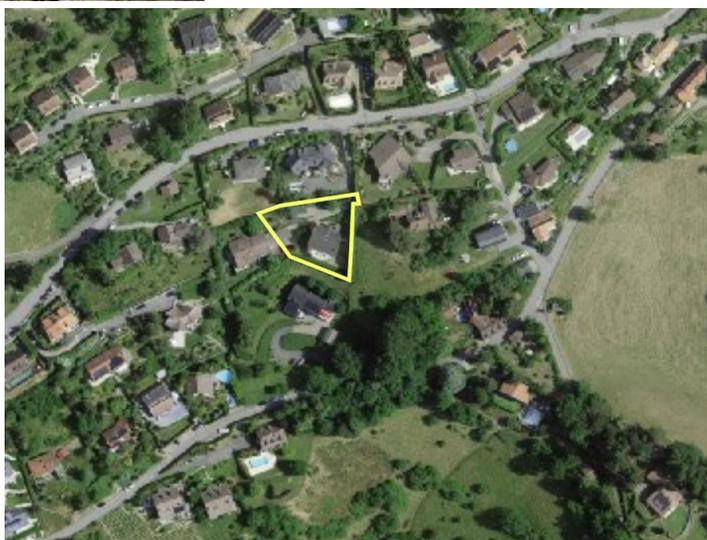


RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 6003 de la commune de Bourg-en-Lavaux.

Adresse

Route des Crêts Leyron 48A, 1091 Grandvaux.

Mandant

Office des poursuites du district de Lavaux-Oron selon courrier du 26 septembre 2024.

Propriétaire

Monsieur Stéphane Giannesini, en propriété individuelle.

Valeur vénale

CHF 2'830'000.—.



Synthèse générale du rapport

🌐 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle 6'003 de la commune de Bourg-en-Lavaux, 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 individuelle.

🌐 Situation

La propriété se situe dans un quartier résidentiel au centre du territoire communal, en amont du village de Grandvaux et de l'A9 et en dessous de la route des Crêts Leyron.

🌐 Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le mardi 15 octobre 2024, en compagnie de Monsieur Guillaume Gelati, Préposé de l'Office et de Madame Giannesini, épouse du propriétaire et de son conseiller.

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

La propriété, en forte déclivité, comprend dans sa partie inférieure une villa individuelle, érigée en 2004 sur trois niveaux, aménagée en un seul logement de 6.5 pièces dont la surface habitable totale s'élève à 337 m². Le sous-sol, dégagé au sud, comprend un espace autonome de 77 m² (prévu initialement en studio avec un grand espace de vie, une cuisine et une salle de douche), les locaux techniques, une buanderie, une cave et l'abri PC. Le rez inférieur comprend deux chambres avec balcon, deux salles de douche et une suite parentale avec dressing, salle de bains / douche WC et balcon. Le rez supérieur (combles) se compose de l'entrée, d'un WC séparé, d'un bureau, du séjour avec cheminée, de la salle à manger, de la cuisine et d'une grande terrasse. L'ensemble des locaux profitent d'un ensoleillement maximum et d'un magnifique dégagement sur le lac et les Alpes. La partie nord de la propriété comprend une dépendance permettant le stationnement de véhicule (une place couverte et une non-couverte) et le stockage de différents éléments. Elle est séparée de l'habitation par un chemin d'accès privé.

La structure générale du bâtiment est admise comme en bon état, aucun défaut majeur n'a été constaté lors de la visite. En revanche, les revêtements intérieurs mériteraient un rafraîchissement après un vigoureux nettoyage. La dépendance, moins entretenue que l'habitation, donne une impression très mitigée. Pour finir, les extérieurs manquent d'entretien et le chemin d'accès devra faire l'objet d'une réfection à court terme.



🌐 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 octobre 2024 : 107.21 (déc. 2020 = 100 points)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2024) : 62.5 %.



Table des matières

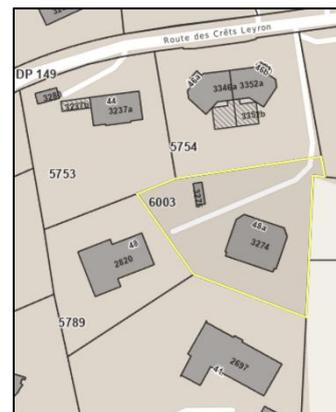
1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Bour-en-Lavaux.....	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3274	4
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3275	4
2. Localisation et environnement	5
3. Description et informations générales sur les bâtiments	7
3.1 ECA n° 3274 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	9
3.1.2 Distribution	10
3.1.3 Aménagements intérieurs et équipements.....	14
3.1.4 Surfaces	14
3.1.5 Fonctionnalité	14
3.1.6 Occupation.....	14
3.2 ECA n° 3'275 Dépendance	15
3.2.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	15
3.2.2 Fonctionnalité	15
3.3 Aménagements extérieurs	16
4. Infographies et dispositions constructives.....	17
4.1 Infographies	17
4.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ...	18
4.3 Potentiel de développement	20
5. Appréciation générale.....	20
6. Estimation	20
6.1 Valeur intrinsèque.....	20
6.2 Valeur vénale.....	22
7. Réserves et remarques finales	22
 Sources d'information et annexes	 23



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Bour-en-Lavaux	: parcelle 6'003		
Surface totale	:	1342	m ²
Bâtiment	: ECA 3274 - habitation	176	m ²
Bâtiment	: ECA 3275 - garage	14	m ²
Accès, pl. privée	:	319	m ²
Jardin	:	833	m ²
Adresse	: Route des Crêts Leyron 48A à Grandvaux.		
Propriétaire	: Monsieur Stéphane Giannesini.		
Estimation fiscale	: CHF 1'961'000. —, 13.05.2016.		



1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation

Mention : Aucune.

Servitudes : Quatre servitudes grèvent cette parcelle, deux en droit et deux à charge.

Deux d'entre-elles, en droit et à charge, concernent des canalisations d'égout, d'eaux claires et usées. Ces droits s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds sis en zone à bâtir. Elles n'influencent pas la valeur. L'état desdites conduites est inconnu.

Les deux autres, en droit et à charge, concernent des passages à pied et pour tous véhicules (ID.009-2001/002122 et ID.009-2201/003034). Ces servitudes gèrent le cheminement privé qui dessert les parcelles 5754, 5789 et 6003, soit les numéros 46a, 46b, 48 et 48a de la route des Crêts Leyron. Selon l'exercice déposé au Registre foncier, les frais d'entretien sont répartis conformément à l'article 741 du CCS. Sur place, le revêtement de ce chemin d'accès est en mauvais état. Une réfection ou un réaménagement s'impose, nous tiendrons compte de cet état de fait dans notre évaluation.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

Annotation : Une restriction du droit d'aliéner, procédé LP est mentionnée. Elle est en lien avec la procédure actuelle et n'a aucun impact sur la détermination de la valeur de la propriété. Elle sera radiée lors du prochain transfert immobilier.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3274

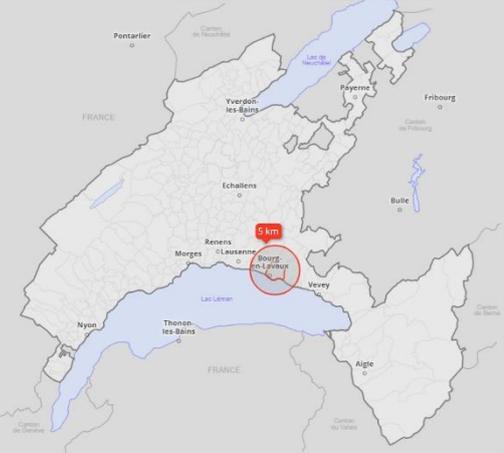
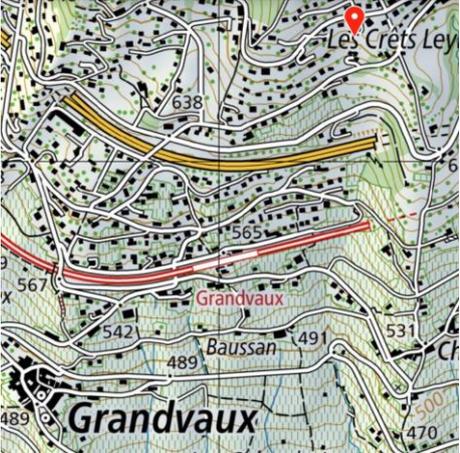
- Type de construction Villa individuelle comprenant trois niveaux.
- Année de construction 2004, dernière année de transformation 2021 selon l'ECA.
- Volume ECA 1'528 m³.
- Valeur assurée CHF 1'865'472. —, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix moyen de CHF 1'221. —/m³. Cette valeur est en dessus des prix moyens actuels. Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 100'000. — a été conclue pour cette propriété.

1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3275

- Type de construction Garage.
- Année de construction 2004.
- Volume ECA 120 m³.
- Valeur assurée CHF 92'064. —, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix au m³ moyen de CHF 767. —. Comme pour le bâtiment précité, cette valeur est élevée.



2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p data-bbox="363 763 740 786">Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p data-bbox="256 799 847 969">Située à mi-chemin entre la région lausannoise et la Riviera, Bourg-en-Lavaux est une commune du district de Lavaux-Oron, peuplée d'environ 5'400 habitants. Son territoire s'étend sur 965 hectares.</p>	<p data-bbox="868 799 1474 864">Quartier résidentiel situé sur les hauts de Grandvaux, à environ 2 km de la gare.</p> <p data-bbox="868 887 1078 913">Altitude : 703 m.</p> <p data-bbox="868 931 1326 996">Coordonnées moyennes de la propriété : 545'345 / 150'310.</p>

Environnement

Quartier résidentiel, composé uniquement de résidence de faible densité.

Dégagement

Magnifique vue sur le lac, les Alpes et environs verdoyants.



Nuisances

Le quartier est calme, sans nuisance. Nous relevons cependant que l'autoroute A9, sise à 250 m en contrebas, est perceptible. Voir chapitre "Infographies".

Accès

Relativement aisé en transport privé, par la route des Crêts Leyron, axe du domaine public (photo de gauche éditée via google Maps) puis par un chemin privé régi par servitude. Ce chemin est en mauvais état (voir commentaire en page 4). L'accès est mauvais ou moyen en transport public ou scolaire.



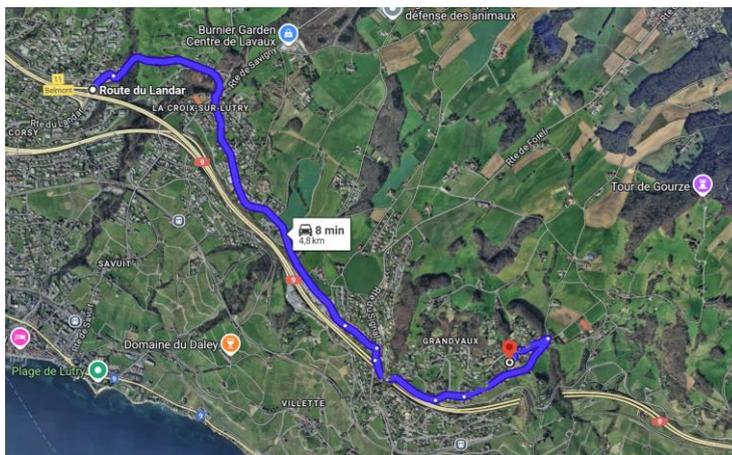
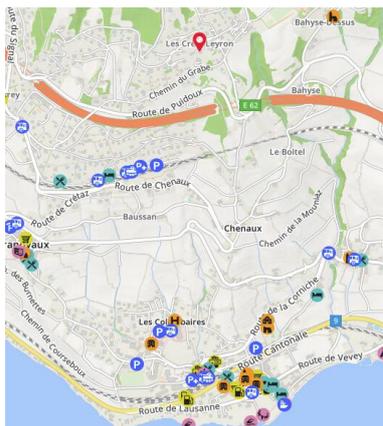


Possibilité de stationnement

Deux places de parc extérieures (actuellement) sur la propriété et quelques places publiques sur la route des Crêts Leyron pour les visiteurs.

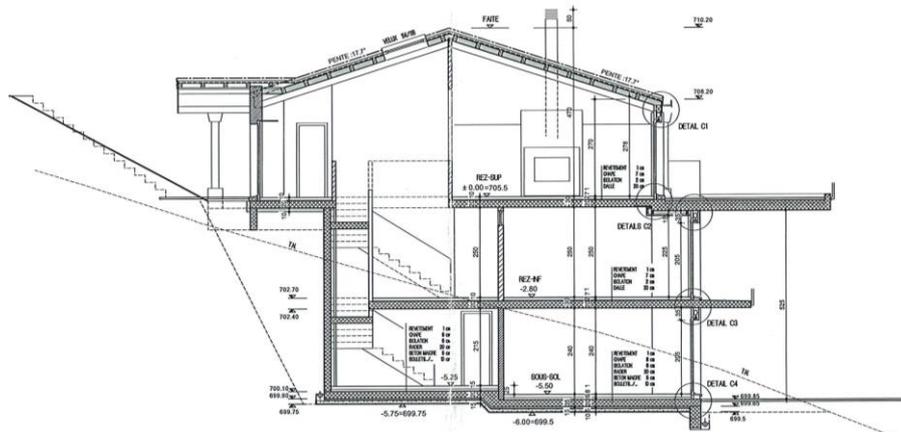
Commodités

- Commerces : Une épicerie à 1.5 km et une autre à 3 km au village. Les autres commodités les plus proches sont à Cully.
- Ecoles : Primaire au collège du Genevrey à Grandvaux, secondaire à Cully.
- Transports scolaires : Arrêt Les Tioleyres, à 250 m.
- Transports publics : Gare CFF à 2 km. Ligne de bus n° 381 direction Cully ou Palézieux à 2 km. Jonction autoroutière Belmont-Lutry à 5 km.



Relief et forme de la parcelle

Le versant naturel est orienté nord/est – sud/ouest en très forte déclivité. La forme de la parcelle est irrégulière.





3. Description et informations générales sur les bâtiments

3.1 ECA n° 3274

Organisation

Habitation

Le bâtiment comprend une seule entrée au niveau des combles et sur la façade nord. La distribution à ce jour est la suivante :

Sous-sol, dégagé au sud : hall de distribution, cave, abri-PC, grande pièce de vie (prévue pour un studio) avec cuisine ouverte, salle de douche, puis buanderie et locaux techniques en enfilade.

Rez-inférieur : deux chambres sud avec balcon, deux salles de douche avec WC, une suite parentale sud avec balcon, dressing et salle de bains / douche / WC, hall de distribution.

Rez supérieur (combles) : entrée, hall de distribution, WC séparé, bureau, séjour avec cheminée, salle à manger avec accès à la terrasse, cuisine.

Eléments de construction

Gros œuvre, radier et semelles : béton armé et maçonnerie. **Toiture** : à deux pans, isolée avec châssis rampant. **Charpente** : en bois. **Couverture** : en tuiles béton grise, avec ferblanterie en zinc. **Façades** : crépies avec isolation intérieure. **Fenêtres** : en PVC, dotées de triple vitrages (ouverture oscillant/battant). **Obscurcissement** : stores à lamelles, motorisés ou manuels. **Balcons** : en béton armé, barrières et parapets en aluminium, carrelage au sol. **Terrasse supérieure (combles)** : même structure que les balcons, elle est équipée de trois toiles de tente motorisées et d'une prise électrique pour le barbecue. **Terrasse inférieure** : en gravier, partiellement couverte par les balcons. **Murs intérieurs** : en maçonnerie et placo.

Equipements spécifiques

La villa est accessible par une porte équipée d'une serrure tribloc, elle est équipée d'un système d'alarme. *Cette liste est purement énonciative et non limitative.*

Chauffage et eau chaude sanitaire

Central à mazout, chaudière de marque Cipag de 2009, alimentée par deux citernes de 10'000 litres chacune en PVC équipées de bacs de rétention. La diffusion de la chaleur s'effectue par le sol. La production d'eau chaude est combinée avec la chaudière. Le chauffe-eau est également de la marque Cipag. La propriété est dépourvue de panneaux solaires pour l'alimentation de ces éléments.



Installation électrique

Probablement aux normes. Toutefois et en vertu du chiffre 3 de l'Annexe de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, un contrôle devra être réalisé.

Selon l'annexe mentionnée, 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.





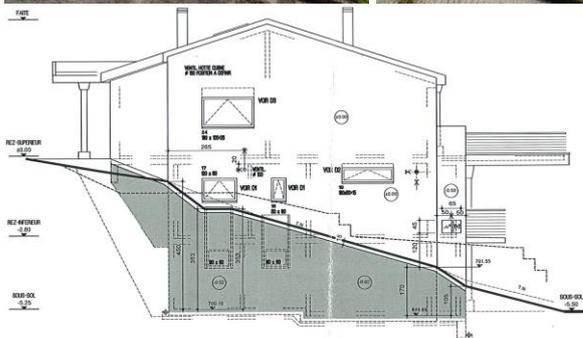
Conduites Non visibles, elles sont admises comme en bon état vu la date de construction (15 ans).

Ventilation Manuelle.

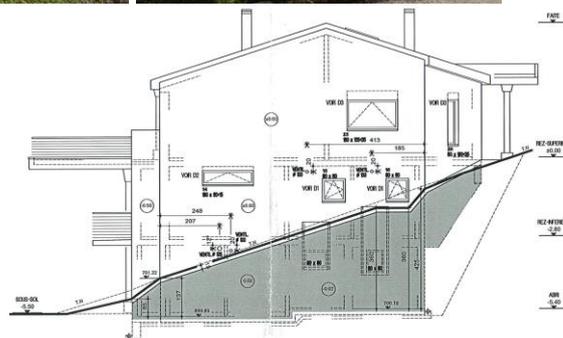
Années de transformation Selon la police d'assurance incendie, une transformation est survenue en 2021, nous n'avons pas le détail de cet élément.



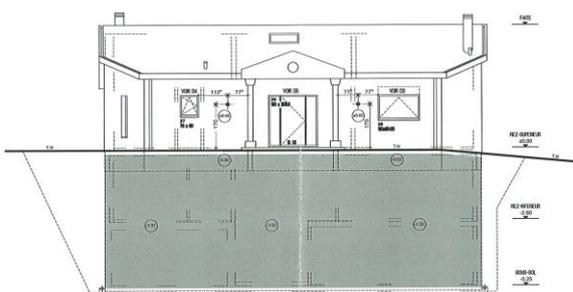
Conformité Le permis d'habiter a été délivré en date du 3 septembre 2007 de sorte que la conformité de l'ensemble a été validée par les autorités.



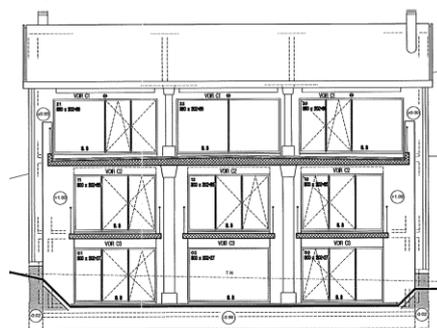
Façade ouest



Façade est



Façade nord





Amiante et toxiques

- ⊗ Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante et de toxiques dans ce bâtiment peut être exclue.

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 (LVLÉne) 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. Ce document 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). Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique et **sa validité est de 10 ans**.

Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, il n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux à la suite divorce.

Pour l'objet étudié, aucun CECB n'a été réalisé. Il n'est pas exigé dans le cadre d'une réalisation forcée.

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

Enveloppe La construction est relativement récente et ne semble pas présenter, à l'œil nu, de défaut ou de problème particulier. Les performances énergétiques de celle-ci sont probablement relativement bonnes.

Etat général : d'une manière générale, l'état est admis comme bon.

A prévoir à court terme : néant.

Intérieur L'ensemble des aménagements intérieurs (cuisine, salles d'eau, revêtements des murs, sols et plafonds) et des équipements (installation de chauffage, buanderie, etc.) sont récents et répondent aux attentes actuelles.

Etat général : hormis l'usure due à une occupation des lieux et au manque de nettoyage, l'état d'entretien est admis comme correct.

A prévoir à court terme : rafraîchissement de toutes les peintures.



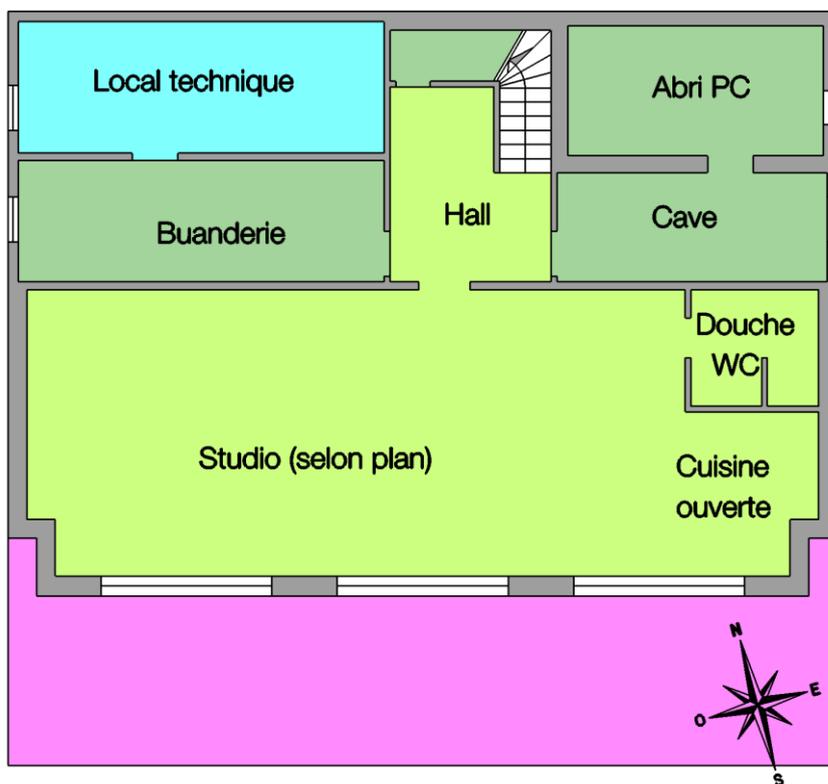
3.1.2 Distribution

Les plans d'enquête ont été mis à notre disposition. A l'aide de ceux-ci nous avons créé les illustrations présentées dans le présent rapport et calculé les surfaces. Celles-ci peuvent diverger quelque peu de la réalité.

Accès L'entrée principale de la villa s'effectue par la façade nord, sous une marquise, et donne directement accès au rez supérieur (combles). Le cheminement extérieur est en dallettes.

Sous-sol Entièrement dégagé au sud et accessible par un escalier intérieur, il comprend des locaux secondaires (cave et abri-PC), un espace de détente de 69 m² avec cuisine ouverte, salle de douche, puis à l'ouest et en enfilade une buanderie ajourée par saut-de-loup et équipement d'une gaine vide linge (raccordée à la suite parentale) et les locaux techniques. Le tout est distribué par un hall central qui comprend un réduit. La façade sud comprend des grandes baies vitrées qui donnent accès à une terrasse. Selon les plans d'enquête, le studio devait être accessible par une porte pratiquée dans la façade ouest. Une éventuelle mise en location de ce niveau est dès lors admise comme aisée.

La surface utile principale de l'ensemble de ce niveau est estimé à 77 m².

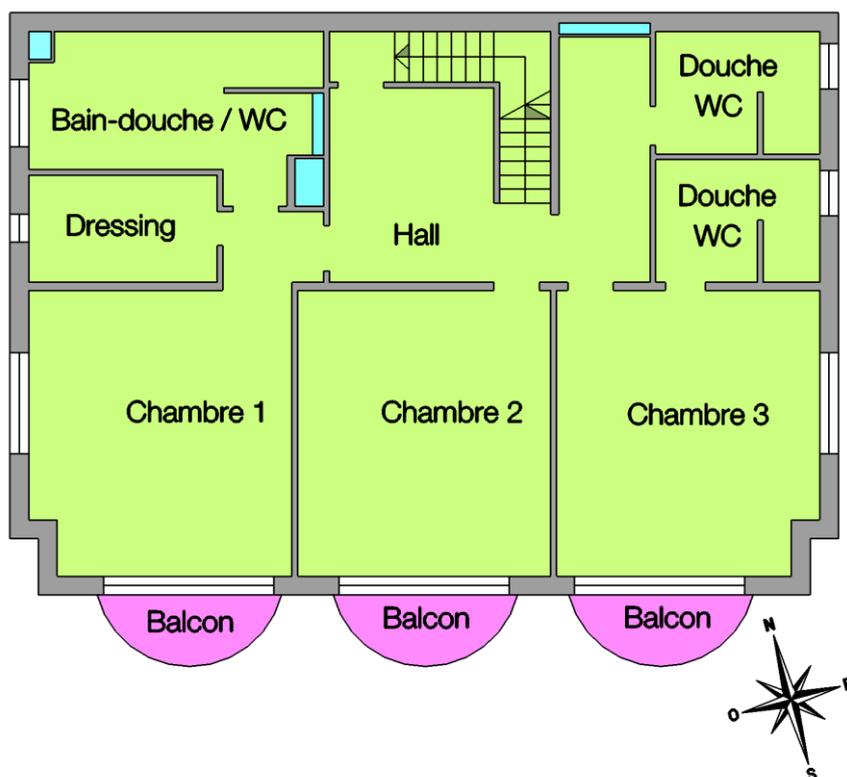


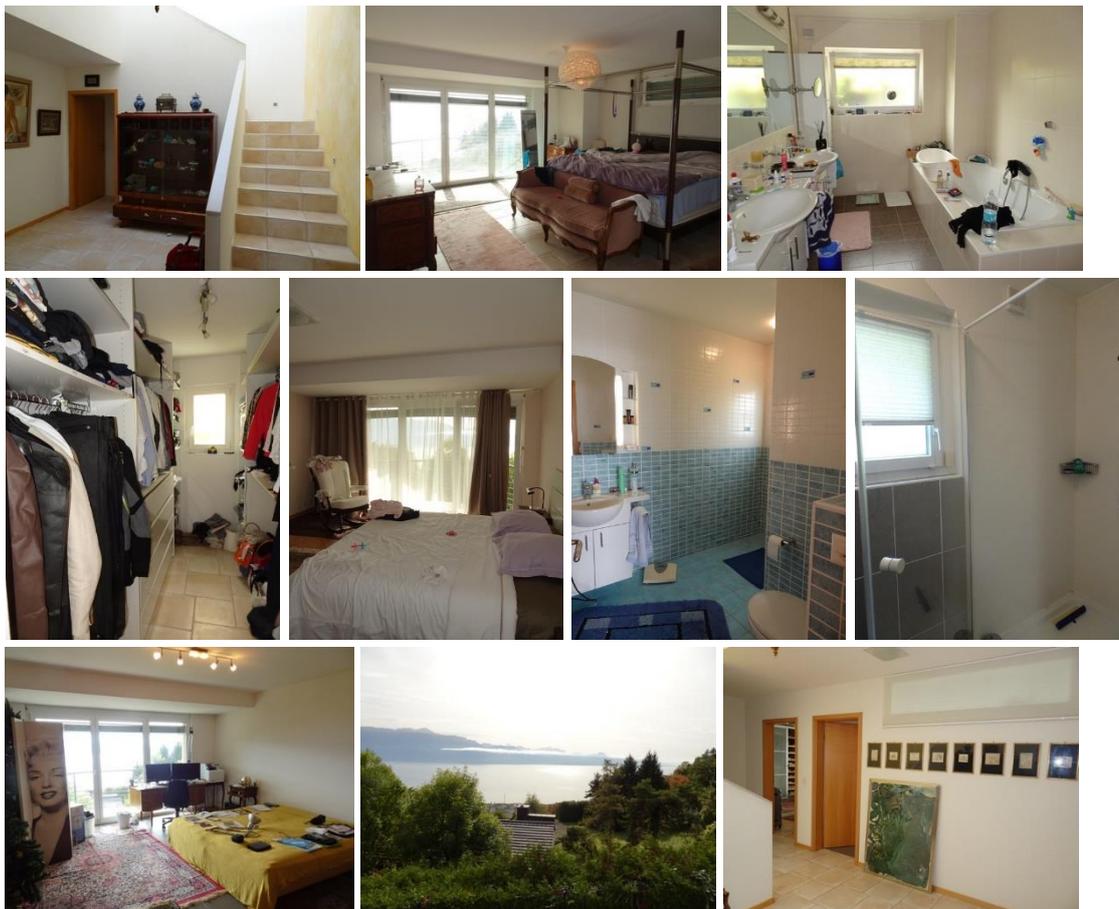


Rez inférieur

Il se compose d'un hall de distribution, d'une douche-WC ajourée, d'une chambre avec douche WC ajourée attenante et balcon de 30 m², d'une chambre sud avec balcon de 23 m² et d'une suite parentale avec balcon, dressing (6 m²), salle de bains / douche / WC ajourée (13 m²) et gaine vide linge totalisant 45 m². L'ensemble des locaux bénéficie d'un très bon ensoleillement.

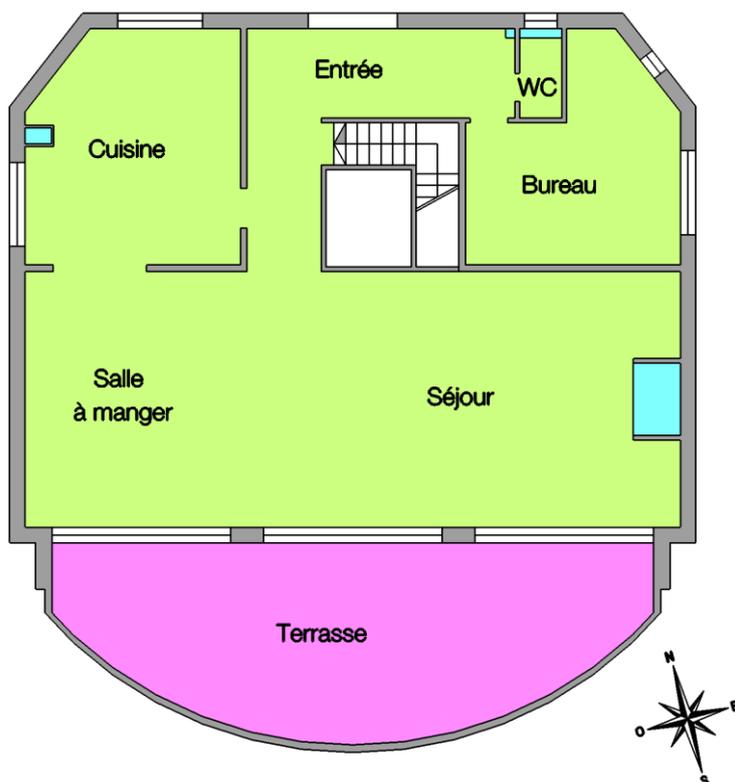
La surface utile principale de ce niveau est de 127 m².





**Rez
supérieur
(combles)**

Ce niveau comprend l'entrée principale, un hall d'entrée d'environ de 18 m², un WC visiteurs ajouré, un bureau de 17 m², l'accès aux niveaux inférieurs, une grande salle à manger et séjour avec cheminée à insert de 75 m², une terrasse en demi-lune de 44 m², une cuisine semi-ouverte de 22 m². Ce niveau totalise 132 m² de surface utile principale et bénéficie d'un très bon ensoleillement.







3.1.3 Aménagements intérieurs et équipements

Globalement, les sols sont en carrelage ou pierre naturelle, les murs sont soit crépis soit peints (dispersion sur ingrain) et les plafonds sont lissés au plâtre et peints avec des luminaires encastrés à certains endroits. Les menuiseries sont peintes. Les salles d'eau offrent un confort standard, elles sont toutes ajourées.

Les agencements de cuisine (logement principal et sous-sol) sont complets, avec des buffets en structure bois et des tiroirs équipés d'amortisseurs ; ils comprennent des îlots indépendant. Les plans de travail sont en pierre naturelle. Les électroménagers sont de marque Siemens (vitrocéramique, four combiné, micro-ondes, lave-vaisselle) et les cuisines sont toutes deux équipées d'un frigo Américain de marque Liebherr.

3.1.4 Surfaces

Sur la base plans et de la norme SIA 416, 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, part. dégagé	147	97	77	80%	51	45
Rez inférieur	150	149	127	85%	1	9
Rez supérieur (combles)	155	152	132	87%	2	44
Total	452	398	337	p.m.	54	53

Un glossaire des surfaces et indices est annexé au rapport.

Les ratios entre les surfaces utiles principales et les surfaces de plancher déterminantes sont usuels, nous n'avons pas de commentaire particulier.

A titre d'information, le registre fédéral des bâtiments fait état d'une surface du logement de 150 m² pour le logement principal et 60 m² pour le studio. Vu que nous avons calculé les différentes surfaces sur la base des plans d'enquête, nous retiendrons nos valeurs.

3.1.5 Fonctionnalité

- ↗ Distribution, grandeur des pièces et hauteur sous plafond pour le rez supérieur.
- ↗ Généreux espaces de vie.
- ↗ Cuisine semi-ouverte sur salle à manger.
- ↗ Très généreuse dimension des pièces du logement.
- ↗ Pas de vis-à-vis.
- ↗ Accès direct au jardin et sur la terrasse depuis le rez et balcons dans les étages.
- ↗ Quatre salles d'eau ajourées.

- ↘ Absence de liaison intérieure avec la dépendance.

3.1.6 Occupation

L'ensemble des locaux est occupé et utilisé par le propriétaire et sa famille.



3.2 ECA n° 3'275

Préambule

Dépendance

Ce bâtiment, d'une structure simple, est dévolu en rangement de jardin et couvert à voiture.

Eléments de construction

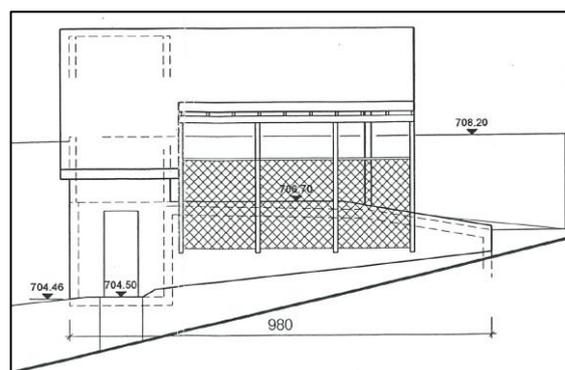
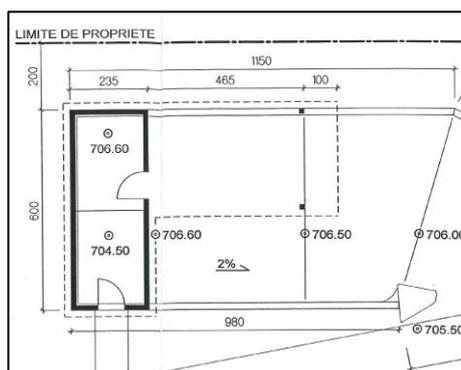
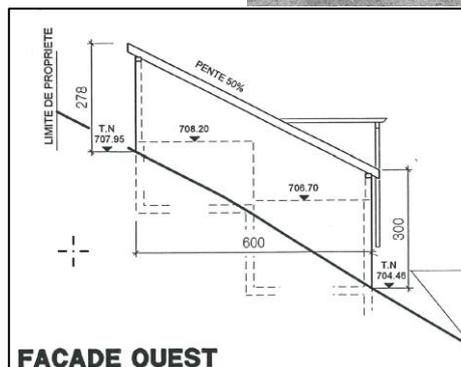
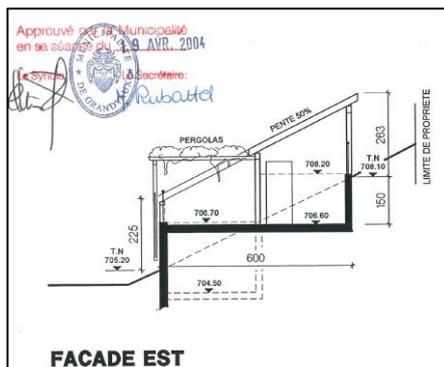
Gros œuvre : en maçonnerie. **Toiture** : à un pan, non isolée. **Couverture** : en tuiles mécaniques, ferblanterie en zinc. **Façades** : crépies. **Fenêtres** : néant.

Conformité

L'autorité communale a approuvé le bâtiment lors de sa séance du 19 avril 2004.

Revêtements intérieurs

Ils sont bruts, nous ne les avons pas relevé.



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

Enveloppe Selon notre appréciation, il n'y a pas eu de modification depuis l'édification.

Etat général : il est admis comme correct et adapté à l'utilisation.

A prévoir à court moyen terme : entretien de la végétation.

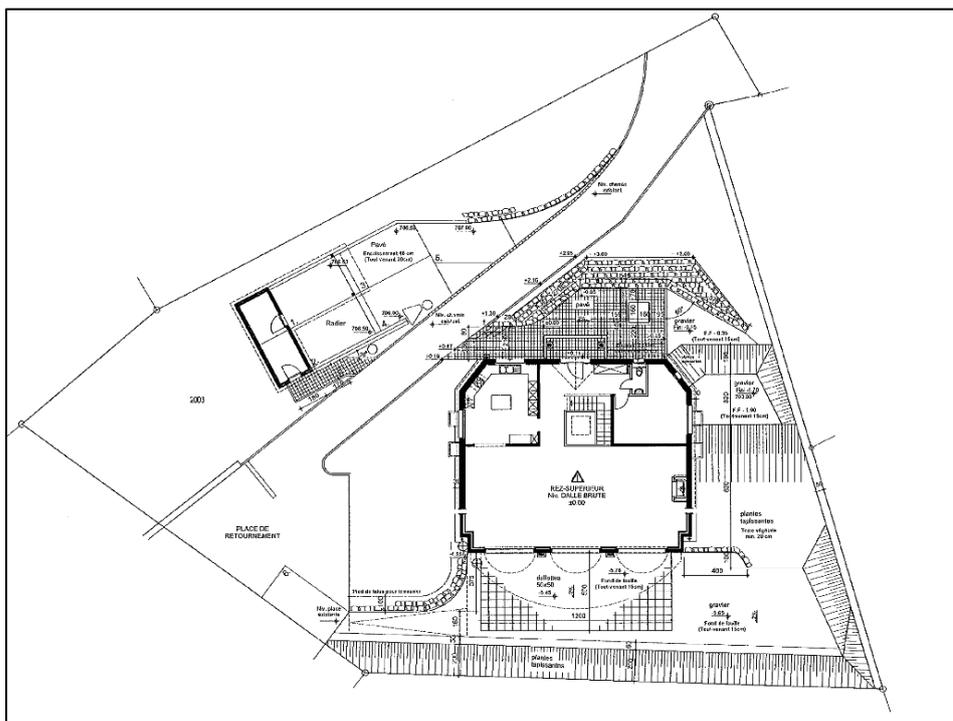
3.2.2 Fonctionnalité

- Un stationnement couvert.
- Place de manœuvre.
- Distribution.



3.3 Aménagements extérieurs

La partie inférieure de la parcelle, soit la zone qui accueille l'habitation, est clôturée à l'est et au sud par des thuyas, elle comprend – également au sud – une grande terrasse en gravier. Les pourtours de l'habitation sont engazonnés, arborés et aménagés avec des murs de soutènement en pierre. Le cheminement d'accès à l'entrée est en pavés. Le centre de la propriété est traversé par un chemin d'accès (servitude) qui dessert également le bien-fonds 5789. La partie nord-est comprend la dépendance et des espaces verdoyants aménagés en terrasses, ceux-ci sont peu exploitables (fonctionnalité). Nous relevons que trois places de stationnement, figurant sur le plan d'enquête, non pas été aménagées. Des solutions existes pour augmenter le nombre de stationnement actuels.



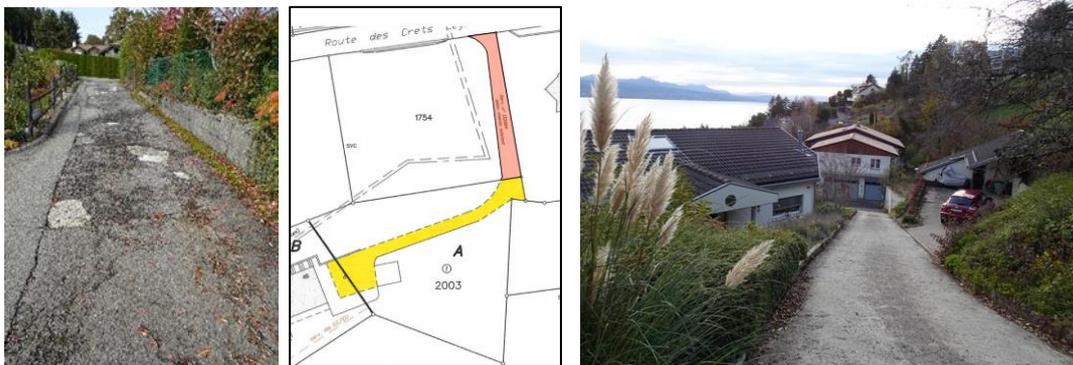
L'ensemble des extérieurs souffrent d'un manque d'entretien, ainsi il a été difficile d'avoir une appréciation complète des espaces.





Chemin d'accès :

La partie supérieure (photo de gauche, soit la zone figurée en rouge dans l'image) est en mauvais état. Le chemin qui dessert la propriété étudiée et le bien-fonds 5789 est en meilleur état.



Nous décomptons de la valeur finale la réfection de ce tronçon estimé à 130 m² réparti en fonction des m² des surfaces des parcelles bénéficiant du chemin.

4. Infographies et dispositions constructives

4.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux 		
<p>La propriété est située en secteur de protection des eaux Au, nappes d'eau souterraines importantes, secteur vulnérable.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au ← <input type="checkbox"/> ūB 	
<ul style="list-style-type: none"> • Carte des dangers naturels 		
<p>Inondations par les crues, laves torrentielles, glissements de terrain permanents, glissements de terrain spontanés et chute de pierres et blocs.</p> <p>La parcelle est uniquement concernée par les glissements de terrain permanents à raison d'un danger faible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Danger élevé ■ Danger moyen ■ Danger moyen de faible intensité ■ Danger faible Danger imprévisible (résiduel) Danger nul En révision Information manquante 	
<ul style="list-style-type: none"> • Carte de l'aléa ruissellement 		
<p>Le bien-fonds est faiblement concerné par les risques de ruissellement.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	



<ul style="list-style-type: none">• Cadastre des sites pollués																															
	La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués et il n'y a aucun site pollué à proximité.																														
<ul style="list-style-type: none">• Cadastre du bruit jour routier																															
<p>Le quartier n'est pas touché par les nuisances routières usuelles. Toutefois, l'auto-route A9 est audible.</p> <p>La propriété est située en zone verte (45-50 dB) Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <table><tr><td>40 à 50 dB : agréable</td><td><i>Effets :</i></td></tr><tr><td>60 à 70 dB : bruits courants</td><td>aucun</td></tr><tr><td>80 à 80 dB : bruits forts</td><td>fatigue</td></tr><tr><td>100 à 110 dB : bruits très fort</td><td>inconfort</td></tr><tr><td>Dès 120 dB : assourdissant</td><td>risque</td></tr><tr><td></td><td>danger</td></tr></table>	40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i>	60 à 70 dB : bruits courants	aucun	80 à 80 dB : bruits forts	fatigue	100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort	Dès 120 dB : assourdissant	risque		danger	<table><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>< 45 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>45-50 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>50-55 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>55-60 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>60-65 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>65-70 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>70-75 dB(A)</td><td></td></tr><tr><td>>75 dB(A)</td><td></td></tr></table>			< 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)	
40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i>																														
60 à 70 dB : bruits courants	aucun																														
80 à 80 dB : bruits forts	fatigue																														
100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort																														
Dès 120 dB : assourdissant	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)																															
<ul style="list-style-type: none">• Radon																															
	<p>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.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 8 %. L'indice de confiance est moyen.</p>																														
<ul style="list-style-type: none">• Commentaire																															
	Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.																														

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

A titre d'information, nous reportons ci-dessous les informations générales sur les conditions constructives de la propriété.

- **Police des constructions de la commune**

La parcelle n° 6003 est colloquée en zone d'habitation de faible densité selon le PGA (Plan général d'affectation) communal.

Extrait du plan de zones et du PGA issu du site internet de la commune :											
	<table><tr><td>Affectation</td><td></td></tr><tr><td></td><td>zone ville et villages</td></tr><tr><td></td><td>zone forte densité</td></tr><tr><td></td><td>zone moyenne densité</td></tr><tr><td></td><td>zone faible densité</td></tr></table>	Affectation			zone ville et villages		zone forte densité		zone moyenne densité		zone faible densité
Affectation											
	zone ville et villages										
	zone forte densité										
	zone moyenne densité										
	zone faible densité										



Extrait du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de l'ancienne commune de Grandvaux (fusionnée pour devenir Bourg-en-Lavaux) :

Article 7 Destination

Cette zone est destinée à l'habitation sous forme de villas comprenant trois logements au maximum.

L'exercice d'activités professionnelles non gênantes pour le voisinage peut être autorisé pour autant qu'il n'entraîne ni dépôt apparent, ni autre conséquence incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Article 9 Distance

La distance de la façade à la limite de propriété varie selon la longueur et la hauteur de chaque façade prise séparément.

La distance minimale entre bâtiment et limite de propriété voisine est fixée comme suit :

- Si la longueur de la façade (L) est égale ou inférieure à 9 m : pour une hauteur moyenne égale ou inférieure à 3 m, la distance minimale (d) est de 5 m, pour une hauteur moyenne supérieure à 3 m, la distance (d) est de 6 m ;
- Si la longueur de la façade (L) est supérieure à 9 m, les distances prévues au point a) sont augmentées du tiers de la surlongueur ;
- La hauteur moyenne de la façade est mesurée par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai et sur la panne sablière ou faîtière.

Article 10 Surface bâtie

La surface bâtie ou coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut excéder 20% de la surface cadastrale du bien-fonds.

Elle est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie et autres éléments semblables.

Les bâtiments d'habitation auront une surface bâtie de 80 m² au moins.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est fixé à 0.35.

Aucune dérogation au CUS ne pourra être admise.

Article 11 Nombre de niveaux - hauteurs

Les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) égale à 7 m., soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé en déblai.

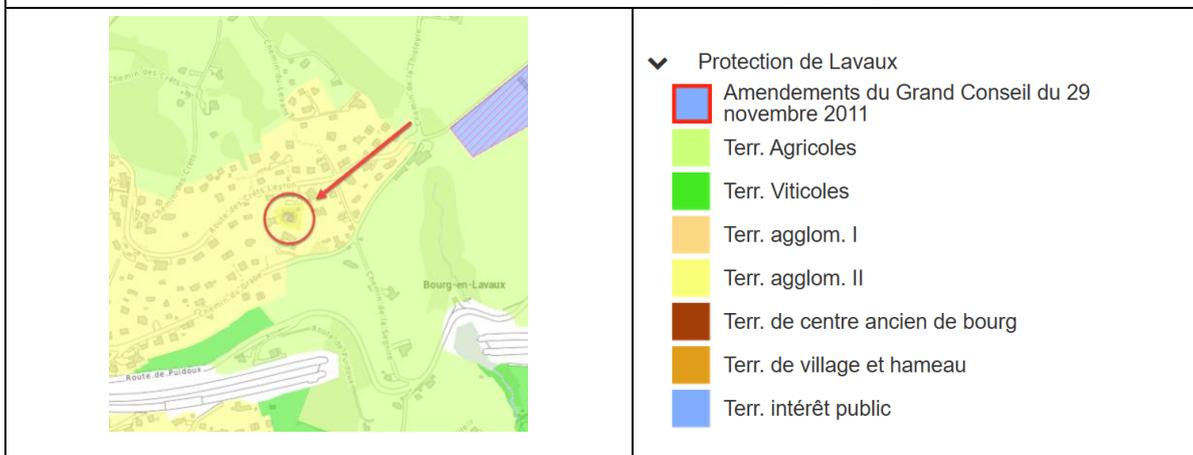
Le faîte d'un toit ne peut dépasser de 1m. la hauteur (H) ci-dessus.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

• Protection de Lavaux

La parcelle n° 6003 est également colloquée en territoire d'agglomération II de la LLavaux (loi sur le plan de protection de Lavaux).

Extrait du plan de zones de la LLavaux issu du guichet cartographique cantonal :





4.3 Potentiel de développement

Selon article 10 du règlement communal précité, le **COS maximum est de 20 % et le CUS maximum autorisé**, pour la zone d'habitation de faible densité, **est de 0.35**. Sur la base de ces informations, du Registre foncier (surface parcelle = 1'342 m²) et des plans, nous estimons le potentiel de la manière suivante :

Surface bâtie (COS = coefficient occupation du sol)

Autorisé 20 % soit	m ²	268
Surface bâtie selon registre foncier (dépendance non décomptée)	m ²	176
Surface bâtie selon les plans	m ²	155
Potentiel disponible	m ²	113

En sus de cet élément, il est nécessaire de tenir compte du CUS.

CUS (coefficient utilisation du sol)

Autorisé : 0.35 soit (1'342 x 0.35)	m ²	469.7
Surface existante selon les plans	m ²	452.0
Potentiel disponible	m ²	17.7

En regard à ce qui précède, du faible potentiel restant et des caractéristiques de la propriété, nous considérons que tout le potentiel a été épuisé.

5. Appréciation générale

Points forts	<ul style="list-style-type: none">➤ Marché immobilier régional.➤ Propriété individuelle, habitable en l'état après nettoyage.➤ Construction relativement récente, en bon état.➤ Généreux espace de vie.➤ Vue exceptionnelle.➤ Endroit calme.➤ Stationnement sur la propriété.➤ Terrasse et jardin.➤ Aisance ou facilité de subdivisions du logement avec le studio.
Points faibles	<ul style="list-style-type: none">➤ Logement en triplex.➤ Topographie de la parcelle – pente du jardin.➤ Certains aspects de la fonctionnalité.➤ Absence de liaison entre l'habitation et les stationnements.➤ Absence de panneaux solaires.➤ Chemin d'accès en mauvais état.

6. Estimation

6.1 Valeur intrinsèque

Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).



Dans un premier temps et sur la base du constat effectué sur place, nous classons le bâtiment dans le groupe adéquat selon le manuel de l'expert et déterminons 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, le degré de vétusté de l'immeuble et son âge économique.

Groupe et durée de vie théorique retenu

Groupe 4 Habitation de construction massive et de qualité simple = 100 ans.

Pour rappel, l'objet été érigé en 2004.

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'état 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.

Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien – vétusté

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	20 ans	1	20 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 %	40 ans	20 ans	2	40 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	30 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	200 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération)	20 ans
Durée de vie théorique totale, catégories	100 ans
Dépréciation 12.00% Retenu	12.00%
Vétusté annuelle selon formule de Ross	0.60%

Catégorie objet = **4**

Formule courbe de Ross

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

En regard des éléments cités précédemment, nous retenirons la vétusté moyenne.

Dépréciation	
Mauvaise	20.00%
Mauvaise/Moyenne	16.00%
Moyenne	12.00%
Moyenne/Bonne	8.00%
Bonne	4.00%

Détermination du volume

A l'aide des plans, nous avons procédé au calcul du volume construit selon la norme SIA 416, il s'élève à 1'495.50 m³ (sous-sol = 461.5 m³ ; rez inférieur = 419.5 m³ ; rez supérieur = 614.5 m³) hors couvert de l'entrée nord de 12 m³, soit un différentiel de 20.50 m³ par rapport à la police ECA. Vu que nous avons calculé le volume sur la base des plans d'enquête nous retenons nos chiffres.



Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

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

Terrain	1'342 m ² à	CHF 1'000.—	CHF	1'342'000.—
Bâtiment ECA n° 3274, valeur à neuf, admis vu la configuration des lieux				
Sous-sol	461.5 m ³ à	CHF 750.—	CHF	346'000.—
Rez inférieur	419.5 m ³ à	CHF 800.—	CHF	335'500.—
Rez supérieur (combles)	614.5 m ³ à	CHF 950.—	CHF	583'500.—
	Sous-total		CHF	1'265'000.—
Dont à déduire :				
	vétusté selon calcul ci-dessus	12 %	arrondi	CHF -152'000.—
Valeur du bâtiment ECA n° 3274 à ce jour			CHF	1'113'000.—
Bâtiment ECA n° 3275, en bloc, vétusté déduite et y compris soutènement			CHF	58'000.—
Aménagements extérieurs :				
-	Route d'accès, sur propriété		CHF	105'000.—
-	Autres, y.c. murs de soutènement, vétusté déduite		CHF	120'000.—
Frais et taxes		7 %	CHF	100'000.—
Total valeur actuelle			CHF	2'838'000.—
A déduire :				
Réfection du chemin d'accès (servitude)	130 m ² à	CHF 150.—	CHF	19'500.—
Au prorata des surfaces des parcelles	parcelle étudiée		CHF	-7'000.—

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

CHF 2'830'000.—

6.2 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 à la définition précitée, la valeur de marché correspond à la valeur intrinsèque calculée ci-dessus, soit :

CHF 2'830'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés.

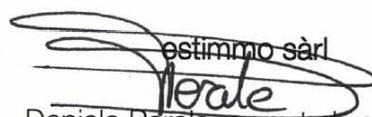
7. Réserves et remarques finales

- ⊗ 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 devra 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.
- 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 données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 26 novembre 2024.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle 6003, issu du site internet du canton de Vaud le 10.10.2024.	x
Extrait du Registre foncier de la parcelle 6003 remis par l'Office des Poursuites le 26.09.2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Polices ECA 3274 (habitation) et 3275 (garage).	x
Plans des étages, coupes et façades.	x
Illustrations.	x
Permis d'habiter N° 03.1541 de l'ancienne commune de Grandvaux.	x
Correspondance du 23 avril 2004 de la Commune de Grandvaux sur modification dépendance et plan approuvé.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

Autres informations



Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la Confédération et de la commune de Bourg-en-Lavaux.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan d'affectation communal ou général de la commune de Bourg-en-Lavaux.	<input checked="" type="checkbox"/>
Règlement de la police des constructions de la commune de Bourg-en-Lavaux.	<input checked="" type="checkbox"/>

Glossaire

PGA (Plan Général d'Affectation).

SVS (Swiss Valuation Standards).

IVSC (International Valuation Standards Council).

TEGoVA (The European Group of Values Associations).

RICS (Research Challenges in Information Science).