

## RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 4573 d'une superficie de 681 m<sup>2</sup>  
Deux maisons accolées de 3 pièces chacune sises chemin du Pomey  
Rouge 16, à Panex (Commune d'Ollon)

Mandante : Office des Poursuites d'Aigle,  
Mme Valérie Cezilly, Substitut  
Propriétaires : Mme Iuliani Renda Valérie et  
M. Renda Cataldo, en copropriété  
pour 1/2 chacun

**Valeur de liquidation : CHF 905'000**



## 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, DISTRIBUTION ET PLANS .....	11
8	ESTIMATION.....	15
9	VALEURS DE LIQUIDATION.....	22
10	RESERVES.....	23
11	ANNEXES.....	23

## 1 GENERALITES

### But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites d'Aigle, 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 27.01.2022

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

Remis par la mandante :

Polices d'assurance ECA du 25.02.2016

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 9.03.2022 en compagnie de M. Champiau de l'office des poursuites et de M. Renda Cataldo

## 2 DESCRIPTION

### Caractéristiques de l'immeuble

#### Foncier

Surface de terrain	: 681 m <sup>2</sup>
Aménagements extérieurs	: portail d'entrée, cour gravillonnée, mur de soutènement en pierre, espace herbeux, quelques plantations

#### Construction(s)

Emprise au sol	: 155 m <sup>2</sup>
Typologie	: deux maisons (non-excavées) qui sont accolées et qui communiquent entre-elles mais dont les portes communes peuvent être condamnées

Volume ECA de l'habitation	: 958 m <sup>3</sup>
Valeur d'assurance (indice 125)	: CHF 886'400
Année de construction	: 1800 (habitation d'origine) / 2014 (seconde maison)
Surface habitable nette totale	: 203 m <sup>2</sup> environ, soit : 65 m <sup>2</sup> pour la maison d'origine (1 niveau habitable) 138 m <sup>2</sup> pour la nouvelle maison (2 niveaux habitables)

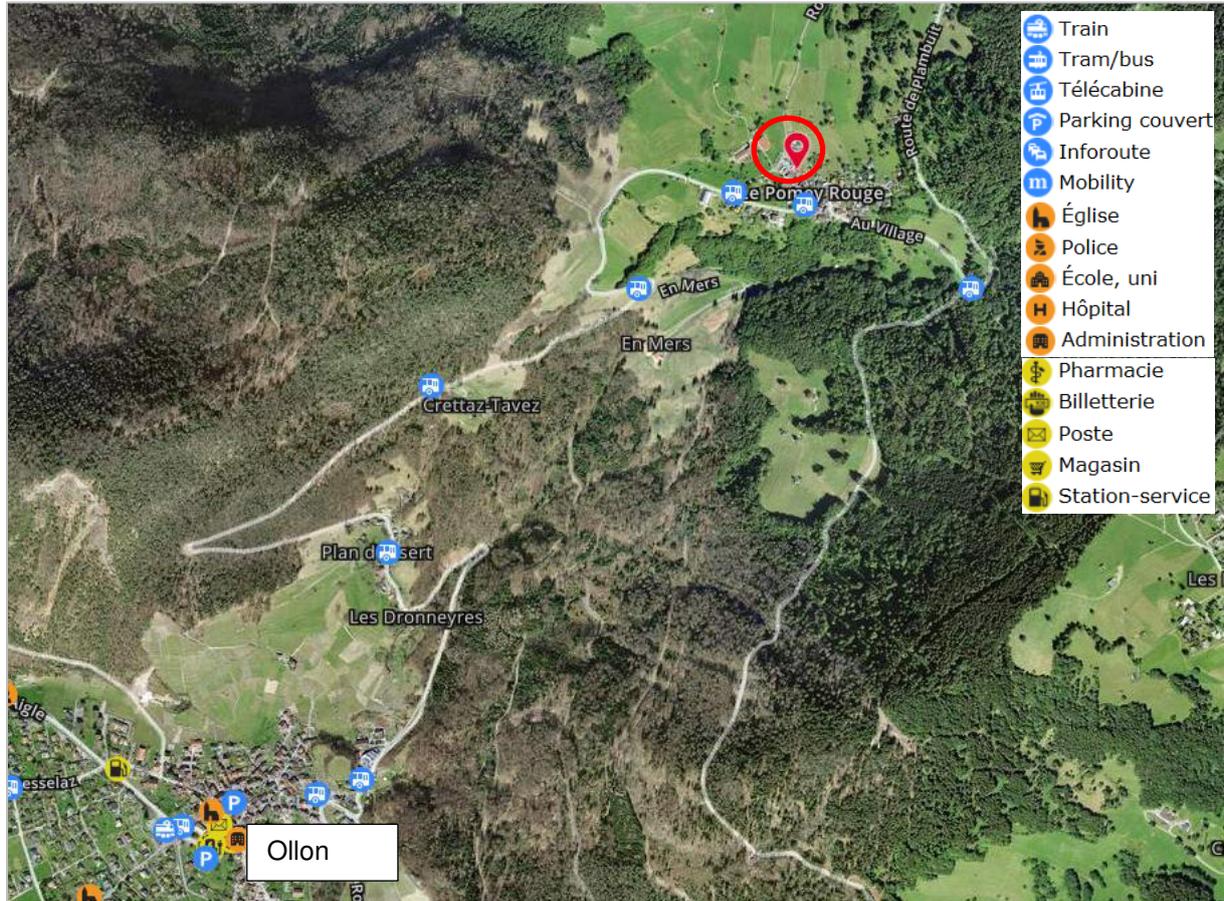
Volume ECA du couvert à voitures	: 72 m <sup>3</sup>
Valeur d'assurance (indice 125)	: CHF 5'040
Année de construction	: 2018

Les surfaces habitables mentionnées ci-dessus découlent des surfaces brutes qui nous ont été communiquées par le propriétaire lors de la visite et qui sont admises à hauteur de 85%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

### 3 SITUATION

#### Plan de situation

##### Macro-situation



##### Micro-situation



## Services

Accès	: véhicule fortement recommandé
Possibilité de stationnement	: en suffisance
Environnement	: hameau situé à 900-950 mètres d'altitude d'environ 180 habitants composé principalement d'habitations de type chalets
Nuisances	: rien à relever
Vue	: dégagée sur la plaine et sur les Dents-du-Midi
Proximité des infrastructures	: ligne d'autobus à 150 mètres qui permet de relier les gares d'Aigle (20 minutes) et d'Ollon (10 minutes), bus scolaire pour rejoindre l'école au village d'Ollon, commerces à Ollon ou Aigle
Proximité des axes autoroutiers	: à environ 20 minutes
Taux fiscal actuel	: 68%

## 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.

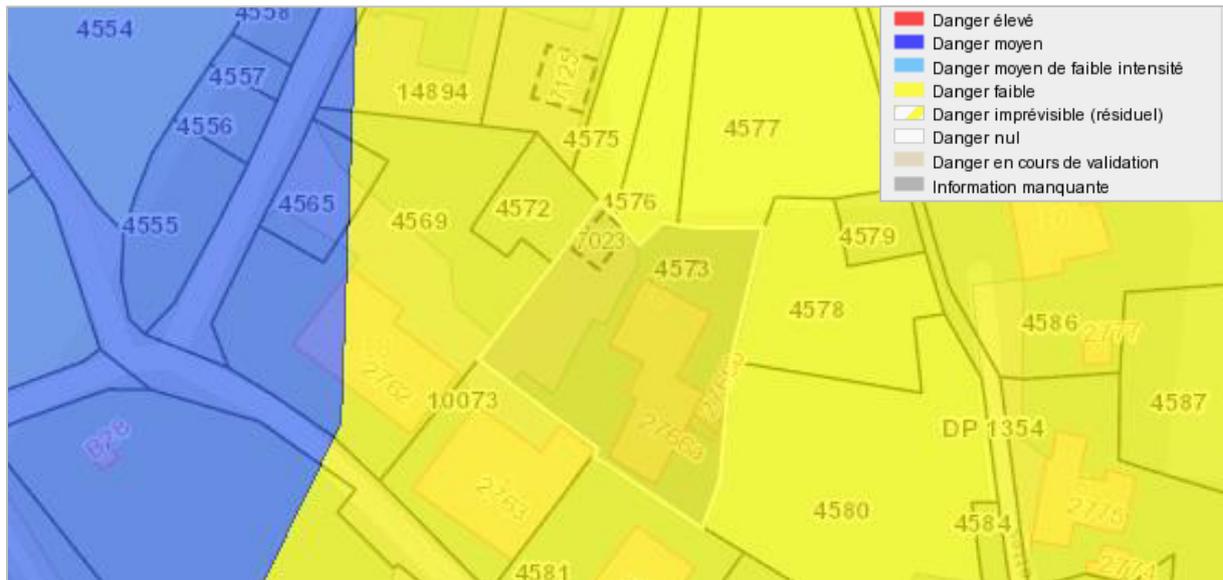
### Risque découlant de la substance de construction :

*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 d'origine (1825) et des périodes de rénovations depuis, 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<sup>er</sup> 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.*

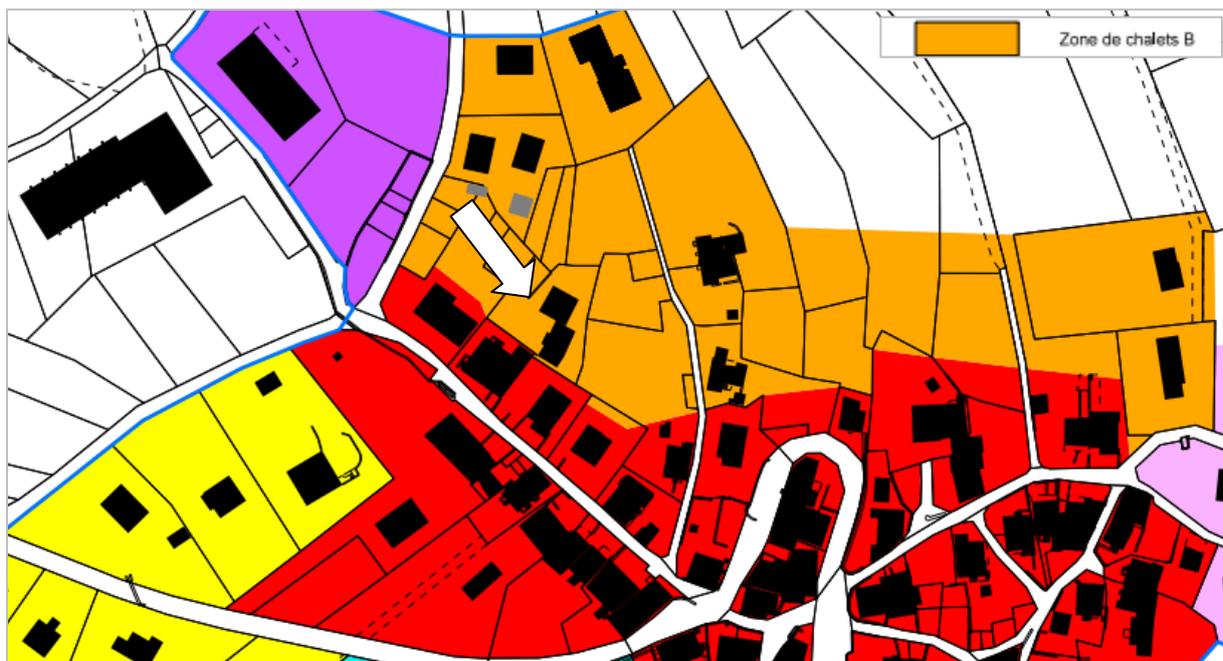
## Dangers naturels



La parcelle est répertoriée en zone de danger faible d'effondrements et de glissements de terrain permanents.

*A toutes fins utiles, nous précisons que les dangers naturels imprévisibles, moyens ou faibles n'ont aucun impact sur l'estimation puisqu'il est impossible de prédire s'ils se produiraient effectivement, ni selon quelle intensité et avec quelles conséquences sur le bien-fonds.*

## Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone de chalets B.

## 5 REGLEMENT

### Analyse du potentiel de développement

Conformément au but du mandat, aucune étude de potentiel de développement n'est réalisée.

Cependant, le règlement est reproduit ci-dessous :

### IV ZONES DE CHALETS B

#### Définition

##### Article 21

Cette zone est destinée principalement à l'habitation sous forme de bâtiments comprenant deux logements au maximum. D'autres activités y sont tolérées telles celles liées aux exploitations agricoles, à l'artisanat et au commerce, pour autant que ces activités ne portent pas préjudice à l'habitat et ne compromettent pas le caractère du quartier. La Municipalité fixe au besoin les conditions d'exploitation compatibles avec les lieux.

#### Patrimoine bâti à maintenir

##### Article 22

L'art. 6 est applicable.

#### Ordre

##### Article 23

L'ordre non contigu est obligatoire.

#### Nouvelles constructions

##### Article 24

1. De nouvelles constructions sont autorisées :
  - a) à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur le plan au 1:500.
  - b) à l'intérieur des emprises des bâtiments existants, lesquelles sont alors considérées comme périmètres d'implantation. Dans ce cas, la Municipalité peut accepter un agrandissement de minime importance pour autant qu'aucun intérêt public ou privé, architectural ou autre, ne s'y oppose.
2. Ces nouvelles constructions doivent correspondre à l'architecture et l'ambiance d'une zone de chalets.
3. En cas de démolition et de reconstruction, ou en cas d'agrandissement, la distance à la limite est de 3 mètres au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
4. Lorsque le périmètre d'implantation touche plusieurs parcelles, le permis de construire n'est délivré qu'avec l'accord de tous les propriétaires concernés, y compris les voisins situés à une distance inférieure à 3 mètres.

## Dimensions des bâtiments

### Article 25

1. Les dimensions des bâtiments ou d'éventuelles constructions nouvelles qui les remplacent doivent être maintenues.
2. Pour les nouveaux bâtiments, les surfaces brutes de plancher (SBP) maximum sont indiquées dans les périmètres d'implantation sur le plan au 1:500. Leurs dimensions maximum sont :
  - a) hauteur : hors terre les étages suivants sont admis : socle, rez-de-chaussée, combles. La différence de niveau entre le faite et le point hors terre le plus bas des façades est limitée à 9.50 m, elle ne peut toutefois dépasser les 4/5 de la longueur de la plus grande façade;
  - b) longueur de la façade parallèle aux courbes de niveau : 14 m,
  - c) longueur de la façade perpendiculaire aux courbes de niveau : 12 m,
  - d) les façades de deux bâtiments distincts peuvent se toucher à condition qu'un décrochement de 2,5 m au minimum brise la longueur de l'ensemble.
3. En cas d'agrandissement ou dans le cas où une construction nouvelle vient remplacer un bâtiment existant démoli, la nouvelle surface brute de plancher ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>.

## Surface minimum des habitations

### Article 26

La surface minimum au sol des bâtiments d'habitation est de 70 m<sup>2</sup>.

## Toitures

### Article 27

L'article 20 est applicable.

## 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 sur la part de Renda Cataldo

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

- Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Renda Cataldo
- Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Iuliani Renda Valérie

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

- Aucune

### Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Canalisation(s) d'égouts en charge et en faveur de la commune d'Ollon
- Passage à pied et pour tous véhicules, en droit et à la charge de la parcelle n° 10073, selon le tracé suivant :

## 7 VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS

La visite a été effectuée en date du 9 mars 2022 en compagnie de M. Champliau, huissier auprès de l'office des poursuites et en présence de M. Renda.

La propriété comprend une maison d'origine puis une nouvelle maison qui lui a été accolée en 2014. Ces deux unités d'habitation sont aujourd'hui reliées entre elles au rez et à l'étage. Elles bénéficient d'entrées indépendantes et pourraient être séparées. Cependant, la maison d'origine n'a pas de liaison intérieure entre son rez et son étage (accès par l'extérieur).

### Echantillonnage des vues extérieures





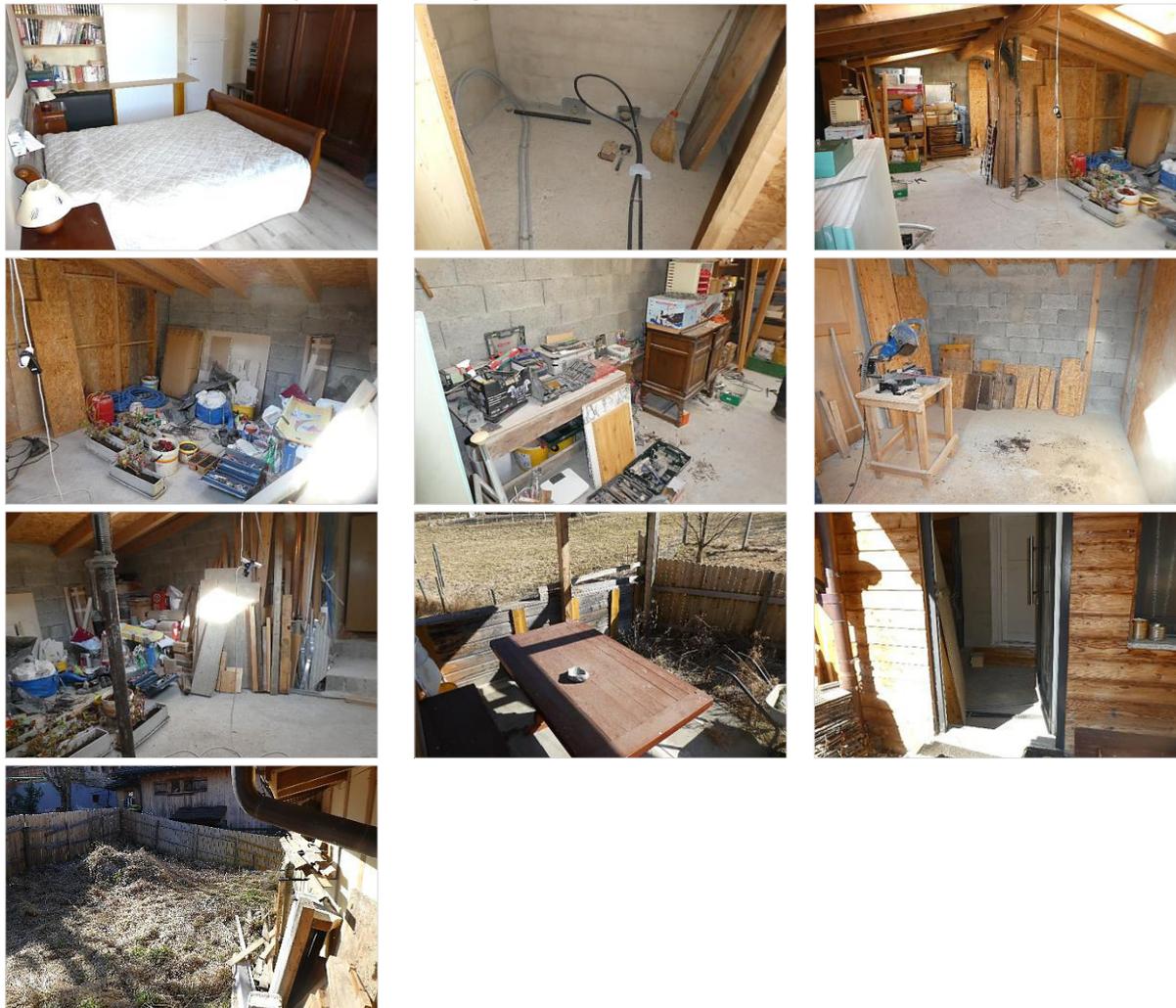
La maison initiale comprend au rez un espace four (four fribourgeois de 1825), carnotzet avec four à bois, un espace cave/jacuzzi ainsi qu'un accès à une grande terrasse ainsi que le local technique



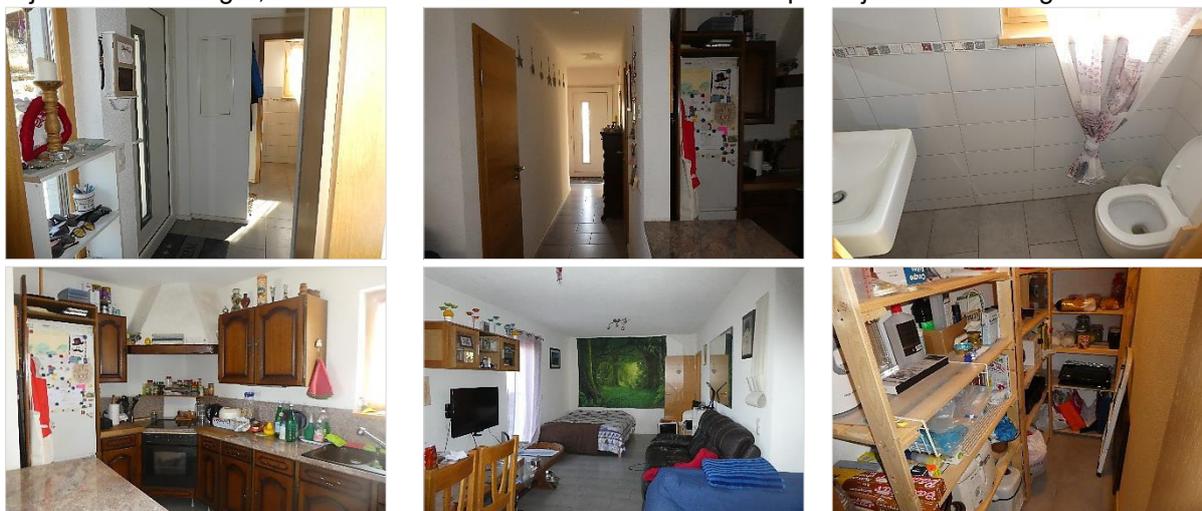
Local technique dont l'accès s'effectue par une porte distincte



L'étage de la maison initiale (non relié au rez) comprend une chambre et un espace brut à aménager (salle de bains, cuisine ouverte sur séjour et chambre) ainsi qu'une entrée indépendante et une terrasse couverte avec une partie jardin à aménager



La seconde maison accolée comprend au rez un wc visiteurs, une cuisine agencée ouverte sur le séjour/salle à manger, une cave et un réduit sous l'escalier et une partie jardin à aménager





L'étage offre une chambre, une salle de douche, une chambre avec baignoire et dressing et accès au balcon, une salle de douche avec accès au même balcon



### Descriptif succinct de la construction

Construction en maçonnerie et béton, charpente en bois, toiture à pans avec recouvrement en tuiles mécaniques, avant-toit en bois lamé, chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre. Crépi et bois en façades. Fenêtres et porte-fenêtres en PVC/bois avec vitrage isolant. Volets en bois. Electricité standard.

PAC (2014) avec distribution par le sol. Boiler 800 litres. Poêle à bois. Cuisine agencée de bonne qualité pour la nouvelle construction (plan de travail en pierre). Installations sanitaires standards.

Revêtements de sol en stratifié imitation parquet ou carrelage, selon les pièces. Murs en faïence, crépi ou bois. Plafonds en peinture sur plâtre ou bois.

*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

La nouvelle maison a été construite en 2014 de ce fait son état général est bon. Il conviendra néanmoins d'aménager le jardin et de créer une terrasse.

S'agissant de l'habitation principale située à l'étage, elle a été complètement démolie de l'intérieur et son état actuel est complètement brut. Dès lors, il est impératif d'entreprendre les travaux de création d'une cuisine, salle de bains, chambre et séjour. De plus, il conviendra d'aménager la partie jardin.

Par ailleurs, selon l'usage futur, il sera nécessaire d'installer des compteurs séparés et de prévoir l'inscription des servitudes/charges foncières nécessaires au registre foncier.

*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.*

## 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.

S'agissant d'une maison (bien de consommation), la valeur vénale découle principalement de la valeur intrinsèque.

Cette valeur se compose de la valeur du terrain ainsi que de la valeur actuelle de tous les bâtiments, du coût des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires de construction, diminués de leur vétusté.

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 l'appréciation de l'expert.

A titre de comparaison, conformément à la demande du propriétaire et en accord avec l'Office des poursuites, deux valeurs sont à déterminer, soit une valeur en cas de vente « en bloc » et une seconde valeur en admettant une séparation des bâtiments (constitution d'une PPE).

## 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).

Bâtiment ECA n°	Age économique			
	Age moyen	Pondération	Age	
2766	Gros-œuvre 1	8	1	8
	Gros-œuvre 2	8	2	16
	Aménagement	8	3	24
	Installation	8	4	32
	Total		10	80
<b>Age économique moyen</b>			<b>8</b>	

Bâtiment ECA n°	Vétusté		
	Vétusté	Durée de vie	
2766	Bon état	4%	100
	Mauvais état	8%	100
<b>Taux admis</b>		<b>4%</b>	

S'agissant du bâtiment d'origine, nous estimons le coût des travaux de création de l'appartement d'une surface nette de 65 m<sup>2</sup> à environ CHF 100'000.

## Détermination de la valeur intrinsèque, en bloc

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/m<sup>2</sup> dépend de la situation, de l'utilisation actuelle ou possible, du type de construction, de la qualité du site et des nuisances éventuelles.

Sa valeur est généralement calculée par le biais de l'incidence foncière. Cette dernière correspond à la part du terrain par rapport à la valeur globale de l'objet (valeur à neuf) pour une situation donnée et par rapport à l'affectation du bien.

Les surfaces d'agréments (non nécessaires à la construction) et les surfaces situées en dehors des zones à bâtir (forêt, verdure, etc.) 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>2</sup>.

### 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.

A. Situation générale (commune)	2.0	hameau
B. Affectation	3.0	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	4.0	situation bonne, pollution faible
D. Transports/services	2.5	fréquence basse, très éloigné
E. Situation du marché	4.0	marché équilibré

Total	15.5	:	5 critères	=	3.1
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 3.1 correspond à un pourcentage de **24.03 %**.

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	681	400	272'400	24%
CFC 2	Habitation ECA n° 2766				
	Construction nouvelle	475	1'000	475'000	68%
	Construction d'origine	483	625	301'875	
	Couvert ECA n° 7023	72	50	3'600	0%
CFC 4	Aménagement ext.	526	50	26'300	2%
CFC 5	Frais secondaires	7%	des CFC 2 + 4	56'474	5%
<b>Total (à neuf)</b>				<b>1'135'649</b>	

Déductions (vétusté)			
		Dépréciation (%)	Montant
CFC 2	Habitation ECA n° 2766		
	Construction nouvelle	4%	-19'000
	Construction d'origine	35%	-105'656 (estimation des travaux)
CFC 4	Aménagement ext.	20%	-5'260
<b>Total des déductions</b>			<b>-129'916</b>

<b>Valeur intrinsèque arrondie à ce jour</b>		<b>1'005'000</b>
--	--	------------------

Remarques :

- Le volume de chacune des constructions découle de notre interprétation de la police ECA. Une réserve est émise à cet effet.
- La vétusté de la construction d'origine correspond au montant des travaux à investir pour la création du logement, selon notre estimation

## Indicateurs Wüestpartner

### Prix des maisons individuelles

	<b>Ollon</b>					
	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces</b>	<b>6 pièces</b>	<b>7 pièces</b>	<b>8 pièces</b>
<b>Quantile 90%</b>	1'195'000	1'487'000	1'872'000	2'181'000	2'774'000	3'117'000
<b>Quantile 70%</b>	849'000	1'056'000	1'330'000	1'549'000	1'971'000	2'215'000
<b>Quantile 50%</b>	639'000	795'000	1'000'000	1'166'000	1'483'000	1'666'000
<b>Quantile 30%</b>	510'000	634'000	799'000	930'000	1'184'000	1'330'000
<b>Quantile 10%</b>	384'000	478'000	602'000	701'000	892'000	1'002'000

*Les quantiles sont des indicateurs de diffusions, donnant une répartition statistique en parts égales. Le quantile des 50% d'une répartition des prix correspond à la médiane et forme la frontière entre la moitié chère et la moitié avantageuse de l'offre. De manière correspondante, le quantile des 10% sépare les dix pourcents les plus avantageux du reste de l'offre, alors que le quantile 90% sépare les dix pourcents les plus chers du reste de l'offre.*

*A toutes fins utiles, nous précisons que la typologie de construction, l'année de réalisation, la qualité des matériaux, la situation exacte (vues, proximité des infrastructures, nuisances, etc.) ainsi que les surfaces habitables et les surfaces de terrain se référant aux prix (CHF) dans l'indice ci-dessus ne sont pas énoncées. Par ailleurs, cet indice se réfère à l'entier de la Commune d'Ollon qui comprend 23 villages et hameaux bien différents De ce fait, **ces valeurs sont purement indicatives.***

## Détermination de la valeur intrinsèque, sous forme de PPE (2 lots séparés)

En préambule, nous précisons que le propriétaire nous a indiqué qu'une procédure était en cours pour tenter d'obtenir la séparation des deux habitations sous forme de PPE, selon son projet qui est le suivant :



Soit 356 m<sup>2</sup> de terrain pour l'habitation d'origine (liseré en rouge sur la photo ci-dessus) et 325 m<sup>2</sup> pour la nouvelle construction.

Compte tenu de ce qui précède, le tableau de calcul pour la construction nouvelle 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	325	495	160'875	24%
CFC 2	Habitation ECA n° 2766				
	Construction nouvelle	475	1'000	475'000	69%
	Couvert ECA n° 7023	72	50	3'600	1%
CFC 4	Aménagement ext.	197	50	9'850	1%
CFC 5	Frais secondaires	7%	des CFC 2 + 4	34'192	5%
<b>Total (à neuf)</b>				<b>683'517</b>	
Déductions (vétusté)					
		Dépréciation (%)	Montant		
CFC 2	Habitation ECA n° 2766				
	Construction nouvelle	4%	-19'000		
	Frais notaire / RF		-10'000	(estimation)	
CFC 4	Aménagement ext.	30%	-2'955		
<b>Total des déductions</b>				<b>-31'955</b>	
<b>Valeur intrinsèque arrondie à ce jour</b>				<b>650'000</b>	

Et le tableau de calcul de l'habitation d'origine 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	356	310	110'360	24%
CFC 2	Habitation ECA n° 2766				
	Construction d'origine	483	625	301'875	67%
CFC 4	Aménagement ext.	309	60	18'540	4%
CFC 5	Frais secondaires	7%	des CFC 2 + 4	22'429	5%
<b>Total (à neuf)</b>				<b>453'204</b>	
Dédutions (vétusté)					
		Dépréciation (%)	Montant		
CFC 2	Habitation ECA n° 2766				
	Construction d'origine	35%	-105'656		
	Frais notaire / RF		-10'000	(estimation)	
CFC 4	Aménagement ext.	5%	-927		
<b>Total des déductions</b>				<b>-116'583</b>	
<b>Valeur intrinsèque arrondie à ce jour</b>				<b>335'000</b>	

Les frais de notaire déduits dans chacun des tableaux ci-dessus correspondent à la constitution de la PPE et aux inscriptions des servitudes (droit de passage, etc.) et des charges foncières (chauffage, etc.) que nous estimons globalement à CHF 20'000.

## 9 VALEURS DE LIQUIDATION

### **Valeur de liquidation, en bloc**

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

Compte tenu de l'objet (travaux à entreprendre), nous admettons cet abattement de l'ordre de 10%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

**CHF 905'000**

### **Valeur de liquidation, sous forme de PPE (2 lots séparés)**

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

Compte tenu de l'objet (travaux à entreprendre, constitution d'une PPE, inscription de servitudes / charges foncières, etc), nous admettons cet abattement de l'ordre de 10%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

**CHF 890'000**

**(CHF 590'000 pour la nouvelle construction  
+  
CHF 300'000 pour la construction d'origine)**

*Nous pensons qu'il serait peu aisé de vendre les deux lots séparément. En effet, nous précisons que la porte-fenêtre du séjour/salle à manger de la nouvelle construction donne directement sur la terrasse de la construction d'origine. Il n'y a donc aucun intérêt d'avoir une sortie à cet endroit en cas de séparation. A notre avis, compte tenu de la configuration des bâtiments, l'intérêt pour une famille est de pouvoir profiter de l'ensemble (regroupement familial intergénérationnel).*

## 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 24 mars 2022

de Rham SA



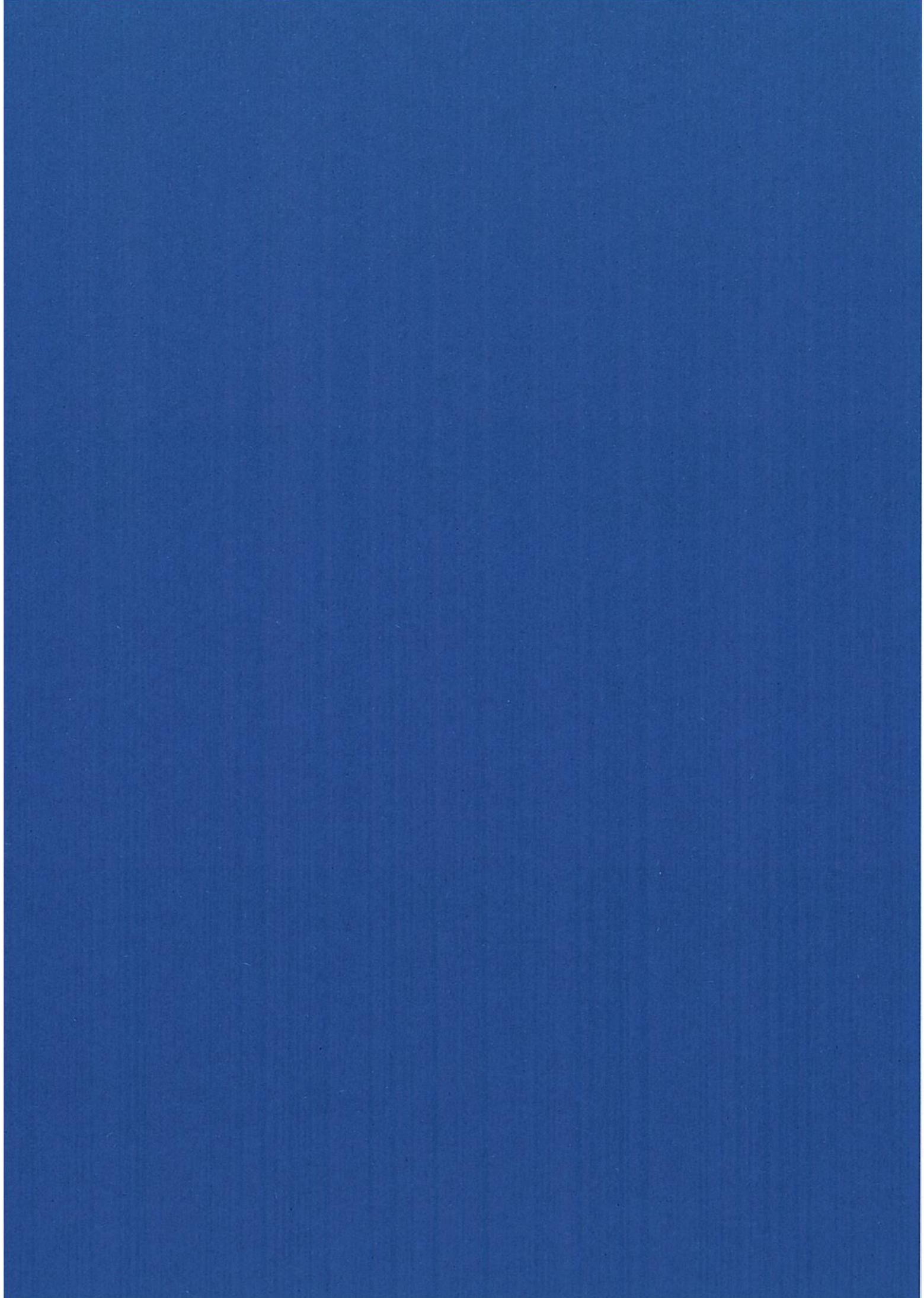
Jean-Jacques Morard  
CEO



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

## 11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier  
Polices d'assurance ECA





## Extrait du registre foncier Bien-fonds Ollon / 4573

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5409 Ollon  
 Tenue du registre foncier fédérale  
 Numéro d'immeuble 4573  
 Forme de registre foncier fédérale  
 E-GRID CH 52785 48345 80  
 Surface 681 m<sup>2</sup>, numérisé  
 Mutation 19.03.2003 001-2003/953/0 Mutation aux immeubles  
 19.02.2004 001-2004/569/17 Numérisation  
 21.06.2010 001-2010/2617/0 SAU  
 21.01.2019 018-2019/534/0 Immatriculation

Autre(s) plan(s):

No plan: 2234  
 Désignation de la situation A Panex  
 Chemin du Pomey Rouge 16

Couverture du sol

Bâtiment(s), 155 m<sup>2</sup>  
 Accès, place privée, 177 m<sup>2</sup>  
 Jardin, 349 m<sup>2</sup>

Bâtimens/Constructions

Habitation, N° d'assurance:  
 2766a, 155 m<sup>2</sup>  
 Habitation, N° d'assurance:  
 2766b, 0 m<sup>2</sup>  
 Surface totale 15 m<sup>2</sup>  
 (souterrain)  
 Couvert, de 20 m2, N°  
 d'assurance: 7023, 0 m<sup>2</sup>

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuille de dépendance

Estimation fiscale 729'000.00 2019 (10.01.2020)

### Propriété

Copropriété simple pour 1/2

Renda Cataldo 31.07.1966, Chemin du Pomey Rouge 16, 1867 23.11.2010 001-2010/5083/0 Achat Panex

Copropriété simple pour 1/2

Iuliani Renda Valérie (Iuliani), 27.01.1974, Ch. des Chavasses/ Cp 23.11.2010 001-2010/5083/0 Achat 669, 1885 Chesières

### Mentions

30.12.2010 001-2010/5820/0

(C) Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Renda Cataldo ID.001-2011/000041  
 EREID: CH57270000000146650173  
 en faveur de Freizügigkeitsstiftung 2. Säule Bank Coop AG (Fondation de libre-passage 2ème pilier Banque Coop SA) (Fondazione di libero passaggio 2° pilastro Banca Coop SA), Bâle (IDE: CHE-109.581.271)

12.10.2012 018-2012/4216/0

(C) Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Iuliani Renda Valérie ID.018-2012/001544  
 EREID: CH57270000000155850680  
 en faveur de Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG (Zurich Compagnie d'Assurances SA), Zurich

### Servitudes

09.09.1952 001-235170

(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/022623  
 EREID: CH57270000000146203470  
 en faveur de Ollon la Commune, Ollon

05.07.1978 001-270688

(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/022462  
 EREID: CH57270000000146128072  
 à charge de B-F Ollon 5409/10073

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

22.10.2019 018-2019/10423/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de

11.02.2020 018-2020/1302/0	Renda Cataldo ID.018-2019/004561 EREID: CH5727000000214668481 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2020/000741 EREID: CH5727000000216566682
05.06.2020 018-2020/4942/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2020/002557 EREID: CH5727000000218429884
06.07.2020 018-2020/6238/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2020/003215 EREID: CH5727000000218947283
02.09.2020 018-2020/8326/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2020/003834 EREID: CH5727000000220250768
01.10.2020 018-2020/9392/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2020/004503 EREID: CH5727000000221145570
09.02.2021 018-2021/1325/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2021/000782 EREID: CH5727000000224167173
04.05.2021 018-2021/4919/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2021/001964 EREID: CH5727000000225936380
29.06.2021 018-2021/7547/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo ID.018-2021/002810 EREID: CH5727000000228338581

### Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/022462	Les frais d'entretien seront supportés par le propriétaire du fonds dominant. Assiette selon tracé en rose du plan annexé à l'onglet II.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001-1999/022623	Cette servitude comprend tous droits accessoires, tels que entretien, passage et fouilles. Selon tracé figuré en noir sur le plan annexé à l'onglet II.
Mention, Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Renda Cataldo, ID.001-2011/000041	Cette mention est inscrite conformément à l'article 30 e) de la loi du 17 décembre 1993 sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle.
Mention, Restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Iuliani Renda Valérie, ID.018-2012/001544	Cette mention est inscrite conformément à l'article 30e de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP).
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2019/004561	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2020/000741	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2020/002557	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2020/003215	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2020/003834	Non spécifié.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Renda Cataldo, ID.018-2020/004503	Non spécifié.

droit d'aliéner, procédé LP  
sur la part de Renda  
Cataldo, ID.018-  
2021/000782

Annotation, Restriction du Non spécifié.

droit d'aliéner, procédé LP  
sur la part de Renda  
Cataldo, ID.018-  
2021/001964

Annotation, Restriction du Non spécifié.

droit d'aliéner, procédé LP  
sur la part de Renda  
Cataldo, ID.018-  
2021/002810

### Droits de gage immobilier

13.11.1987 001-316481

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 10%, ID.001-1999/007864, Droit de gage individuel  
EREID: CH57270000000187900479

13.11.1987 001-316482

Cédule hypothécaire de registre, Fr. 550'000.00, 2ème rang, Intérêt max.  
10%, ID.001-1999/007866, Droit de profiter des cases libres, Droit de  
gage individuel  
EREID: CH57270000000187705280

Créancier hypothécaire UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE-  
412.669.376)

30.04.2021 018-2021/4711/0  
Cession

Observation:

Intérêts: La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus.

Dénonciation: Moyennant un préavis de trois 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 24.01.2022 018-2022/764/0 du 27.01.2022

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c.  
Renda Cataldo

### 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

Commune **009 Ollon**  
Bâtiment **2766**  
Référence 100513710-0/4

Madame et Monsieur  
Valérie Iuliani Renda et  
Cataldo Renda  
Ch. du Pomey Rouge 16  
1867 Panex

### Habitation

Emplacement: Panex, Ch. du Pomey Rouge 16  
Année construction: 1800  
Année dernière transformation: 2016

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Rez - étage : logement	72	6.6	475	546'250.00
Partie centrale : rez - étage : four et logement en travaux	29	6.3	183	137'250.00
Partie Sud : rez - étage : en travaux	48	5.1	245	171'500.00
Annexe Nord : cave	15	2.6	39	23'400.00
Annexe Sud : terrasse sur piliers	6	2.6	16	8'000.00
<b>Total:</b>			<b>958</b>	<b>886'400.00</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	886'400.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>886'400.00</b>

#### Couvertures complémentaires:

	Valeur (Fr)
Côté cour, Côté jardin	50'000.00
Année/indice	2019 / 125
Date d'effet	25.02.16
Date d'édition	11.10.19

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

S'engager pour l'avenir!

L'ECA accompagne et soutient les Jeux Olympiques de la Jeunesse d'hiver 2020

Commune **009 Ollon**  
Bâtiment **7023**  
Référence 101303208-1/1

Madame et Monsieur  
Valérie Iuliani Renda et  
Cataldo Renda  
Ch. du Pomey Rouge 16  
1867 Panex

### Couvert à voitures

Emplacement: Panex, Ch. du Pomey Rouge 16

Année construction: 2018

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Couvert provisoire	24	3	72	5'040.00
<b>Total:</b>			<b>72</b>	<b>5'040.00</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Couvert provisoire	100.00	5'040.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>5'040.00</b>

Année/indice 2019 / 125

Date d'effet 15.06.18

Date d'édition 11.10.19