



EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaire

Vito CALZOLARO

Adresse de l'objet

Route de Morat 1 – 1595 Faoug

N° de parcelle

R. F. 32

Intitulé

Maison villageoise avec deux appartements

1 TABLE DES MATIÈRES

1	TABLE DES MATIÈRES.....	2
2	INTRODUCTION.....	3
3	SITUATION.....	4
3.1	Situation générale.....	4
3.2	Commodités.....	5
4	PARCELLE.....	6
4.1	Surface et affectation.....	6
4.2	Potentiel de construction.....	7
4.3	Mentions (sur extrait R. F.).....	8
4.4	Servitudes (sur extrait R. F.).....	8
4.5	Annotations (sur extrait R. F.).....	8
4.6	Cadastre des sites pollués.....	8
4.7	Recensement architectural du canton de Vaud.....	8
4.8	Parking et aménagements extérieurs.....	9
5	BÂTIMENT N° ECA 85.....	11
5.1	Année(s) de construction et/ou de transformation.....	11
5.2	Structure générale, isolation et vitrage.....	11
5.3	Technique, chauffage, équipement et agencement.....	12
5.4	Photos extérieures.....	13
5.5	Description intérieure, distribution des pièces et locaux.....	16
5.6	Photos intérieures.....	18
5.7	Appréciations de l'état des éléments de construction.....	30
5.8	État d'entretien et travaux à prévoir.....	31
6	CONCLUSION.....	32
6.1	Valeur retenue.....	32
6.2	Remarques finales.....	32
7	ANNEXES.....	33
7.1	Détermination des valeurs (annexe A).....	33
7.2	Documents de base.....	33

2 INTRODUCTION

L'office des poursuites de l'arrondissement de la Broye-Vully m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Vito CALZOLARO, parcelle R. F. 32, maison villageoise avec deux appartements, Route de Morat 1, à 1595 Faoug. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Bien que le mandat me soit confié dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport détermine **la valeur vénale** de l'objet conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI.

Pour information, la valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

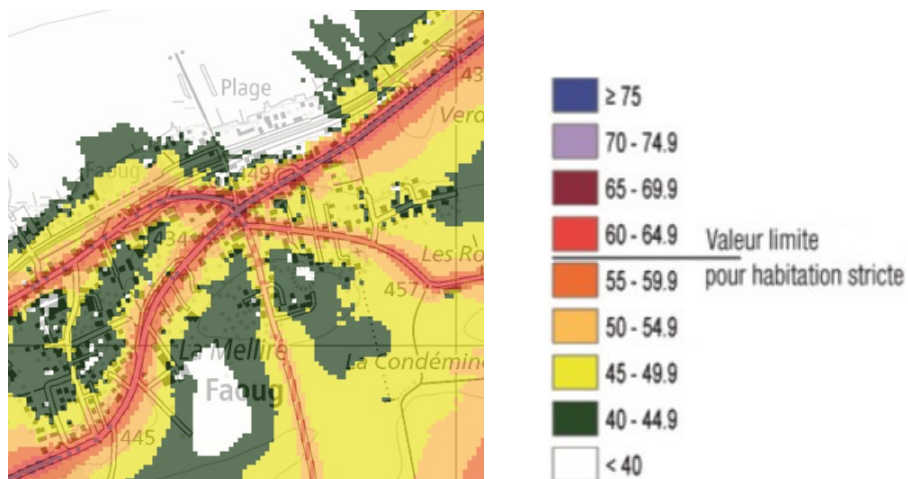
Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- ➔ Visite du bâtiment
- ➔ Extrait(s) du Registre Foncier
- ➔ Plan de situation
- ➔ Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- ➔ Baux à loyer
- ➔ Divers renseignements transmis par le propriétaire
- ➔ Plans de répartition des locaux
- ➔ Divers renseignements transmis par la commune de Faoug
- ➔ Règlement communal sur le plan général d'affectation et de la police des constructions de Faoug
- ➔ Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)
- ➔ Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal

Remarques :

Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

Les photos extérieures ont été prises sous une pluie battante et les photos intérieures avec peu de lumière naturelle (ciel gris, sombre).



Carte bruit du trafic routier jour, selon l'OFROU



Vue sur le lac depuis le balcon

3.2 Commodités

Faug est un village au bord du lac de Morat, qui dispose d'un transport public (gare CFF), d'un Buffet de la gare, d'une poste, d'un magasin d'alimentation Proxi, d'un collège rattaché à l'Établissement scolaire primaire et secondaire d'Avenches et environs.

De nombreux commerces et commodités ainsi qu'un accès autoroutier en direction de Berne ou de Lausanne se trouvent en ville d'Avenches ou de Morat, à égale distance d'environ 5 kilomètres.

On peut relever que Faug offre de nombreuses activités touristiques balnéaires, avec ses deux ports, son école de voile, sa plage aménagée et sa place de sport.

4 PARCELLE

4.1 Surface et affectation

La parcelle R. F. 32 a une surface totale de 793 m². Elle se situe en zone centrale 15 LAT (zone du village A) (extrait du plan d'affectation ci-contre).

Cette parcelle descend en faible pente en direction du Nord; sa forme est étroite et très allongée.

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et la page suivante.

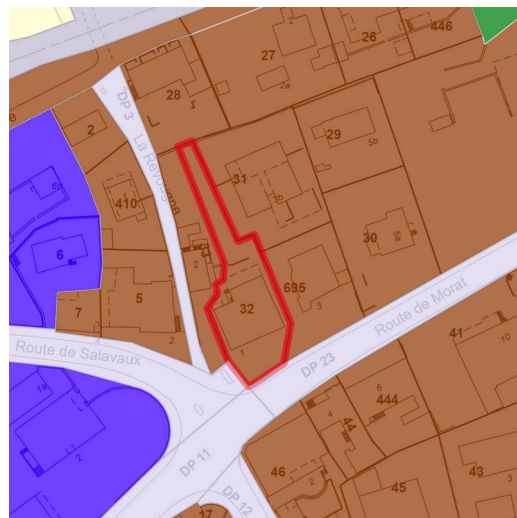


Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

PARCELLE

4.2 Potentiel de construction

En application de l'article 57 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), la Municipalité a établi une zone réservée selon l'article 46 LATC et son règlement. **La parcelle R. F. 32 n'est pas incluse dans cette zone réservée.**

Mais, selon informations reçues de la commune, la rénovation des deux appartements est actuellement possible, en revanche l'aménagement de nouveaux appartements dans ce bâtiment sera bloqué jusqu'à l'approbation du PGA communal. Une mise à l'enquête complémentaire va être effectuée prochainement et la Municipalité espère finaliser le PGA d'ici la fin 2024.

Pour plus de détails sur les possibilités de développement, consulter le plan de situation et le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de 2003.

A titre d'information, voici quelques extraits du règlement relatif à la zone village A (chapitre III) :

Affectation art. 5

Cette zone est destinée à l'habitation et aux autres activités moyennement gênantes pour le voisinage, ainsi qu'à la préservation et la mise en valeur de la qualité du tissu villageois existant.

Utilisation du sol art. 6

Sous réserve des dispositions concernant les possibilités de stationnement (cf. art. 8), le CUS maximal est fixé à 0,6.

Places de stationnement art. 8

Le nombre de places de stationnement déterminé par la Municipalité (cf. art. 78) sera aménagé en respectant les caractéristiques spatiales des dégagements sur l'espace public.

Le droit à bâtir des parcelles est limité par le nombre de places effectivement réalisable.

Nombre de niveaux art. 12

Le nombre de niveaux visibles sous la corniche est limité à deux. Sont comptés comme niveaux visibles ceux dont le jour se prend entre le niveau du terrain et la toiture, à l'exception des sous-sols non habitables éclairés par des soupiraux.

Les combles ne sont habitables que sur un seul niveau. En cas de constructions existantes et sous réserve des dispositions relatives aux percements en toiture (cf. art. 73), la Municipalité peut autoriser un second niveau habitable dans les combles.

Patrimoine bâti art. 14

Les bâtiments en note 1 à 3 au recensement architectural (note 4 dans la mesure du possible) sont à maintenir en principe. Ils peuvent être transformés ou agrandis à condition de respecter leurs caractéristiques structurelles, architecturales et urbanistiques.

Les bâtiments en note 4 peuvent être démolis s'ils sont remplacés par des constructions ou aménagements qui maintiennent la qualité spatiale de l'ensemble bâti dans lequel ils se trouvent.

4.3 Mentions (sur extrait R. F.)

Aucune mention n'est inscrite.

4.4 Servitudes (sur extrait R. F.)

03.11.1919 003-48737	(C)	Voisinage : Vues droites et obliques ID.003-2005/002537 en faveur de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(D)	Voisinage : Vues droites et obliques ID.003-2005/002537 à charge de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(C)	Passage à pied et à brouette ID.003-2005/002538 en faveur de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(D)	Canalisation(s) : Ecoulement d'eaux pluviales ID.003-2005/002539 à charge de B-F Faoug/33
21.03.1963 003-46000	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-2005/002761 à charge de B-F Faoug/31
11.11.1966 003-49081	(C)	Canalisation(s) d'égouts ID.003-2005/000889 en faveur de B-F Faoug/29 en faveur de B-F Faoug/30 en faveur de B-F Faoug/31 en faveur de B-F Faoug/695

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine.

4.5 Annotations (sur extrait R. F.)

Consulter l'extrait du Registre Foncier en annexe.

4.6 Cadastre des sites pollués

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

4.7 Recensement architectural du canton de Vaud

Ce bâtiment, ancienne maison paysanne (ancien magasin), est classé avec une note de 4 au recensement architectural du canton de Vaud (pour plus de détails consulter la fiche en annexe).

La note 4 correspond à un objet bien intégré.

4.8 Parking et aménagements extérieurs

Six places sont à disposition pour garer des véhicules :

- ➔ Trois places extérieures le long de la façade Nord-Est du bâtiment (*photo ci-contre*) (attention la largeur disponible sur la parcelle est limitée et les véhicules empiètent légèrement sur la parcelle voisine R. F. 695)
- ➔ Une place extérieure devant le garage (*photo ci-contre*)
- ➔ Deux places en enfilade (l'une derrière l'autre) dans le garage, au rez-de-chaussée du bâtiment (*photo N°16*).



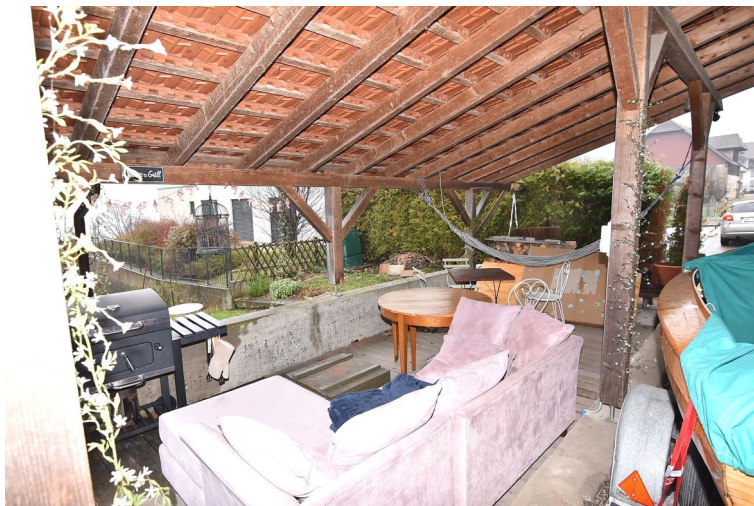
Une terrasse étroite et un petit jardin arborisé sont aménagés au Sud (*photo ci-contre*).

Deux stores solaires à rouleau sont installés contre la façade Sud-Ouest (*photo N°3*).



Un imposant couvert en bois, revêtu de tuiles, est érigé au Nord-Ouest, dans le prolongement du bâtiment. Celui-ci abrite une spacieuse terrasse (photos ci-contre et N°5).

La terrasse est ouverte sur le jardin du côté Nord-Ouest (photos ci-dessous).



La partie Nord de la parcelle (jardin) est une étroite bande de terrain arborisée et ensemencée d'herbe (photos ci-contre et ci-dessous).

La limite Ouest, avec la parcelle voisine R. F. 33, n'est pas matérialisée ; celle-ci se situe approximativement au droit du sentier en gravillon donnant l'accès au jardin (voir plan cadastral).



État général des aménagements extérieurs :

→ Moyen et/ou utilisable tel quel.

5 BÂTIMENT N° ECA 85

5.1 Année(s) de construction et/ou de transformation

- La construction de base date d'environ 1869
Les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).
- La chaudière à mazout a été changée en 2001
- L'appartement de 4,5 pièces au Nord-Est a été aménagé dans les années 80' ; des rénovations intérieures ont été effectuées en 2022, soit principalement, peinture des murs et plafonds, changement des sols des chambres, pose d'une baignoire dans la salle d'eau, installation électrique, et réfection de l'étanchéité de la terrasse
- L'appartement duplex de 6,5 pièces au Nord-Ouest a été complètement rénové en 2022, soit principalement, agencement de la cuisine et de la salle d'eau, installation électrique, distribution de chauffage, menuiserie, réfection des sols, murs et plafonds
- Aménagement de la cave-buanderie à l'arrière
- Divers travaux d'entretien au fil des ans

5.2 Structure générale, isolation et vitrage

- x Ce bâtiment est partiellement excavé
- x Les murs porteurs sont en moellons et en maçonnerie
- x Une voûte en pierre se trouve au-dessus de la cave
- x Les autres éléments porteurs horizontaux sont composés en partie de dalles en béton armé (relativement récentes) (principalement dans les parties Nord-Est et Nord-Ouest) ou de poutres avec planchers (anciennes) (principalement dans la partie Sud-Ouest et les combles)
- x La charpente est en bois
- x La toiture est recouverte de tuiles en terre cuite, sans sous-couverture
- x Les chéneaux et les descentes d'eau de pluie sont en tôle et en cuivre
- x Les façades ne sont que peu isolées par rapport aux normes actuelles
- x La toiture n'est pas isolée (toiture froide)
- x La majorité des fenêtres des appartements sont en bois avec des doubles vitrages isolants ; les anciennes vitrines de l'appartement duplex de 6,5 pièces au Nord-Ouest ont encore deux vitrages simples

BÂTIMENT

5.3 Technique, chauffage, équipement et agencement

- x La production de chaleur (pour les deux appartements) est assurée par une chaudière à mazout de 2001, installée au rez-de-chaussée
- x Deux citernes à mazout de 1'500 litres (contenance totale de 3'000 litres), avec cuve de rétention intégrée, se trouvent au rez-de-chaussée
- x L'eau chaude sanitaire est produite par la chaudière
- x La distribution de chaleur s'effectue par des radiateurs en majeure partie équipés de vannes thermostatiques
- x L'alimentation en eau potable est assurée par la commune
- x Ce bâtiment est raccordé aux égouts en principe en système séparatif
- x Les fenêtres sont munies de volets en bois
- x Les sols des appartements sont revêtus de plancher/parquet massif, de parquet flottant stratifié clipsé ou de carrelage, selon les pièces
- x Les cuisines sont agencées, détails voir la description intérieure

5.4 Photos extérieures



Photo N°1

Vue générale du bâtiment depuis la Route de Morat



Photo N°2

Façades Sud-Ouest et Sud-Est

PHOTOS

Photos extérieures (suite)



Photo N°3
Façade Sud-Est (entrées et garage)



Photo N°4
Façade Nord-Est (places de parc)

Photos extérieures (suite)



Photo N°5

Façade Nord-Ouest (couvert au rez et terrasses à l'étage)



Photo N°6

Façade Sud-Ouest

5.5 Description intérieure, distribution des pièces et locaux

Cette maison villageoise comprend un garage et différents locaux techniques et autres au sous-sol et au rez-de-chaussée, ainsi qu'un grand galetas aux combles.

Deux logements y sont aménagés ; au Sud-Ouest un appartement de 6,5 pièces en duplex au rez-de-chaussée et à l'étage et au Nord-Est un appartement de 4,5 pièces à l'étage.

Pour plus de détails, consulter le descriptif ci-dessous et les photos des pages suivantes.

Locaux techniques et divers :

Rez-de-chaussée :

- 1 petit hall d'entrée, donnant l'accès à l'appartement de 4,5 pièces et au local chaufferie
- 1 chaufferie avec chaudière à mazout (*voir photo N°11*)
- 1 grand local disponible-buanderie avec deux citernes à mazout, évier, lave-linge et sèche-linge en colonne, et sortie direct sur l'extérieur (*voir photos N°12 & N°13*) (*rattaché à l'appartement de 4,5 pièces*)
- 1 cave-buanderie basse, à l'arrière, accès par l'extérieur, avec lavabo, lave-linge, sèche-linge et accès direct au garage (*voir photo N°14 & N°15*) (*rattachée à l'appartement de 6,5 pièces*)
- 1 grand garage de deux places en enfilade (l'une derrière l'autre), avec sol partiellement en gravillon et tableau électrique pour l'appartement de 6,5 pièces (*voir photo N°16*) (*rattaché à l'appartement de 6,5 pièces*)

Sous-sol / rez-de-chaussée inférieur :

- 1 grand local disponible avec lavabo, accès par l'extérieur (*voir photo N°17*) (*rattaché à l'appartement de 4,5 pièces*)
- 1 réduit-cave, accès depuis l'extérieur (*rattaché à l'appartement de 6,5 pièces*)
- 1 grande cave voûtée avec sol en galets et introduction d'eau potable (*non-visitée*)

Combles (mansardés, accès depuis l'appartement de 4,5 pièces) :

- 1 grand galetas, sur toute la surface du bâtiment, ouvert jusqu'au toit (*voir photos N°18 & N°19*) (*rattaché à l'appartement de 4,5 pièces*)

Appartement de 6,5 pièces en duplex (côté Sud-Ouest) :

Rez-de-chaussée :

- 1 corridor d'entrée traversant avec un petit réduit et le tableau électrique
- 1 cuisine (*voir photos N°21 & N°22*), agencée avec :
 - évier en inox
 - plan de cuisson induction avec hotte plan de travail intégrée
 - four
 - plan de travail en granit
 - lave-vaisselle
 - meubles et armoires en bois
 - réfrigérateur / congélateur avec look «rétro», appareil mobile

- 1 grand séjour avec accès à l'extérieur au sud-Est et anciennes vitrines (2x simples vitrages) *(voir photo N°23)*
- 1 chambre moyenne *(voir photo N°24)*
- 1 WC séparé avec lavabo

Étage :

- 1 corridor avec accès à la terrasse
- 1 petite terrasse dallée, orientée au Nord-Ouest *(voir photo N°25)*
- 1 balcon fermé (jardin d'hiver), étroit *(voir photo N°26)*
- 1 chambre moyenne *(voir photo N°27)*
- 1 chambre centrale, donnant l'accès aux deux chambres ci-dessous *(voir photo N°28)*
- 1 grande chambre, avec armoires murales, accès depuis la chambre centrale *(voir photo N°29)*
- 1 chambre moyenne, accès depuis la chambre centrale *(voir photo N°30)*
- 1 salle de bain comprenant WC, vasque en cuivre posée sur meuble intégré et baignoire sur pieds style «rétro» *(voir photo N°31)*

Appartement de 4,5 pièces à l'étage (côté Nord-Est) :

Étage :

- 1 hall d'entrée avec armoire murale, et accès aux combles (galetas) par une trappe et un escalier amovible
- 1 cuisine ouverte sur le séjour *(voir photos N°41 & N°42)*, agencée avec :
 - évier
 - plan de cuisson vitro-céram
 - plan de travail en carrelages
 - hotte de ventilation
 - four en hauteur
 - lave-vaisselle
 - réfrigérateur
 - meubles et armoires en bois
- 1 grand séjour ouvert *(voir photo N°43)*, avec cheminée de salon et accès à la terrasse
- 1 grande terrasse dallée, équipée d'un store solaire, orientée au Nord-Ouest *(voir photo N°44)*
- 1 grande chambre avec accès à la terrasse *(voir photo N°45)*
- 2 chambres moyennes, dont l'une avec armoire murale *(voir photos N°46 & N°47)*
- 1 WC séparé avec lavabo *(voir photo N°48)*
- 1 salle de bain comprenant WC, lavabo et baignoire *(voir photo N°49)*

5.6 Photos intérieures



Photo N°11



Photo N°12



Photo N°13

Photos intérieures (suite)



Photo N°14



Photo N°15



Photo N°16

Photos intérieures (suite)



Photo N°17

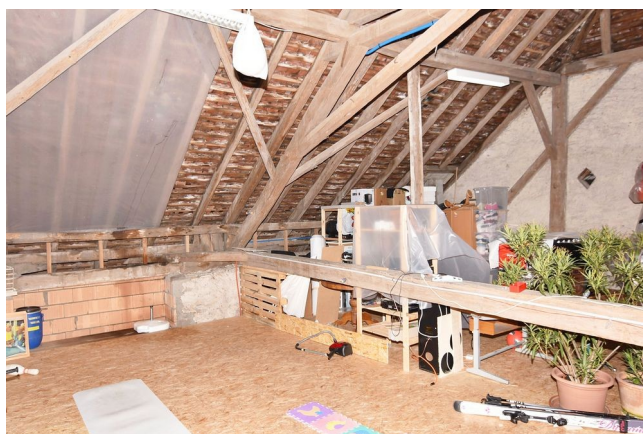


Photo N°18



Photo N°19

Photos intérieures (suite)



Photo N°21



Photo N°22

Photos intérieures (suite)



Photo N°23



Photo N°24

Photos intérieures (suite)



Photo N°25



Photo N°26

Photos intérieures (suite)



Photo N°27



Photo N°28



Photo N°29

Photos intérieures (suite)



Photo N°30



Photo N°31

Photos intérieures (suite)



Photo N°41



Photo N°42



Photo N°43

Photos intérieures (suite)



Photo N°44



Photo N°45

Photos intérieures (suite)



Photo N°46



Photo N°47

Photos intérieures (suite)



Photo N°48

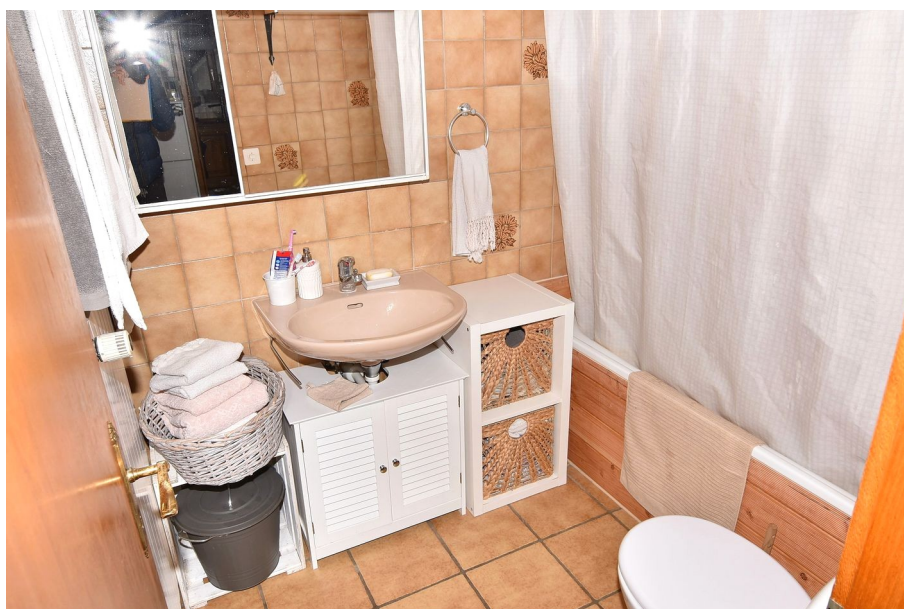


Photo N°49

5.7 Appréciations de l'état des éléments de construction

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	2
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	2
	Charpente	80-100 ans	3
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	3
	Revêtement de façades	25-40 ans	2
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	2 3
	Volets	30-40 ans	2
	Isolations	25-40 ans	3
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	1 2
	Agencement de cuisine	15-25 ans	1 2
	Revêtements de sols	20-40 ans	1 2
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	1 2
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	1 2
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	2
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	1 2
	Appareils de cuisine	10-20 ans	1 2 3
	Chauffage (production)	20-30 ans	2 3
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	2

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Définition des notations

- 1 Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
 - 2 Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
 - 3 Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)
- Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

ÉTAT

5.8 État d'entretien et travaux à prévoir

Cet ancien bâtiment de la fin du XIX^e siècle n'a pas fait l'objet de rénovations importantes (rénovation lourde) depuis les années '80, mais a bénéficié d'un entretien normal et de travaux à l'intérieur des appartements en 2022 (détails voir le chapitre « Descriptif de construction »).

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau de la page précédente.

Compte tenu de l'âge et de l'état du bâtiment, d'importants travaux devront encore être effectués ces prochaines années, avec en priorité la réfection complète de la toiture.

D'autre part, cette maison villageoise n'est que peu isolée par rapport aux normes actuelles. De ce fait, l'amélioration de son enveloppe thermique sera nécessaire à court ou moyen terme.

Un bilan thermique serait nécessaire pour connaître la performance énergétique de ce bâtiment et définir ainsi les mesures prioritaires à prendre afin d'améliorer son enveloppe.

Pour information :

Le CECB[®] standard permet d'évaluer la performance énergétique du bâtiment.



CECB[®] Plus permet d'améliorer l'efficacité énergétique grâce à des mesures concrètes et chiffrées.

En complément du CECB[®] ou du CECB[®] Plus, il est aussi possible d'effectuer une thermographie qui permet de connaître la performance de l'enveloppe thermique et identifier les points faibles.

6 CONCLUSION

6.1 Valeur retenue

La propriété de Vito CALZOLARO, parcelle R. F. 32, maison villageoise avec deux appartements, Route de Morat 1, à 1595 Faoug a **une valeur vénale arrondie à CHF 990'000.00.**

6.2 Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

Pour plus d'informations, sur le calcul de cette valeur, consulter l'annexe A, détermination des valeurs. Sur ces pages figurent tous les détails et les paramètres utilisés.

En outre, j'é mets une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.



Rédigé à Orbe, le 26 février 2024

Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

CONCLUSION

7 ANNEXES

7.1 Détermination des valeurs (annexe A)

7.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Plans de répartition des locaux
- Fiche du recensement architectural du canton de Vaud

ANNEXES

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 32 (avec bâtiment)	793	m ² à	650,00	CHF	515 450,00
Terrain (autre)		m ² à	0,00	CHF	0,00
	793	m²	Total terrain	CHF	515 450,00

Estimation fiscale

Pour information: Date: 2017 Valeur: CHF 447 000,00

Classe de situation

Lieu	5	Petite ville, centre de localité / Ville d'importance moyenne, périphérie de ville
Utilisation	4	Utilisation moyenne du sol / Zone d'habitation à valeur standard
Emplacement	4	Moyen / Infrastructures à moyenne distance / Environnement moyen
Desserte	4	Transports publics à fréquences moyennes / Distance moyenne
Situation du marché	4	Conditions de marché équilibrées

Facteur d'accroissement

Vue panoramique, endroit privilégié, calme
Très forte demande, offre quasi inexistante
Grande parcelle par rapport aux standards usuels

Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle
Situation exceptionnellement ombragée
Petite parcelle par rapport aux standards usuels

Part théorique du terrain / valeur réelle:
(Note moyenne de 4,20 x 6.50%)

27,30%

Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires englobent les éléments suivants:

- démolitions et défrichage
- canalisations et route d'accès provisoires
- travaux spéciaux, ancrages
- honoraires architecte, ingénieur civil, géomètre
- mensuration du terrain
- publicité, frais de vente et de courtage

Travaux préparatoires: 1% de CHF 768 544,00 CHF **7 700,00**

CALCUL VALEUR

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, escaliers	1	80	80
Gros œuvre 2:			
Façades, toitures, fenêtres, plomberie, isolation	2	80	160
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements	3	20	60
Installations:			
Électricité, sanitaire, chauffage, équip. cuisine	4	20	80
Âge économique:	10	38	380

Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe	4	Immeubles d'habitation et artisanaux, type de construction majoritairement simple et en dur
		Durée de vie globale théorique entre 80 et 100 ans
		Admis pour le calcul à 90 ans

Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

Selon l'état d'entretien:	Mauvais	42%
	Moyen	36%
	Bon	30%

Moins-value admise, pour l'expertise: 36%

Pour déterminer la valeur actuelle du bâtiment, j'ai tout d'abord calculé une valeur à neuf, en tenant compte du niveau d'équipement et des matériaux de construction utilisés, puis appliqué une moins-value pour tenir compte de la vétusté (état général et âge du bâtiment)

Valeur réelle (intrinsèque) des bâtiments

Moins-value moyenne admise, pour l'expertise: 36%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	CHF/m³	Valeur à neuf CHF	Moins-value %	CHF	Valeur actuelle CHF
85	Habitation						
	S.- S. : cave et caveau	178	400	71 200,00	36%	25 632,00	45 568,00
	Rez : chaufferie, garage, lessivier	294	475	139 650,00	36%	50 274,00	89 376,00
	Rez et étage : logement	788	850	669 800,00	36%	241 128,00	428 672,00
	Galerie, terrasse couverte	68	300	20 400,00	36%	7 344,00	13 056,00
	Combles : galetas, toiture	796	250	199 000,00	36%	71 640,00	127 360,00
	Annexe Nord : Dépôt, terrasse	280	225	63 000,00	36%	22 680,00	40 320,00
	Terrasse couverte	84	450	37 800,00	36%	13 608,00	24 192,00
Total		m³ 2 488	CHF	1 200 850,00		432 306,00	768 544,00

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 85: Indice 135 CHF 1 247 594,00

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Les coûts d'aménagement et de viabilisation de la parcelle englobent les éléments suivants:

- aménagement du terrain / pelouses / plantations / arbres
- aménagement de conduites et des canalisations (viabilisation)
- accès routiers / places de parc / murs et escaliers de jardin / murs de soutènement
- petites annexes / cabanes de jardin / cabanes à outils

Aménagements extérieurs, en l'état: 793 m² à CHF 65,00 CHF 51 545,00

Frais annexes (CFC 5)

Les frais annexes de construction englobent les éléments suivants:

- autorisation, gabarits, émoluments
- taxes de raccordement
- assurances pour travaux en cours, assurances spéciales
- frais financiers dès début des travaux, intérêts intercalaires, hypothèques
- bouquet de chantier, panneaux publicitaires

Frais annexes: 4,0% de CHF 1 200 850,00 CHF 48 000,00

Valeur réelle (intrinsèque)

Parts sur valeur à neuf	28%	Parts sur valeur actuelle	37%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	515 450,00
	0%		1%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	7 700,00
	66%		55%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	768 544,00
	3%		4%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	51 545,00
	3%		3%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	<u>48 000,00</u>
	100%		100%	Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	<u>1 391 239,00</u>

Part théorique du terrain (CFC 0): 27%

A4

Valeur de rendement (VR)

Pour déterminer la valeur de rendement du bâtiment, j'ai pris les loyers effectifs figurant sur les baux pour les appartements et estimé un loyer pour la grande cave voûtée

Loyers pris en compte pour le calcul de la valeur de rendement

Etag	Description	Nbre pièces	Location par mois		Location par an CHF
			Réalisée	Estimée	
Rez, étage	Appartement duplex	6,5 pièces	1 980,00		23 760,00
Etag	Appartement	4,5 pièces	1 555,00		18 660,00
Sous-sol	Cave voûtée indépendante			50,00	600,00

Total des loyers CHF **43 020,00**

Taux de capitalisation

Taux de base	taux d'intérêt du capital tenant compte des années passées et du futur	3,00%
Frais d'exploitation	taxes, assurances, électricité communs, entretien ascenseurs, lave-linges	0,20%
Frais d'entretien	maintenance et réparation, remises en état (peintures, sols, cuisines, etc.)	1,00%
Provisions	investissements de remplacement pour remédier au vieillissement normal	1,00%
Risque de perte loyer	réduction du revenu locatif pour loyers impayés ou vacance des locaux	0,10%
Frais d'administration	frais de gestion, d'administration et de gérance, conciergerie	0,20%

Taux de capitalisation % **5,50%**

Valeur de rendement (VR)	CHF $\frac{43\,020,00}{5,50\%}$	CHF 782 182,00
Frais de rénovation et de remise en état avant location	CHF 0,00	
	CHF 782 182,00	

Taux de pondération

Le taux de pondération pour la valeur de rendement est admis à: **2**

Valeur pondérée

Pondération	$\left(\frac{2 \times 782\,182,00}{3} \right) + 1\,391\,239,00$	=	CHF 985 200,00
Terrain supplémentaire	CHF		
Valeur pondérée	CHF 985 200,00		

Valeur vénale

Valeur vénale CHF **985 200,00**

Valeur de liquidation (pour information)

Cette valeur de liquidation a été calculée pour information. La valeur retenue est la valeur vénale (ci-dessus), conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI, dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

Valeur pondérée	CHF 985 200,00
Déduction	12% CHF 118 200,00
Valeur de liquidation	CHF 867 000,00

2 572 500

2 572 550

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)

Commune : **Faoug**

Parcelle(s) n° : 32

N° de plan : 6

Echelle 1:500

OFFICE DES POURSUITES
DU DISTRICT DE LA BROYE-VULLY

31 AOUT 2023

PAYERNE

Date: 28.08.2023

N° extrait: D83C-0938-66F3-45D0-99DB-C363-3E77-5609



1 195 400

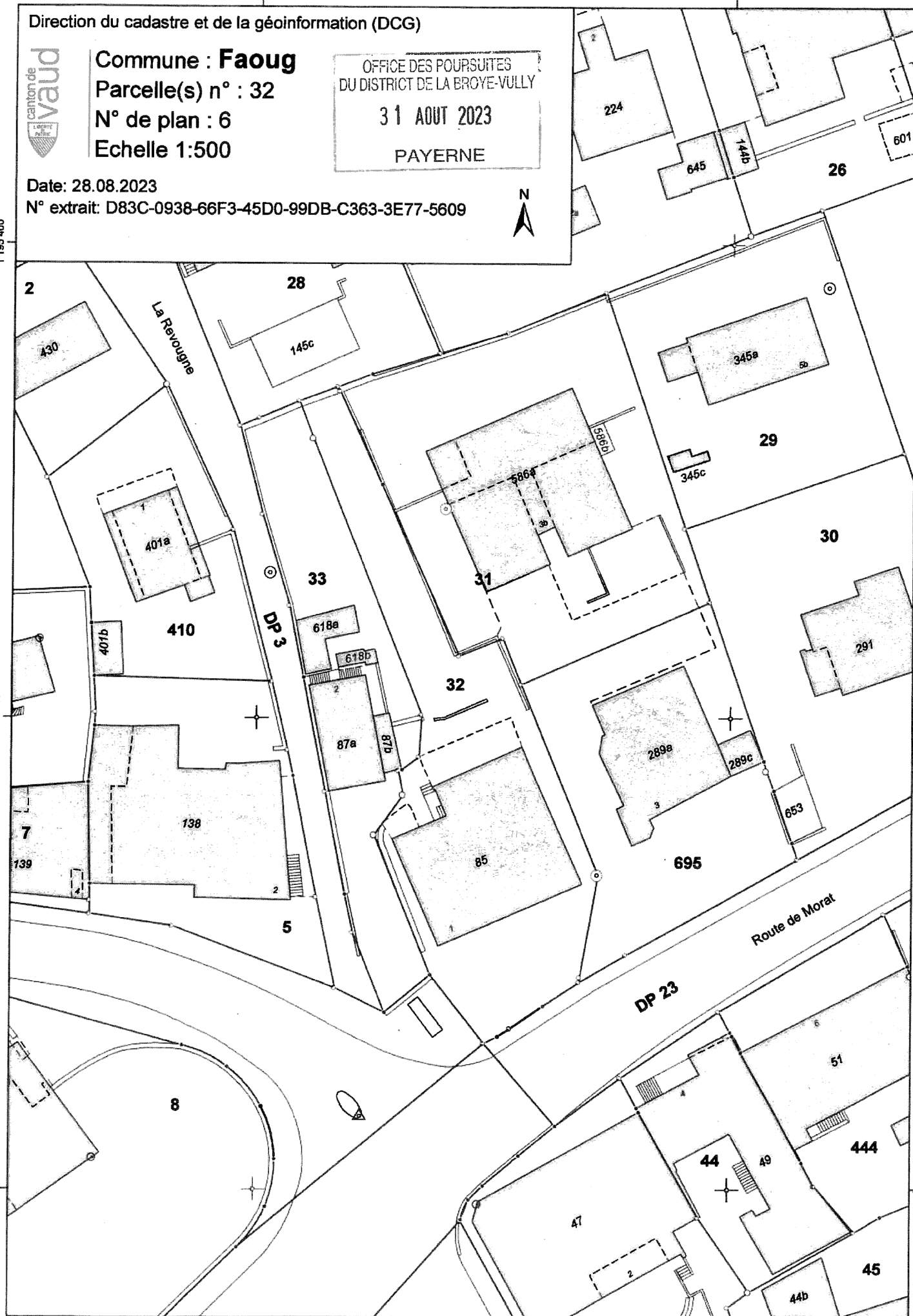
1 195 350

1 195 300

1 195 400

1 195 350

1 195 300



2 572 500

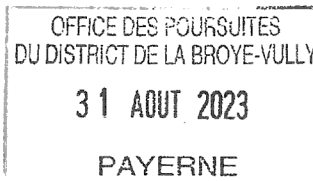
2 572 550

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Faoug / 32

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5458 Faoug
No immeuble: 32
E-GRID: CH 19837 18945 22

Parcelle de dépendance:
Adresse*: A Faoug
No plan(s) suivant(s)*:
No plan(s)*: 6
Surface*: 793 m2, -
Mutation*:
Genre de culture*: Place-jardin, 554 m2
Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 85, 239 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 447'000.-, 2016, 06.03.2017
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Calzolari Vito, né(e) le 11.09.1961

11.10.2016 006-2016/10434/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

03.11.1919 003-48737	(C)	Voisinage : Vues droites et obliques ID.003-2005/002537 en faveur de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(D)	Voisinage : Vues droites et obliques ID.003-2005/002537 à charge de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(C)	Passage à pied et à brouette ID.003-2005/002538 en faveur de B-F Faoug/33
03.11.1919 003-48737	(D)	Canalisation(s) : Ecoulement d'eaux pluviales ID.003-2005/002539 à charge de B-F Faoug/33
21.03.1963 003-46000	(D)	Passage à pied et pour tous véhicules ID.003-2005/002761 à charge de B-F Faoug/31
11.11.1966 003-49081	(C)	Canalisation(s) d'égouts ID.003-2005/000889 en faveur de B-F Faoug/29 en faveur de B-F Faoug/30 en faveur de B-F Faoug/31 en faveur de B-F Faoug/695

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Faoug / 32

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

02.05.2017	006-2017/4042/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2017/002655
07.02.2018	006-2018/1101/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2018/000872
15.03.2018	006-2018/2340/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2018/001366
17.09.2019	006-2019/9506/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2019/004530
17.09.2019	006-2019/9507/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2019/004531
03.04.2020	006-2020/3264/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2020/002001
28.12.2020	006-2020/13713/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2021/000777
22.01.2021	006-2021/657/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2021/001006
04.03.2021	006-2021/2370/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2021/001874
31.08.2021	006-2021/10127/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2021/004585
31.01.2022	006-2022/861/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2022/001257
23.03.2022	006-2022/2909/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2022/001976
09.05.2022	006-2022/4836/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2022/002413
16.08.2022	006-2022/8638/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2022/004506
24.05.2023	006-2023/5075/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/002853
17.07.2023	006-2023/7705/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2023/003343

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

14.09.1993	003-71481	Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 1'680'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 71481 du 14.09.1993, ID.003-2004/002089, Droit de gage individuel, Créancier hypothécaire Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg	11.10.2016	006-2016/10435/0
------------	-----------	--	------------	------------------

Observations:

Le Service des intérêts, amortissement et la dénonciation de cette créance ont lieu conformément à une convention séparée passée entre le débiteur et le créancier, laquelle peut contenir également d'autres clauses accessoires (article 846 alinéa 2 du Code civil). A moins que cette convention n'en dispose autrement, la créance porte intérêts, dès le jour de sa constitution, quatre fois par an, soit le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre, au taux fixé par le créancier ; elle peut être dénoncée au remboursement en tout temps, moyennant le respect d'un délai de dénonciation de trois mois, à moins que le débiteur ne soit en demeure pour le paiement de l'amortissement ou de l'intérêt.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Faoug / 32

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Droits de gages immobiliers:

Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

04.04.2023 006-2023/3006/0

Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 300'000.--,
Intérêt max. 10%, ID.006-2023/000608, Droit de profiter des
cases libres, Droit de gage individuel,
Créancier hypothécaire Vi.I.Ca. Sàrl, Belmont-Broye (IDE: 04.04.2023 006-
CHE-115.761.054) 2023/3006/0

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

Dénonciation : Moyennant un préavis de six 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:

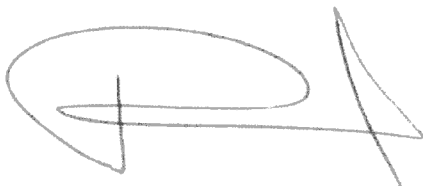
Affaires du journal jusqu'au 28 août 2023:

Aucune

1400 Yverdon-les-Bains, le 30 août 2023

Emoluments: Fr. 20.-

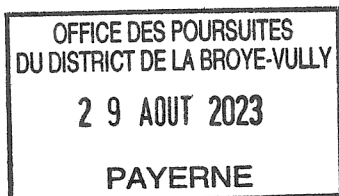
Le Conservateur du registre foncier

Pr




Commune **040 Faoug**
Bâtiment **85**
Référence 101026481-0/2

M.j.v. vd SA en liquidation
Grand'Rue 35
1588 Cudrefin



Monsieur
Vito Calzolaro
Schulgasse 3
3280 Murten

Habitation de 2 logements

Emplacement: Faoug, Rte de Morat 1
Année construction: 1869
Année dernière transformation: 2021

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Aile Ouest:				
Sous-sol: cave	54	3	162	78'732.00
Annexe Nord: caveau	8	2	16	17'280.00
Rez: logement	94	2.7	254	233'172.00
Etage: logement	94	2.55	240	220'320.00
Combles: galetas	94	4	376	89'337.60
Galerie fermée, face Nord	8	8.5	68	14'688.00
Aile Est:				
Rez: chauffage, lessivier, garage	109	2.7	294	142'884.00
Etage: logement	109	2.7	294	247'665.60
Combles: vide galetas	109	3.85	420	99'792.00
Annexe Nord: dépôt, terrasse	70	4	280	66'528.00
Terrasse couverte	28	3	84	37'195.20
Total:			2'488	1'247'594.40

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

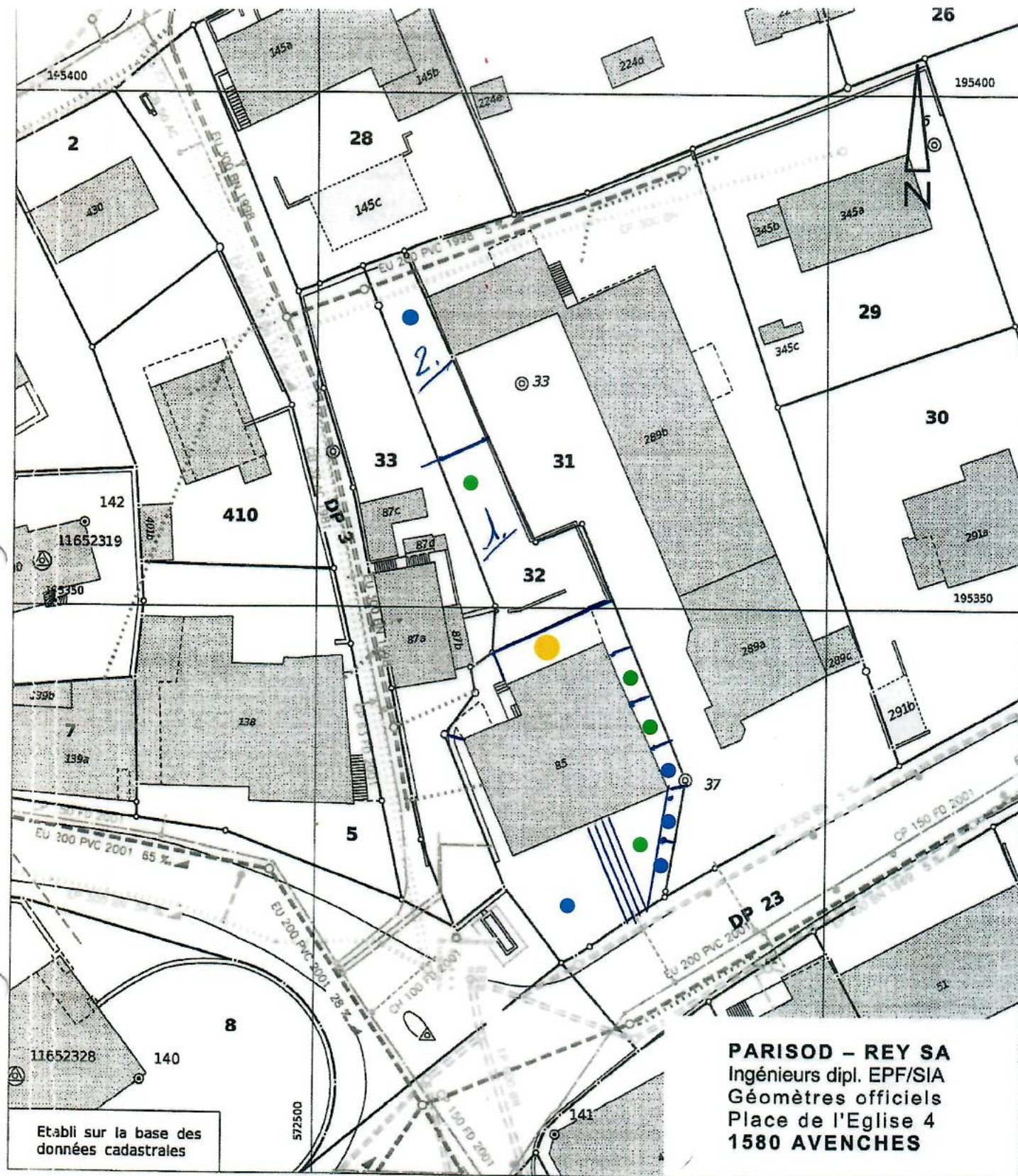
	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Logement	100.00	1'247'594.40
Total:	100.00	1'247'594.40

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin Valeur (Fr)
100'000.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 01.12.21
Date d'édition 29.08.23

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

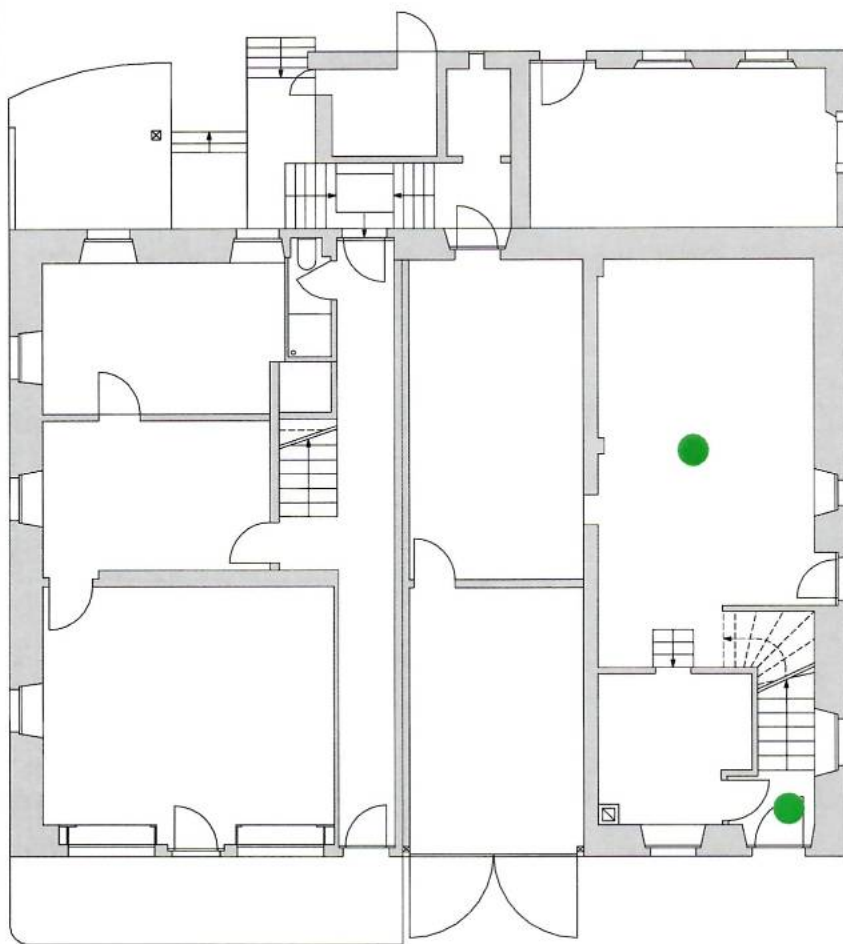


Plan schématique & indicatif des secteurs destinés aux 4.5 pièces

Plan schématique & indicatif de la zone commune couvert grill barbecue

Plan schématique & indicatif des secteurs destinés aux 6.5 pièces

A. Leichel
Natalini Architect



FAUG - ROUTE DE MORAT 1

IMMEUBLE GURTNER

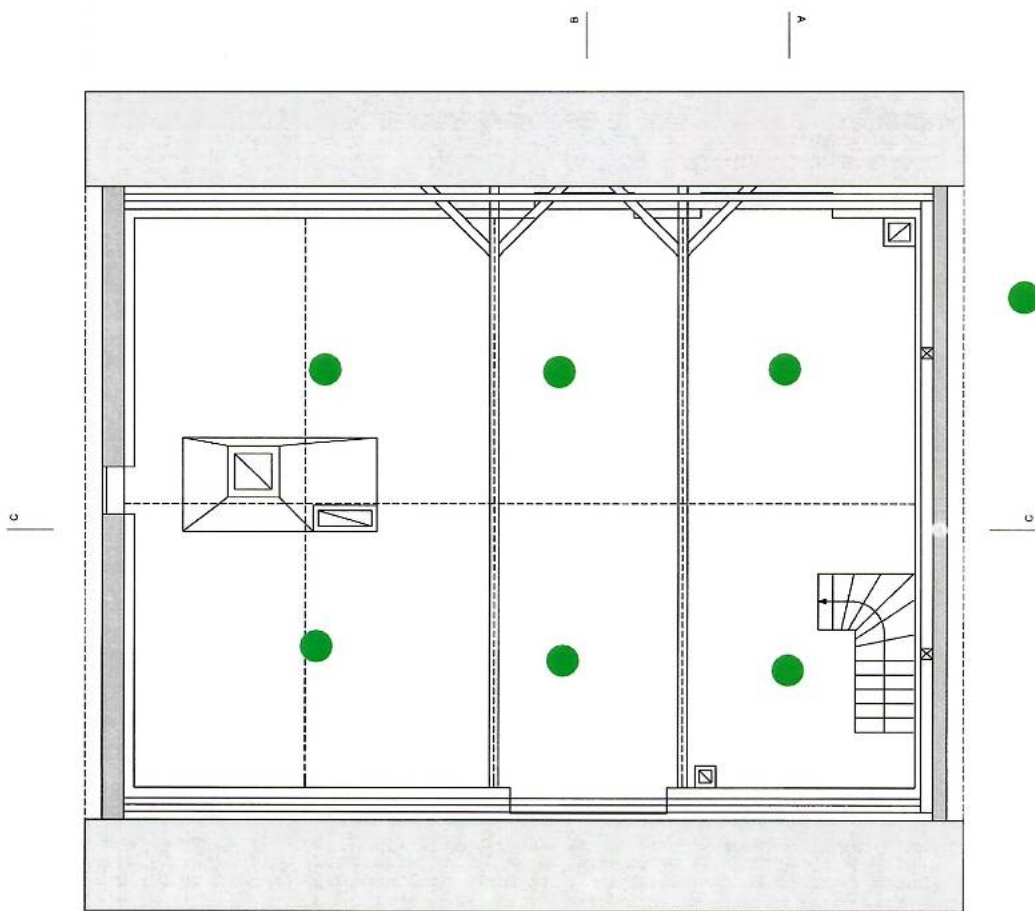
Relevés 1/100

Niveau 0 16.09.11 / RA

ANDREY-SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLON 13 - 1700 FRIBOURG

Andréfin Se
10 Août 2020
J.H.

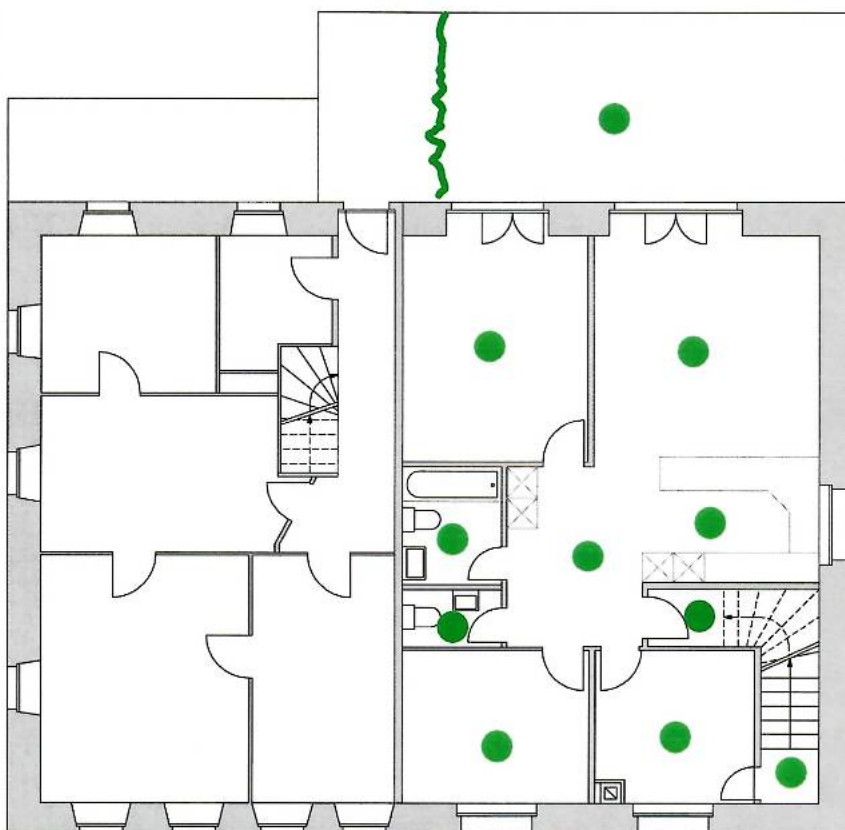
A. Kiehl
Natalia Kiehl



FAUG - ROUTE DE MORAT 1
 IMMEUBLE GURTNER
 Relevés 1/100
 Niveau 2 16.09.11 / RA
 ANDREY-SCHENKER-SITTATZ SA - SMPLON 13 - 1700 FRIBOURG

Andréfin Pe
 10 Août 2020
 J.H.

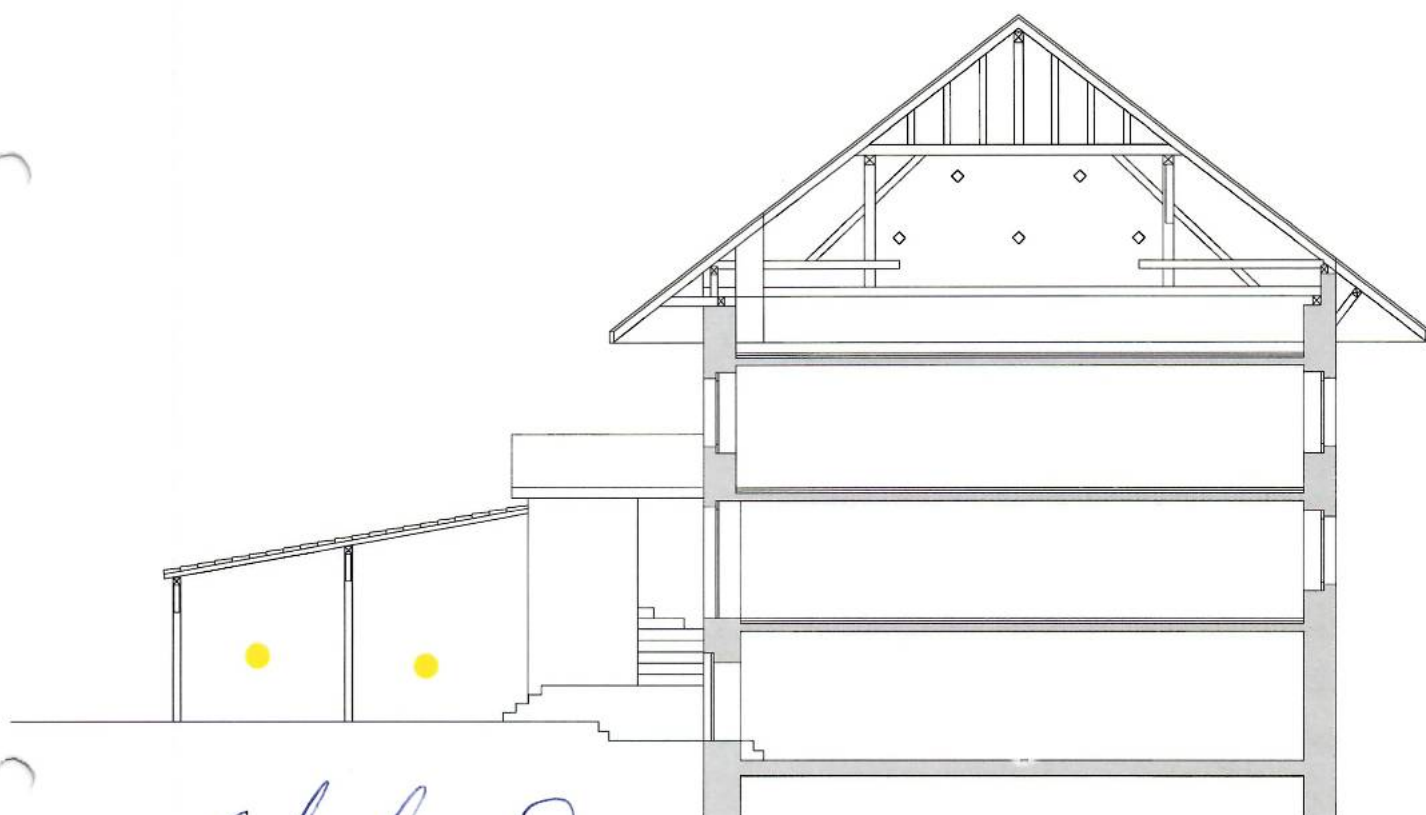
A. Richter
 Natalia Richter



FAUG - ROUTE DE MORAT 1
 IMMEUBLE GURTNER
 Relevés 1/100
 Niveau 1 16.09.11 / RA
 ANDREY-SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLON 13 - 1700 FRIBOURG

adresse Pe
 10 Août 2010
 J.H.

A. Kicher
 Natalie Kicher



André Pe
10 août 2020
J.H.

A. De chert
Natalia Rechert

FAUG - ROUTE DE MORAT 1
IMMEUBLE GURTNER
Relevés 1/100
Coupe A - A 16.09.11 / RA
ANDREY SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLOW 13 - 1700 FRIBOURG

Le 28 Juillet 2020



Re 7.10.2020.
J.M.

Relevé 29.10.20
J.M.

FAOUG - ROUTE DE MORAT 1

IMMEUBLE GURTNER

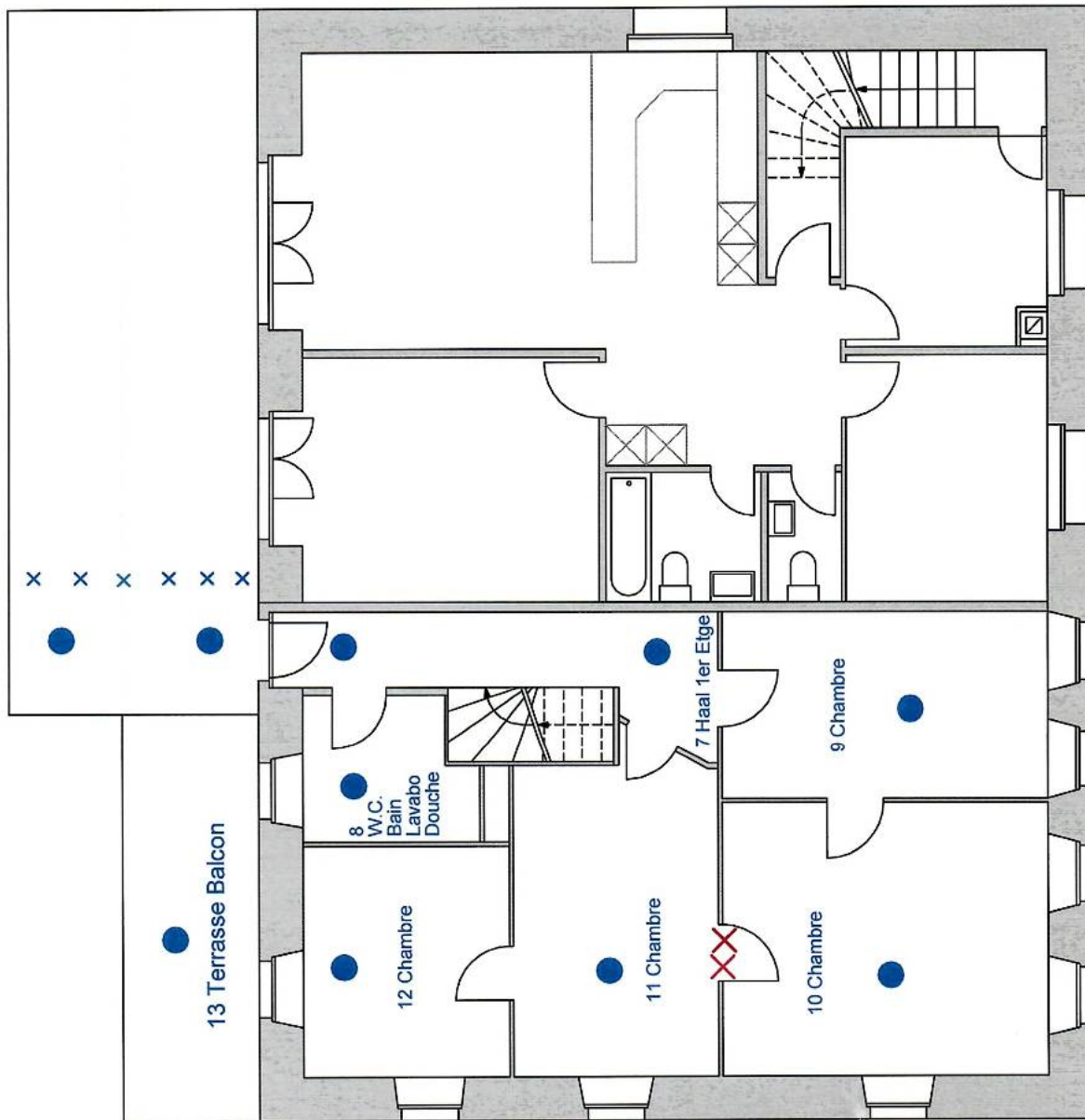
Relevés

Niveau 0

1/1/20
16.09.2020
RA

ANDREY-SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLON 13 - 1700 FRIBOURG

Le 28 Juillet 2020



Le 8.10.2020.
J.J.

Le 23.10.20
J.J.

FAUG - ROUTE DE MORAT 1

IMMEUBLE GURTNER

Relevés

Niveau 1

1700
16.09.17 PA

ANDREY-SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLON 13 - 1700 FRIEDBURG

14 Uniquement Pour Le
Secteur Cave Dépôt se Trouvant en Dessous de la Terrasse Balcon
Rez-de-Chaussée

Le 28 Juillet 2020

Re 8.10.2020.

24.10.20

24.10.20

FAUG - ROUTE DE MORAT 1

IMMEUBLE GURTNER

Reçu 1700

Niveau 16.09.11/24

ANDREY-SCHENKER-SOTTAZ SA - SIMPLON 13 - 1700 FRIBOURG



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Faoug (40)

Fiche 11

n ECA 85

Parcelle 32

1 Route de Morat Faoug

v **MAISON PAYSANNE (ANCIEN MAGASIN)**

Note 4

Recensement architectural du canton de Vaud

Faoug (40)

Fiche 11

<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	III	32	40	11
Monument hist.	Mise à l'Inventaire	Protégé	No District	No Cadastre	No Commune	No fiche

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	1	
Commune et No	FAUG	40
District	Yverdon	
Adresse	1595	
Lieu dit	Village	
Folio	32	Folio: 6
Propriétaire	Gurtner Daniel	
Noms	No 2 + 5	
Valeur	HC 1 2 3 4 5 6 7 F	
Date valeur	7.11.1995	
Commentaire		
Mesures	CMH IMNC CFMH PBC	
Dates mesures		
Commentaire		
Type de bâtiment	Maison de maître Bourgeoise Paysanne Vigneronne Halles Maison forte Ecole	Anc. magasin
Fonctions actuelles	Habitation Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole	
Etat de conserv.	Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire	
Annexe	Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Poulailier Communs	
Valeur annexe	HC 1 2 3 4 5 6 7 F	
Autres annexes	N° fiches :	



plan 1816: folio 4, n° 85, maison
plan 1870-73: folio 2, n° 67 (int. q. etc.), 48 (Pays en amont, act. démolie)
DU 1838: n° 48, Louis Emmanuel Guin: "maison grange, écurie, remise et forge... construction en pierre couverte en tuiles... âge passé 100 ans, conservation 4."
Cad. 1840-75: folio 62, acquit Nicolas Cornaz en 1849.
Bâtiment incendié en 1869. Réhab. la m. année, int. q.
Ecurie, remise, écurie et bûche: 11'500 f.
+ 1500 f. en 1876.



Date construction	18NC69 (1. entrée amère) (reconst.)	Dates transf.	
N° ECA	85 (habitation + dépendances)	ECA (ann.)	
Recenseurs	D. Glauser / I. Roland	Date recensement	Octobre 94