

## Expertise synthétique N° 24-07-13010

### Objet du mandat

A la demande de Monsieur Pascal Kramer, Préposé de l'Office des Faillites de l'Arrondissement de la Côte, établir une expertise synthétique sur la parcelle N° 589 de la commune de L'Isle, dans le cadre de sa vente.

Visite du 29 août 2024 en compagnie de Monsieur Jean-Samuel Cavin, collaborateur au sein de l'Office des Faillites de l'Arrondissement de la Côte.

### Désignation cadastrale

|                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| Propriété individuelle de Monsieur Jean Luc Fontannaz |                          |
| Commune de L'Isle                                     | Route de Mont-la-Ville 4 |
| Parcelle N° 589                                       | m2                       |
| Habitation ECA N° 39                                  | 83                       |
| Place-jardin                                          | 59                       |
| Total                                                 | 142                      |

### Description

Le bien-fonds accueille une maison villageoise intégrée au tissu bâti du hameau de la Coudre, sur le territoire communal de L'Isle. Commune vaudoise d'environ 1'100 habitants, implantée au pied du Jura, dans le district de Morges.

Le bâtiment offre un logement de 4-5 pièces, répartis sur trois niveaux.

### Renseignements généraux

**Accès :** aisé par la route du Pralet puis la route de Mont-la-Ville.

**Coordonnées moyennes :** 2'520'705 / 1'165'860.

**Equipements :** sur place.

**Environnement :** villageois.

**Dégagement :** très restreint.

**Relief :** la parcelle est plane.

**Stationnement :** 2 places de parc en enfilade dans la cour. Sous réserve de l'activation de la servitude de passage inscrite en faveur de la parcelle voisine et dont le tracé correspond à l'emprise des places de stationnement.

**Transports et communication :** arrêt de bus ligne 750 « La Coudre » devant le bâtiment, permettant de rejoindre les gares de L'Isle, de Cossonay-Ville ou de Cossonay-Penthelaz. Accès autoroutier d'Aubonne à 22 km.

**Nuisances :** la privacité de la propriété est restreinte de par la proximité du domaine public et des bâtiments voisins.

**Identité visuelle :** le bâtiment est facilement reconnaissable du fait de son emplacement au centre du hameau de La Coudre en bordure immédiate du domaine public.

**Recensement architectural :** le bâtiment ECA N° 39 est recensé en note 4. Selon la fiche du recensement, il s'agit d'un ancien collège construit à l'origine en 1697.

**Secteur de protection des eaux :** Au.

**Dangers naturels :** néant.

**Sites pollués :** non.



**Qualité du quartier :** moyenne.  
Le bâtiment est intégré à un tissu bâti relativement dense au sein d'un petit hameau excentré.



## Distribution

Le bâtiment n'est pas excavé, il est accessible de plain-pied sur trois façades. En l'absence de plans, nous synthétisons sa distribution ainsi :

**Rez-de chaussée** : sas d'entrée ouvrant sur une pièce à vivre dotée d'une cuisine agencée. Un local technique / cave est accessible depuis la pièce principale. Un WC avec lavabo agrémente ce niveau.

**1<sup>er</sup> étage** : un escalier droit en menuiserie mène à un grand hall de distribution pouvant faire office de bureau ou de bibliothèque. Une pièce est desservie depuis le hall, ainsi qu'une grande salle de bain, douche, WC et lavabo. Une seconde pièce, de petite dimension est accessible en enfilade de la salle de bains.

**Combles** : un escalier droit, séparé au niveau du plancher des combles par une porte vitrée horizontale dotée d'un système de fermeture à poulie, mène à une pièce unique occupant l'intégralité du niveau des combles. La hauteur maximale au faîte est d'environ 3 mètres, toutefois des poutres transversales scindent la pièce à une hauteur de 1.65 mètre, restreignant la fonctionnalité de ce niveau. Un WC avec lavabo est aménagé sur l'étage.

## Surfaces et volumes indicatifs

| Niveaux         | SP<br>m2   | SPd<br>m2  | SUP<br>m2  | SUS<br>m2 | Ratio<br>SUP/SPd | Hauteur<br>m | Volume<br>m3 |
|-----------------|------------|------------|------------|-----------|------------------|--------------|--------------|
| Rez-de-chaussée | 83         | 75         | 60         | 0         | 80%              | 3.0          | 249          |
| 1er étage       | 80         | 80         | 64         | 0         | 80%              | 2.8          | 224          |
| Combles         | 50         | 33         | 0          | 26        | 80%              | 1.9          | 94           |
| <b>Total</b>    | <b>213</b> | <b>188</b> | <b>124</b> | <b>26</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>     | <b>567</b>   |

Le bâtiment accueille un logement de 124 m2 habitables plus une chambre aménagée dans les combles de 26 m2, dont la fonctionnalité est partiellement restreinte par des éléments de charpente.

## Appréciation qualitative

Le bâtiment date de 1694, selon la police d'assurance incendie.

**Structure** : les murs sont en maçonnerie lourde, les niveaux sont séparés par des solivages en bois.

**Façades** : revêtues de crépi rustique, les chaînons d'angle et les encadrements de fenêtres sont pour la plupart en pierre calcaire.

**Toiture** : à deux pans réveillonés sur sa face Nord, recouverte de tuiles mécaniques. La ferblanterie est en cuivre, y compris les virevents.

**Chauffage** : l'habitation ne dispose pas de chauffage central. Des radiateurs électriques directs desservent les étages, tandis qu'un système électrique au sol chauffe le rez-de-chaussée. Un boiler électrique fournit l'eau chaude sanitaire.

**Fenêtres** : double vitrage sur châssis en bois datant de 1985. L'obscurcissement est assuré par des volets à battants en bois.

**Cuisine** : ouverte sur la pièce à vivre, dotée d'un agencement complet relativement récent. L'agencement est notamment équipé d'un lave-vaisselle et le plan de travail est en granit.

**Revêtements** : les sols de la pièce à vivre et des sanitaires sont recouverts de carrelage, les chambres sont revêtues de parquet flottant.

### Zone d'affectation :

la parcelle est régie par le plan d'affectation de La Coudre du 31.07.2023.

La parcelle n'est pas concernée par la zone réservée.



**Confort sanitaire** : bon, des WC avec lavabo sont disponibles au rez-de-chaussée et au niveau des combles. La pièce sanitaire du 1<sup>er</sup> étage est grande, elle offre un WC, une douche, une baignoire et un lavabo.



**Equipements spécifiques :** un poêle à bois agrémente le séjour.

**Fonctionnalité :** moyenne. Le niveau du rez-de-chaussée est faiblement ajouré. Nous relevons que le bâtiment n'est pas excavé, offrant peu de surfaces de stockage. Le niveau des combles est scindé par des poutres horizontales limitant l'usage de ce niveau. Le 1<sup>er</sup> étage offre une fonctionnalité particulière, avec notamment une grande salle de bains et une pièce située en enfilade de petite dimension.



## Etat d'entretien

Le bâtiment a bénéficié d'un cycle de rénovation complet de 1985. C'est à cette occasion que le logement a pris sa fonctionnalité actuelle. Les installations électriques ainsi que les fenêtres, la majorité des revêtements et les sanitaires datent de ce cycle de rénovation, soit bientôt 40 ans. Nous relevons que l'agencement de cuisine a été remplacé, relativement récemment.

Il est usuel de prévoir un cycle de rénovation tous les 30 ans. Compte tenu de l'état d'entretien du bâtiment, nous estimons qu'il conviendra pour le moins de remplacer l'installation de chauffage électrique par un système centralisé, de remplacer les fenêtres et dans la mesure du possible d'améliorer les qualités thermiques de la toiture. Pour le reste, le logement est fonctionnel. Il est cependant possible qu'un nouvel acquéreur prévoit de remplacer tout ou partie des revêtements et aménagements sanitaires.



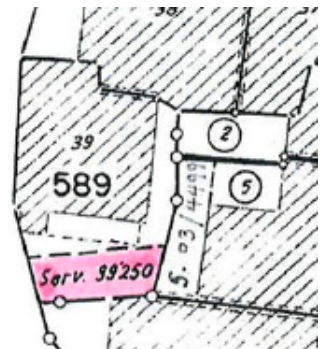
## Servitudes pertinentes

Plusieurs servitudes sont inscrites à charge et en faveur du bien-fonds, afin de régler la contiguïté avec les parcelles voisines et notamment l'empiètement de la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage sur le bien-fonds voisin N° 592.

En particulier, nous relevons la servitude suivante :

ID 005-2003/000301 : **servitude de passage à pied et à char** en faveur des parcelles N° 594 et 824. L'emprise de la servitude est teintée en rose sur le plan ci-contre, correspondant à l'aire de stationnement actuel des véhicules.

Au jour de l'estimation cette servitude ne semble pas activée. Elle représente toutefois un risque de restriction d'usage de ladite place.



## Aménagements extérieurs

Le bien-fonds est pratiquement entièrement bâti, à l'exception du chemin d'accès Sud, grevé d'une servitude en faveur des parcelles voisines.

Nous relevons que la surface de pelouse située à l'Est du bâtiment, n'appartient pas à la propriété et ne bénéficie pas d'une servitude d'usage. La limite de propriété est indiquée en rouge sur l'illustration ci-contre. Sa jouissance n'est donc pas rattachée à la propriété.



## Appréciations

### Avantages

- Tranquillité du hameau
- Caractère architectural du bâtiment
- Efficacité du plan, ratio d'utilité des surfaces élevé
- Propriété accessible économiquement

### Inconvénients

- Eloignement des centres urbains
- Absence de dégagement
- Logement ponctuellement sombre
- Surface extérieure restreinte
- Chauffage électrique direct
- Obsolescence et vétusté du bâtiment



## Remarques

Cette estimation ne saurait être assimilée à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité des exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

## Estimation

La **valeur intrinsèque** est la valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction (obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, en tenant compte de la dépréciation et du degré d'entretien) et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation.

|                                 |              |              |            |                  |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|------------------|
| Parcelle N° 589                 | 142 m2       |              |            |                  |
| Terrain vu les caractéristiques | 142 m2 à fr. | 1'600.-      | fr.        | 227'000.-        |
| PV aménagements extérieurs      |              | admis        | fr.        | 18'000.-         |
| <b>Habitation ECA N° 39</b>     |              |              |            |                  |
| Rez-de-chaussée                 | 249 m3       |              |            |                  |
| 1er étage                       | 224 m3       |              |            |                  |
| Combles                         | 94 m3        |              |            |                  |
| En moyenne                      | 567 m3 à fr. | 890.-        | fr.        | 505'000.-        |
|                                 |              | <b>Total</b> | <b>fr.</b> | <b>750'000.-</b> |

### Certificat énergétique cantonal du bâtiment (CECB)

Dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi. Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique. Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis. La validité d'un tel certificat est de 10 ans. Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.

## Valeur vénale

*La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.*

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

**fr. 750'000.-**

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette expertise synthétique, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 18 novembre 2024 / YM / arg

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA



Yann Mattenberger

Directeur