accessoires ID.009-2000/000830 en faveur de B-F Lutry 5606/4243
28.03.1980 009-141312	(D) Passage à pied et pour tous véhicules, canalisations quelconques et droits accessoires ID.009-2000/000830 à charge de B-F Lutry 5606/4243 à charge de B-F Lutry 5606/4404 à charge de B-F Lutry 5606/4415 à charge de B-F Lutry 5606/5602
28.03.1980 009-141312	(C) Zone/quartier : Interdiction de bâtir et de planter ID.009-2000/000831 en faveur de B-F Lutry 5606/4242 en faveur de B-F Lutry 5606/4243 en faveur de B-F Lutry 5606/4404 en faveur de B-F Lutry 5606/4405 en faveur de B-F Lutry 5606/4407 en faveur de B-F Lutry 5606/4408 en faveur de B-F Lutry 5606/4409 en faveur de B-F Lutry 5606/4410 en faveur de B-F Lutry 5606/4415 en faveur de B-F Lutry 5606/4418 en faveur de B-F Lutry 5606/4420 en faveur de B-F Lutry 5606/4422 en faveur de B-F Lutry 5606/4473 en faveur de B-F Lutry 5606/4689 en faveur de B-F Lutry 5606/5602 en faveur de B-F Lutry 5606/5620
28.03.1980 009-141312	(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir et de planter ID.009-2000/000831 à charge de B-F Lutry 5606/4242 à charge de B-F Lutry 5606/4243

	à charge de B-F Lutry 5606/4404
	à charge de B-F Lutry 5606/4405
	à charge de B-F Lutry 5606/4408
	à charge de B-F Lutry 5606/4409
	à charge de B-F Lutry 5606/4410
	à charge de B-F Lutry 5606/4415
	à charge de B-F Lutry 5606/4418
	à charge de B-F Lutry 5606/4420
	à charge de B-F Lutry 5606/4422
	à charge de B-F Lutry 5606/4689
	à charge de B-F Lutry 5606/5602
	à charge de B-F Lutry 5606/5620
28.03.1980 009-141312	(C) Canalisation(s) quelconques et droits accessoires ID.009-2000/000832
	en faveur de B-F Lutry 5606/4242
	en faveur de B-F Lutry 5606/4243
	en faveur de B-F Lutry 5606/4404
	en faveur de B-F Lutry 5606/4405
	en faveur de B-F Lutry 5606/4407
	en faveur de B-F Lutry 5606/4408
	en faveur de B-F Lutry 5606/4409
	en faveur de B-F Lutry 5606/4410
	en faveur de B-F Lutry 5606/4415
	en faveur de B-F Lutry 5606/4418
	en faveur de B-F Lutry 5606/4420
	en faveur de B-F Lutry 5606/4422
	en faveur de B-F Lutry 5606/4473
	en faveur de B-F Lutry 5606/4689
	en faveur de B-F Lutry 5606/5602
	en faveur de B-F Lutry 5606/5620
28.03.1980 009-141312	(D) Canalisation(s) quelconques et droits accessoires ID.009-2000/000832
	à charge de B-F Lutry 5606/4242
	à charge de B-F Lutry 5606/4243
	à charge de B-F Lutry 5606/4404
	à charge de B-F Lutry 5606/4405
	à charge de B-F Lutry 5606/4408
	à charge de B-F Lutry 5606/4409
	à charge de B-F Lutry 5606/4410
	à charge de B-F Lutry 5606/4415
	à charge de B-F Lutry 5606/4418
	à charge de B-F Lutry 5606/4420
	à charge de B-F Lutry 5606/4422
	à charge de B-F Lutry 5606/4689
	à charge de B-F Lutry 5606/5602
	à charge de B-F Lutry 5606/5620
17.11.2000 009-2000/1698/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009- 2001/000180
	en faveur de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009- 2001/000180
	à charge de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.009-2001/000181
	en faveur de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(D) Canalisation(s) quelconques ID.009-2001/000181
	à charge de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.009-2001/000182
	en faveur de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(D) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.009-2001/000182
	à charge de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(C) Constructions : Maintien de portail ID.009- 2001/000183
	en faveur de B-F Lutry 5606/5602
17.11.2000 009-2000/1698/0	(D) Constructions : Maintien de portail ID.009- 2001/000183
	à charge de B-F Lutry 5606/5602

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

07.07.2000 009-2000/880/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'200'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2000/001198, Droit de gage individuel
29.07.2015 009-2015/2348/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 100'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2015/000367, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
15.11.2017 009-2017/5373/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 200'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2018/000050, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
	Créancier hypothécaire Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: 28.05.2018 009-2018/1801/0 CHE-105.934.376) Cession

Observation:

Intérêts : La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus.
Dénonciation : Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.
Paiements : Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 06.12.2020 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

11 MAI 2021

Lutry, le 8 octobre 2020
Réédité le 10 mai 2021**Police d'assurance Bâtiment**

Commune :	147 Lutry	Numéro assuré :	20.00.03.67.14
Bâtiment :	3193	Numéro police :	101386532-0/1
		Effet le :	04.09.2020

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEE AVEC L'ECA

2021 / 125

Valeur indexée	: Fr.	707'465.91	Volume total :	902 m3
Prime annuelle brute	: Fr.	503.73	(timbre fédéral non compris)	

Situation	: Lutry, Ch. du Corgeon 12
Affectation	: Habitation (villa individuelle)
Dernière estimation	: 09.05.2001

Couverture(s) complémentaire(s) au premier risque :

	<u>Date début</u>	<u>Date fin</u>		
Côté cour, Côté jardin	04.09.2020		Premier risque	Fr. 100'000.00

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Changement de propriétaire/adresse

Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"

La police d'assurance comprend, dans les limites des dates précisées sur la police et à concurrence de la somme indiquée, les garanties selon conventions particulières Côté cour, Côté jardin.

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

Commune **147 Lutry**
Bâtiment **3193**
Référence 101386532-0/1



Habitation (villa individuelle)

Emplacement: Lutry, Ch. du Corgeon 12
Année construction: 2000
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : cave, buanderie, chaufferie, local	84	2.9	244	155'325.00
Rez : logement	122	2.7	329	266'550.00
Combles : logement	122	2.7	329	285'590.91
Total:			902	707'465.91

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation (villa individuelle)	100.00	707'465.91
Total:	100.00	707'465.91

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
100'000.00

Année/indice 2021 / 125
Date d'effet 04.09.20
Date d'édition 10.05.21



Lutry, le 8 octobre 2020
Réédité le 10 mai 2021

Police d'assurance Bâtiment

Commune :	147 Lutry	Numéro assuré :	20.00.03.67.14
Bâtiment :	3194	Numéro police :	101386533-0/1
		Effet le :	04.09.2020

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEES AVEC L'ECA

2021 / 125

Valeur indexée	: Fr.	37'500.00	Volume total :	108 m3
Prime annuelle brute	: Fr.	18.75	(timbre fédéral non compris)	
Prime minimale	: Fr.	20.00		

Situation : Lutry, Ch. du Corgeon 12
Affectation : Garage
Dernière estimation : 09.05.2001

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Changement de propriétaire/adresse

Absence de couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin".

Remarque: la police d'assurance ne comprend pas la couverture selon convention particulière "Côté cour, Côté jardin".

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

Commune **147 Lutry**
Bâtiment **3194**
Référence 101386533-0/1



Garage

Emplacement: Lutry, Ch. du Corgeon 12
Année construction: 2000
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage	36	3	108	37'500.00
Total:			108	37'500.00

Description par activité

Couvertures:


Incendie et éléments naturels

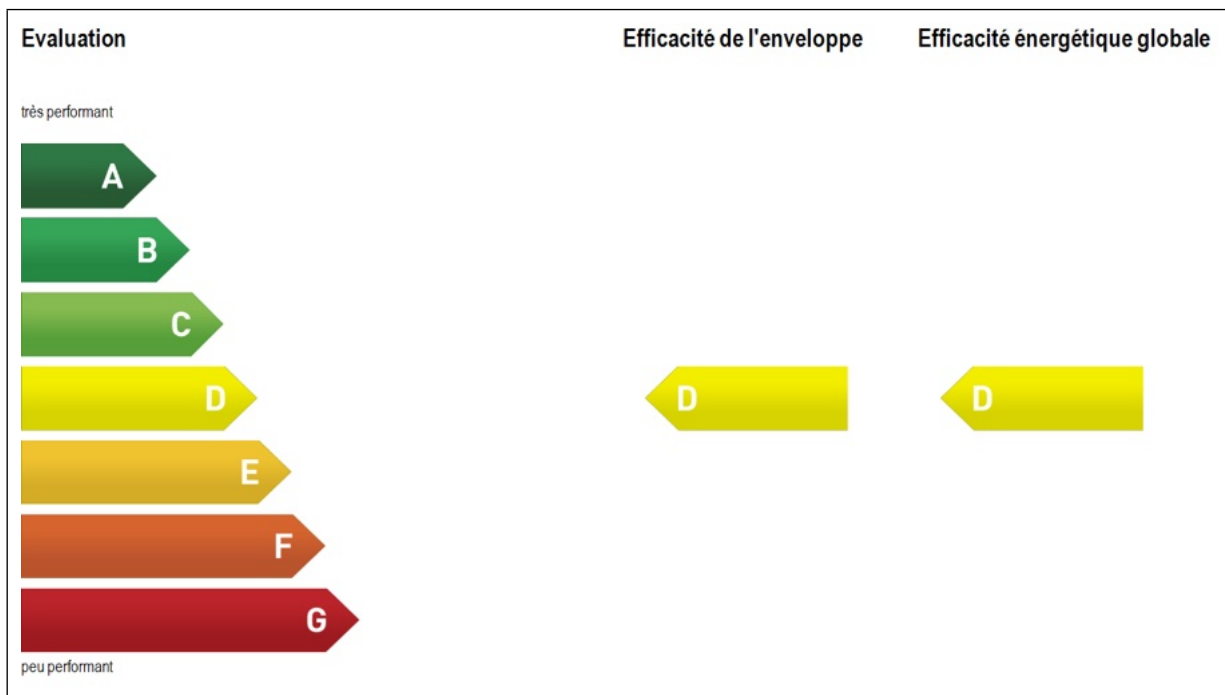
	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Garage	100.00	37'500.00
Total:	100.00	37'500.00



Année/indice 2021 / 125
Date d'effet 04.09.20
Date d'édition 10.05.21

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®



Catégorie de bâtiment:	Habitat individuel	 VD-00009975.02
Année de construction:	2000	
Nom de projet/Adresse:	Chemin du Corgeon 12 1095 Lutry	
N° EGID:	3102323_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	68 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	05.12.2022
Efficacité énergétique globale:	156 kWh/(m²a)	Émetteur (expert): Francisco De Sousa Caselhos Ingénieur conseil - Expert CECB Rte de Suisse 97 1290 Versoix	
Equivalent-CO2:	36 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)			
Chauffage:	n.c. X kWh/a	Tampon, signature:   078 801 03 10	
Eau chaude:	n.c. X kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère:	n.c. X kWh/a		



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur		Degré de couverture / rendement	
Total de la surface de référence énergétique [m²]	242	Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m		Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction	
Nombre d'appartements	1				Chaudière à mazout	100 % / 0.84	100 % / 0.7	2000
Nombre moyen de pièces	≥ 6							
Étages entiers	2	Toits/plafonds	0.35	-				
Facteur d'enveloppe	1.62	Murs	0.40	-				
Station météo		Sols	0.55	0.55				
Payenne		Fenêtres et portes	1.6	-				
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]			
Habitat individuel (242)					Puissance thermique spéc. *		28	
Installations de ventilation	V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.75	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2009)	44	35	
Hotte aspirante	Standard	Installation CCF		-	Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)	103		
Extraction air vicié Salle de bains/WC	Standard							

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte
 * La puissance thermique spécifique P_h représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

D

L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique moyenne. Les déperditions dépassent de près de 2 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale

D

L'efficacité énergétique globale est moyenne. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 2 fois celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment

	Intact	Légèrement utilisé	Usé
Très bon			
Bon	Fe		
Moyen	Mu, To		
Insuffisant	Sol, Sol c. n-c.		

Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon			
Bon			
Moyen			
Insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement utilisé, utilisé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

- Murs Extérieurs: Des mesures au niveau d'un renforcement de l'isolation des murs extérieurs seraient à envisager à long terme.
- Toits: Des mesures au niveau d'un renforcement de l'isolation des toits seraient à envisager à long terme.
- Sols: Une isolation du plafond du sous-sol seraient à envisager à long terme.
- Fenêtres: Le remplacement des fenêtres n'est pas prioritaire. Toutefois, leurs performances thermiques sont en deçà des standards actuels.

Installations techniques

- Chauffage: L'efficacité énergétique du producteur de chaleur peut être amélioré. Un remplacement est nécessaire à court/moyen terme.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau peut être amélioré. Un remplacement est nécessaire à court/moyen terme.
- Autres appareils électriques: L'efficacité énergétique moyenne de l'ensemble des appareils électriques est moyenne. La mise en place de panneaux photovoltaïques est recommandée et peut être rentable.