

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 1518 d'une superficie de 860 m²
Immeuble artisanal sis En Novallette, route des Saviez 2A, à Noville

Mandante : Office des poursuites du district
d'Aigle par l'entremise de
Bastien Vaucher, Substitut
Propriétaire : Philippe Chaperon et Cie

Valeur de liquidation : CHF 750'000



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	5
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	6
5	REGLEMENT	9
6	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	10
7	VISITE DE L'OBJET	11
8	ESTIMATION.....	15
9	VALEUR DE LIQUIDATION	22
10	RESERVES.....	22
11	ANNEXES.....	22

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites du district d'Aigle, Monsieur Bastien Vaucher, en sa qualité de Substitut, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché 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. Par ailleurs, le vendeur est contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extrait du registre foncier au 16.08.2023

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Règlement communal des constructions du 5.10.2022

Remis par la mandante

Police d'assurance ECA du 18.08.2023

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 29 août 2023 en compagnie de M. Bastien Vaucher, Substitut auprès de l'office des poursuites du district d'Aigle et de M. Philippe Chaperon

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain : 860 m²

Construction

Emprise au sol : 292 m²

Typologie : immeuble artisanal à l'usage d'atelier de serrurerie
Années de construction : 1987 (partie d'origine « vestiaire, wc, bureau, cafétéria, stock)

Année de rénovation : 2016 halle principale avec atelier indépendant
2020 isolation extérieure partielle de la façade (partie atelier indépendant et bureau)

Mesure de protection : aucune

Volume ECA : 1'504 m³

Valeur d'assurance (indice 135) : CHF 638'690

Surface artisanale nette totale : environ 260 m²

En l'absence des plans, la surface mentionnée ci-dessus découle des surfaces mentionnées dans la police ECA qui sont admises à hauteur de 90%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

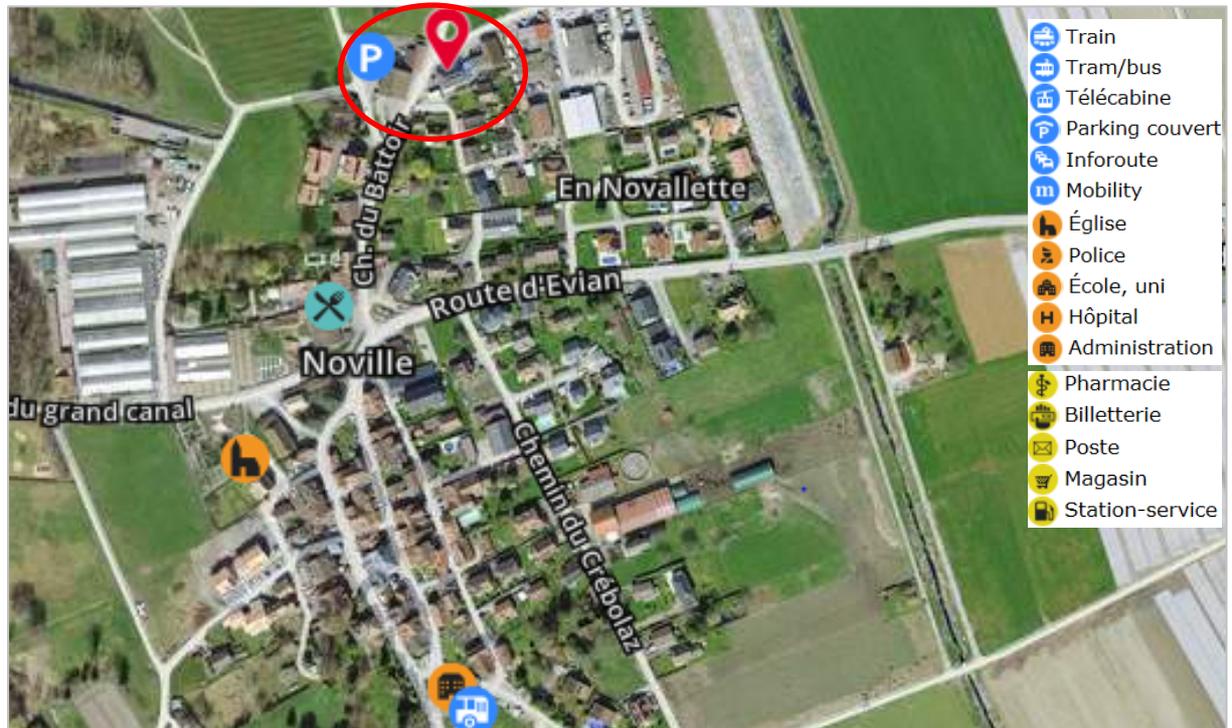
Places de stationnement : 7 à 8 places de parc extérieures

Estimation fiscale : CHF 411'000 (2015)

3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

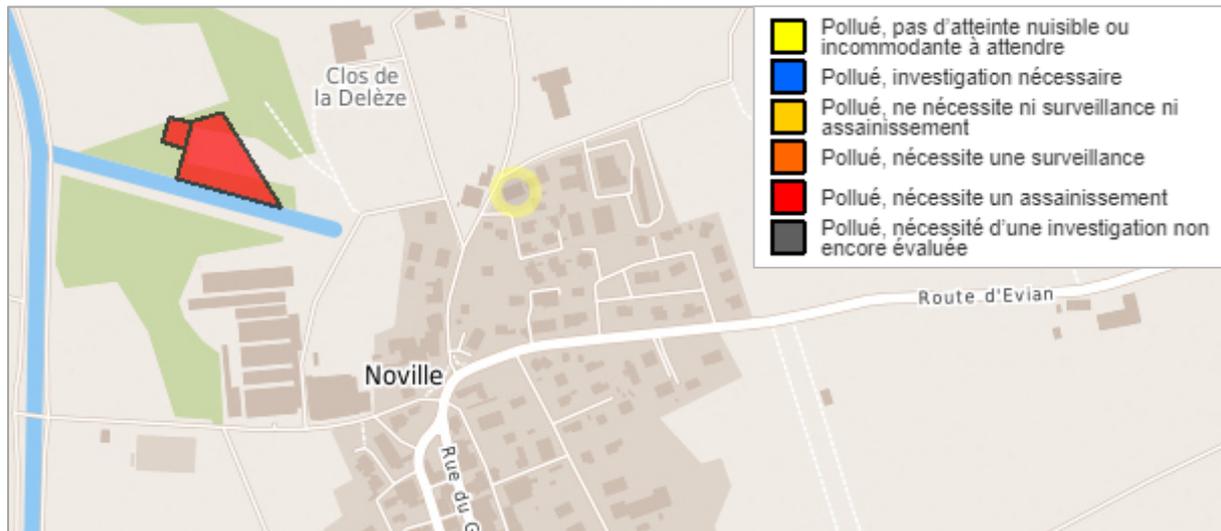
Accès	: aisé
Possibilité de stationnement	: en suffisance
Environnement	: villageois, zone industrielle située entre la zone d'habitation et la zone agricole
Nuisances	: pas relevant pour ce type d'activités
Visibilité commerciale	: moyenne
Proximité des infrastructures	: lignes de bus à la sortie du village
Proximité des axes autoroutiers	: 10 minutes
Taux fiscal actuel	: 75%

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués



Risque découlant du sol :

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.

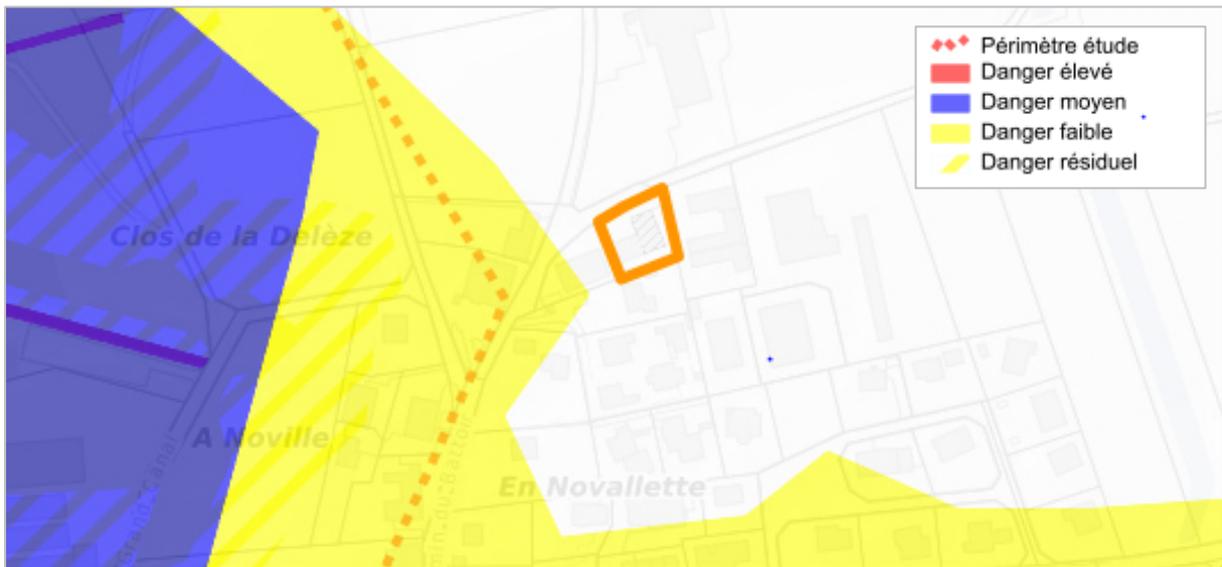
Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

Néanmoins, compte tenu de l'année de construction du bâtiment initial (1987), il n'est pas exclu que certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 50 à 70. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

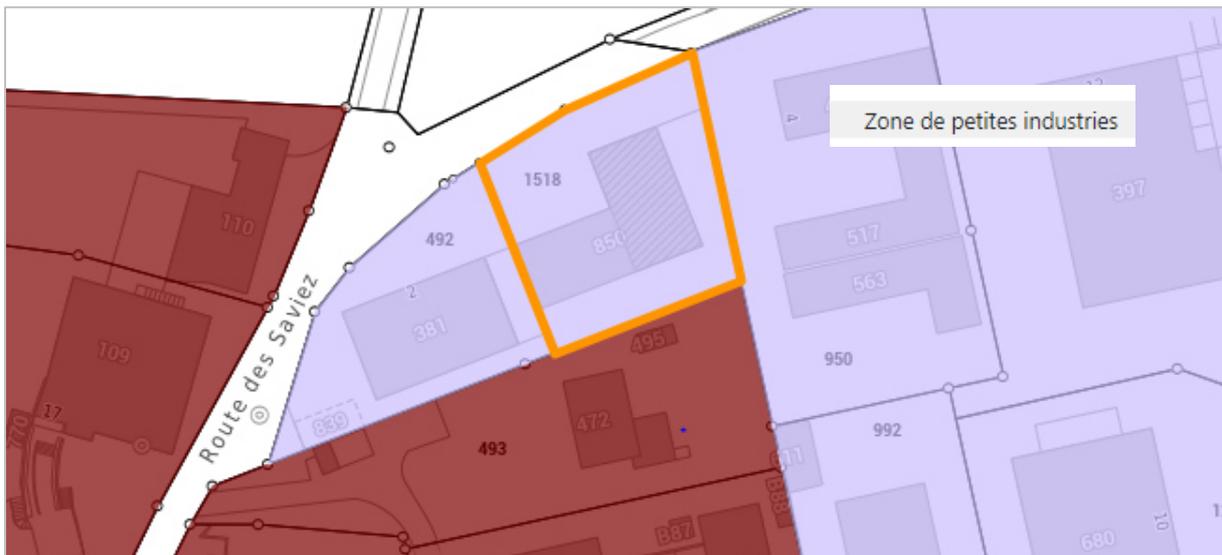
A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

Dangers naturels



La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone de petites industries.

5 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément au règlement communal en vigueur, il en ressort les éléments suivants :

Volume autorisé pour les constructions	:	3m ³ /m ² , soit 2'580 m ³
Volume existant	:	1'504 m ³
Ordre des constructions	:	non contigu
Distance aux limites	:	maximum 10 mètres, voir détail art. 17 ci-dessous

Compte tenu de ce qui précède, il résulte un potentiel théorique d'agrandissement d'environ 1'076 m³.

Néanmoins, compte tenu de l'implantation actuelle du bâtiment, de son affectation, de la configuration de la parcelle et du but du mandat, aucun potentiel n'est retenu.

Nous relevons qu'il s'agit ici de notre appréciation sur la base des éléments en notre possession. Il n'est pas exclu qu'une analyse approfondie puisse faire apparaître un avis contradictoire ou plus étayé.

Extrait du règlement :

Chapitre IV – ZONE DE PETITES INDUSTRIES

Art. 14 – Cette zone est réservée aux petites industries n'entraînant pas d'inconvénients pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc...)

Art. 15 – Des logements incorporés dans les bâtiments industriels et utiles à l'exploitation pourront être admis si la Municipalité le juge nécessaire.

Art. 16 – L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 17 – La distance minimum "D" entre la façade d'un bâtiment artisanal et la limite de propriété voisine est fonction de la hauteur "H" de cette façade à la corniche (selon la définition de l'article 31) qui est limitée à 10 m. au maximum.

Si "H" est inférieur à 6 m, "D" = 6 m.

Si "H" est supérieur à 6 m, "D" = "H"

Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées.

Art. 18 – Le volume maximum des constructions ne dépassera pas 3 m³ par mètre carré de la surface totale de la parcelle.

Art. 19 – Sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels, la Municipalité peut imposer, le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines, la plantation de rideaux d'arbres, de haies et l'entretien de pelouses. La Municipalité fixe, dans chaque cas, les essences à utiliser.

Art. 20 – Des places de parc pour voitures doivent être prévues en suffisance sur les parcelles occupées par des bâtiments industriels.

Le dossier d'enquête comprendra un plan d'aménagement complet de la propriété (accès, parking, plantation, etc...).

6 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (*écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel*)

- Diverses restrictions du droit d'aliéner, procédés LP

Mentions (*écriture ayant pour effet d'attirer l'attention*)

- Aucune

Charges foncières (*obligation d'accomplir une certaine prestation*)

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Interdiction de bâtir, ID.018-2015/003232 en droit et à la charge de la parcelle n° 492.
Cette servitude s'exerce sur la surface teintée en vert sur le plan ci-dessous. Elle interdit toute nouvelle construction sur la surface teintée. Il est précisé que le couvert à voiture existant pourra être maintenu.



7 VISITE DE L'OBJET

La visite a été effectuée en date du 29 août 2023 en compagnie de M. Bastien Vaucher, Substitut auprès de l'office des poursuites du district d'Aigle ainsi que M. Philippe Chaperon, propriétaire.

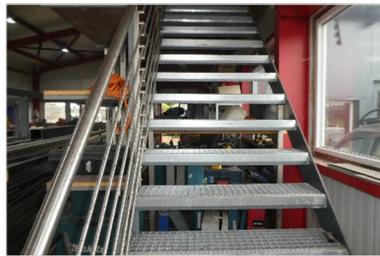
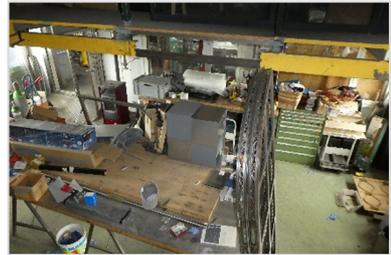
Rapport photographique

Echantillonnage des vues extérieures



Echantillonnage des vues intérieures





Descriptif succinct de la construction

Construction en maçonnerie pour la partie d'origine et structure métallique pour la halle principale, dalle en béton, façades en panneaux sandwich ou crépies, charpente métallique, toiture plate, recouvrement en tôle ondulée ou Eternit, chéneaux et descentes d'eau pluviale en zinc/urginox. Fenêtres et porte-fenêtres en PVC avec vitrage isolant.

Chaudière à mazout et air chaud pour l'atelier principal et la halle / chauffage à pellets pour l'atelier indépendant. Cuisine et installations sanitaires à rénover. Installations électrique standard pour la partie ancienne et à LED pour la halle principale. Revêtements de sol en résine ou carrelage, selon les pièces.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

Halle principale (2016)

Parties du bâtiment	Eléments de construction	Durée de vie en années	Etat
Gros œuvres 1	Murs / éléments porteurs	100	B
	Dalles / poutres et planchers	100	B
	Façades	25-40	B
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	B
	Ferblanterie	40-60	B
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	B
	Stores / volets	15-30	
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	20-40	B
	Menuiserie	25-40	B
	Revêtement des sols	20-40	B
	Revêtement des murs	15-25	B
	Plafonds	15-25	B
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	B
	Installations électriques	30-50	B
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	M
<i>Liste non-exhaustive</i>			

Légendes		Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.
Excellent	Neuf, rénové récemment	
Bon	Récent ou très bien entretenu	
Convenable	Ancien, mais entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.

Nous relevons que la partie d'origine (1987) est à rénover.

8 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

Bien qu'occupée en usage propre, il s'agit d'une surface commerciale, c'est pourquoi la valeur vénale découle principalement de la valeur de rendement.

La valeur de rendement est obtenue par la capitalisation des revenus (nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché, au moyen d'un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) et les frais d'administration (charges d'exploitation, frais d'entretien, etc.), ce qui équivaut à la valeur actuelle d'une rente perpétuelle.

La vétusté actuelle de la construction est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles. Celle se référant aux aménagements extérieurs est estimée selon appréciation lors de notre visite.

Détermination de l'âge économique

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen des bâtiments est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique moyen des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation.

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1

Structure de base et structure porteuse, façades, dalles, planchers, escaliers, éléments en pierre

Gros-œuvre 2

Fenêtres, portes extérieures, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, etc.).

Aménagements

Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds

Installations

Electricité, chauffage, ventilation / climatisation, sanitaires, agencements de cuisine, etc.

Les taux de vétusté calculés ci-dessous sont déterminés selon les courbes de Ross (courbe progressive).

Halle principale

Bâtiment ECA n°	Age économique			
	Age moyen	Pondération	Age	
850	Gros-œuvre 1	7	1	7
	Gros-œuvre 2	7	2	14
	Aménagement	7	3	21
	Installation	7	4	28
	Total		10	70
Age économique moyen			7	

Bâtiment ECA n°	Vétusté		
	Vétusté	Durée de vie	
850	Bon état	5%	80
	Mauvais état	9%	80
Taux admis		5%	

Détermination de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque (valeur réelle) est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. La valeur est surtout définie par les influences du droit en matière de construction (servitudes, contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble), l'adéquation de l'objet avec sa situation, le volume possible, le type d'exploitation, le mode de construction et la durée d'utilisation restante.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

CFC 0 - Terrain

Il s'agit du terrain viabilisé et constructible, y compris les travaux préparatoires (CFC 1).

Son prix CHF/m² dépend de l'utilisation actuelle ou possible, du type de construction, de la qualité du site et des nuisances éventuelles.

Les surfaces d'agrément (non nécessaires à la construction) sont comptées séparément.

CFC 2 – Bâtiment

Valeur du volume bâti considéré à une valeur à neuf et à l'identique (conception, niveau de standing et de finitions). Son coût CHF/m³ est hautement influencé par la grandeur de l'objet et la qualité des matériaux de construction.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

Valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, jardin, conduites et canalisations, voies de circulation, etc.) dans les limites de la parcelle.

Ils sont définis en fonction de la qualité et de la superficie des aménagements en CHF/m².

CFC 5 – Frais secondaires

Il s'agit des frais qui ne sont pas liés aux travaux de construction mêmes, comme notamment les taxes, le coût de financement, etc.

Ces frais sont admis en % du coût de construction des CFC 2 & 4.

Détermination de la valeur du terrain (méthode des classes de situation selon Naegeli)

A. Situation générale (commune)	3.0	village
B. Affectation	3.0	zone artisanale/industrielle
C. Situation du commerce	3.0	situation moyennement appropriée
D. Transports/services	2.5	fréquence moyenne, moyennement éloignés
E. Situation du marché	2.0	demande réduite

Total	13.5	:	5 critères	=	2.7
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 2.7 correspond à un pourcentage de **20.30%**.

Le tableau de calcul est le suivant :

Détail du calcul de la valeur intrinsèque					
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)	Proportion
CFC 0	Terrain construit	860	200	172'000	20%
CFC 2	Atelier ECA n° 850	1'504	400	601'600	70%
CFC 4	Aménagement ext.	568	100	56'800	7%
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	32'920	4%
Total (à neuf)				863'320	

Dédutions (vétusté)				
		Dépréciation (%)	Montant	
CFC 2	Atelier ECA n° 850	5%	-30'080	
CFC 4	Aménagement ext.	5%	-2'840	(estimation)
Total des déductions				-32'920

Valeur intrinsèque arrondie à ce jour				830'000
--	--	--	--	----------------

Détermination de la valeur de rendement

La valeur de rendement est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. Cette valeur est surtout définie par les composantes économiques afférentes à l'objet, notamment le revenu locatif, le degré de vétusté ainsi que les charges d'exploitation et d'entretien de l'objet.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

Etat locatif

Il s'agit de l'état locatif estimé par l'expert.

Artisanat / industrie			Loyers estimés		
Type	Etage	Surface m2 ou nbre d'unité	Loyer mensuel net	Loyer annuel net	CHF/m2
Halle	0	138	2'350	28'200	204
Atelier / bureau	0	121	1'560	18'720	155
Plp ext.		7	0	0	0
Total général		259	3'910	46'920	

Nous précisons qu'en l'absence des plans, il est tenu compte des mezzanines dans les loyers admis pour la halle/atelier/bureau. Les places de parc font également parties des loyers des surfaces artisanales.

Indicateurs WP

Surface artisanale/industrielle (CHF/m²)

	Noville	Rég. MS Aigle
Quantile 90%	224	219
Quantile 70%	197	185
Quantile 50%	170	163
Quantile 30%	142	139
Quantile 10%	104	99

Taux de vacant

Il est considéré par type d'affectation et il est pris en considération dans les frais financiers.

Frais financiers

Ils sont répartis selon l'affectation de l'objet, à savoir :

Partie industrielle/artisanales

	Répartition	Taux de base	Taux déterminant
Fonds propres	50%	7.00%	3.50%
Fonds étrangers	50%	4.00%	2.00%
Taux des frais financiers			5.50%

Le taux des fonds propres est admis à 7%, ceci conformément aux attentes actuelles des investisseurs pour ce type d'objet. Celui des fonds étrangers est retenu à hauteur de 4.00%, soit à un taux de base retenu par les établissements financiers de 2.50% augmenté de 1.00% en raison du risque lié à l'affectation et de 0.50% en raison des faibles taux actuels.

Taux de capitalisation :

Il s'obtient en additionnant au taux financier de base déterminé ci-dessus les suppléments relatifs aux éléments suivants :

Charges d'exploitation :

Ces charges correspondent aux frais à la charge du propriétaire qui ne peuvent pas être refacturés aux locataires, soit l'impôt foncier et la prime d'assurance.

- Elles sont admises à 5 CHF/m²/an, ceci conformément aux ratios usuellement observés pour ce type d'objet. En effet, s'agissant de baux commerciaux, ces charges sont supportées majoritairement par le locataire par le biais des frais accessoires.

Frais d'entretien :

Ils englobent les dépenses de réparation et de remplacement des appareils et équipements défectueux (réfection des revêtements de sol, peinture, etc.). Il est important de les différencier des frais de rénovation. Néanmoins, il est parfois difficile de les délimiter avec précision sur la base des comptes disponibles.

- Ils sont admis à 5 CHF/m²/an, ceci conformément aux ratios usuellement observés pour ce type d'objet.

Honoraires de gérance :

Ces honoraires correspondent au frais d'administration (location, encaissement, factures, comptabilité, etc.).

- Néant, s'agissant d'un objet destiné à un usage propre.

Provision pour travaux futurs :

Contrairement aux frais d'entretien, les rénovations sont cycliques et non pas périodiques. La provision régulière sert à constituer un fonds qui permet de couvrir ces frais. Elle est calculée en admettant des cycles d'une durée de 50 ans et des travaux pour un coût représentant le 20% du CFC 2, le tout au taux des frais financiers.

CFC 2	Proportion	Durée	Taux	Facteur	Provision
601'600	20%	40	5.50%	0.007	881

La valeur de rendement obtenue par la capitalisation du revenu locatif doit ensuite être corrigée des facteurs suivants :

Vétusté actuelle : (identifiée dans la valeur intrinsèque)

Elle est déduite de la valeur de rendement. Il est ici admis que le rattrapage du 50% env. de la vétusté est considéré comme entretien "courant" (non répercutable sur le revenu locatif). Le solde (50%) est admis à titre de rénovation et n'est pas pris en considération.

Répercussion des travaux sur les loyers :

Il s'agit de la valeur des hausses appliquées sur le revenu locatif générées par les travaux de rénovation (inclus dans la provision ci-dessus), selon les cycles de 25 ans et un coût à hauteur de 30% du CFC 2, le tout à un taux hypothécaire théorique de 4%. Conformément à l'art. 14 OBLF, en règle générale, le taux de répercussion admis se situe à raison de 50-70% du montant des travaux. Compte tenu de ce qui précède et vu les restrictions de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), nous retenons un taux de 50%. Ces hausses sont ensuite capitalisées, afin de disposer de leur valeur à ce jour.

A toutes fins utiles, nous précisons que ces hausses sont calculées sans tenir compte des critères de fixation des loyers, ceci afin de ne pas biaiser les valeurs d'échange des biens immobiliers sur le marché.

Les paramètres retenus pour le calcul de la valeur de rendement sont les suivants :

Composition détaillée du taux de capitalisation :

Etat locatif total			46'920
Taux moyen des frais financiers			5.50%
<u>Calcul des charges</u>			
<u>Libellés</u>	<u>% du Revenu</u>	<u>Suppl. taux</u>	
Charges d'exploitation	2.76%	0.16%	-1'295
Frais d'entretien	2.76%	0.16%	-1'295
Honoraires de gérance	0.00%	0.00%	0
Provisions pour travaux futurs	1.88%	0.11%	-881
Taux de capitalisation		0.44%	5.94%
Etat locatif actuel	46'920	Taux	5.94%
Valeur de rendement			789'986
CORRECTIONS			
./ Vétusté à charge du propriétaire		50%	-16'460
<u>Valeur en capital de la répercussion des travaux sur les loyers</u>			
1er cycle de travaux dans 30 ans		8'224	
2ème cycle de travaux dans 60 ans		2'536	10'759
VALEUR DE RENDEMENT (LOYERS ACTUELS)		5.98%	785'000

9 VALEUR DE LIQUIDATION

Valeur de liquidation

Compte tenu de la typologie de l'objet, la valeur déterminante découle de la valeur de rendement, bien que ce type de biens se destine en général plus à un exploitant professionnel qu'à un investisseur.

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale précitée un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu de l'objet, nous admettons cet abattement de l'ordre d'environ 5%. De ce fait, la **valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 750'000

10 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.).

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 6 octobre 2023

de Rham SA



Olivier Moser
COO

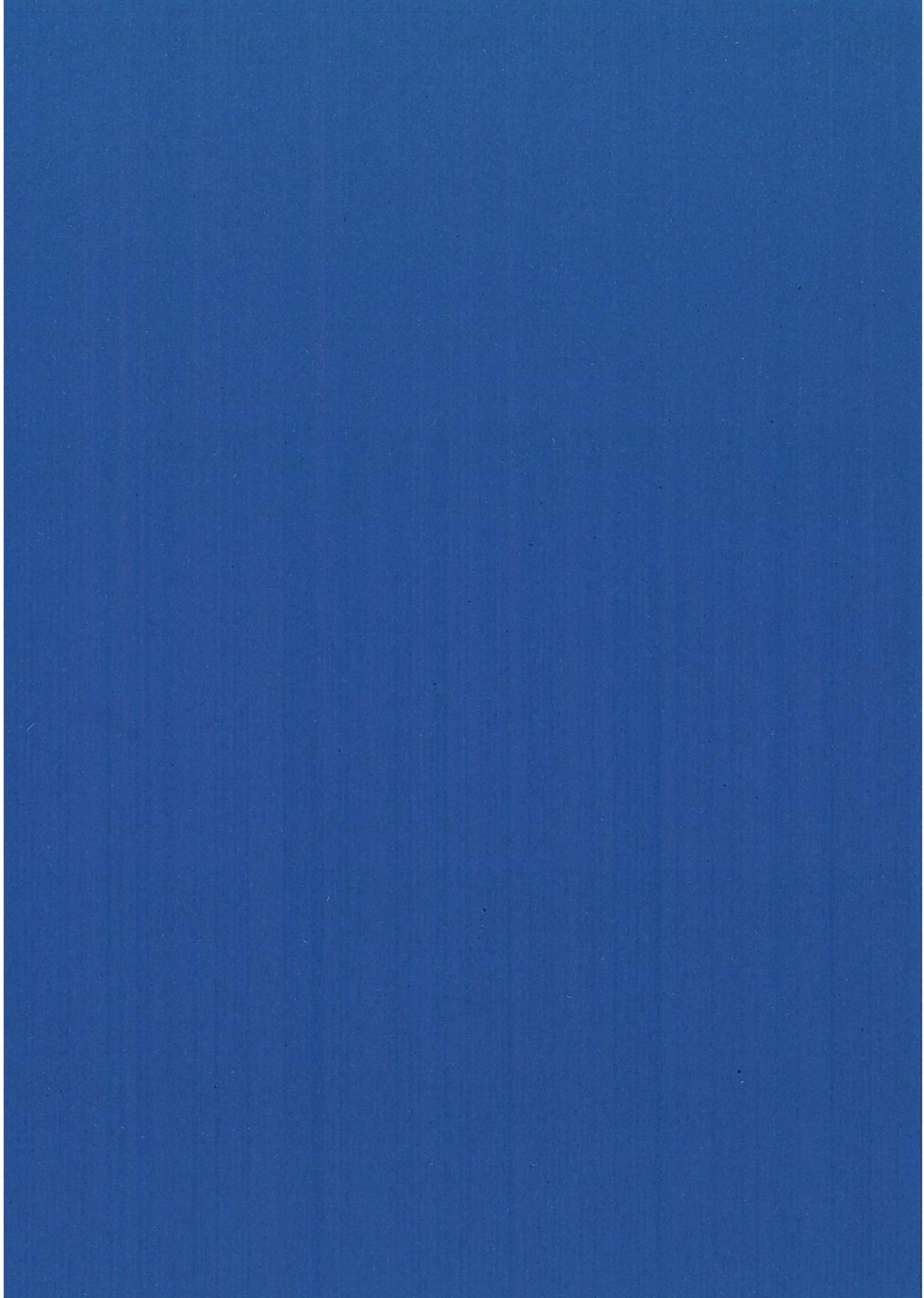


Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Police d'assurance ECA





Extrait du registre foncier Bien-fonds Noville / 1518**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!****Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique 5408 Noville
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 1518
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH 55998 30745 13
 Surface 860 m², numérique
 Mutation 22.09.2015 018-2015/7276/0 Division de bien-fonds (+ 860 m² de P. 492)
 18.12.2020 018-2020/12794/0
 08.03.2021 018-2021/2500/0

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation

1
En Novallette

Couverture du sol

Route des Saviez
Bâtiment(s), 292 m²
Accès, place privée, 309 m²
Jardin, 259 m²

Bâtiments/Constructions

Bâtiment industriel, N°
d'assurance: 850, 292 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

411'000.00

2015 (02.06.2020)

Propriété

Propriété individuelle

Philippe Chaperon et Cie, Noville,

04.11.1981 001-287138 Cession

04.05.2001 001-2001/1342/0 Modification d'intitulé

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

22.09.2015 018-2015/7276/0

(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.018-2015/003232
à charge de B-F Noville 5408/492**Charges foncières**

Aucun(e)

Annotations

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

16.07.2021 018-2021/8400/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2021/003129
 01.10.2021 018-2021/11295/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2021/004493
 10.01.2022 018-2022/157/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/000285
 05.05.2022 018-2022/4776/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/001923
 12.07.2022 018-2022/7546/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/002749
 17.08.2022 018-2022/8830/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/003194
 17.10.2022 018-2022/11307/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/004321
 07.11.2022 018-2022/12172/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/004506
 12.12.2022 018-2022/13587/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2022/004955

Exercices des droits

Servitude, Zone/quartier : Cette servitude s'exercera sur la surface teintée en vert sur le plan annexé. Cette servitude interdit toute nouvelle construction sur la surface teintée. Il est précisé que le couvert à voiture existant pourra être maintenu.
 Interdiction de bâtir, ID.018-2015/003232
 Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2021/003129 Non spécifié.
 Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2021/004493 Non spécifié.

Annotation, Restriction du Non spécifié.
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/000285

Annotation, Restriction du Non spécifié.
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/001923

Annotation, Restriction du Non spécifié
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/002749

Annotation, Restriction du Non spécifié.
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/003194

Annotation, Restriction du Non spécifié.
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/004321

Annotation, Restriction du Non spécifié.
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/004506

Annotation, Restriction du Non spécifié
 droit d'aliéner, procédé LP,
 ID.018-2022/004955

Droits de gage immobilier

29.07.1961 001-202223	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 270'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.001-1998/001701, Droit de gage individuel Primé par servitude ID.018-2015/003232 Zone/quartier ;, D	22.09.2015 018-2015/7276/0
04.11.1981 001-287140	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 60'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.001-1998/001702, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Primé par servitude ID.018-2015/003232 Zone/quartier ;, D	22.09.2015 018-2015/7276/0 22.09.2015 018-2015/7276/0
		22.09.2015 018-2015/7276/0

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- 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

Commune **008 Noville**
Bâtiment **850**
Référence 101401780-1/1

Philippe Chaperon et Cie
Rte des Saviez 2A
1845 Noville

Atelier de serrurerie

Emplacement: Noville, Rte des Saviez 2 A

Année construction: 2020

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Plain-pied et mazzanine : atelier y.c. auvent	153	5.5	842	319'960.00
Annexe Ouest : plain-pied et étage : atelier, bureaux, vestiaire, stockage	135	4.9	662	271'420.00
Total:			1'504	591'380.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Atelier construction métallique	100.00	591'380.00
Total:	100.00	591'380.00

Couvertures complémentaires:

	<u>Valeur (Fr)</u>
Côté cour, Côté jardin	50'000.00
Année/indice	2021 / 125
Date d'effet	08.12.20
Date d'édition	18.08.21