



**VAGO
MATTENBERGER**
Experts Immobiliers SA

REÇU AU GREFFE DU TRIBUNAL
D'ARRONDISSEMENT

NYON LE, 17 NOV. 2025

LA GREFFIÈRE

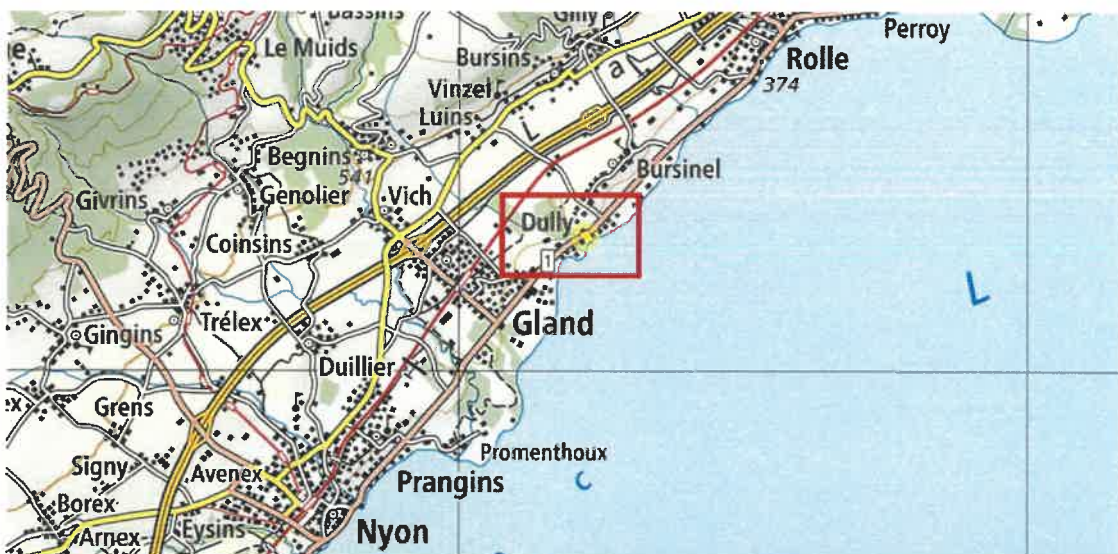
ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 25-08-13503

Parcelle N° 192

Commune de Dully

Chemin de la Dullive 1

Propriété de Lac-Key Development SA, Dully





Objet du mandat

A la demande du Tribunal d'Arrondissement de la Côte, effectuer une expertise de la parcelle N° 192 de la commune de Dully, dans le cadre d'une requête de vente de l'immeuble par l'Office des poursuites du district de Nyon à l'instance de la créancière-gagiste.

Postulat

En l'absence de documents complémentaires, certains éléments détaillés ci-après ont été repris des pièces transmises par le Tribunal dans le cadre de l'exécution de notre mandat.

Ces éléments sont cités et admis à titre de postulat.

Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble certifié du Registre foncier, remis.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 291.
- Copie des plans d'étage.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Les pièces de procédure remises par le Tribunal d'Arrondissement de la Côte.
- Site internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite détaillée des lieux du 28 octobre 2025 en compagnie de Monsieur Vadim Kebets, Administrateur de la société propriétaire, Maître Olivier Faivre, Avocat représentant la société propriétaire, et Monsieur Tato Maïcke, représentant du propriétaire.

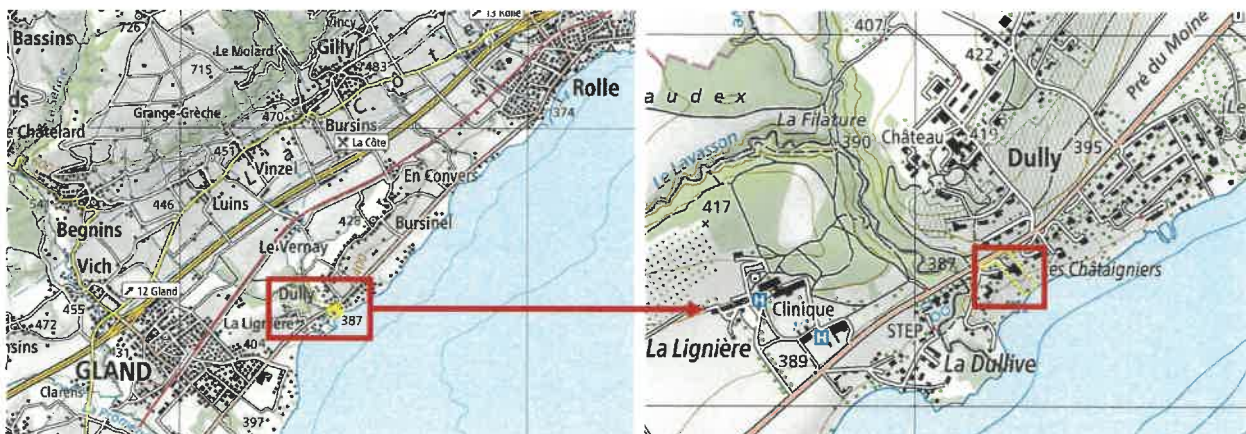


Ce rapport aborde les points suivants

OBJET DU MANDAT.....	2
POSTULAT	2
SOURCE DES RENSEIGNEMENTS	2
SITUATION.....	4
DÉSIGNATION CADASTRALE.....	4
DESCRIPTION.....	5
HABITATION ECA N° 291	6
DISTRIBUTION	7
QUALITÉ ARCHITECTURALE.....	11
MATÉRIAUX ET CONFORT	11
ETAT D'ENTRETIEN.....	13
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	14
GARAGE ECA N° 291 C.....	15
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	16
DANGERS NATURELS.....	16
SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX.....	16
CADASTRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	16
ZONE D'AFFECTATION.....	16
ZONE RÉSERVÉE	17
RECENSEMENT ARCHITECTURAL.....	17
AUTORISATIONS CANTONALES	17
SERVITUDES	17
SURFACES ET VOLUMES INDICATIFS	18
POTENTIEL THÉORIQUE DU BIEN-FONDS.....	18
MENTIONS PUBLIQUES.....	19
ANNOTATIONS.....	19
COUVERTURE INDICATIVE D'ASSURANCE INCENDIE.....	19
ESTIMATION FISCALE	19
PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE)	19
CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES.....	20
REMARQUE	20
ESTIMATION.....	21
VALEUR INTRINSÈQUE	21
VALEUR VÉNALE.....	22



Situation



La parcelle est située sur le territoire communal de Dully, commune d'environ 630 habitants, dans le district de Nyon. La propriété est implantée sur les rives du lac Léman, en première ligne du lac, au sein d'un quartier résidentiel de très grand standing, au Sud du centre villageois de Dully.

Désignation cadastrale

Propriété individuelle de Lac-Key Development SA, Dully

Commune de Dully

Chemin de la Dullive 1

Parcelle N° 192	m2
Habitation ECA N° 291a	441
Bâtiment ECA N° 291b	(souterrain) surface totale 110 m2
Garage ECA N° 291c	(souterrain) surface totale 328 m2
Accès, place privée	551
Jardin	4'719
Total	5'711



Il s'agit d'une propriété de maître implantée sur les rives du Léman, d'une surface de 5'711 m², sise au cœur d'un environnement particulièrement privilégié et recherché.

La parcelle accueille une villa individuelle érigée en 2014, développée sur trois niveaux et offrant une surface utile principale (SUP) de 952 m². Le bâtiment ECA N°291a abrite le logement principal ainsi que plusieurs espaces annexes, dont un espace wellness, comprenant un bassin à débordement intérieur et extérieur, plusieurs salons, ainsi que divers locaux destinés au personnel de maison et aux installations techniques.

Un couloir souterrain relie discrètement la villa au garage principal, également en sous-sol, lequel comprend plusieurs pièces de service, des sanitaires et une cuisine entièrement équipée. Les abords immédiats de la propriété sont aménagés en terrasses paysagées et en espaces de jardin, tandis qu'un chemin d'accès relie la cour à la rampe menant au garage.





Description

Accès : l'accès à la propriété s'effectue aisément depuis la Route Suisse, puis par le chemin de la Dullive. À l'intérieur du domaine, un chemin privé relie le portail principal à la cour de la demeure, tandis qu'une rampe d'accès indépendante conduit directement au garage souterrain. L'entrée du bien-fonds est matérialisée par un portail, marquant de façon distinctive la limite de la propriété.

Possibilités de stationnement : un garage souterrain de grandes dimensions, d'environ 9 mètres de largeur pour près de 10 mètres de profondeur, permet le stationnement simultané de plusieurs véhicules. Il est équipé de deux portes automatiques.

La cour extérieure offre en complément des possibilités de stationnement supplémentaires, y compris sous un couvert attenant, idéal pour la dépose des invités.

Environnement : la propriété s'inscrit dans un quartier résidentiel de tout premier ordre, regroupant certaines des plus remarquables demeures des rives lémaniques.

L'ampleur du bien-fonds, conjuguée à la présence d'arbres, notamment à proximité des rives lacustres, confèrent à l'ensemble une atmosphère paisible et particulièrement préservée.

Equipements : sur place.

Dégagement : la demeure bénéficie de vastes ouvertures orientées plein Sud, offrant un panorama sur le Lac Léman, au premier plan, et sur les Alpes, en arrière-plan.

À noter que la présence de quelques arbres majeurs au Sud peut ponctuellement altérer la vue directe.

Contour : le bien-fonds adopte une configuration en forme de L, particulièrement intéressante d'un point de vue morphologique.

Cette disposition permet un double accès : depuis le domaine public au Nord et la Route Suisse, ainsi qu'un accès direct au lac au Sud.

La parcelle, relativement étroite dans sa profondeur, se distingue par une exploitation optimale de son implantation et de ses liaisons internes.

Relief : le terrain présente une légère pente naturelle en direction du Sud, vers le Lac. Les terrassements effectués ont permis de structurer le bien-fonds et de créer plusieurs espaces planes, facilitant l'articulation entre les niveaux extérieurs et le bâtiment principal.

Orientation : le bâtiment principal est implanté au centre du bien-fonds, plein Sud, en direction du lac. Cette orientation garantit un ensoleillement maximal et une vue dégagée, tandis que la position du garage à l'arrière assure une organisation fonctionnelle et cohérente des espaces bâtis et de la zone de services.

Coordonnées moyennes :
2'512'270 / 1'142'370.

Altitude : environ 385 mètres.





Identité visuelle : très faible. Le bien-fonds jouit d'une très bonne privacité. Invisible depuis la Route Suisse, il est bien préservé par la végétation dense qui ceint le domaine d'Est en Ouest.

Nous relevons toutefois que la largeur restreinte de la parcelle expose ponctuellement les façades Est et Ouest à la vue des biens-fonds contigus. Toutefois, la densité de la végétation tend à réduire le vis-à-vis.

Transports et communication : la demeure est située à environ 32 kilomètres du centre de Genève et 33 kilomètres du centre de Lausanne.

La propriété est desservie par l'arrêt de bus postal « Gland, Lignière, Dullive » (ligne 836) situé à environ 600 mètres, permettant de rejoindre les gares CFF de Rolle ou de Gland.

Les accès autoroutiers sont aisément accessibles : Rolle à environ 6 km en direction de Lausanne, et Gland à 4,5 km en direction de Genève.

Qualité du quartier : exceptionnelle. Le secteur se compose quasi exclusivement de propriétés remarquables, à l'architecture soignée, conjuguées à un cadre verdoyant. D'un point de vue macro-situationnel, la localisation de la propriété sur l'axe Lausanne-Genève la place à proximité des centres économiques majeurs de Suisse romande, ainsi que des infrastructures de transports telles que l'aéroport international de Genève, tout en préservant un cadre de vie calme et intimiste.



Nuisances : de légères rumeurs sonores peuvent être perçues sur la partie Nord du bien-fonds, en provenance de la Route Suisse. Toutefois, ces nuisances demeurent totalement imperceptibles à proximité du bâtiment principal, en raison de l'épaisseur végétale et du recul de la villa par rapport à la route.

Habitation ECA N° 291

Emplacement: Dully, Ch. de la Dullive 1

Année construction: 1993

Année dernière transformation: 2014

Description volumétrique	Surf. (m ²)	Haut. (m)	Volume (m ³)
Garage y compris rampe couverte	320	3.5	1'120
Sous-sol: piscine (partie intérieure), salle de jeux, spa, sauna, hamam, cuisine, cave à vin, local technique, tunnel de liaison avec le garage	630	4	2'520
Rez, étage: logement	520	6.3	3'276
Surcombles: logement	260	2.8	728
Total:			7'644



Année de construction : 1993, selon la police d'assurance incendie. Cette information semble toutefois inexacte ou se rapporter à une ancienne annexe, entièrement démolie lors de la réalisation de la propriété actuelle, érigée en 2014.

Volume ECA : 7'644 m³, selon la police d'assurance ECA.

Surface utile principale (SUP) : 952 m², et 220 m² de surface utile secondaire (SUS).

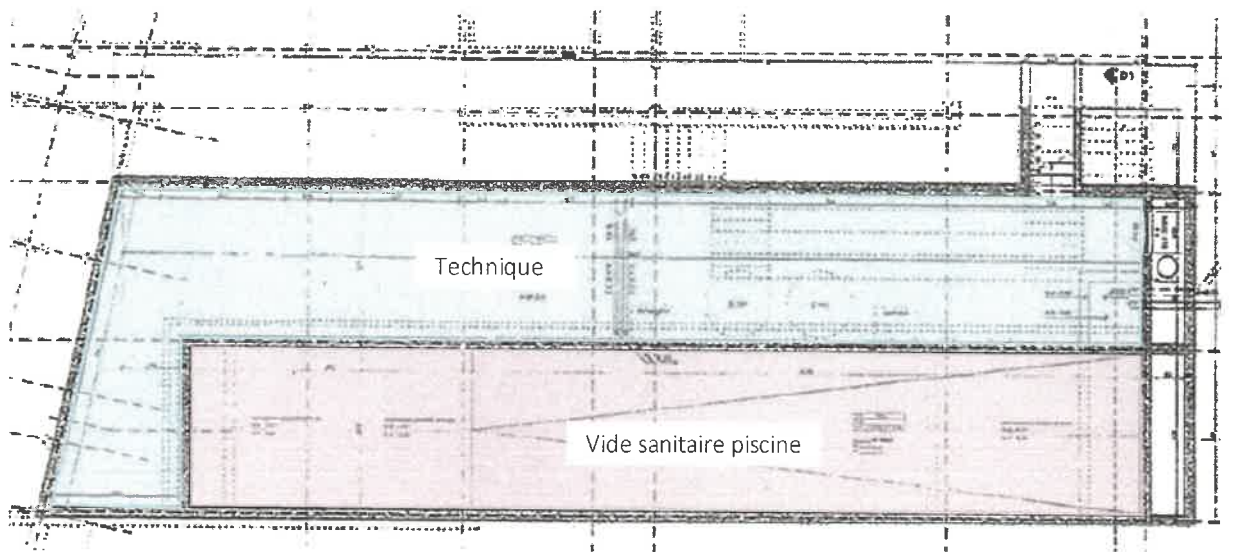
Rénovation : aucune rénovation n'a été entreprise depuis la construction de la villa en 2014. Des travaux d'entretien, notamment destinés à préserver la maison de toute humidité, ont été entrepris ponctuellement.

Certains aménagements, notamment une partie des installations sanitaires et de la cuisine, n'ont volontairement pas été achevés lors de l'édification afin de laisser le choix des finitions à l'acquéreur.



Distribution

Sous-sol

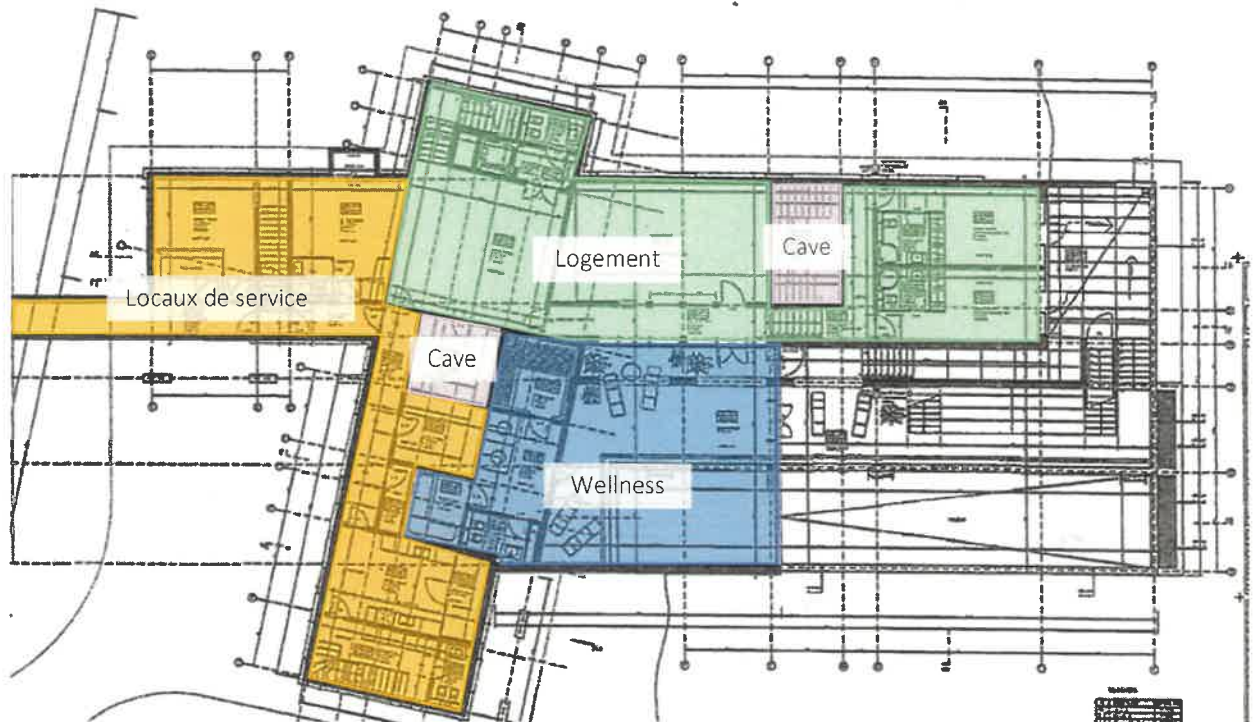


Remarque : local accessible depuis l'extérieur, regroupant l'ensemble des installations techniques du bâtiment, notamment le système de chauffage, les équipements liés aux panneaux photovoltaïques ainsi que les dispositifs techniques de la piscine.





Rez-inférieur

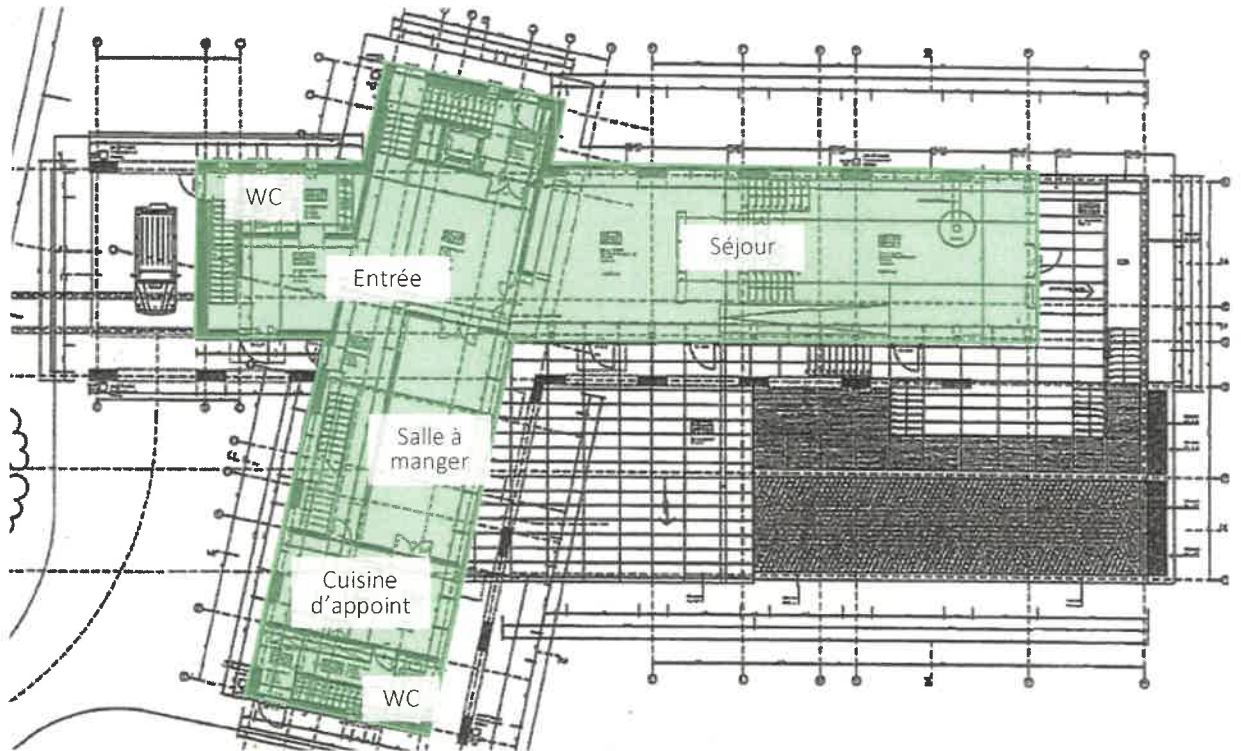


Remarque : le rez-inférieur constitue le prolongement du logement principal. Il comprend notamment une salle de cinéma et deux suites supplémentaires. Un vaste dégagement distribue les locaux de service, regroupant plusieurs pièces, dont des sanitaires, des chambres ainsi qu'une cuisine professionnelle (non encore aménagée à ce jour). Un espace wellness y est également aménagé, comprenant une piscine intérieure-externe, un hammam et un sauna. Enfin, une cave au sol en gravier ainsi que divers espaces de rangement complètent ce niveau.





Rez-supérieur

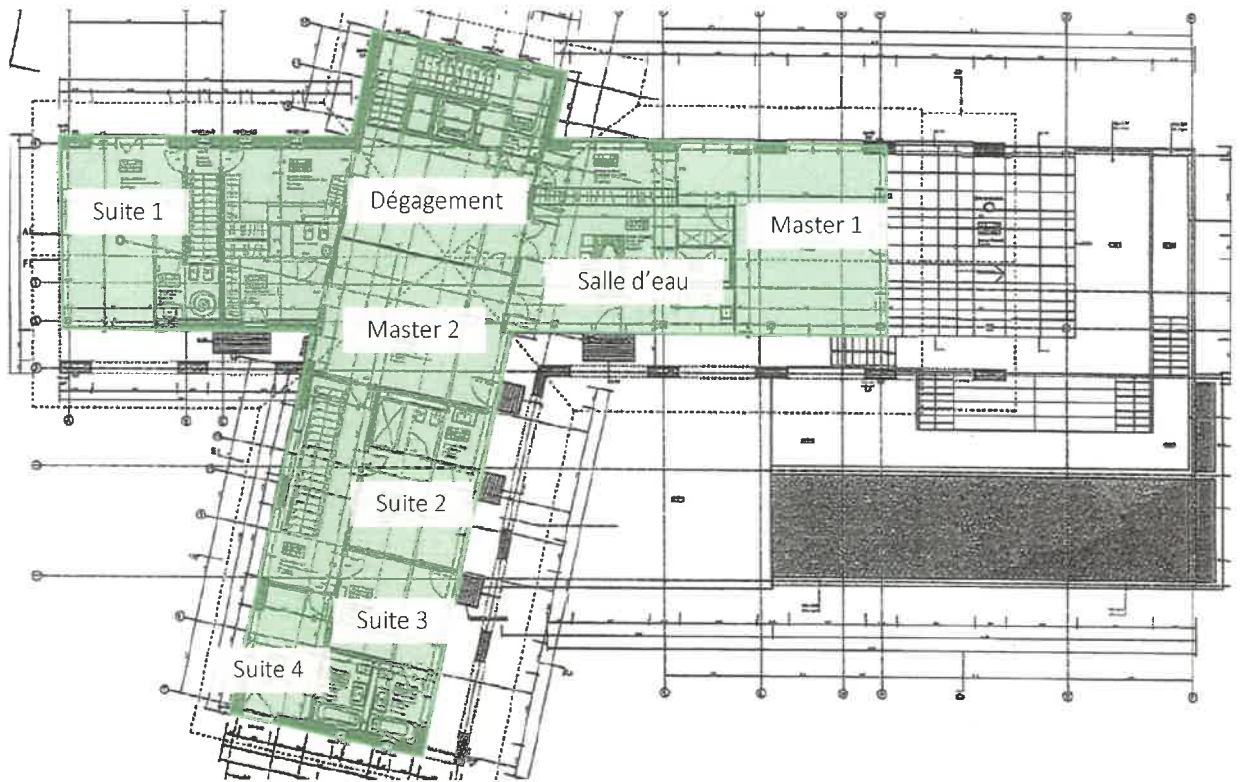


Remarque : le rez-supérieur accueille les pièces de vie de la demeure. Un vaste hall d'entrée distribue le séjour, développé sur deux demis-niveaux, permettant de rejoindre aisément la salle de cinéma du rez inférieur. Ce niveau comprend également une salle à manger attenante à une cuisine d'appoint, reliée à la cuisine principale du rez inférieur par une cage d'escalier et un monte-plats. Deux cabines indépendantes avec WC et lavabo complètent l'étage. Enfin, de larges terrasses de plain-pied sont aménagées à l'extérieur.





1^{er} étage



Remarque : le premier niveau distribue les espaces de nuit de la propriété. Il comprend quatre suites, chacune composée d'une chambre, d'une salle de bains ou de douches, ainsi que de WC et lavabo. La master-bedroom se déploie en deux ailes reliées par une salle d'eau centrale. Plusieurs chambres de l'étage bénéficient de balcons. Les différents niveaux sont reliés entre eux par plusieurs cages d'escalier ainsi qu'un ascenseur.





Qualité architecturale

Fonctionnalité : excellente. La demeure offre un ensemble de prestations de très haut standing. Le logement principal présente des dimensions remarquables et de vastes espaces de vie. L'étage ne regroupe pas moins de cinq suites, dont une *Master-Bedroom* particulièrement spacieuse. Le séjour et les pièces à vivre du rez-supérieur se distinguent par leur générosité tant en superficie qu'en volume.

L'architecture singulière du bâtiment favorise un apport de lumière optimal, notamment grâce aux généreuses baies vitrées qui rythment les façades.

Le rez-inférieur réunit des espaces complémentaires, comprenant deux suites supplémentaires, une salle de cinéma, un espace wellness, ainsi qu'une aile dédiée aux locaux de service, offrant des possibilités d'accueil intéressantes.

Enfin, le garage et ses surfaces annexes, reliés directement au corps principal par un accès souterrain, constituent un atout fonctionnel majeur de la propriété.

Nous relevons que des pièces de service, ajourées uniquement par des sauts-de-loup ne peuvent pas être considérées comme habitable compte tenu de l'absence d'ajouement naturel.

Matériaux et confort

Structure : maçonnerie et béton armé. Le bâtiment est érigé sur un radier et les niveaux sont séparés par des dalles pleines en béton armé.

L'ensemble comprend deux corps principaux formant une croix.

Il s'agit d'une construction Minergie.

Façades : les façades principales sont ventilées et doublées de plaques en pierre volcanique de l'Etna. De nombreuses fenêtres animent les façades et contribuent à l'identité architecturale de la propriété.

Fenêtres : triple vitrage isolant monté sur châssis métallique pour les fenêtres à battants. Les grandes baies vitrées, qui habillent les façades, sont directement intégrées à la structure du bâtiment et reposent sur des cadres très fins. Aucun système d'occultation n'était installé au jour de la visite.

Toiture : en croix, chaque corps étant couvert de deux pans recouverts de tuiles en ardoise. Les éléments de ferblanterie et de finitions sont en zinc. La charpente, en bois massif, apparaît à plusieurs endroits dans les espaces intérieurs. La toiture est équipée d'une installation de panneaux solaires. Nous relevons également l'avant-toit vitré qui protège la terrasse du premier niveau.

Liaisons verticales : trois cages d'escalier indépendantes, dont deux desservent les trois niveaux. Le rez-inférieur est également accessible directement depuis le séjour.

Un ascenseur Otis d'une capacité de six personnes (480 kg), reliant les trois niveaux, complète l'installation.



Cohérence avec l'environnement : très bonne. La demeure s'inscrit parmi les villas de très haut standing qui bordent les rives du lac Léman.





Chauffage et ventilation : pompe à chaleur géothermique de 60 kW, alimentée par neuf sondes de 360 mètres de profondeur. Des panneaux solaires thermiques d'environ 40 m² assurent le préchauffage de l'eau chaude sanitaire par l'intermédiaire de cinq chauffe-eaux de 500 litres. Ce système alimente également la piscine.

La diffusion de chaleur est assurée par le sol, avec thermostats muraux individuels pour la régulation des températures. La même source d'énergie alimente les unités de ventilation, la piscine ainsi que les radiateurs des bâtiments annexes. Ventilation double flux assurant le renouvellement d'air et le conditionnement thermique. L'ensemble de l'installation date de l'époque de la construction.

Confort sanitaire : très bon niveau d'équipements.

Au rez-inférieur, la demeure comprend un espace SPA – wellness avec douche, WC-lavabo, et locaux destinés à accueillir un sauna et un bain turc (non aménagés à ce jour). Un WC-lavabo supplémentaire est réservé au personnel. Deux chambres disposent chacune d'une salle de douches avec WC et lavabo, ainsi qu'un WC-lavabo indépendant. Au rez-supérieur, un WC-lavabo visiteurs est situé à l'entrée, complété par un second WC-lavabo à proximité de l'espace cuisine.

À l'étage, cinq salles d'eau sont disponibles, auxquelles s'ajoute une salle d'eau partiellement aménagée attenante à la suite principale.

Équipements spécifiques : piscine chauffée à débordement de 22 m sur 4 m, partiellement intérieure et extérieure, séparée par un vitrage coulissant à commande à distance. Elle est équipée d'un système de nage à contre-courant, de jets de massage et d'un jacuzzi. Autres aménagements notables :

- Espace SPA, wellness de grande dimension ;
- Salle de cinéma ;
- Poêle suspendu pivotant dans le séjour ;
- Mobilier sur mesure en bois ;
- Système de ventilation dans toutes les pièces ;
- Chauffage double flux (mode chauffage et rafraîchissement) ;
- Cave climatisée.

Les aménagements intérieurs sont de qualité supérieure, réalisés avec des matériaux nobles.

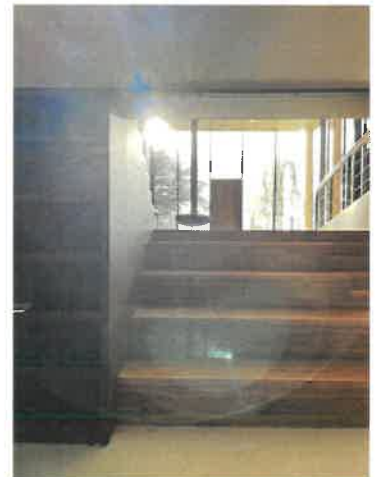
Revêtements :

Sols : pierre naturelle, principalement marbre gris de Toscane. Le séjour et la salle à manger sont revêtus de palissandre. Au rez-inférieur, le teck est privilégié pour les abords de la piscine et les chambres du logement, tandis que les dégagements et locaux techniques sont carrelés. À l'étage, les chambres sont revêtues de parquet en noyer massif, et les salles d'eau en marbre.

Parois : enduites de stucco veneziano ou ponctuellement peintes.

Plafonds : également enduits de stucco ou peints, avec luminaires encastrés.

Cuisines : le bâtiment ne dispose pas encore de cuisine aménagée pour le logement principal. Il est toutefois prévu d'installer une cuisine d'appoint au rez-supérieur et une cuisine professionnelle au rez-inférieur. Ces deux niveaux sont reliés par un passe-plats de la marque Otis. Une cuisine d'appoint est également présente dans le garage, à l'usage du personnel de maison.



Domotique : système complet de domotique KNX assurant la gestion centralisée de l'ensemble des équipements électriques et automatisés, commandés depuis une interface tactile intégrée.



Etat d'entretien

Extérieur

L'enveloppe du bâtiment présente en bon état général et témoigne d'une exécution de qualité. Les façades, les toitures et les menuiseries extérieures ne révèlent aucun signe de vétusté marquée. Les matériaux employés, ainsi que la rigueur de la mise en œuvre, traduisent une construction soignée et durable.

Aucuns travaux significatifs ne sont à envisager à court ou moyen terme sur l'enveloppe, celle-ci assurant pleinement sa fonction de protection et de maintien du confort intérieur.

Sur le plan thermique, le bâtiment présente de bonnes performances d'isolation, tant au niveau des parois que des vitrages, ce qui permet une régulation efficace de la température et limite les déperditions énergétiques.

Intérieur

De manière générale, les aménagements intérieurs, notamment les revêtements et les salles d'eau existantes, sont en bon état d'entretien. Ces éléments n'ont pas évolué depuis la construction. Les cuisines ainsi que certains équipements sanitaires, en particulier dans la suite principale, ne sont pas encore aménagés. En conséquence, quelques gaines demeurent apparentes et devront être recouvertes.

Les signes d'humidité mentionnés dans le rapport du Bureau d'étude immobilière B.L. Sàrl, daté de mai 2025, n'ont pas été constatés lors de notre visite. Selon les informations communiquées par le propriétaire, des interventions d'entretien ponctuelles ont permis de corriger les problèmes relevés. Lors de notre inspection, aucun dysfonctionnement structurel lié à l'humidité n'a été observé, hormis une humidité ambiante inhérente à la situation lacustre du bâtiment.

Les aménagements extérieurs n'ont pas encore été finalisés en dehors des chemins d'accès.

Nous estimons qu'en cas de transaction, un acquéreur potentiel entreprendrait vraisemblablement des travaux d'aménagement et de remise à niveau, tant pour achever les installations non finalisées que pour adapter certains éléments à ses propres préférences. Ce cycle inclurait également la réfection de certains composants susceptibles d'avoir été altérés depuis la construction. Une mise à jour des installations techniques, notamment de la domotique, pourrait également être envisagée dans ce cadre.



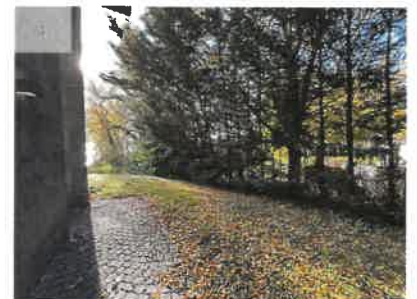
Remarque : l'absence de finitions permet au futur acquéreur de sélectionner librement ses installations et matériaux, constituant ainsi un avantage en matière de personnalisation.



Aménagements extérieurs



Remarque importante : les aménagements extérieurs n'ont pas été finalisés et, à l'instar de certains sanitaires ou cuisines, ils pourront être personnalisés par le futur acquéreur.





Garage ECA N° 291 C

Description : il s'agit d'un garage relié au logement principal par un couloir souterrain. Il comprend un vaste espace permettant le stationnement d'environ huit véhicules et intègre également un logement de service, composé d'une cuisine, de deux chambres et d'une salle de douches – WC- lavabo ainsi qu'un WC-lavabo indépendant.

Le garage est accessible depuis le chemin d'accès par une rampe.

Construction : la structure est en béton armé. Les parois de la rampe sont habillées de pierres naturelles sur le pourtour de l'entrée. La toiture est plate et végétalisée. Le garage est équipé de deux portes automatiques à commande à distance. Les locaux de service sont éclairés par des sauts-de-loup. Leurs finitions sont de standard courant. La diffusion de chaleur est assurée par des radiateurs munis de vannes thermostatiques.

État d'entretien : bon. Le garage et les locaux attenants présentent un bon état d'entretien. Aucune trace d'humidité n'a été relevée et la structure paraît saine.

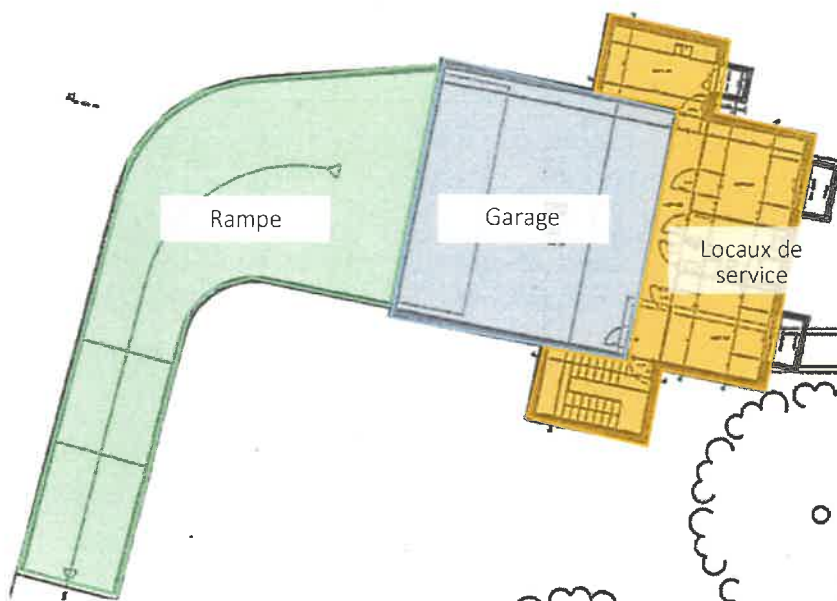
Fonctionnalité : le garage présente une capacité d'accueil généreuse et une hauteur sous plafond confortable. La rampe d'accès, de pente modérée, permet une circulation aisée des véhicules. Les locaux de service offrent une fonctionnalité complémentaire, tout comme la liaison souterraine directe avec le logement principal.

Dans son ensemble, le garage s'inscrit dans la continuité qualitative des prestations du bâtiment principal. Les surfaces du garage sont présentées plus tard dans le rapport.



Date de construction : 2014.

Volume ECA : 1'120 m3.





Renseignements généraux

Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas au sein d'un secteur réputé sensible.

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (Internet), cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

Zone d'affectation

La parcelle est soumise à deux plans d'affectation distincts. Le secteur Nord, accueillant le bâtiment ECA N° 291 ainsi que son accès, est colloqué en zone de très faible densité 15 LAT A et en zone de verdure 15 LAT A, selon le nouveau PACom de Dully, non encore entré en vigueur mais appliqué avec effet anticipé sur le territoire communal.

Le secteur situé en bordure du lac relève, quant à lui, de la zone inconstructible, conformément au plan d'extension cantonal de 1946.

Selon le règlement du nouveau PACom, les surfaces comprises dans ces trois zones sont prises en compte pour le calcul de la capacité constructive maximale (articles 5.2 et 16.7).

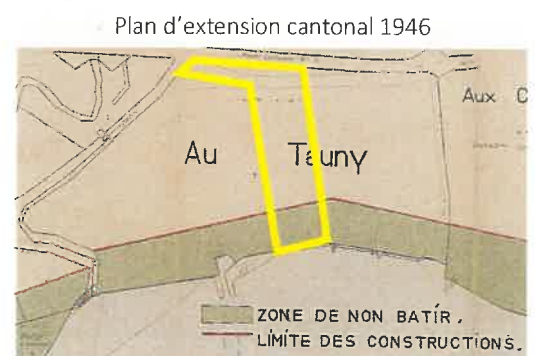
Au sein de la zone de très faible densité A, les paramètres réglementaires suivants définissent le potentiel constructible :

- La zone est destinée à des villas comprenant au maximum deux logements.
- La surface bâtie ne peut excéder un dixième de la surface parcellaire.
- Pour les bâtiments dont la surface au sol dépasse 100 m², le nombre d'étages est limité à deux, avec possibilité d'aménager des combles habitables.
- Les surfaces de sous-sol ne sont pas comptabilisées dans le calcul des droits à bâtir, mais ne peuvent dépasser 20 % de la surface parcellaire.
- Au moins 40 % de la surface totale de la parcelle doivent demeurer en pleine terre.
- Les distances minimales à respecter par rapport aux propriétés voisines sont de 6 mètres pour les constructions hors sol et de 3 mètres pour les constructions souterraines.

N.B. : seul le texte intégral et officiel fait foi.

Secteur de protection des eaux

Secteur üB de protection des eaux, sans incidence.





Plan directeur cantonal des rives du lac Léman : « L'objectif du plan cantonal consiste à assurer la continuité du cheminement public entre l'embouchure de la Dullive, la future plage de Bursinel et le Château de Choisi.

La réalisation de ce tronçon, qui inclut la parcelle étudiée, est laissée à l'appréciation de la commune. Cette dernière nous a confirmé n'avoir actuellement aucun projet en ce sens. » (extrait du rapport du Bureau d'Études Immobilières B.L. Sàrl, daté du 5 mai 2025, que nous citons et admettons à titre de postulat en l'absence de documents complémentaires concernant ce point).

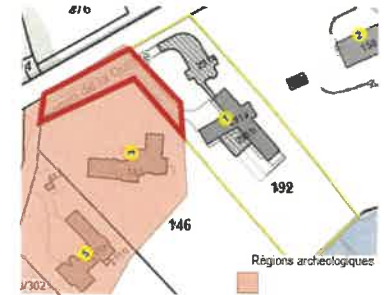
Zone réservée

La parcelle n'est pas concernée par une zone réservée.

Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 291 ne figure pas au recensement architectural.

Une faible part de la parcelle est recensée en zone archéologique, selon infographie ci-contre.



Autorisations cantonales

L'utilisation privative des rives du lac est soumise à des autorisations spécifiques délivrées par le Canton.

Le Service des eaux, sols et assainissement (SESA) nous a confirmé oralement que la propriété bénéficie actuellement de deux autorisations « à bien plaire », à savoir :

- Autorisation n° 330/40 relative à un ponton, une bouée et un droit d'amarrage pour un bateau. La redevance annuelle s'élève à fr. 368.-. En cas de changement de propriétaire, ce droit « à bien plaire » sera converti en concession ; dans ce cadre, l'État exigera en contrepartie la création d'une zone de conservation du passage public.
- Autorisation n° 330/31 concernant le pompage d'eau (maximum 250 l/minute) pour l'exploitation d'une pompe à chaleur. La redevance annuelle correspondante est de fr. 125.-. En cas de changement de propriétaire, cette autorisation demeurera également « à bien plaire ».

Il s'agit également d'un extrait du rapport du Bureau d'Études Immobilières B.L. Sàrl, daté du 5 mai 2025, que nous citons et admettons à titre de postulat en l'absence de documents complémentaires concernant ce point.

Servitudes

12.11.1960 ID.002-2003/005372 Zone / quartier : hauteur des constructions

À charge et en faveur des parcelles Nos 28, 146 et 192.

Texte de la servitude : La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée au maximum, avec combles habitables, pour autant que la dalle du rez-de-chaussée ne soit pas au-dessus de un mètre vingt centimètres du niveau originel du sol, faute de quoi seul un rez-de-chaussée avec combles habitables peut être construit.

Commentaire : La servitude limite le nombre de niveaux en fonction du mouvement de terrain mesuré au niveau de la dalle du rez-de-chaussée, lequel ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Dans cette configuration, la réalisation d'un rez-de-chaussée, d'un premier niveau et de combles est admise. Dans le cas contraire, seuls deux niveaux peuvent être réalisés. Nous admettons que le bâtiment érigé sur le bien-fonds est conforme à cette servitude.

Les autres servitudes sont détaillées sur l'extrait du Registre foncier, sans incidence sur notre analyse.



Surfaces et volumes indicatifs

Sur la base des plans remis et compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons les surfaces et volumes indicatifs de la manière suivante :

Habitation ECA N° 291a

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUS m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Sous-sol, hors vide sanitaire Rez-inférieur	107	-	-	-	-	2.70	289
<i>Logement</i>	208	206	-	176	85%	4.0	832
<i>Wellness</i>	139	138	-	126	91%	4.0	556
<i>Locaux de service, y c. accès garage</i>	211	-	156	-	-	4.0	844
<i>Cave, y c. local sous-escalier</i>	32	-	-	-	-	4.0	128
Rez-supérieur	406	404	-	333	82%	3.8	1'543
1er étage, y c. surcombles	388	383	-	317	83%	5.7	2'212
Total	1'491	1'131	156	952	-	-	6'403

Garage ECA N° 291c

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUS m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Sous-sol							
<i>Locaux de service</i>	84	-	64	-	-	3.5	294
<i>Garage</i>	87	-	-	-	-	3.5	305
<i>Rampe d'accès</i>	136	-	-	-	-	3.5	476
Total	307	0	64	0	-	-	1'075
Total habitation et garage	1'798	1'131	220	952	-	-	7'478

Remarque : les surfaces et volumes présentés ci-dessus ont été établis conformément aux normes SIA 416 et 421, sur la base des plans transmis. Ils sont admis pour la poursuite de l'analyse.

Potentiel théorique du bien-fonds

Compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons l'indice d'occupation du sol de cette parcelle de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m2	5'711
Surface bâtie au sol selon RF	m2	441
IOS effectif		0.077
IOS maximum selon règlement		0.100
Surface au sol maximum selon règlement	m2	571
Utilisation actuelle du potentiel (IOS)	env.	77.22%

Remarque : conformément aux paramètres du règlement présentés plus haut dans le rapport, nous admettons que le potentiel théorique est calculé sur l'ensemble de la parcelle. Seuls les bâtiments hors sol, tels qu'inscrits au cadastre, sont pris en compte pour le calcul de l'IOS effectif.

Bien qu'un potentiel constructible soit admis au sol, celui-ci demeure difficilement exploitable compte tenu de la construction existante et de sa fonctionnalité actuelle. Ce potentiel pourrait toutefois être valorisé dans le cadre d'un projet d'extension ou d'un scénario de démolition-reconstruction.



Mentions publiques

Aucune.

Annotations

ID.010-2025/001174 et ID.010-2025/001176 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, sans incidence sur notre analyse.

Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice 140 de 2025

Bâtiment ECA N° 291 fr. 17'313'333.34

Estimation fiscale

Datée de 2015

Parcelle N° 192 fr. 21'625'000.00

Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ; octobre 2025 : 107.20

Taux fiscal communal 2025 : 53 %

Sources	PIB			IPC			Taux de chômage			Dates de publication
	2024	2025	2026	2024	2025	2026	2024	2025	2026	
SECO	0.9%	1.3%	1.2%	1.1%	0.1%	0.5%	2.4%	2.9%	3.2%	juin 2025
BNS	1.0%	1-1.5%	1.0%	1.1%	0.2%	0.7%	2.5%	2.9%	-	oct. 2025
UBS	1.0%	1.3%	0.9%	1.1%	0.2%	0.5%	2.4%	3.0%	3.2%	sept. 2025
KOF	1.7%	1.4%	1.4%	1.1%	0.2%	0.5%	2.4%	2.9%	3.1%	sept. 2025
BAK	1.4%	0.8%	1.4%	1.1%	0.2%	0.3%	2.4%	2.9%	3.0%	sept. 2025
FMI	1.8%	1.4%	1.5%	1.3%	1.0%	-	2.4%	2.5%	-	avril 2025
OCDE	1.3%	1.1%	1.2%	1.1%	0.3%	0.6%	4.3%	4.5%	4.5%	juin 2024

Source : <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>



Considérations générales

Avantages

- Situation en première ligne du lac ;
- Environnement privilégié ;
- Capacité d'accueil ;
- Prestations de très haut standing ;
- Niveau supérieur de la construction et des matériaux ;
- Fiscalité communale.

Inconvénients

- Architecture singulière de la demeure ;
- Investissement à consentir pour l'aménagement final de ladite demeure ;
- Eloignement de la Genève internationale et de son aéroport.

Remarque

Ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité des exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments – CECB : dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi. Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique. Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLÉne) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis. La validité d'un tel certificat est de 10 ans. Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.



Estimation

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est la valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation.

Valeur intrinsèque

Parcelle N° 192	5'711 m2		
Terrain vu les caractéristiques	5'711 m2 à fr.	3'000.-	fr. 17'133'000.-
PV aménagements extérieurs		admis	fr. 400'000.-
Habitation ECA N° 291a-b			
Sous-sol, hors vide sanitaire	289 m3		
Rez-inférieur			
<i>Logement</i>	832 m3		
<i>Wellness</i>	556 m3		
<i>Locaux de service, y c. accès garage</i>	844 m3		
<i>Cave, y c. local sous-escalier</i>	128 m3		
Rez-supérieur	1'543 m3		
1er étage, y c. surcombles	2'212 m3		
En moyenne	6'403 m3 à fr.	2'250.-	fr. 14'407'000.-
Garage ECA N° 291c			
Sous-sol			
<i>Locaux de service</i>	294 m3		
<i>Garage</i>	305 m3		
<i>Rampe d'accès</i>	476 m3		
En moyenne	1'075 m3 à fr.	1'080.-	fr. 1'160'000.-
		Total	fr. 33'100'000.-

Remarque : les prix au m³ admis tiennent compte de l'architecture, des spécificités du bâtiment, de l'utilisation du volume, de la qualité de certains éléments, mais également de l'obsolescence de certaines parties de l'ouvrage et des travaux d'entretien et de remise au goût du jour à réaliser.



Valeur vénale

La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

fr. 33'100'000.-

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette magnifique propriété est susceptible d'intéresser des amateurs fortunés, souhaitant bénéficier de la discrétion de son emplacement allié au caractère indéniable de son architecture. Hormis les quelques travaux à prévoir (aménagement des cuisines, sanitaires et extérieurs), cette demeure jouit déjà d'un confort en rapport avec sa taille, évitant à son acquéreur de lourds travaux de rénovation.

Cette propriété bénéficie de nombreux atouts mais elle reste le privilège d'une frange limitée d'acquéreurs potentiels. C'est dire que sa vente ne se fera pas dans un « marché parfait » (offres et demandeurs, nombreux et dispersés).

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

"La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions. Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés."

Lausanne, le 12 novembre 2025 / MBO - YM / cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Max Bonvin
Fondé de pouvoir

Yann Mattenberger
Directeur