



RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE

MANDAT

Selon confirmation du 7 novembre 2022, l'Office des poursuites du district de Morges nous a mandatés pour déterminer la valeur vénale, puis la valeur de liquidation **du feuillet N° 812-9 (appartement en duplex)** de la parcelle de base N° 812 de la commune de Montricher, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

IDENTIFICATION



Plan cadastral de la parcelle de base N° 812 avec localisation du lot étudié.



Façade Sud-Est de l'immeuble qui abrite l'appartement étudié.

Rue du Champet 32A, 1147 Montricher.



FEUILLET N° 812-9

Lot N° 9 : appartement de 4,5 pièces en duplex, d'une surface habitable nette estimée à environ 150 m² + une cave d'environ 14 m² au sous-sol. Ce logement occupe la partie Nord du bâtiment ECA N° 539 qui abrite trois des neuf lots (appartements) formant la PPE.

Deux espaces extérieurs (terrasse-jardin) et une place de parc couverte sont rattachés à ce lot par servitudes.

Propriétaire Propriété individuelle de Monsieur Alfonso Forgione.

DESIGNATIONS CADASTRALES

Parcelle de base N° 812	m²	2 100
Habitation ECA N° 539	m ²	273
Habitation ECA N° 540	m ²	371
Bâtiment ECA N° 541	m ²	22
Couvert ECA N° 542 de 82 m ²	m ²	0
Couvert ECA N° 543 de 43 m ²	m ²	0
Accès, place privée	m ²	614
Jardin	m ²	820

PPE "Les Terrasses du Mont-Blanc A & B" totalisant neuf lots (appartements) répartis dans deux bâtiments.

Feuillelet N° 812-9	Lot N° 9	Quote-part	124/1000
Bâtiment B : rez-de-chaussée, étage et sous-sol : appartement en duplex + cave.			
Estimation fiscale	2014	Fr.	775 000,--

MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extraits du Registre foncier annexés. A noter que les états descriptifs auxquels il est fait référence dans le présent rapport sont issus du site Internet du Registre foncier et ne jouissent pas de la foi publique. En outre, pour la parcelle de base N° 812, certaines informations ne nous sont pas disponibles (mentions de droit privé, charges foncières et annotations, notamment).

PARCELLE DE BASE N° 812

Mentions publiques 1) administrateur en faveur de Domicim Régie MK SA, Lausanne, et 2) gages sur les parts.
Servitudes 23 servitudes grèvent la parcelle, à charge. Toutes sont en relation avec les usages privatifs des jardins-terrasses et des places de parc en faveur des lots formant la PPE.

Dans le contexte du présent mandat, nous nous dispensons de joindre les exercices et assiettes de tous ces droits réels.

FEUILLET N° 812-9

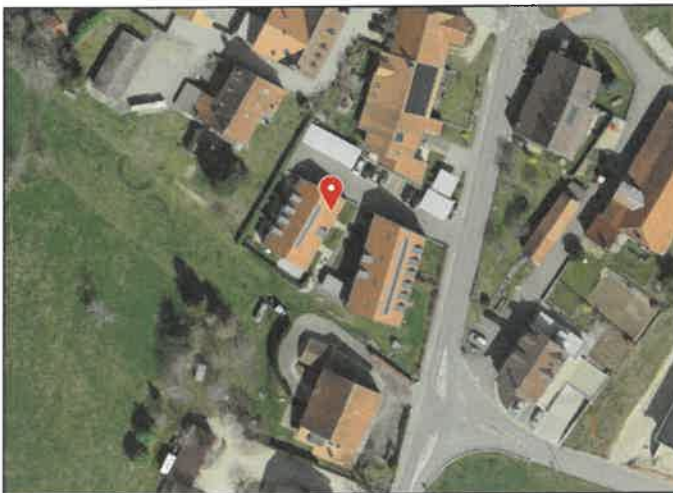
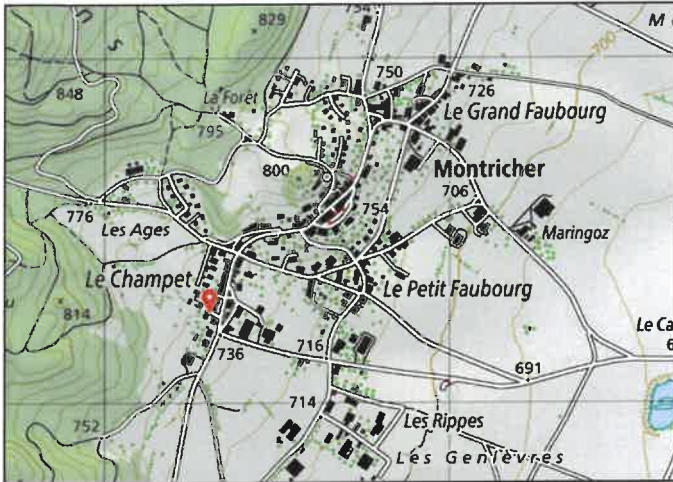
Mention Règlement de PPE.
Servitudes Deux servitudes grèvent le feuillelet, en droit :
- Usage de jardins-terrasse.
- Usage de place de parc extérieure couverte N° 17.
Annotation Restriction du droit d'aliéner, procédé LP.

Aucune charge foncière.

Les exercices et assiettes des droits réels précités sont annexés au présent rapport.



SITUATION GENERALE



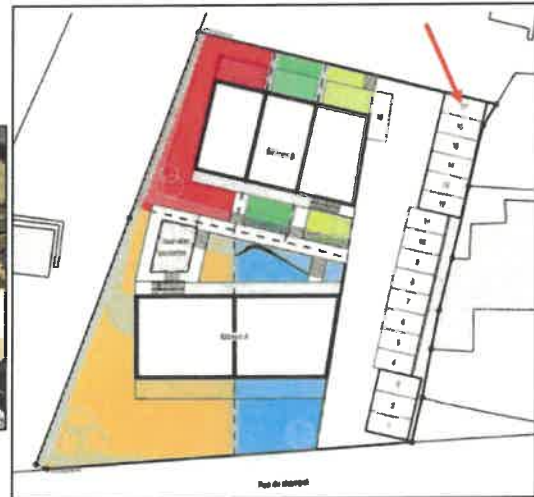
Coordonnées moyennes du bâtiment ECA N° 539 : 518'295 / 161'255.

Situation macro	Montricher est un village d'environ 1'000 habitants, qui fait partie du district de Morges. La localité se situe au pied du Jura, à environ 13 km au Nord-Ouest de Morges et à environ 10 km à l'Ouest de Cossonay.
Situation micro	La parcelle de base se trouve en périphérie Sud-Ouest du village, directement en amont de la rue du Champet. Altitude moyenne : 745 m.
Topographie	Terrain en pente douce, dont le versant naturel est orienté Sud-Est.
Environnement	Villageois, avec la rue du Champet à l'Est.
Vue	Aucune particulière depuis le logement étudié.
Nuisances	Aucune, endroit calme. Voir le chapitre « Infographies, cadastre du bruit routier » plus loin.
Accès	Aisé, par la rue précitée, axe du domaine public.





Stationnement Pour le lot étudié : place de parc couverte N° 17 (servitude).



Pour la PPE : aucune place pour les visiteurs et pas de possibilité de parquer dans le quartier, sur le domaine public.

Transports Bus MBC, ligne 742 permettant de relier les gares de Montricher ou de Bière, arrêt « Champet » à environ 170 m. Train Bière-Apples-Morges (BAM), gare à environ 1,6 km. Raccordement autoroutier de Morges à environ 17 km.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT ECA N° 539

Préambule Nous rappelons que la PPE compte deux immeubles d'habitation, de construction similaire. A priori, tous deux bénéficient des mêmes qualités intrinsèques. Toutefois, dans le cadre du présent rapport, nous décrivons uniquement le bâtiment concerné, sachant que chaque immeuble fonctionne de manière autonome et dispose de son propre fonds de rénovation.

Seul l'appartement objet du présent rapport et ses parties intégrantes ainsi que la chaufferie ont été visités.

Type de construction Habitation collective.
Année de construction 2014, selon l'ECA.
Volume ECA 1'806 m3.
Valeur assurée Fr. 1'520'885.41, indice 125/2022.





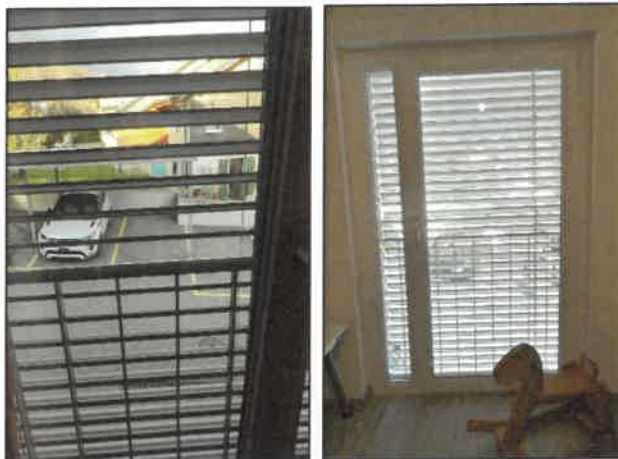
Organisation/distribution

Le bâtiment, érigé sur deux niveaux + sous-sol partiel, abrite trois appartements en duplex, contigus. Les entrées respectives s'effectuent par un cheminement piétonnier situé sur l'avant de la construction et deux escaliers de quelques marches relient le niveau du rez-de-chaussée. Le sous-sol est accessible uniquement par un escalier extérieur, situé au droit de l'entrée du logement qui nous occupe. Il comprend trois caves à usage privatif et la chaufferie de l'immeuble.



Standard construction Gros-œuvre en béton/maçonnerie, radier ou dallage au sol puis dalles entre les niveaux. Toiture à deux pans, isolée, avec lucarnes et panneaux solaires ; couverture de tuiles en terre cuite et ferblanterie en Uginox ou similaire. Façades majoritairement crépies avec bardage bois partiel et claires-voies ; isolation périphérique. Fenêtres dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC, obscurcissement par stores à lamelles, garde-corps métalliques sur certaines ouvertures.





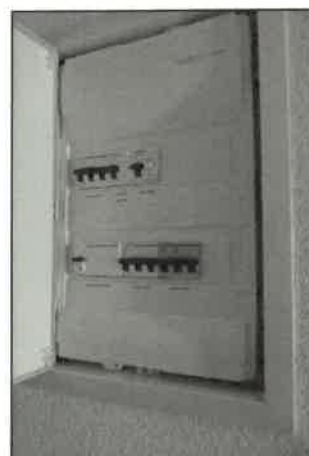
Chauffage

Central à gaz, diffusion de la chaleur par les sols. Chaudière de marque Junkers d'origine. Production d'eau chaude sanitaire par boiler indépendant raccordé sur les panneaux solaires ou sur la chaudière, lorsque nécessaire. Compteurs individuels pour le chauffage et la consommation d'eau chaude.



Installations électriques

A priori, aux normes ; tableau principal non visualisé – sous-tableau dans le logement.





Equipements spécifiques

Eclairage branché sur détecteur de présence au sous-sol et dans l'escalier d'accès.

Locaux communs

Aucun, mis à part la chaufferie.

Etat d'entretien et travaux à prévoir

Enveloppe : la lecture des procès-verbaux des assemblées de copropriété des années 2019 à 2022 nous permet de relever qu'un certain nombre de défauts ont entaché la construction (problèmes d'étanchéité des façades et de fissures). A ce titre, la société de promotion s'est engagée à effectuer les travaux nécessaires dans le cadre des garanties légales. Il demeure que le crépi de façade est localement cloqué et qu'une intervention à court terme est à prévoir. En outre, selon les informations recueillies lors de la visite des lieux, les locataires nous ont indiqué que, lors de fortes pluies, de l'eau coule au travers du lambris de la chambre parentale ; ceci laisse sous-entendre un problème en toiture. Des investigations et réparations sont à prévoir. Les claires-voies ont bénéficié d'un traitement de peinture récemment. Pour le reste, l'état d'entretien est admis comme correct.



Intérieur locaux communs : l'état d'entretien est conforme à l'usage réservé.

Remarques importantes

- 1.- Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment peut être exclue.
- 2.- La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.
- 3.- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat et n'étant pas de notre compétence. La société Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'expert.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le chemin d'accès et les places de stationnement sont en revêtement bitumineux. Les cheminements piétonniers desservant les différentes entrées sont également en revêtement bitumineux ou en béton (escaliers extérieurs). Plusieurs murs/murets de soutènement en béton entourent la propriété ou séparent différents endroits.

Au niveau de la cour, deux couverts en structure métallique ont été installés en 2014 :

- ECA N° 542 : volume 198 m³ – valeur assurée : Fr. 47'437.50, indice 125/2022. Couvert pour six places.
- ECA N° 543 : volume 88 m³ – valeur assurée : Fr. 21'083.33, indice 125/2022. Couvert pour trois places.

Les polices d'assurance précitées sont annexées au présent rapport.



A noter encore que le petit bâtiment ECA N° 541, situé entre les deux immeubles d'habitation, est à un abri pour vélos/poussettes commun. Si nous n'avons pas visualisé l'intérieur, nous pouvons indiquer que la société de promotion a procédé au remplacement de toutes les lames de bois dans le cadre des garanties légales (voir procès-verbal d'assemblée de copropriété 2020 – point 8). Nous ne disposons pas de la police ECA de cette construction.



DESCRIPTION DU LOT N° 9 (plans PPE déposés au Registre foncier)

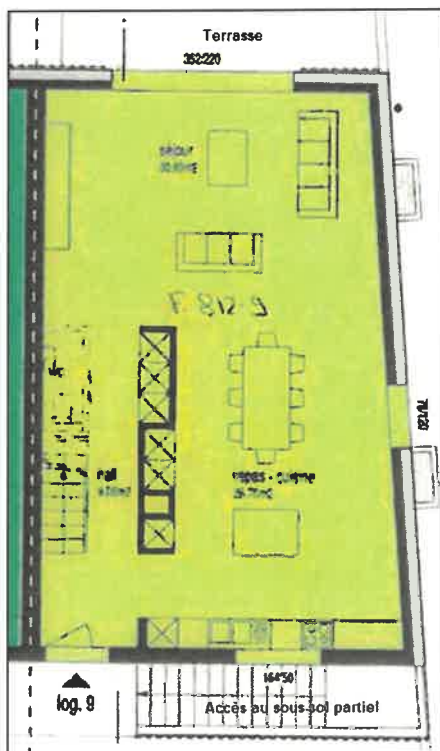
Situation et orientation

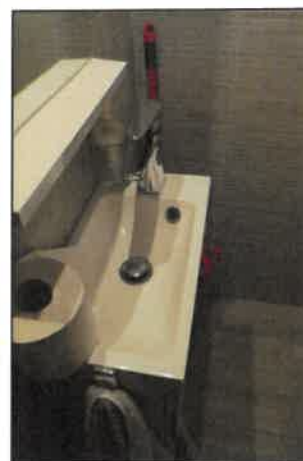
L'appartement en duplex occupe la partie Nord de l'immeuble ECA N° 539. La surface habitable totale est estimée à environ 150 m².

Distribution

Rez-de-chaussée

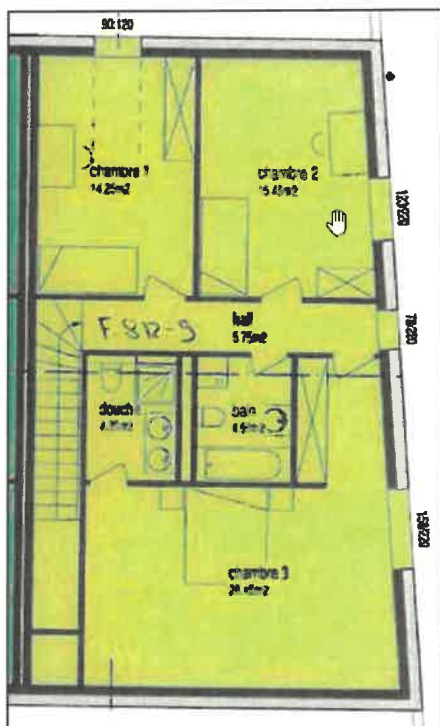
La surface habitable nette est d'environ 74 m². Le WC séparé, mansardé, est aménagé sous l'escalier desservant les combles. Accès sur la terrasse depuis le séjour.

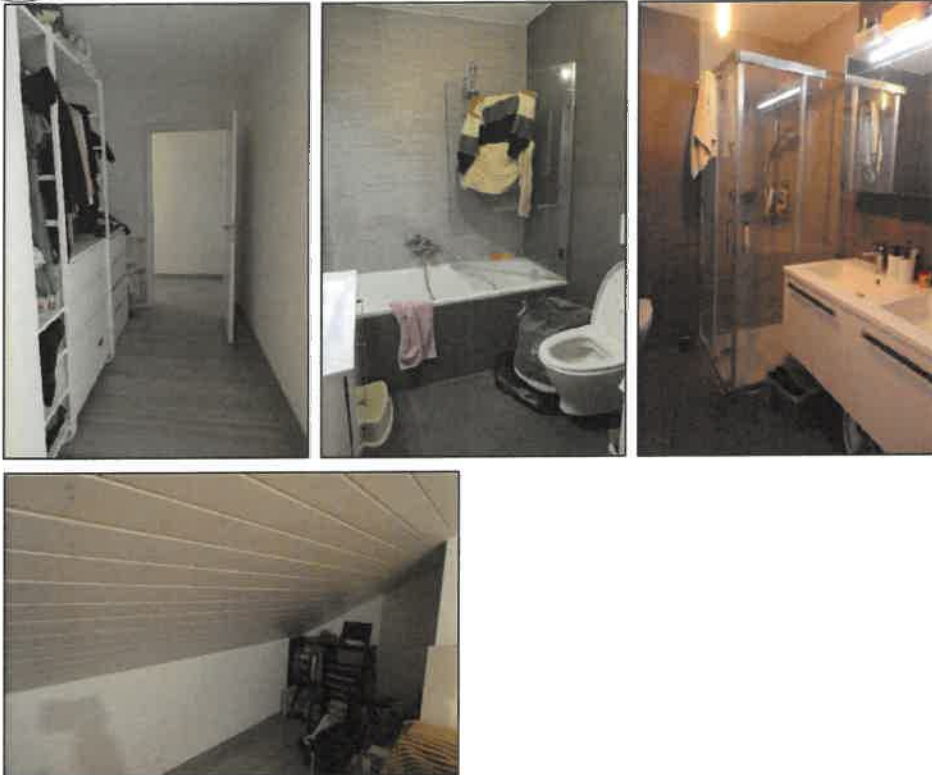




Combles

La surface habitable nette est d'environ 76 m² (sans tenir compte d'une éventuelle diminution de surface pour une hauteur inférieure à 1,30 m sous rampant – à défaut de disposer d'une coupe du bâtiment).





Fonctionnalité

- ↗ Généreuses dimensions de la partie « vie ».
- ↗ Deux salles d'eau complètes (1 x baignoire et 1 x douche).
- ↗ Chambre parentale avec salle d'eau attenante.
- ↗ Accès direct sur la terrasse/jardin.
- ↘ Salles d'eau borgnes.
- ↘ Rez-de-chaussée manquant de luminosité.

Principaux revêtements intérieurs

Sols : carrelage.

Murs : crépi, faïences.

Plafonds : plâtre, lambris.

Equipements spécifiques

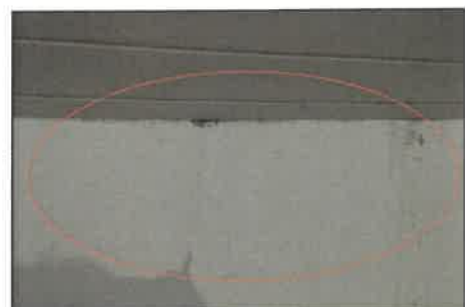
Baie vitrée coulissante dans le séjour, plan de travail de la cuisine en granit, stores à commande électriques.

Système électrique

A priori, aux normes.

Etat d'entretien

Par endroits, un rafraîchissement des murs serait le bienvenu, cet entretien usuel n'ayant pas été entrepris lors de la rotation des locataires. Au niveau des combles, il a été constaté quelques dégâts contre les murs, suite à d'anciennes infiltrations d'eau de la toiture. Pour le reste, l'état d'entretien est admis comme correct.



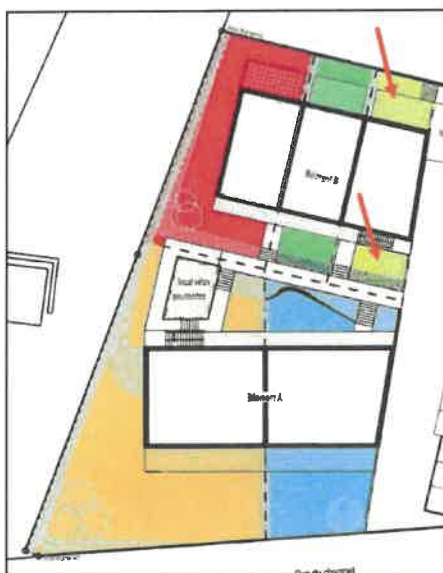


Cave

La surface nette est d'environ 14 m². Le sol et les murs sont en carrelage alors que le plafond est isolé avec des plaques de type « Chichtex » ou similaire. Ce local dispose d'une prise raccordée sur le compteur privé.



TERRASSE/JARDINS (servitude)





Le jardinet Sud-Est représente environ 22 m². La partie supérieure, plate, est engazonnée alors que la zone en déclivité est aménagée avec des plantations rampantes. A noter que cet endroit n'est pas vraiment utilisable au titre de jardin privatif.



L'espace extérieur Nord-Ouest est d'environ 32 m². Il comprend une terrasse dallée, une petite zone engazonnée et un escalier en maçonnerie qui relie le parking. Une structure légère en bois - avec une bâche - a été installée afin de mieux privatiser la terrasse.



PLACE DE PARC EXTERIEURE COUVERTE (servitude)

La place rattachée au lot concerné est la numéro 17. Voir plan et photographie en page 4.

OCCUPATION

- L'appartement est actuellement loué pour un montant de Fr. 2'080.-/mois + Fr. 220.- de charges forfaitaires. Il s'agit d'un bail annuel qui a débuté le 01.10.2021 pour se terminer le 30.09.2022 ; il est renouvelable d'année en année sauf préavis de résiliation de trois mois à l'avance.
- La place de parc est également louée pour un montant de Fr. 100.-/mois. Les autres termes du contrat sont identiques à ceux énoncés pour l'appartement.

Les baux à loyer en vigueur sont annexés au présent rapport.

FONCTIONNEMENT DE LA PPE ET CHARGES

La lecture des procès-verbaux des assemblées de copropriété des années 2019 à 2022 (pas d'assemblée en 2021) permet de voir que la PPE fonctionne de manière normale. Nous joignons, en annexe, ces documents qui renseigneront plus amplement le lecteur sur la situation et les préoccupations de la PPE.



En termes de répartition des charges, la comptabilité différencie trois groupes distincts : un pour chaque immeuble (avec fonds de rénovation respectif) et un pour la parcelle de base dans son ensemble avec les constructions annexes.

La moyenne annuelle des charges, pour le lot étudié, basée sur les trois derniers exercices bouclés, représente environ Fr. 3'370.-, apport au fonds de rénovation compris mais hors frais de chauffage/eau chaude. Cela représente environ Fr. 280.-/mois ou Fr. 22.-/m² net/an. Ces charges se situent dans le bas de la fourchette usuelle pour ce type de bâtiment et son époque de construction.

Le montant d'attribution annuelle au fonds de rénovation est de Fr. 2'000.-. Cette somme est inférieure aux recommandations des professionnels en la matière qui préconisent une épargne de l'ordre de 2 o/oo de la valeur ECA, ce qui correspond à un montant d'environ Fr. 3'000.-/an.

Au 31 décembre 2021, le fonds de rénovation de l'immeuble qui nous occupe s'élevait à Fr. 16'000.-. Cette somme en réserve est, à notre sens, un peu insuffisante ; nous sommes d'avis qu'elle devrait être d'environ Fr. 25'000.-. Toutefois, au vu du faible impact qu'aurait l'adaptation du fonds telle que préconisée, au prorata des millièmes, sur la valeur vénale du bien étudié, nous n'en tiendrons pas compte dans nos calculs.

Quant aux frais de chauffage et d'eau chaude, la moyenne annuelle, également basée sur les trois derniers exercices, représente environ Fr. 1'755.-, soit environ Fr. 146.-/mois ou Fr. 12.-/m² net/an.

Nous relevons, enfin, que les copropriétaires ont accepté d'augmenter le budget de l'année 2022 à Fr. 20'000.- alors qu'il était de Fr. 17'300.- pour les années précédentes.

ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIEL

La parcelle de base N° 812 est colloquée en zone du village et en zone de dégagement. Extrait du plan d'affectation du sol de la localité :



Dans le cadre de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la commune a déployé une zone réservée, qui inclut la parcelle de base N° 812. Extrait du plan entré en vigueur le 18.08.2021 :



N.B. : seuls les plans officiels et intégraux font foi.

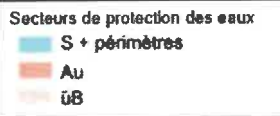
Au vu de la récente période de construction et de la zone réservée qui prévaut aujourd'hui, nous n'étudions pas l'aspect de la constructibilité de la parcelle de base dans le cadre du présent rapport.



INFOGRAPHIES

SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX

Au, à prendre en considération lors de certains travaux.



CADASTRE DES SITES POLLUES

La parcelle de base ne se situe pas sur ou à proximité d'un site potentiellement pollué.

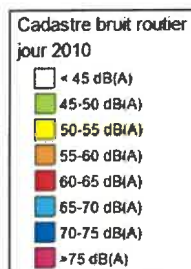


DANGERS NATURELS



CADASTRE DU BRUIT

Seule la partie Est de la parcelle est légèrement impactée par ce cadastre.



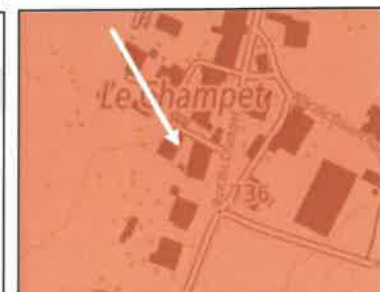
RADON

📍 2°52'08.66" 750 1°16'25.375" 375

Carte du radon (Office fédéral de la santé publique OFSP)

La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ dans les bâtiments ainsi que l'indice de confiance pour la zone sélectionnée sont les suivants :

Probabilité	18 %
Indice de confiance	Moyen



REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice novembre 2022 : 104.6 (décembre 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.25%.

Taux fiscal communal : 64.



APPRECIATION GENERALE

POINTS FORTS

- ↗ Situation à proximité du centre du village.
- ↗ Construction assez récente.
- ↗ Typologie du logement.
- ↗ Fonctionnalité à certains égards.
- ↗ Terrasse.
- ↗ Place de parc couverte.

POINTS FAIBLES

- ↘ Défauts de construction sur l'enveloppe du bâtiment et travaux à prévoir.
- ↘ Quelques travaux de rafraîchissement à prévoir dans le logement.
- ↘ Orientation du logement et terrasse quelque peu enterrée.
- ↘ Luminosité restreinte au rez-de-chaussée.
- ↘ Absence de vue.
- ↘ Absence de stationnement pour les visiteurs sur la parcelle de base et dans le quartier.
- ↘ Pour l'heure, fonds de rénovation un peu faible.

ESTIMATION

VALEUR PPE

La valeur PPE est définie par un prix appliqué au m² de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (ex : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions de marché valables à un moment précis pour un objet précis.

Logement en l'état, y compris jouissance de la cave

et des espaces extérieurs, admis 150 m² à fr. 4 600,-- Fr. 690 000,--

Place de parc couverte, admis 1 unité à fr. 15 000,-- Fr. 15 000,--

Provision pour alimentation fonds de rénovation, admis Fr. p.m.

Total Fr. 705 000,--

VALEUR VENALE

Somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ("date d'évaluation" : date à laquelle le bien est considéré comme ayant été vendu). Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, 2005, TEGoVA, S4.10.

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale de ce lot de PPE, y compris ses parties intégrantes, est admise de l'ordre de

CHF 705'000.-.



VALEUR DE LIQUIDATION

La valeur en vente forcée, ou valeur de liquidation, est identique à la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché.

Sur la base de la définition précitée, la valeur de liquidation de cette propriété devrait se situer aux environs de 5% plus bas que la valeur vénale ; elle est admise à un montant de l'ordre de

CHF 670'000.-.

Durée de validité du rapport : six mois, sous réserve des conditions d'évolution du marché.

RESERVES D'USAGE

Toute modification survenue après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été portée à la connaissance de l'expert 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'expert demeure réservé.

Le présent travail est établi sans contrainte ni influence, il ne peut ainsi pas être source de conflit d'intérêts.

L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente évaluation.

Tolochenaz, le 7 novembre 2022.

Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl

Laurence Buchser, experte brevetée

cei ⁺ membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



SOURCES DE RENSEIGNEMENTS ET ANNEXES

Sources	Annexes
- Carte au 25'000.	X
- Plan cadastral de la parcelle de base N° 812 issu du guichet cartographique cantonal.	X
- Etat descriptif de la parcelle de base N° 812, issu du site Internet du Registre foncier le 17.11.2022 (ne jouit pas de la foi publique).	X
- Etat descriptif du feuillet N° 812-9, issu du site Internet du Registre foncier le 17.11.2022 (ne jouit pas de la foi publique).	X
- Exercices et assiettes des servitudes grevant le feuillet.	X
- Plans de PPE déposés au Registre foncier (immeuble B).	X
- Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE déposé au Registre foncier.	X
- Procès-verbaux des assemblées de copropriété 2019 à 2022.	X
- Extraits de comptes PPE 2019 à 2021.	X
- Baux à loyer en vigueur.	X
- Polices ECA des bâtiments Nos 539, 540, 542 et 543.	X
- Plan d'affectation du sol de la localité de Montricher.	X
- Plan de la zone réservée.	X
- Site Internet de la commune de Montricher.	
- Guichet cartographique du canton de Vaud.	
- Site Internet de la Confédération.	
- Clichés photographiques réalisés lors de la visite des lieux.	
- Visite des lieux le 30 novembre 2022, par temps couvert, en compagnie des locataires et de Madame Claire-Lise Pellet, représentante de notre mandant.	