

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objets du mandat

Biens-fonds 3222 de la commune de Villeneuve et 1/26 de la parcelle de dépendance 3230.

Adresse

Route du Pré Jaquet 47, 1844 Villeneuve.

Mandant

Office des poursuites du district d'Aigle, selon correspondance du 4 novembre 2024.

Propriétaires

Adyn Rez et Rafika Rez, en copropriété simple pour 1/2 chacun.

Valeur vénale

CHF 905'000.—



Synthèse générale du rapport



Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la propriété, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.



Type d'objet

Villa contiguë.



Visite des lieux

Par temps neigeux, le jeudi 21 novembre 2024, en compagnie de Madame Rez, propriétaire.



Situation

La propriété se situe dans un habitat groupé au sud-est du centre de Villeneuve et à l'ouest de la zone industrielle Pré Jaquet.



Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'expert

Unité d'habitation, sise dans un habitat groupé, érigée en 1991 sur deux niveaux, plus combles partiels et sous-sol complet, aménagée en un triplex de 5.5 pièces. Le sous-sol comprend la chaufferie, la buanderie, un disponible et une cave – le rez-de-chaussée : l'entrée, une cuisine fermée, un WC séparé, la cage d'escalier et le séjour – l'étage : trois chambres et une salle de bains – les combles : une chambre parentale avec douche-WC. La propriété bénéficie, par servitude et par attribution, au travers de la parcelle de dépendance décrite ci-dessous, de deux stationnements extérieurs sis sur la parcelle 3229 (au sud et hors périmètre de l'habitat groupé).

Le site, soit 26 unités, est distribué par des cheminements piétonniers juridiquement configuré en parcelle de dépendance (numéro 3230). Celle-ci est propriété de toutes les unités à raison 1/26 chacune. Cette copropriété ordinaire est gérée par un administrateur.

Le triplex, aménagé dans l'unité étudiée, totalise 131 m² de surface habitable selon calcul effectué sur la base des plans. Depuis la construction, seul l'agencement de cuisine et la chaudière ont été remplacés de sorte que l'ensemble est relativement déprécié. Toutefois et en raison d'une part de l'encombrement des lieux, et d'autre part, des conditions météorologiques, la vision des lieux a été très limitée. Notre objectivité sur l'état général a ainsi été limitée.

Cela étant, nous sommes d'avis que cet objet familial, de faible ampleur, répond aux attentes de certaines familles dont le budget est raisonnable.



Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, à usage propre, seule la valeur intrinsèque est prise en considération pour la détermination de la valeur vénale.



Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice décembre 2024 : 106.9 (déc. 2020 = 100 points)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2025) : 66.5 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignations cadastrales.....	4
1.1.1 Parcelle n° 3222	4
1.1.2 Parcelle de dépendance n° 3230	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1724	5
2. Localisation et environnement	5
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 1724 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	9
3.1.2 Distribution	9
3.1.3 Aménagements intérieurs.....	13
3.1.4 Surfaces	14
3.1.5 Fonctionnalité	14
3.1.6 Occupation.....	14
3.1.7 Aménagements extérieurs.....	14
3.2 Stationnements	15
4. Parcelle de dépendance.....	16
5. Infographies, dangers naturels et police des constructions	17
5.1 Infographies	17
5.2 Dangers naturels	18
5.3 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	19
5.4 Potentiel de développement	19
6. Appréciation générale.....	20
7. Estimation	20
7.1 Valeur intrinsèque.....	20
7.2 Valeur de rendement théorique.....	22
7.3 Valeur vénale.....	22
8. Réserves et remarques finales	23
Sources d'information et annexes	24



1. Données générales

1.1 Désignations cadastrales

1.1.1 Parcelle n° 3222

		169 m ²
Bâtiment	: ECA 1724 - habitation	73 m ²
Place -jardin	:	96 m ²
Adresse	: Route du Pré-Jaquet 47.	
Propriétaires	: Rafika Rez et Adyn Rez, en copropriété simple pour ½ chacun.	
Feuillet de dépendance	: Villeneuve 5414/3230 pour 1/26.	
Estimation fiscale	: CHF 560'000.—, 05.12.2011.	
Mentions	: Au nombre de trois, elle sont les suivantes :	



une restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de Mme Rafika Rez, inscrite le 12.01.2012, un blocage selon article 56 ORF (Ordonnance sur le Registre foncier), nous n'avons pas le détail de cette mention et pour finir une inscription de faillite contre Monsieur Adyn Rez inscrite en date du 9 mars 2023. Toutes ces mentions seront radiées lors du prochain transfert immobilier, elles sont sans conséquence sur la valeur du bien étudié.

Servitudes : Treize servitudes grèvent cette parcelle, neuf en droit, une à charge et trois réciproques à charge et en droit.

Toutes inscrites le 23.12.1993, elles gèrent les passages à pied, les accès véhicules, les places visiteurs, les droits de voisinage, les vues droites et obliques, les empiètements d'avant-toits, les canalisations d'écoulement des eaux pluviales ou souterraines, les plantations et clôtures et une restriction d'usage (murs) pour le fonds étudié. Ces servitudes sont usuelles dans un habitat groupé, elles n'influencent pas la valeur de la parcelle.

Nous relevons que le site (plan de quartier) est piétonnier, que la hauteur et la distance des plantations sont gérées par une servitude et que le bien est concerné par une restriction d'usage. Nous reviendrons sur ces points ultérieurement.

Les exercices des servitudes sont annexés au présent rapport.

Annotations : Au nombre de trois, elles concernent des restrictions du droit d'aliéner, procédé LP et seront radiées lors du prochain transfert de propriété.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.1.2 Parcelle de dépendance n° 3230

		2'990 m ²
Place -jardin	:	2'990 m ²
Adresse	: Route du Pré-Jaquet 47.	
Propriétaires	: Les fonds 3203 à 3228 chacun pour 1/26.	
Estimation fiscale	: CHF 0.—.	
Mentions	: Elles sont au nombre de deux, à savoir : un règlement de copropriété et une inscription d'administrateur de copropriété en faveur de M. Valentin Brandani. Ces mentions sont usuelles pour la gestion d'une parcelle constituée en copropriété, elles n'influencent pas la valeur de l'objet étudié.	





Servitudes : Onze servitudes grèvent cette parcelle, neuf à charge et quatre en droit.

En sus de certains des droits précédemment exposés pour la parcelle 3222, ce bien-fonds est frappé par d'autres droits réels restreints (canalisation de gaz en faveur de la Société du Gaz de la Plaine du Rhône, canalisation d'eau en faveur de la commune de Villeneuve, passage à pied et superficie). La servitude de superficie concerne l'espace containers et un abri sis sur la parcelle voisine. Elles sont toutes sans conséquence sur la valeur.

Sur ces droits, il y a lieu de relever de manière plus particulière la servitude ID.001-1999/006343, en droit, qui octroie la jouissance de 52 places de stationnement sises sur le fonds 3229. Nous reviendrons ultérieurement sur ce point.

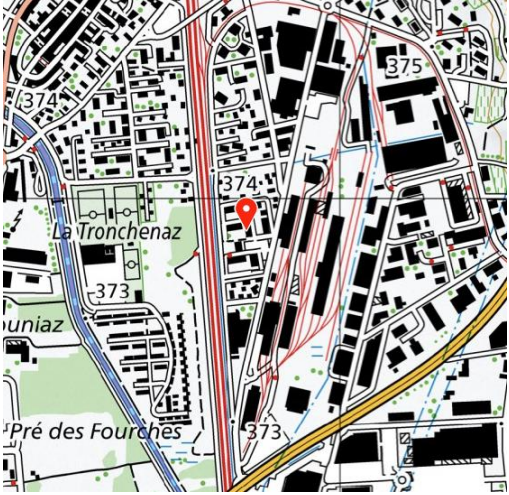
Annotations : Selon registre foncier.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1724

- Type de construction Habitation.
 - Année de construction 1991.
 - Volume ECA 778 m³.
 - Valeur assurée CHF 619'997. —, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix moyen de CHF 797. —/m³, valeur en adéquation avec ce type d'objet.
- Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 20'000. — a été conclue.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km.	 © Données:swisstopo
Située à l'extrémité est du lac Léman, entre le Chablais et la Riviera, Villeneuve est une commune du district d'Aigle, peuplée d'environ 6'050 habitants. Son territoire s'étend sur 3'208 hectares, dont la moitié en forêts et en pâturages boisés.	Quartier résidentiel d'habitat groupé situé au sud-est du centre de Villeneuve. Altitude : 374 m. Coordonnées moyennes de la propriété : 560'790 / 137'925.

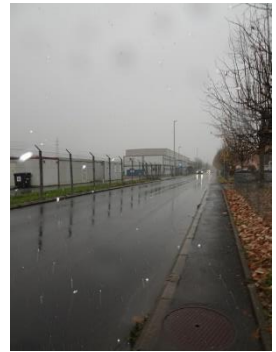


Environnement et vue

Depuis l'unité étudiée : résidentiel, avec un dégagement depuis les étages sur les habitations groupées et des espaces verts.

Accès

Aisé, par la route du Pré Jaquet (axe domaine public) pour les véhicules et le stationnement, puis uniquement par voies piétonnes pour la résidence.



Stationnements

Les habitants du quartier stationnent sur le parking sis au sud et les visiteurs sur l'une des neufs places sises à l'ouest (voir point 3.2).

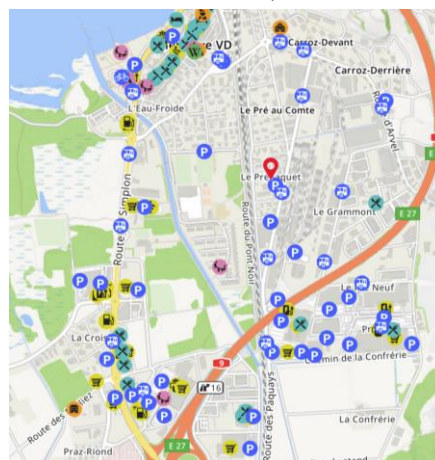
Il n'y a pas de stationnement public à proximité immédiate dans le quartier.

Commodités

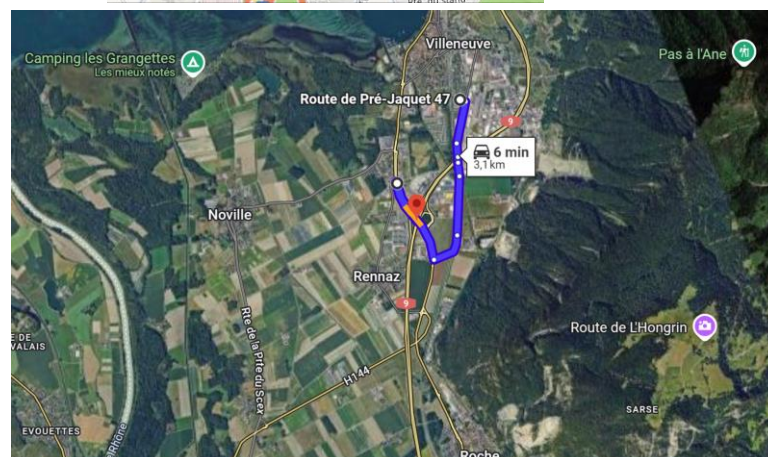
Commerces : de nombreuses enseignes sont proches, soit au centre-ville à 1 km environ ou dans la zone commerciale à 2.5 km.

Ecoles : primaire et secondaire à 900 m, il n'y a aucun de transports scolaires sur l'axe du Pré Jaquet.

Transports : gare CFF à 1.3 km. Ligne de bus VMCM n° 210 direction gare à 100 m. Jonction autoroutière à 2.1 km (Villeneuve).



- Train
- Tram/bus
- Mobility
- Vélo
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service
- Bar
- Café
- Hôtel
- Restaurant
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration



Topographie

Parcelle orientée est-ouest, plate, de forme rectangulaire.



3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 1724

Organisation

Habitation

Contiguë au nord et au sud, l'entrée du logement s'effectue de plein pied depuis la façade est et par une entrée couverte (auvent). Entièrement excavé, l'ensemble se distribue par une cage d'escalier centrale et dispose de locaux techniques, d'une cave, d'un disponible et d'une buanderie/chaufferie au sous-sol, d'espaces de vie au rez-de-chaussée composé d'une cuisine fermée, d'un WC séparé, d'un séjour avec accès à la terrasse et au jardin, de trois chambres et d'une salle de bains à l'étage et pour finir d'une suite parentale dans les combles.

Eléments de construction

Gros œuvre : structure et dalles en béton armé ou double murs, fondation par radier. **Toiture** : à deux pans, isolée charpente en bois, sans châssis rampant. **Couverture** : en tuiles de terre cuite, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies, doublage intérieur. **Fenêtres** : dotées vitrage isolants sur châssis en bois, obscurcissement par volets roulants en aluminium. **Balcon** : ossature métallique, plafond peint, revêtement du sol non visible, dépourvu de toile de tente. **Murs intérieurs** : en maçonnerie.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Central à gaz, la chaudière a été remplacée en 2016 selon les informations données oralement par la propriétaire. La diffusion de la chaleur s'effectue par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques neuves.

L'installation précitée étant inaccessible par l'experte, il n'a pas été possible de voir par quel dispositif la production d'eau chaude est réalisée.

Installation électrique

A priori, l'installation n'est plus aux normes. La date du dernier contrôle OIBT est inconnue.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.

Buanderie

Un emplacement au sous-sol, avec évier en PVC, est prévu à cet usage.

Conduites

Elles datent de la construction.

Eaux usées

Le bâtiment est raccordé au réseau communal d'épuration.

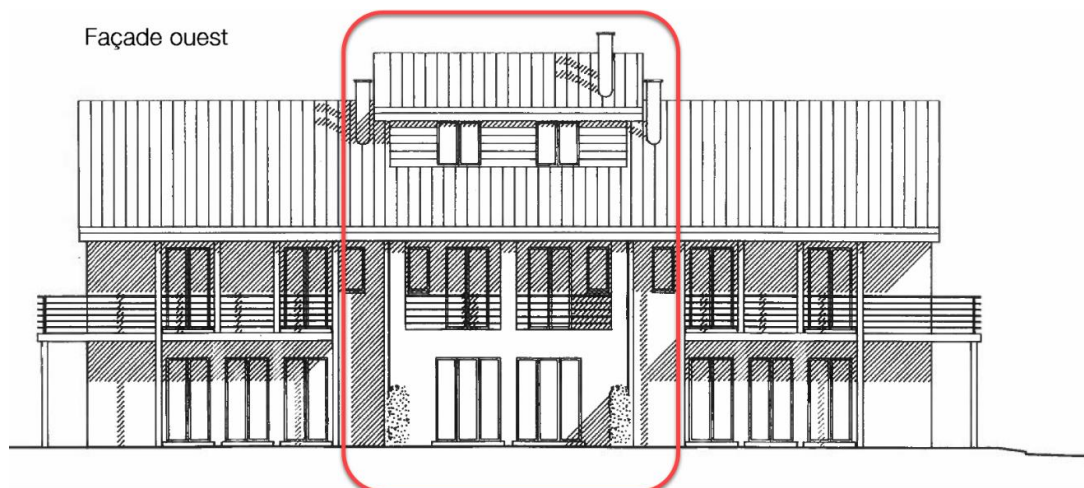
Années de rénovation

Néant.

Conformité

La construction est conforme aux plans d'archives de la commune.





Amiante et toxiques

- 🌐 Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment est peu probable, elle ne peut pas être totalement exclue.
- 🌐 La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Expertise technique

- 🌐 Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo 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'experte.

CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments)

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). Sa validité est de 10 ans.

Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'au 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (CECB établi lors de la vente du premier lot). En revanche, le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux ou à la suite d'un divorce.

Pour la propriété étudiée et dans le cadre de la procédure, aucun CECB n'a été réalisé.



3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

En préambule, nous précisons qu'il n'a pas été possible de visualiser d'une part l'entier des façades, les portes-fenêtres du rez-de-chaussée étant inaccessibles par l'encombrement des meubles et d'autre part, d'une manière aisée les locaux intérieurs.

Enveloppe Depuis l'édification, tous les éléments composants l'enveloppe semblent être d'origine. Les performances énergétiques globales ne correspondent certainement plus aux attentes actuelles, elles sont toutefois admises comme correctes. En raison de l'inaccessibilité au jardin – ce qui aurait permis de visualiser la façade ouest – il n'est pas possible de donner de plus amples informations sur l'état général.

Etat général : médiocre.

A prévoir de manière immédiate : réparation des stores et moustiquaires.

A prévoir à moyen terme : réfection du crépi, éventuel remplacement des châssis et vitrages et de l'isolation de la toiture pour une meilleure performance.

Intérieur A l'exclusion de l'agencement de cuisine, les aménagements intérieurs (salles d'eau, revêtements des murs, sols, plafonds, portes) et l'installation électrique sont d'origine. Un remplacement ou une réfection sont nécessaires.

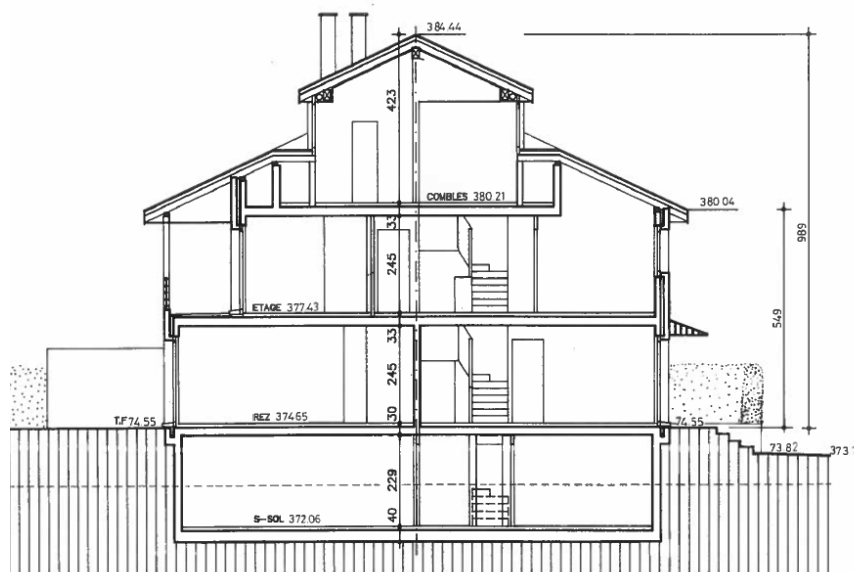
Etat général : déprécié.

A prévoir : réfection complète, après un vigoureux nettoyage.

3.1.2 Distribution

A l'aide des plans d'enquête, récoltés aux archives communales, nous présentons dans les pages suivantes les distributions des étages. La situation sur place correspond à ceux-ci.

En coupe, la résidence se présente de la manière suivante :

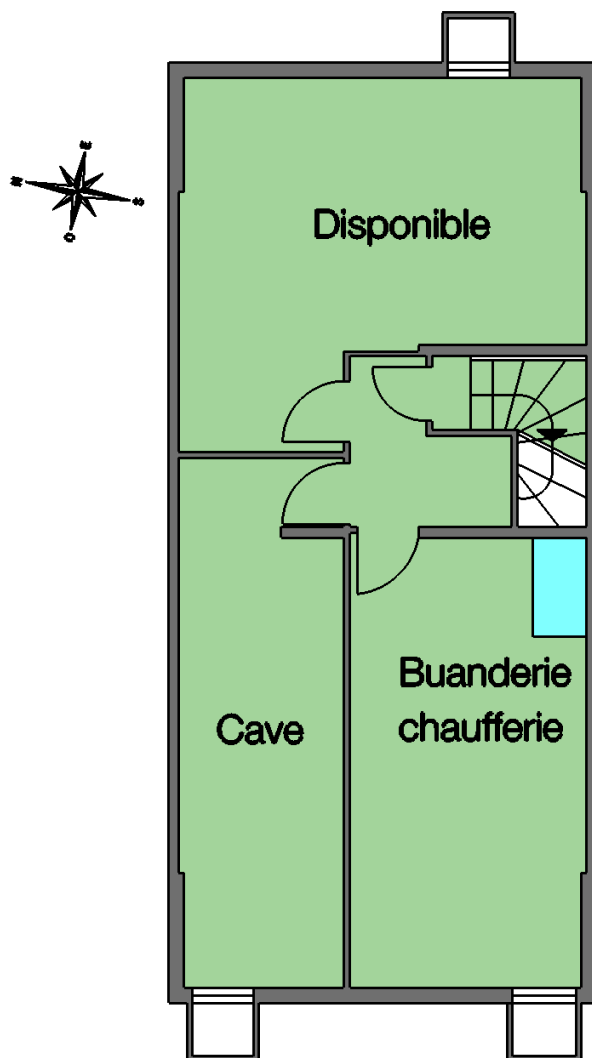


COUPE D-D TYPE V3A



Sous-sol

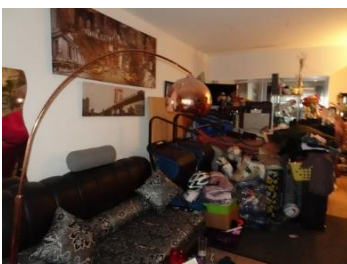
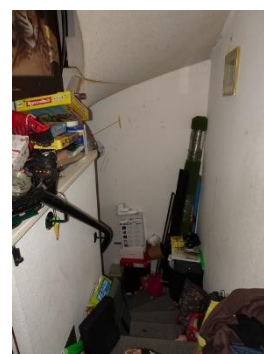
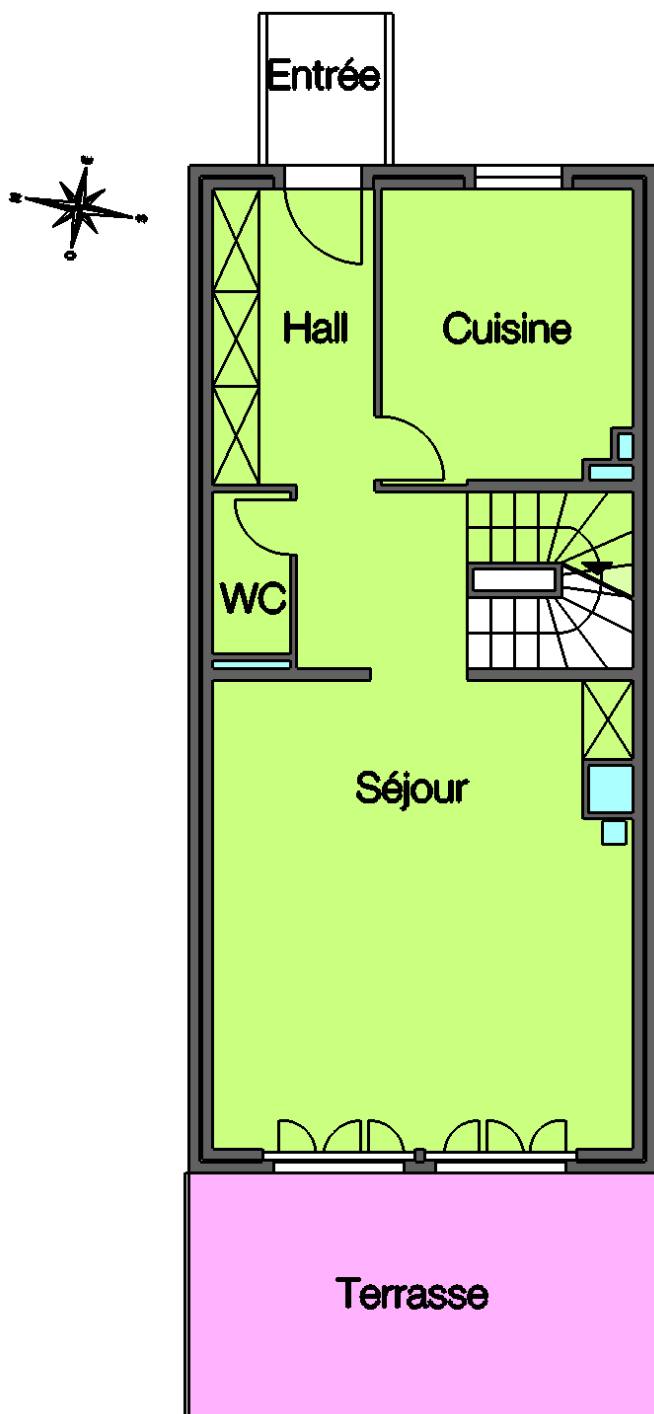
Accessible par l'escalier intérieur, il se compose d'un petit hall de distribution, d'une buanderie avec un espace technique (chaufferie) de 17 m², d'une cave de 15 m² et d'un disponible de 22 m². La surface utile secondaire totale s'élève à environ 58 m² (hors espace chaufferie admis à 1 m²). En raison de l'encombrement des lieux, il n'a pas été possible de voir tous les éléments et de conséquence d'éventuelles problématiques (humidité).





Rez

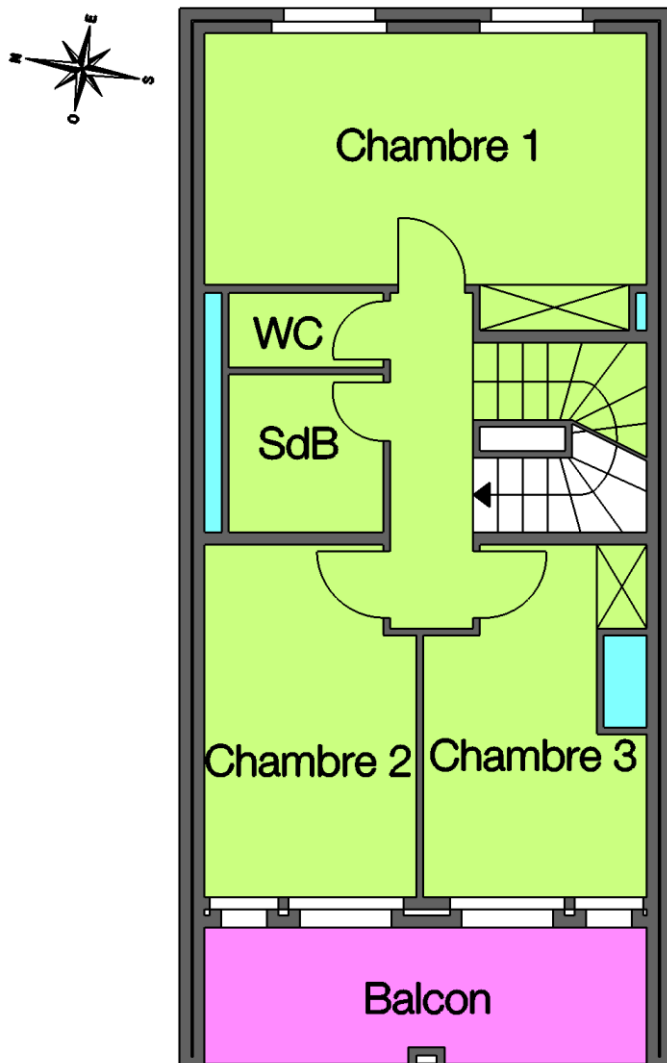
Ce niveau comprend l'entrée (couverte par un auvent), un hall avec armoires encastrées, une cuisine fermée de 11.42 m², l'escalier reliant les niveaux, un WC visiteurs et la salle à manger / séjour de 31 m² avec cheminée et l'accès à une terrasse d'environ 18 m² et au jardin. La surface nette totale est de 60 m².





Etage

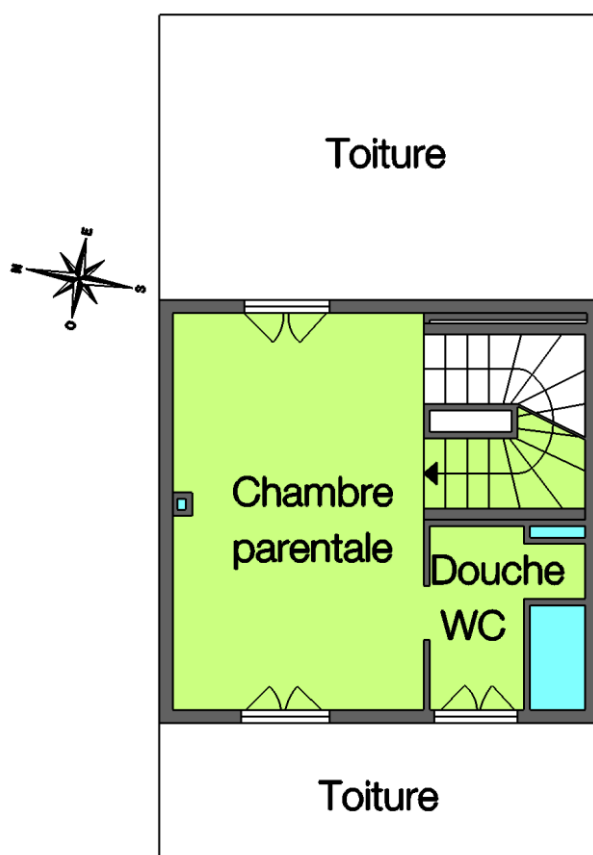
Accessible par l'escalier intérieur et distribué par un hall central, il comprend trois chambres de respectivement 16.96 m², 10.39 m² et 10 m², un WC séparé et une salle de bains, tous deux borgnes. Les chambres orientées à l'ouest bénéficient d'un balcon commun. Le tout totalise 49.1 m² de surface utile principale.





Combles

Ce niveau, mansardé, comprend une chambre parentale de 16.36 m² (selon les plans) et douche-WC ajourée. Le tout totalise 22 m² de surface utile principale.



3.1.3 Aménagements intérieurs

Hormis l'agencement de cuisine qui a été remplacé en 2011, les autres aménagements et équipements semblent d'origine (1991) et ils sont les suivants :

Revêtements intérieurs	Sols	: imitation parquet, carrelage, PVC.
	Murs	: tapisserie, plâtre, peinture.
	Plafonds	: lissés au plâtre, crépis.
	Menuiserie	: peinte.
	Escalier	: en similipierre (pierre recomposée).
Agencement de cuisine	Buffets	: complet en bois.
	Plan de travail	: stratifié.
	Electroménagers	: standards de marque Electrolux notamment (induction, hotte, frigo + congélateur, ce dernier est hors service), four Viva.
Sanitaires	Les appareils et le confort sont standard.	



3.1.4 Surfaces

Sur la base des plans, les différentes surfaces se présentent de la manière suivante :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS + SI m ²	SE m ²
Sous-sol	69	8	0	0%	59	0
Rez-de-chaussée	71	72	60	83%	1	18
Etage	60	61	49	81%	1	9
Combles	26	27	22	81%	1	0
Total	226	168	131	p.m.	62	27

Voir explicatif des surfaces dans le glossaire annexé.

Les ratios entre les surfaces utiles principales et les surfaces de plancher déterminantes sont dans les moyennes usuelles.

3.1.5 Fonctionnalité

- Distribution.
- Traversant ouest-est et bon ensoleillement.
- Salle de douche ajourée.
- WC séparé et WC visiteurs.
- Accès au logement de plein pied.
- Triplex.
- WC et salle de bains borgne.

3.1.6 Occupation

Le logement est actuellement occupé par les propriétaires.

3.1.7 Aménagements extérieurs

Comme indiqué précédemment, l'experte n'a pas pu se rendre dans le jardin. Cet élément (en vert sur l'image ci-dessous) a été visualisé uniquement au travers des fenêtres du rez-de-chaussée et depuis le balcon de l'étage. En sus et en raison de l'absence d'entretien et des conditions météorologiques, sa composition n'a pas été visible, elle est supposée. Une reprise complète et importante est nécessaire.

Entièrement clôturé par des haies de thuyas et orienté ouest, il comprend deux cabanes de jardin et un barbecue. L'aménagement de la terrasse (dalles ou autres) est inconnu. La surface – calculée sur la base du registre foncier et hors terrasse – est estimée à 64 m².

La configuration de l'habitat groupé génère un voisinage très proche, notamment avec la parcelle 3224 soit le numéro 51 de la route du Pré Jaquet.



La partie avant (en jaune sur l'image ci-contre) est en pavé. Elle est recouverte par un revêtement synthétique imitation gazon.



Selon le plan déposé au Registre foncier, le bien-fonds étudié bénéficie d'un seul stationnement (en rouge sur le plan ci-contre).

En 2011, une répartition des 52 places a été réalisée par l'administrateur de la parcelle de dépendance 3230 (bénéficiaire du droit). A cette occasion, les places U1 et U2 ont été attribuées au numéro 47.



4. Parcelle de dépendance

Contexte général

Cette parcelle correspond aux cheminements piétonniers de l'habitat groupé (en jaune sur les plans de la page précédente) et aux stationnements visiteurs. Elle englobe les 26 résidences. Elle est gérée par un règlement de copropriété d'une part et, d'autre part, par un administrateur externe depuis 2022, nommé par mesures administratives conformément à l'article 649a CC, il s'agit de la société administrateurppe.ch – Monsieur Valentin Brandani.

Règlement de copropriété

Ce document, annexé au rapport, définit l'utilisation des cheminements, du parking-visiteurs, du mur anti-bruit (vers la voie ferrée), de la jouissance des villas et règle les droits et charges des copropriétaires, l'éclairage du quartier et gère les intérêts de la communauté. Il définit également les conditions des contributions financières de chacun des copropriétaires.

Les décisions de l'assemblée générale, quel qu'en soit l'objet, sont valablement prises par la majorité des deux tiers des membres présents. Celle-ci est comptée par tête, les copropriétaires d'une villa ne disposant que d'une seule voix.

Nous n'avons pas de commentaire particulier sur ce document qui est relativement standard.

Gestion

Sur la base des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années, il nous apparaît que cette copropriété fonctionne de manière tout à fait correcte. Nous renvoyons le lecteur aux procès-verbaux annexés.

Comptes et charges courantes

Les charges annuelles de la copropriété, basées sur les deux derniers exercices, se sont élevées, en moyenne, à CHF 34'208.— y compris attribution au fonds de rénovation de CHF 11'700.—.

Le budget, pour les périodes de 2022 à 2024, est de CHF 35'000.—/an.





Au prorata des parts de copropriété, cela représente, pour la parcelle étudiée, environ CHF 1'320.—/an, soit CHF 110.—/mois. Au jour de la rédaction du rapport, les copropriétaires Rez sont pas à jour.

Fonds de rénovation

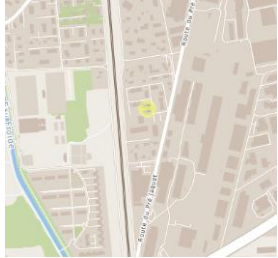
Au 31.12 2023, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 106'974.—, il devrait s'élever à CHF 118'674.—à fin 2024. L'attribution annuelle pour 2024 a été fixée à CHF 12'000.—.

A la lecture des procès-verbaux, qui mentionnent le prochain remplacement d'une conduite d'eaux usées, nous estimons cette somme comme trop faible pour assumer ledit remplacement et les autres charges de la copropriété. Nous tiendrons compte d'une provision dans notre évaluation.

5. Infographies, dangers naturels et police des constructions

5.1 Infographies

Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes sur la propriété, elles sont dépourvues de la foi publique :

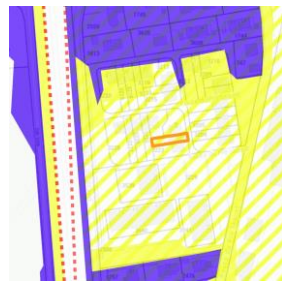
•	Secteur de protection des eaux		
	Le site est en secteur ũB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées - sans incidence sur la valeur.	Protection des eaux ☒ Zones de protection des eaux ☒ Secteurs de protection des eaux S + périmètres Au ũB ←	
•	Cadastre des sites pollués		
	Le quartier ne figure pas dans le cadastre des sites pollués. ☒ Sites pollués Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre Pollué, investigation nécessaire Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement Pollué, nécessite une surveillance Pollué, nécessite un assainissement Pollué, nécessite d'une investigation non encore évaluée		
	<i>A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</i>		
•	Carte de l'aléa ruissellement		
	Il n'y a aucun risque de ruissellement sur la parcelle et le site. Légende 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m] 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m] 0.25 <= h hauteur d'eau en [m] Glacier Cours d'eau		



• Cadastre du bruit jour routier		
L'habitation se situe dans un environnement calme ou très faiblement impacté par les bruits routiers. A noter qu'il s'agit du <u>cadastre du bruit routier</u>, les autres nuisances (chemin de fer et industries) qui touchent l'immeuble ne sont pas mesurées par ce cadastre. <u>Notion du bruit</u> 40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant	<u>Effets :</u> aucun fatigue inconfort risque danger	< 45 dB(A) 45-50 dB(A) 50-55 dB(A) 55-60 dB(A) 60-65 dB(A) 65-70 dB(A) 70-75 dB(A) >75 dB(A) 
• Radon		
Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser la valeur de référence (300 Bq/m³) se situe à 10 %. L'indice de confiance est faible.		

5.2 Dangers naturels

La propriété étudiée ou le site est/sont concernés par les dangers naturels suivants :

• Chutes de pierres et blocs, éboulements, effondrements, glissements de terrain permanents ou spontanés, remontées du lac.		
La propriété et le site ne sont pas touchés par ces dangers.		
• Laves torrentielles et inondations par les crues		
Le bien-fonds et le site sont sis en danger résiduel pour ces deux risques – sans incidence sur la valeur.	♦♦♦ Périmètre étude Danger élevé Danger moyen Danger faible Danger résiduel 	

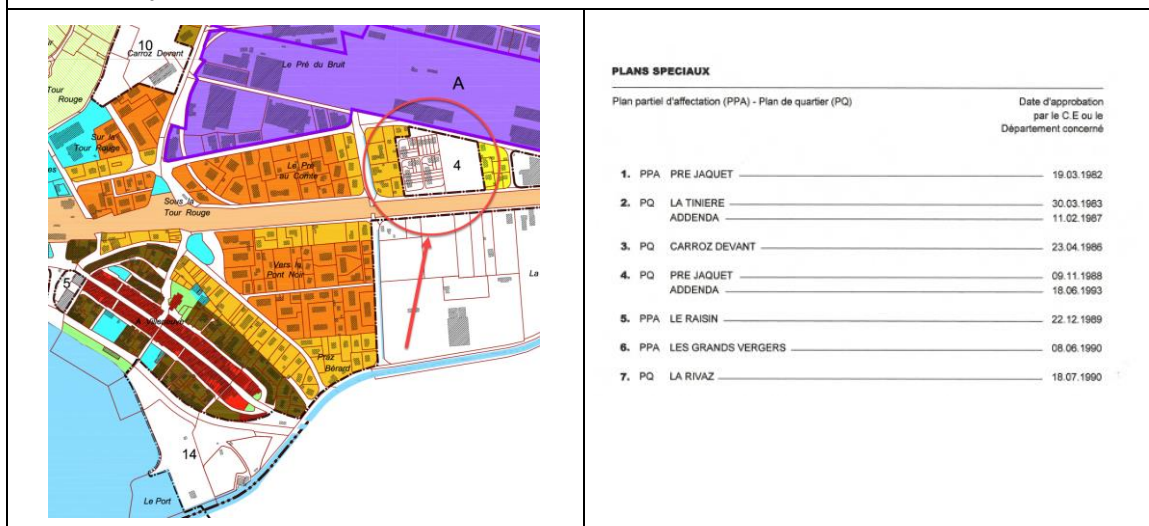


5.3 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

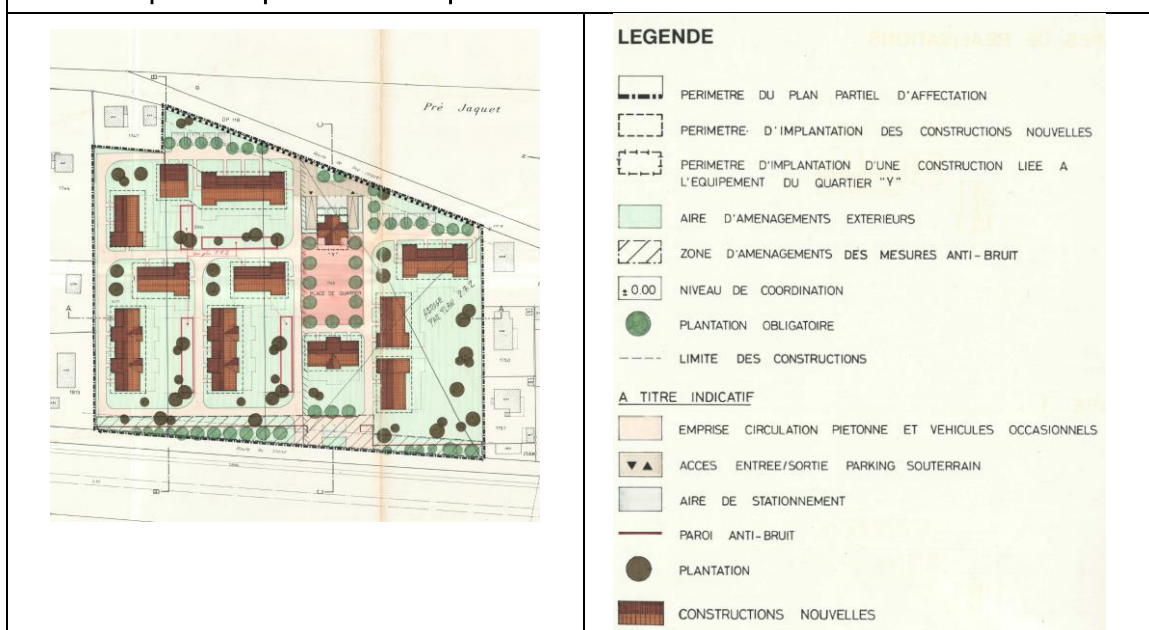
- Police des constructions de la commune

La parcelle n° 3222 est colloquée dans le PGA du 13 mai 2008 de la commune, dans le plan de quartier « Pré Jaquet » du 09.11.1988, addendé le 18.06.1993.

Extrait du plan de zones du PGA issu du site internet de la commune :



Extrait du plan de quartier Pré Jaquet :



Les objectifs du plan ont eu pour but de :

- Créer de nouvelles possibilités de logements sur le territoire de la Commune,
- Favoriser l'habitat groupé sous forme de petit hameau,
- Réaliser un quartier favorisant les espaces communs (place, espaces verts, etc.),
- Privilégier le piéton par rapport à une circulation véhicule réduite au minimum.

Le plan de quartier totalise 6240 m² de surface de plancher brute. Ce droit se répartit entre toutes les unités. Une éventuelle augmentation de surface doit intervenir sur le plan de quartier et pas seulement sur l'une ou l'autre des habitations.

5.4 Potentiel de développement

Vu ce qui précède et vu que les droits à bâtir doivent être calculés sur l'ensemble du périmètre, nous admettons que l'habitation étudiée ne peut pas être agrandie (véranda par exemple).



6. Appréciation générale

- | | |
|-----------------------|---|
| Points forts | <ul style="list-style-type: none">➤ Quartier familial.➤ Bonne fonctionnalité dans l'ensemble.➤ Agréable jardin plat, privatisé et entièrement clôturé.➤ Places de parc privatives.➤ Proximité des infrastructures et des transports publics. |
| Points faibles | <ul style="list-style-type: none">➤ Habitat groupé et proximité du voisinage.➤ Triplex.➤ Vue restreinte.➤ Travaux de rafraîchissement à prévoir.➤ Fonds de rénovation de la copropriété et travaux à venir.➤ Eloignement des commerces et absence de transports scolaires. |

7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : valeur technique obtenue par l'addition de diverses valeurs qui 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, diminuée de la dépréciation et tenant compte de son degré d'entretien ; la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, trottoirs, jardin, etc.) diminués de leur dépréciation.

Dans un premier temps et en fonction de la catégorie de l'immeuble (groupe), nous déterminons le taux de vétusté de l'objet sur la base du constat effectué sur place et selon les éléments à notre disposition (édification 1991, aucune rénovation extérieur, remplacement de l'agencement de cuisine et de la chaudière). Pour se faire, nous déterminons l'âge économique de la propriété ainsi que le degré de vétusté.

Groupe et durée de vie théorique totale retenu

Selon le manuel de l'expert, l'objet entre dans le groupe 4 soit une habitation de construction simple avec une durée de vie totale admise à environ 100 ans.

Puis, à l'aide des tables ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, il est maintenant possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.

Détermination de l'âge économique et du degré (taux) de vétusté

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.



Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	34 ans	1	34 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	50 ans	34 ans	2	68 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	20 ans	3	60 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	25 ans	20 ans	4	80 ans
	100.00 %			10	242 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération)	24 ans
Durée de vie théorique totale, catégories	100 ans
Dépréciation	15.03% Retenu
Vétusté annuelle selon formule de Ross	0.62%

Catégorie objet = 4

Vétusté selon courbe de Ross

$0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique} / 100)) \times 100 = \% \text{vétusté}$.

En regard des éléments cités précédemment, une vétusté admise d'environ 15 % semble cohérente.

Dépréciation	
Mauvaise	24.20%
Mauvaise/Moyenne	19.61%
Moyenne	15.03%
Moyenne/Bonne	10.44%
Bonne	5.86%

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Détermination de la valeur du terrain par l'incidence foncière

Surface de plancher SPd	168 m ² à CHF	1'100.—	CHF	185'000.—
Valeur après construction			CHF	185'000.—
Risque promotionnel sur terrain	0 % déjà bâti		CHF	p.m.
Valeur du terrain final			CHF	185'000.—
Soit en moyenne au m ²	169 m ² à CHF	1'094.67 arrondi	CHF	1'100.—

Détermination de la valeur intrinsèque

Après vérification (sur base de la coupe et des plans), nous retenons les volumes indiqués dans la police ECA.

Parcelle 3222

Terrain, vu les caractéristiques	169 m ² à CHF	1'100.—	CHF	186'000.—
Habitation ECA n° 1724, valeur à neuf, Admis, en moyenne, vu le faible volume				
Sous-sol, rez, étage et combles	778 m ³ à CHF	960.—	CHF	747'000.—
A déduire : vétusté selon calcul ci-dessus	15 % arrondi		CHF	-112'000.—
Valeur du bâtiment ECA n° 1724 à ce jour			CHF	635'000.—
Aménagements extérieurs, vétusté déduite en bloc			CHF	22'000.—
Frais et taxes	5 %		CHF	35'000.—
Valeur actuelle	arrondi		CHF	878'000.—



• Stationnements par servitude		
Légalisé par servitude et plan déposé au Registre foncier	CHF	15'000.—
Attribué par administrateur, admis	CHF	15'000.—
• Parcelle de dépendance 1/26		
Provision pour réfection collecteur et conduites, à raison 1/26	CHF	-3'000.—
Total pour les propriétés	arrondi	CHF 905'000.—

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour, arrondie, est d'environ

CHF 905'000.—

soit et sans les stationnements, CHF 6'700.—/m² SUP (131 m²) .

7.2 Valeur de rendement théorique

Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier. Le taux de capitalisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.

Détermination du revenu déterminant

A titre indicatif, nous déterminons également une valeur de rendement. Elle se présente ainsi :

Surface admise du logement (hors sous-sol)		131 m ²
Loyer moyen de la localité et du quartier y.c. jardin, admis	CHF	230.—/m ²
Loyer annuel théorique du logement	CHF	30'130.—
Loyer annuel théorique des stationnements	CHF	2'880.—
Loyer annuel global	CHF	33'010.—
Taux de capitalisation admis		3.75 %

Avec ces composantes, la valeur de rendement sur revenu actuel est de l'ordre de

CHF 880'000.—

7.3 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Eu égard aux développements précités, la valeur vénale admise de la propriété et de la part de copropriété de la parcelle de dépendance, est admise à hauteur de la valeur intrinsèque soit :

CHF 905'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve de l'évolution du marché et d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés. Elle ne tient pas compte d'une éventuelle action en déguerpissement en vertu de l'article 76 LVLP, Loi fédérale sur les poursuites pour dettes et faillite auprès de la Justice de Paix après une possible exécution forcée ainsi que des frais d'évacuation des meubles et nettoyage des locaux.



8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte 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'experte demeure réservé.
- ⊗ L'évaluation ne tient pas compte des éventuelles plus-values foncières à verser dans le cadre d'une augmentation du potentiel de construction.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres information ne pourra être données par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celle pour laquelle notre société a été mandatée. Toutes pièces le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 13 janvier 2025.


estimmo sàrl
Daniela Péralé, experte brevetée


cer membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
<u>Pour la parcelle n° 3222</u>	
Plan de situation issu du site du guichet cartographique cantonal le 21.11.2024.	x
Extrait du feuillet du Registre foncier remis par l'Office des Poursuites le 04.11.2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Police ECA 1724.	x
Plans des étages, des façades et coupe DD issus des archives communales.	x
Descriptif des matériaux issu des archives communales.	x
<u>Pour la parcelle n° 3230</u>	
Plan de situation issu du site du guichet cartographique cantonal le 21.11.2024.	x
Extrait du feuillet du Registre foncier issu du site internet le 21.11.2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant les parcelles précitées.	x
Règlement de copropriété de la parcelle de dépendance issu du site internet du Registre Foncier.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2022, 2023, 2024.	x
Extrait des comptes de la copropriété de 2022 et 2023 et tableau de répartition pour l'objet étudié.	x
Listing et attributions des places de parc par l'administrateur en 2011.	x
<u>Autres informations</u>	
Plan de quartier «Pré Jaquet», son règlement et l'addenda.	☒
Sites internet de la commune de Villeneuve et de la Confédération.	☒
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	☒