

RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE

MANDAT

Selon confirmation du 27 juin 2018, l'Office des poursuites du district de Morges nous a mandatés pour déterminer la valeur vénale et la valeur de liquidation des **feuilles Nos 1-2 et 1-4** de la parcelle de base N° 1 de la commune de Lonay, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE DE BASE N° 1



Plan cadastral de la parcelle de base N° 1.



Façade Sud-Ouest du corps de bâtiment concerné.

PPE Le Château de Lonay
Chemin de Ruffy 3, 1027 Lonay.

La PPE est composée de quatre lots (appartements).



PREAMBULE

Bien qu'il s'agisse de deux lots de PPE distincts, la configuration actuelle des lieux nous commande de les considérer comme un seul logement. En effet, en l'état, il n'y a qu'un seul accès composé d'une importante cage d'escaliers, laquelle dessert tous les niveaux. Dit accès, avec ascenseur, n'est pas fermé sur les différents étages. Dès lors et d'entente avec notre mandant, nous considérons les lots Nos 2 et 4 comme un ensemble, qui occupe l'aile Ouest du château.



Hall d'entrée commun et cage d'escaliers desservant tous les niveaux (lots Nos 2 et 4).

Lots Nos 2 et 4 réunis : appartement de huit pièces (cinq chambres) réparti sur quatre niveaux, totalisant une surface habitable d'environ 368 m² + une terrasse couverte Sud de plain-pied d'environ 20 m², une terrasse partiellement abritée d'environ 20 m² au premier étage et un balcon Sud d'environ 12 m² au 2^{ème} étage. Au rez-de-chaussée, en demi-niveau supérieur par rapport à la partie logement, deux caves, dont l'une est équipée d'un WC/lavabo.

Deux jardins, dont l'un jouxte le bâtiment et l'autre, partiellement aménagé en potager, se situe à l'Ouest de la construction, ainsi que trois places de parc (Nos 18, 19 et 20), sises dans le garage souterrain, sont rattachés à ces lots par servitudes.

Propriétaire : les deux lots de PPE sont la propriété individuelle de Monsieur Omnès Yves.



DESIGNATIONS CADASTRALES

Parcelle de base N° 1	m2	5'445
Habitation ECA N° 152	m2	435
Garage ECA N° 1'112 - surface totale 569 m2 (souterrain sur plusieurs immeubles)	m2	0
Accès, place privée	m2	256
Jardin	m2	4'754

Feuillet N° 1-2	Lot N° 2	Quote-part	190/1000
Rez-de-chaussée et 1er étage : appartement C3 en duplex de 163.70 m2 environ avec balcons et cave.			
Estimation fiscale	2009	Fr.	1'377'000.--

Feuillet N° 1-4	Lot N° 4	Quote-part	275/1000
Rez-de-chaussée, 2ème étage et combles : appartement C4 en duplex de 236.90 m2 environ avec balcon et cave.			
Estimation fiscale	2009	Fr.	1'993'000.--

MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extraits du Registre foncier annexés. A noter que les états descriptifs auxquels il est fait référence dans le présent rapport sont issus du site Internet du Registre foncier et ne jouissent pas de la foi publique. Certaines informations ne nous sont pas communiquées (mentions de droit privé, annotations).

PARCELLE DE BASE N° 1

Mentions : 1) gages sur les parts et 2) administrateur en faveur de Roland Savary Immobilier SA, Oron.

Servitudes : 36 servitudes grèvent la parcelle.

- Cinq concernent le passage de canalisations souterraines, dont l'une est en faveur de la CVE pour une ligne à haute tension.
- Quatre servitudes régissent la circulation en surface et en sous-sol du garage souterrain ainsi que l'utilisation de la cour, dont seul le passage à pied est autorisé, à l'exception des véhicules de services ou de déménagement.
- Deux servitudes (en droit et à charge) sont en relation avec les places de parc extérieures visiteurs en faveur des parcelles de base Nos 1 et 1'679.
- 19 servitudes d'usage de places de parc intérieures en faveur de différents lots de PPE (parcelles de base Nos 1 et 1'679).
- Quatre servitudes d'usage de jardin, en faveur des lots formant la PPE.

Mis à part les droits d'usages exclusifs en faveur des autres lots que ceux ici étudiés, nous joignons, en annexe, les exercices et assiettes des droits réels inscrits.

Charge foncière : selon le Registre foncier.

Annotation : selon le Registre foncier.

FEUILLET N° 1-2

Mention : règlement de PPE.



Servitudes : 1) usage de place de parc intérieure N° 18 et 2) usage de jardin – toutes deux en droit.

Charge foncière : aucune.

Annotations : 1) inscription provisoire gage immobilier ; conditions du droit selon PJ et 2) restriction du droit d'aliéner, procédé LP ; conditions du droit selon PJ.

FEUILLET N° 1-4

Mention : règlement de PPE.

Servitudes : 1) usage de place de parc intérieure N° 19, 2) usage de place de parc intérieure N° 20 et 3) usage de jardin – toutes trois en droit.

Charge foncière : aucune.

Annotations : 1) inscription provisoire gage immobilier ; conditions du droit selon PJ et 2) restriction du droit d'aliéner, procédé LP ; conditions du droit selon PJ.

INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 152

Type de construction	Habitation composée de deux corps de bâtiments, érigée sur respectivement trois et quatre niveaux. Aile Ouest (objet du présent rapport), rez-de-chaussée, 1 ^{er} étage, 2 ^{ème} étage et combles. Aile Est : rez-de-chaussée, étage et combles.
Date de construction	Première partie du XIX ^{ème} siècle, selon le recensement architectural cantonal.
Date de transformation	2005, selon les informations recueillies (rénovation totale).
Volume ECA	5'766 m3.
Valeur assurée	Fr. 4'924'358.--, indice corrigé 125/2018.
Couvertures complémentaires	Côté cour/côté jardin : premier risque : Fr. 200'000.--. Monuments historiques, premier risque : Fr. 400'000.--.
Recensement architectural	Le bâtiment ECA N° 152 figure en note *2* du recensement architectural du canton de Vaud (voir fiche en annexe) - protection sur l'ensemble.

Explication de la classification en note *2*

Note 2 – Monument d'importance régionale

L'édifice devrait être conservé dans sa forme et dans sa substance. Des modifications qui n'en altèrent pas le caractère peuvent être envisagées. Avant toute intervention, il est opportun de réaliser une étude historique ou archéologique préalable, une recherche d'archives et une documentation iconographique. Mesures de protection : Le monument a une valeur justifiant un classement comme monument historique. En attendant l'engagement de cette mesure, il est inscrit à l'inventaire. Il est placé sous la protection spéciale prévue par la loi à ses articles 49 et suivants.



INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 1'112

Type de construction	Parking souterrain comprenant 20 places, érigé sur un seul niveau.
Date de construction	2005, selon l'ECA.
Volume ECA	1'776 m3.
Valeur assurée	Fr. 722'124.--, indice corrigé 125/2018.



Localisation du parking souterrain, érigé principalement sur la parcelle de base N° 1.

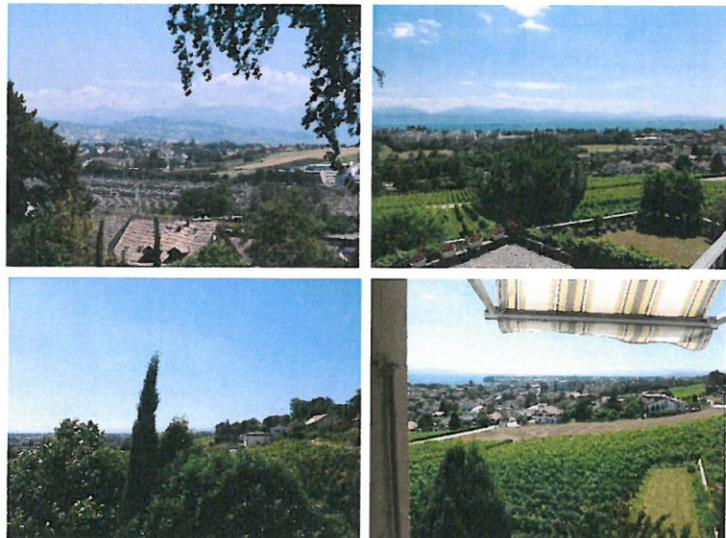
SITUATION GENERALE



Coordonnées moyennes : 529'380 / 153'145.



Situation macro	Lonay est un village qui se trouve à proximité immédiate de Morges, sur le bassin lémanique. La localité compte quelque 2'500 habitants et fait partie du district de Morges.
Situation micro	La propriété étudiée se situe en périphérie Ouest du centre du village, en position dominante, en bordure de zone viticole.
Environnement	Au Nord : ancienne ferme du château (appartements en PPE) puis chemin de Ruffy ; à l'Est, propriété individuelle avec grand parc, à l'Ouest et au Sud, vignobles.
Vue	Splendide vue sur les vignes, le lac et les Alpes.



Nuisances	Rumeur de l'autoroute qui se trouve à moins de 300 m au Sud ; bruit en lien avec l'exploitation de la gare de triage de Denges-Echandens, laquelle se situe à environ 650 m au Sud-Est. Voir le chapitre « Infographies » plus loin.
Accès	Aisé, par le chemin de Ruffy, axe du domaine public, dont la vitesse est limitée à 30 km/h, puis chemin privé pour le dernier tronçon, sans issue à cet endroit.



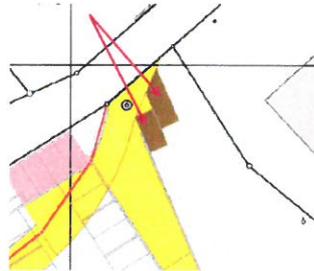


Stationnement

Pour les lots étudiés : trois places de parc dans le parking souterrain – places Nos 18 à 20, selon servitudes – pas de liaison intérieure avec le logement.



Pour la PPE : deux places pour les visiteurs, selon servitude, en faveur de deux PPE (parcelles de base Nos 1 et 1'679).



N.B. : notre vision locale nous permet de relever que les places concernées ont été aménagées différemment du plan de servitude. En outre, une place pour les containers a été créée.

Remarques importantes

Nous avons constaté qu'il est actuellement fait usage d'un accès secondaire indiqué sur la photo de gauche ci-dessous. A ce titre, selon les plans à disposition, nous relevons qu'il n'y a pas de servitude de passage inscrite (le chemin empiétant sur les parcelles Nos 1'676 et 1'679). Nous avons cependant été informés de l'existence d'une éventuelle convention privée, dont nous ne connaissons pas la teneur. En cas de vente à un tiers, il est possible que ce document ne soit pas opposable.



Nous signalons encore qu'une partie des espaces extérieurs sis à l'Ouest du bâtiment est régulièrement utilisée comme stationnement extérieur. A ce sujet, nous rappelons l'article 4.5 du règlement d'administration et d'utilisation, lettre e) qui stipule : « *le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. ...* ».

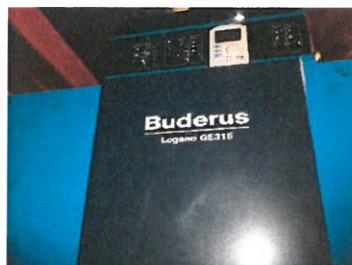
Transports

Bus MBC, lignes 702 et 705, arrêt « Eglise » à moins de 250 m. Gare de Lonay-Préverenges à 700 m. Raccordement autoroutier Morges-Est à environ 2 km et Morges-Ouest à environ 4,5 km.



DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT ECA N° 152

Remarque préalable	Seule l'aile Ouest du château - objet du présent rapport - et ses parties intégrantes, ainsi que les locaux de chauffage communs ont été visités.
Organisation	<p><u>Aile Ouest</u>, par entrée indépendante sise sur la façade Sud-Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none">- au rez-de-chaussée, partie Nord : la chaufferie et le local citerne. Partie centrale : couloir et deux caves. Partie Sud : la première partie du logement objet du présent rapport (cuisine d'été).- aux 1^{er} et 2^{ème} étages et dans les combles : la suite de l'appartement ici étudié. <p><u>Aile Est</u> (non visitée), par entrée indépendante sise sur la façade Nord-Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none">- au rez-de-chaussée, un appartement (lot N° 1) et deux caves.- au 1^{er} étage et dans les combles : un appartement en duplex (lot N° 3).
Standard construction	Structure en maçonnerie forte d'époque et béton/maçonnerie ; radier ou dallage au sol puis dalles à hourdis, dalles ou solivage entre les différents niveaux. Toiture à pans, isolée, avec puits de lumière (aile Ouest), lucarnes et fenêtres de toiture ; couverture de tuiles en terre cuite et ferblanterie en cuivre. Façades crépies peintes avec certaines parties (chaînages, piliers, encadrements de portes et de fenêtres, notamment) en molasse. Pour le lot étudié : terrasses/balcon en maçonnerie avec barrières en serrurerie métallique et sols en carrelage ; doublage intérieur : fenêtres dotées de vitrage isolant sur châssis en bois (certaines en chêne) ; obscurcissement par volets en bois ou métalliques et stores à lamelles ; toiles de tente solaires sur la terrasse du 1 ^{er} étage, sur le balcon du 2 ^{ème} étage et sur plusieurs fenêtres (façade Ouest).
Chauffage	<p>Central à mazout, chaudière de marque Buderus, datant de 2014, production d'eau chaude sanitaire par chauffe-eau indépendant branché sur la chaudière. Citerne à mazout métallique.</p> <p>Pour les lots objets du présent rapport : distribution de la chaleur par radiateurs dotés de vannes thermostatiques et par les sols (1^{er} et 2^{ème} étages).</p>



A noter que le lot N° 1 dispose de sa propre installation de chauffage (pompe à chaleur par géothermie).

Installations électriques	A priori, les installations sont conformes.
Equipements spécifiques	Interphones.



Etat d'entretien et travaux à prévoir

Nous rappelons que nous avons visité qu'une partie du bâtiment, celle qui abrite les lots Nos 2 et 4, ici étudiés, ainsi que les locaux techniques (communs).

Pour ce corps de bâtiment, nous relevons les points suivants :

Localement, les façades méritent une réfection de peinture à court terme ; il en va de même pour les ciels de terrasse/balcon, différentes menuiseries extérieures, y compris certains volets et plusieurs parties de fenêtres. Pour le reste, l'état d'entretien est admis comme correct.



Remarque : selon le procès-verbal de l'assemblée de copropriété de février 2017, il semble que certains travaux d'entretien sur l'immeuble aient été entrepris sur les façades, l'étanchéité des balcons, la toiture et les chenaux (travaux commandés et payés par le copropriétaire des lots étudiés).

En ce qui concerne l'aile Est du bâtiment, il nous a été confirmé que les façades souffrent d'un important problème de remontées d'humidité qui sont à traiter à court terme. Il semble que des travaux de rénovation aient été commencés mais ne soient pas terminés (à défaut d'autorisation et/ou de validation par les copropriétaires et/ou par les autorités compétentes). Cependant, il ne nous a pas été possible de constater pleinement cette situation du fait qu'il est nécessaire de passer au travers de jardins privatifs. Nous reparlerons de ce point sous la rubrique « Informations et charges PPE ». Au surplus, il semble que la toiture ait fait l'objet d'une rénovation en 2005 (voir PV de décembre 2017).



Amiante et toxiques

Au vu de la période de transformation de l'immeuble et de notre vision locale, la présence d'amiante dans le corps de bâtiment visité peut être exclue.

La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Remarque

Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'expert.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT ECA N° 1'112

Il s'agit d'une construction souterraine, érigée en 2005, qui empiète partiellement sur la parcelle voisine N° 1'679.

La structure est en béton, avec toiture plate étanchée, aménagée en jardin engazonné ; porte métallique coulissante, à ouverture télécommandée.

Cette construction comprend 20 places et un local technique (non visualisé). Il est utilisé en commun par les deux PPE occupant les parcelles de base Nos 1 et 1'679.

L'accès à disposition de la PPE constituée sur la parcelle de base N° 1 s'effectue par un escalier extérieur en béton ; il est abrité par un petit couvert en structure bois, avec toiture à deux pans recouverte de tuiles en terre cuite. La PPE de la ferme du château (parcelle de base N° 1'679) dispose de son propre accès souterrain – non visualisé. Le bâtiment est équipé en électricité, dont le raccordement est branché sur le compteur des communs de la PPE voisine « Ferme du château ».





AMENAGEMENTS EXTERIEURS COMMUNS

Les espaces communs sont principalement composés des accès qui sont en revêtement bitumineux, pavés ou en gravillon. La partie Est de la parcelle comprend un cordon boisé composé d'arbres majeurs. Le reste du terrain est réparti en jardins privatifs à l'usage des différents lots de PPE.



En rouge : pourtour de la parcelle de base.

En violet : espaces communs.



DESCRIPTION DES LOTS Nos 2 ET 4

Cette habitation occupe la partie Sud du rez-de-chaussée et l'entier des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que les combles de l'aile Ouest du bâtiment.

Sur la base des éléments en notre possession, nous estimons la surface nette habitable totale (cage d'escaliers non comprise) à 368 m².

Equipements spécifiques

Beaux parquets anciens, boiseries, plafonds avec ornements, trois cheminées d'agrément (une par étage, excepté dans les combles), nombreuses armoires encastrées, luminaires encastrés par endroits, chauffe-serviettes dans les salles d'eau, une salle d'eau avec baignoire d'angle, toiles de tente solaires à commande électrique sur toutes les fenêtres, climatiseur dans la cave à vins, vitraux sur la terrasse du rez-de-chaussée.

Cette liste est indicative et n'est pas exhaustive.



Installations électriques

A priori, aux normes.



Principaux revêtements intérieurs

Sols : plancher, parquet ancien, carrelage, tommettes en terre cuite.
Escaliers en pierre et en bois pour le dernier étage.

Murs : enduit, crépi, faïences, tapisserie, anciennes boiseries.

Plafonds : plâtre, lames de bois et poutres apparentes (dans les combles).

Etat d'entretien et travaux à prévoir

Le logement a été entièrement rénové en 2005 et présente un état général satisfaisant. Nous avons toutefois constaté quelques petites fissures à divers endroits. En outre, localement, des travaux de rafraîchissement de peinture seraient les bienvenus. Enfin, au jour de la visite des lieux, le climatiseur de la cave à vins était défectueux.

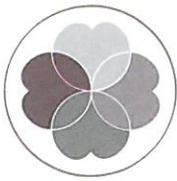


DISTRIBUTION (plans déposés au Registre foncier)

Nous avons apporté quelques modifications sur les plans ci-dessous, à titre indicatif uniquement, afin d'illustrer la situation qui prévaut.

Rez-de-chaussée

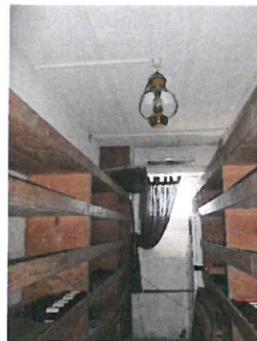
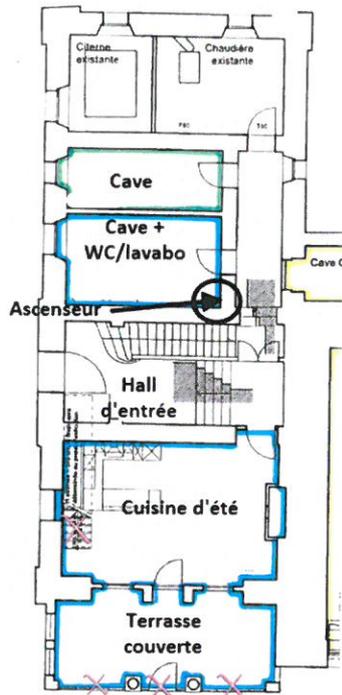
Nous rappelons, en préambule, que le hall d'entrée est officiellement une partie commune car elle permet l'accès principal aux locaux techniques de l'immeuble (chaufferie et local citerne). A ce titre, nous renvoyons le lecteur au règlement de PPE annexé, articles N° 3.2, point 13 et N° 4.5, lettres b) et g).



La surface habitable, sise en demi-niveau inférieur par rapport à l'entrée principale, correspondant à la cuisine d'été, représente environ 32 m² nets. La terrasse couverte est estimée à 20 m².

Sur la gauche des caves, un petit ascenseur relie tous les niveaux.

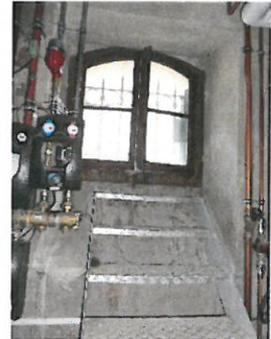
La première cave est équipée d'un WC/lavabo, sa surface totale est d'environ 15 m² ; la seconde cave (cave à vins) représente quelque 10 m².



Accès à la partie Nord du bâtiment, partiellement enterrée : deux caves, dont l'une dispose d'un WC/lavabo et les locaux techniques communs (chaufferie et local citerne).



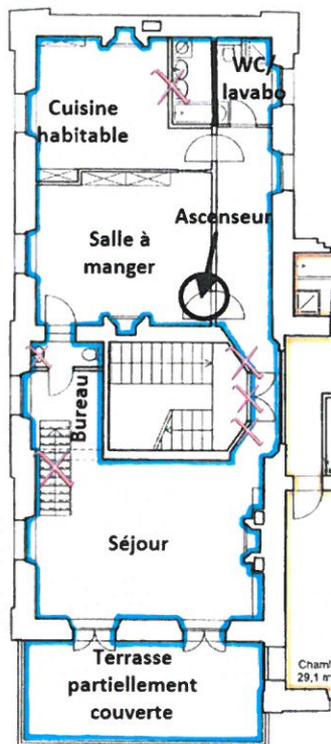
Remarque : un accès secondaire à la chaufferie a été créé au travers de la fenêtre donnant sur la cour (escalier métallique fixe à cet effet).



1^{er} étage

La surface habitable nette de ce niveau est estimée à 114 m², hors cage d'escaliers. Un demi-niveau sépare la salle à manger du bureau qui se situe sur la gauche de l'escalier central.

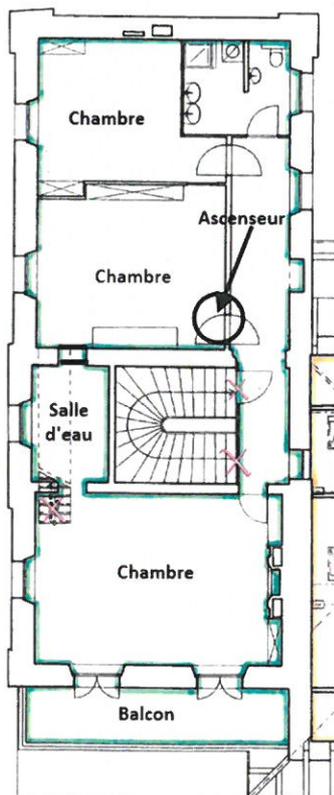
La terrasse Sud, partiellement couverte, représente quelque 20 m².





2^{ème} étage

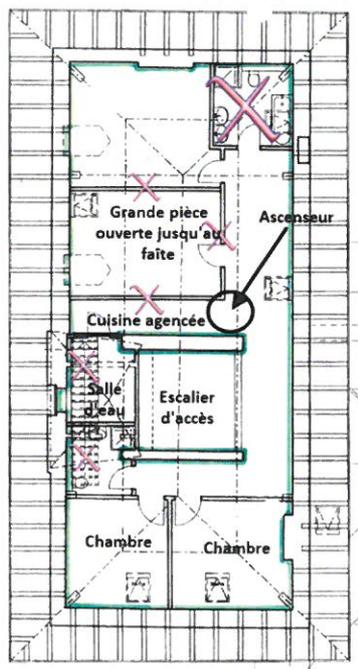
La surface habitable de ce niveau est estimée à 115 m² nets, cage d'escaliers non comprise. Le balcon représente environ 12 m².





Combles

La surface habitable de ce niveau, dès 1.30 m sous rampant, est estimée à 107 m² nets.





FONCTIONNALITE

- ↗ Logement avec ascenseur.
- ↗ Espaces extérieurs (jardin, terrasses et balcon) à tous les niveaux (excepté pour les combles).
- ↗ Trois cuisines sur des niveaux différents.
- ↗ Nombre de salles d'eau en suffisance, toutes ajourées.
- ↗ Pièces de dimensions généreuses.
- ↗ Importante hauteur d'étage.
- ↗ Caves accessibles de plain-pied.

- ↘ Hall d'entrée officiellement commun.
- ↘ Logement réparti sur quatre niveaux.



SURFACES

Sur la base des éléments en notre possession, les différentes surfaces se présentent comme suit :

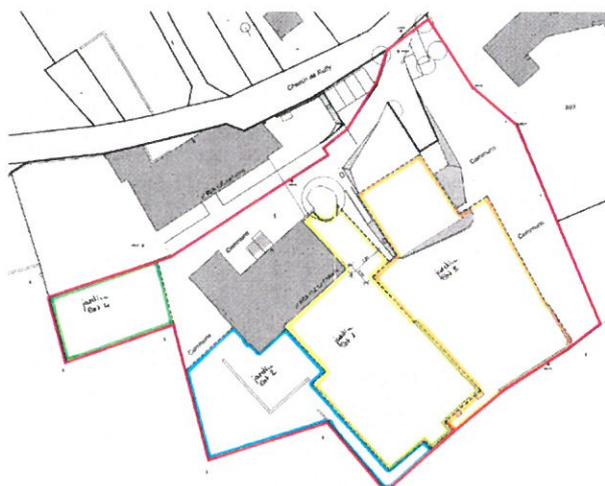
<i>Rez-de-chaussée : hall d'entrée, local commun selon les plans PPE,</i>		
<i>escaliers reliant les différents étages non compris, admis</i>	m2	26
Rez-de-chaussée : cuisine d'été, admis	m2	32
Rez-de-chaussée, terrasse couverte, admis	m2	20
Cave, lot N° 2, admis	m2	15
Cave, lot N° 4, admis	m2	10
1er étage : logement, cage d'escaliers n.c., admis	m2	114
1er étage : terrasse partiellement abritée, admis	m2	20
2ème étage : logement, cage d'escaliers n.c., admis	m2	115
2ème étage : balcon, admis	m2	12
Combles : logement dès 1.30 m sous rampant, hors cage d'escaliers, admis	m2	107
Total surface habitable, admis	m2	368
Total surface terrasses et balcon, admis	m2	52

N.B. : seul un relevé précis permettrait de définir des surfaces exactes.

JARDINS

A usage exclusif du lot N° 2, selon les documents de la PPE : jardin d'environ 635 m², qui se situe à l'angle Sud-Ouest du bâtiment (liseré bleu sur le plan ci-dessous). Il est aménagé sur deux niveaux, séparés par des murs de soutènement en pierre. La partie supérieure est partiellement engazonnée et en gravillon ; la partie inférieure est engazonnée. L'ensemble est agrémenté de diverses plantations ornementales et de quelques arbustes/arbres.

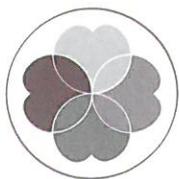
A usage exclusif du lot N° 4, selon les documents de la PPE : jardin d'environ 330 m² (liseré vert sur le plan ci-dessous) ; il comprend un jardin potager, une partie du chemin d'accès secondaire et une place en gravillon (actuellement utilisée pour du stationnement).



En rouge : pourtour de la parcelle de base.

En bleu : jardin, lot N° 2.

En vert : jardin, lot N° 4.



Jardin lot N° 2



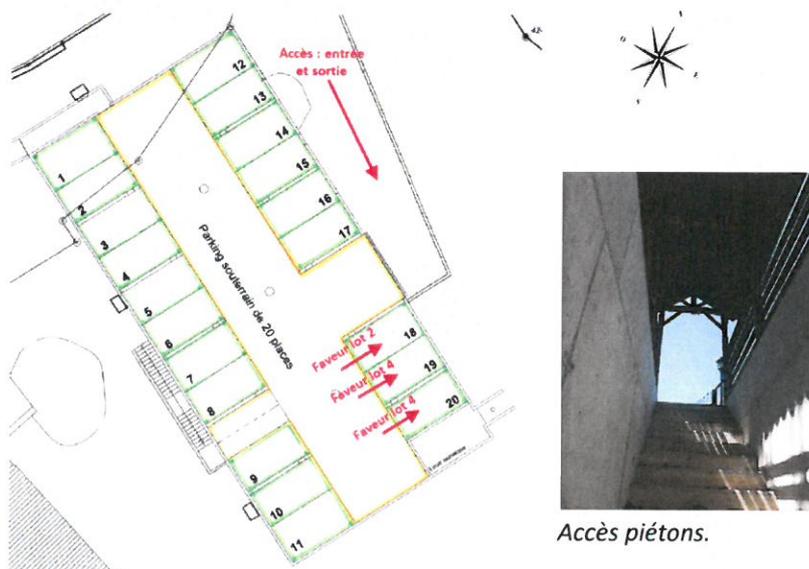
Jardin lot N° 4



PLACES DE PARC

Les places de parc rattachées aux deux lots de PPE objets du présent rapport portent les Nos 18, 19 et 20.

A noter que le liseré orange, sur le plan ci-dessous, correspond à la servitude de passage N° 1'478.





OCCUPATION

Selon les informations fournies, le logement est loué à des membres de la famille du propriétaire et à un tiers. En outre, l'amie du propriétaire occupe également les lieux sans toutefois être au bénéfice d'un bail, à notre connaissance.

Les baux à loyer existants sont les suivants :

- 1) Bail en faveur de M. Raymond Martelotto et de Mme Nicole Derwel (maman du propriétaire) désignant l'objet de location comme suit : « maison de 10 pièces (Lot N° 2) sise chemin de Ruffy 3 – 1027 Lonay ; dépendance : une place de parking couverte ». Bail conclu le 20 août 2011 pour une durée initiale allant du 01.09.2011 au 31.08.2016 (cinq ans), reconductible pour une durée de cinq ans, à défaut d'un préavis de résiliation de trois mois avant la fin du bail. Montant de location mensuelle : Fr. 2'500.- + Fr. 300.- de charges de chauffage et d'eau chaude – location sans meuble.
- 2) Bail en faveur de M. Stéphane Roig désignant l'objet de location comme suit : « appartement de 3,5 pièces (lot N° 4) situé dans l'immeuble sis chemin de Ruffy 3 – 1027 Lonay ; dépendance : une place de parking couverte ». Bail conclu le 23 février 2017 pour une durée initiale allant du 01.03.2017 au 28.02.2022 (cinq ans), résiliation et reconduction identiques au bail précité. Montant de location mensuelle : Fr. 1'500.- + Fr. 200.- de charges de chauffage et d'eau chaude – location sans meuble.

Remarque importante : il apparaît clairement que les désignations des logements figurant dans ces baux ne correspondent pas à une location « usuelle », ne serait-ce que par le fait qu'il n'existe pas, pour l'heure, de véritable cloisonnement pour permettre une utilisation privative et distincte. Par ailleurs, nous relevons que, théoriquement, le bail du point 1 ci-dessus porterait sur l'ensemble du bâtiment alors que le second bail, conclu ultérieurement, porte sur une surface (ou des locaux) qui feraient déjà l'objet d'une location. Visiblement, et selon les informations recueillies lors de la visite des lieux, ces occupations sont ponctuelles et temporaires. Nous pouvons encore confirmer qu'à ce jour, tous les locataires et/ou occupants sont domiciliés à cette adresse.

Ces locations ayant une influence sur la valeur vénale de la propriété, nous y reviendrons plus loin, sous le chapitre « Estimation ».

INFORMATIONS ET CHARGES PPE

Nous relevons tout d'abord que, depuis 2016, la PPE a changé d'administrateur à trois reprises.

La lecture des procès-verbaux des assemblées de copropriété pour les années 2016 et 2017 (trois assemblées cette année-là) laisse apparaître que les relations entre les copropriétaires sont quelque peu tendues.

L'une des causes est due à la commande de travaux sur des parties communes (enveloppe du bâtiment), sans en référer à la copropriété.



En outre, le non-paiement momentané d'une partie des charges de copropriété par un copropriétaire a compliqué la situation et n'a pas manqué de générer des frais supplémentaires pour le recouvrement. Selon les dernières informations recueillies auprès de l'administrateur de la PPE, il semble ce point ait été régularisé à ce jour.

Nous joignons, en annexe, les procès-verbaux des assemblées de copropriété précitées qui renseigneront plus amplement sur la situation qui prévaut. A noter encore que l'assemblée 2018 n'a pas encore été tenue et que les derniers comptes ne sont pas encore bouclés, l'exercice annuel se terminant au 30 juin.

Les charges de copropriété, pour l'exercice du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 ont représenté environ Fr. 45'700.-, y compris attribution au fonds de rénovation. Au prorata des millièmes des deux lots étudiés, cela représente environ Fr. 21'115.-/an, soit Fr. 45.-/an/millième. Considérant le type de bâtiment, ces charges nous paraissent être dans une fourchette usuelle.

Le montant d'attribution annuelle au fonds de rénovation est de Fr. 9'480.- (dont Fr. 4'440.- à charge des lots Nos 2 et 4). A notre sens, ce montant est sous-évalué. Pour ce type de construction, il semblerait plus raisonnable de prévoir entre 2 o/oo et 3 o/oo de la valeur d'assurance incendie, soit environ Fr. 12'000.-/an.

Au 30 juin 2017, le fonds de rénovation s'élevait à Fr. 58'350.-. D'expérience, nous sommes d'avis que ce montant devrait avoisiner Fr. 160'000.-. Nous tiendrons compte de cette situation dans nos calculs.

Quant aux frais de chauffage, y compris la taxe d'épuration, ils se sont élevés à Fr. 15'000.- environ. Nous ne connaissons cependant pas le mode de répartition de ces frais.

Enfin, en ce qui concerne le parking souterrain, celui-ci est administré par un copropriétaire de la PPE « Ferme du château », dont les différents copropriétaires détiennent la majorité des servitudes d'usage (13 sur 20). Il nous a été fait mention oralement de charges à hauteur de Fr.10.-/mois/place. Cette somme comprend les frais d'énergie et d'entretien mais aucun décompte n'est établi à cet effet. Il n'y a pas d'assemblée commune, ni de fonds de rénovation. Nous rappelons que ce parking est alimenté en électricité par la PPE « Ferme du château » (s/compteur des communs de cette copropriété). Nous sommes d'avis qu'il serait opportun de constituer un fonds de rénovation, afin de pouvoir faire face à d'éventuels travaux qui seront nécessaires dans un futur plus ou moins proche.

ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIEL

La parcelle de base N° 1 de la commune de Lonay est colloquée en zone du village, selon l'extrait du plan général d'affectation ci-dessous.



Zone du village

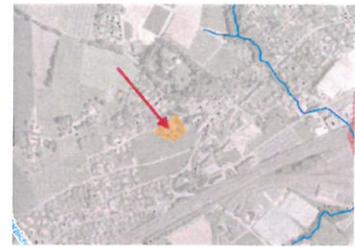
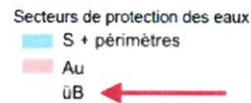
Dans le cadre du présent mandat, vu la classification du recensement architectural et l'époque de transformation du bâtiment, nous ne considérons pas de potentiel de développement. Dès lors, nous nous dispensons de joindre un extrait des dispositions réglementaires au présent rapport.



INFOGRAPHIES

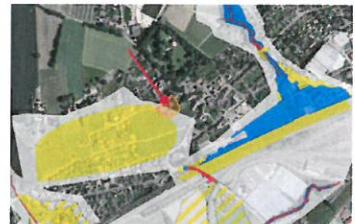
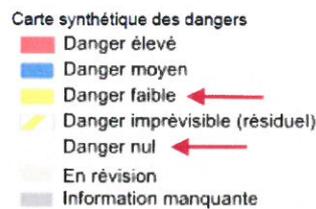
SECTEUR PROTECTION DES EAUX

üB, sans incidence.



DANGERS NATURELS

La parcelle de base est partiellement concernée par ce cadastre.
Danger principal : glissements profonds permanents.

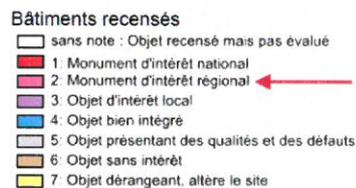


CADASTRE DES SITES POLLUES

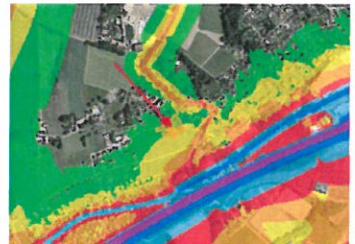
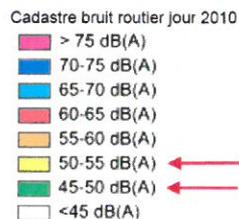
La parcelle de base ne se situe pas sur ou à proximité d'un site potentiellement pollué.



MONUMENTS HISTORIQUES



CADASTRE DU BRUIT



Remarque : nous rappelons la proximité de la gare de triage de Denges-Echandens, dont le cadastre ci-dessus ne tiens pas compte.

RADON

Selon l'OFSP, le risque de radon est léger dans la commune de Lonay. A noter toutefois que l'échantillonnage est insuffisant.

N.B. : nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.



APPRECIATION GENERALE

POINTS FORTS

- Région et marché local.
- Situation dominante et très belle vue.
- Importante capacité d'accueil.
- Terrasses, balcon et jardin privatif.
- Cachet du bâtiment et qualité de construction.
- Fonctionnalité à certains égards.
- Places de parc intérieures à usage exclusif.
- Revenu locatif.

POINTS FAIBLES

- Travaux d'entretien à prévoir.
- Hall d'entrée actuellement « partie commune » de la PPE.
- Absence de liaison intérieure entre le logement et le parking souterrain.
- Baux à loyer de longue durée.
- Faible revenu locatif.
- Fonds de rénovation de la PPE insuffisant et absence de fonds de rénovation pour le parking souterrain.
- Climat régnant au sein de la PPE.
- **Type de bien répondant à un marché de niche qui peine à trouver preneur dans le marché immobilier actuel.**

REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice juin 2018 : 102.1 (décembre 2015 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.5%.

Taux fiscal communal : 55.

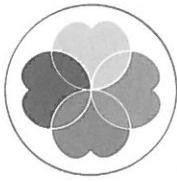
ESTIMATION

La valeur vénale pour ce type de propriété est assimilée à sa valeur « réelle », soit à la valeur PPE ; la valeur de rendement n'est pas pertinente pour ce type de bien destiné à un usage propre.

Nous rappelons toutefois la présence de locataires, lesquels sont au bénéfice de baux de longue durée.

Afin de tenir compte de cette situation particulière, nos calculs porteront sur les aspects suivants :

- 1) Détermination de la valeur PPE.
- 2) Détermination de la valeur escomptée, correspondant à l'impossibilité d'utiliser le logement pour un propre usage, basée sur la durée d'occupation restante la plus longue (bail de M. Roig : 22.02.2022), soit durant 3.58 ans.
- 3) Détermination de la valeur actuelle de la rente (correspondant aux loyers à encaisser). Durées admises : 1) pour le bail de M. Martelotto et Mme Derwel, 37 mois (3.08 ans) et 2) pour le bail de M. Roig, 43 mois (3.58 ans).



Nous ne prenons pas en compte de délai supplémentaire pour une éventuelle contestation de résiliation, vu la marge à disposition pour entreprendre les démarches nécessaires.

4) Détermination de la valeur vénale en regard des points ci-dessus.

Nos calculs se présentent comme suit :

VALEUR PPE

La valeur PPE est définie par un prix appliqué au m2 de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (ex: disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions de marché valables à un moment précis pour un objet précis.

Logement, surface nette admise, y compris imposante cage d'escaliers et jouissance des jardins, en moyenne, admis	368 m2 à fr. 11'000.--	Fr. 4'048'000.--
Plus-value pour terrasses et balcon, en bloc, admis		Fr. 210'000.--
Deux caves, dont l'une dispose d'un WC/lavabo, en bloc, admis		Fr. 55'000.--
Places de parc intérieures, admis	3 unités à fr. 35'000.--	Fr. 105'000.--
Sous-total		Fr. 4'418'000.--
Dont à déduire :		
Provision pour alimentation fonds de rénovation* PPE, admis		Fr. -47'000.--
Provision pour alimentation fonds de rénovation parking souterrain, admis		Fr. p.m.
Provision pour divers travaux de rénovation à prévoir dans le logement, admis		Fr. -81'000.--
Valeur PPE en l'état		Fr. 4'290'000.--

**prorata admis pour atteindre le fonds de rénovation préconisé plus haut.*

VALEUR ESCOMPTEE

Valeur PPE retenue		Fr. 4'290'000.--
Échéance de bail la plus longue		28 février 2022
Durée de non disponibilité pour un usage propre	Ans	3.58
Taux technique admis		3.5%
Facteur d'escompte		0.884
Total	arrondi Fr.	3'790'000.--

VALEUR ACTUELLE DE LA RENTE (LOYERS)

Bail de M. Martellotto et Mme Derwel, échéance contractuelle		31 août 2021
Durée admise pour non disponibilité à usage propre	Ans	3.08
Location annuelle nette, y compris une place de parc intérieure selon bail	Fr.	30'000.--
Taux technique admis		3.5%
Valeur actuelle	Fr.	87'560.--



Bail de M. Roig, échéance contractuelle	28 février 2022
Durée admise pour non disponibilité à usage propre	Ans 3.58
Location annuelle nette, y compris une place de parc intérieure selon bail	Fr. 18'000.--
Taux technique admis	3.5%
Valeur actuelle	Fr. 60'530.--
Valeur actuelle de la rente (pour les deux baux)	arrondi Fr. 148'000.--

VALEUR VENALE

Définition : somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ("date d'évaluation" : date à laquelle le bien est considéré comme ayant été vendu). Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, 2005, TEGoVA, S4.10.

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise pour cette propriété, tenant compte de ses spécificités, se présente de la manière suivante :

Valeur escomptée selon tableau ci-dessus, admis	Fr. 3'790'000.--
Valeur actuelle de la rente selon tableau ci-dessus, admis	Fr. 148'000.--
Total	arrondi Fr. 3'940'000.--

VALEUR DE LIQUIDATION

La valeur en vente forcée, ou valeur de liquidation, est identique à la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus, la valeur de liquidation de cette propriété devrait se situer aux environs de 5% plus bas que la valeur vénale ; elle est admise à un montant de l'ordre de

CHF 3'740'000.--.

Durée de validité du rapport : six mois, sous réserve des conditions d'évolution du marché.

RESERVES D'USAGE

Toute modification survenue après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été portée à la connaissance de l'expert et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.

Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'expert demeure réservé.



Le présent travail est établi sans contrainte ni influence, il ne peut ainsi pas être source de conflit d'intérêts.

L'énumération des sources de renseignements figurant ci-dessous fait partie intégrante de la présente évaluation.

Tolochenaz, le 20 juillet 2018.

Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl

Laurence Buchser, experte brevetée

Membre



SOURCES DE RENSEIGNEMENTS ET ANNEXES

Sources	Annexes
- Carte au 25'000.	X
- Plan cadastral de la parcelle de base N° 1 issu du guichet cartographique cantonal.	X
- Etat descriptif de la parcelle de base N° 1, issu du site Internet du Registre foncier le 11 juin 2018.	X
- Etats descriptifs des feuillets Nos 1-2 et 1-4, issus du site Internet du Registre foncier le 2 juillet 2018.	X
- Détails des principales servitudes grevant la parcelle de base et des feuillets étudiés, documents issus du site Internet du Registre foncier.	X
- Police d'assurance incendie des bâtiments ECA Nos 152 et 1'112.	X
- Fiche du recensement architectural du canton de Vaud.	X
- Plans des lots Nos 2 et 4 déposés au Registre foncier.	X
- Règlement de PPE déposé au Registre foncier.	X
- Procès-verbaux des assemblées des copropriétaires datant de 2016 et 2017.	X
- Comptes de la PPE pour la période du 01.07.2016 au 30 juin 2017.	X
- Plan général d'affectation de la commune de Lonay.	
- Règlement communal sur la police des constructions.	
- Echanges d'informations avec l'administration de la PPE et l'administration de la PPE de la ferme du château (pour la gestion du parking).	
- Clichés photographiques pris lors de la visite des lieux.	
- Visite des lieux du 27 juin 2018, en compagnie de Madame Bannaceur, amie du propriétaire et de Madame Claire-Lise Pellet, représentante de notre mandant, par temps ensoleillé.	