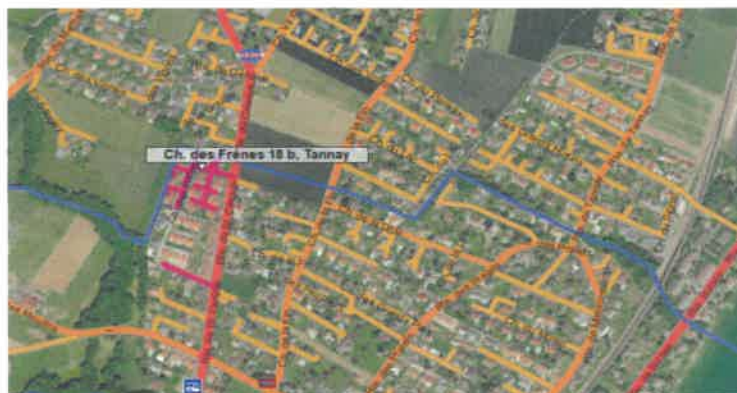


Gilbert Zbinden S.à.r.l. Expert Immobilier
" Les Sarmentières " 4, route de Bougy 1173 Féchy
Natel 079 446.30.80
E-mail zbinden.g@vtxnet.ch

Rapport d'évaluation immobilière



Vue aérienne du lot H2



Plan de situation

Objet du mandat

Parcelle R.F. no 473 de la commune de Tannay

Mandant

A la demande de Mr Nilton Pereira préposé à l'office des poursuites du district de Nyon, en date du 26 novembre 2025, estimer la valeur vénale du bien-fonds ci-dessus pour la part de Mr Muller Pierre-Richard

Propriété

Copropriété simple 1/2 **Muller Pierre-Richard**

Copropriété simple 1/2 **Muller Mary-France** (Buhler)

Valeur vénale

CHF 405'000.-

Etabli par : Gilbert Zbinden S.à.r.l.

Féchy, le 5 janvier 2026

<u>Table des matières</u>	page
Objet du mandat	1
Sources de renseignements	2
Désignation officielle de la propriété	3
Caractéristique	4
Descriptif général / Localisation et environnement /situation générale	4 + 5
Descriptif de la construction nos ECA 448	6
Généralités	6
Distribution	6 + 7
Matériaux	8
Etat d'entretien	9
Commentaires	9 + 10
Risque d'amiante	10
Surfaces	10
Charges annuelles	10
Etat fonds de rénovation	10
Situation locative	10
Estimation	11
Valeur retenue	11
Plan de situation	12
Plan cadastral	13
Plans de l'habitation du lot H2	14 + 17
Détails des places de parc	18
Vue aérienne	19
Chauffage et chauffe-eau électriques	20
Coût des travaux de remise en état indispensables et à bien plaie	21

Sources des renseignements

- Extrait du Registre Foncier du 25 novembre 2025 (annexe)
- Police d'assurance ECA du 24 novembre 2025 (annexe)
- Visite des lieux du 17 décembre 2025 en compagnie de Mr N. Pereira et Mr Muller P-R.

Désignation officielle de la propriété

Commune : Tannay Taux fiscal actuel 60.5 %

Adresse : Chemin des Frênes 18 b

No immeuble : **473**

E-GRID : CH 30746 51265 27

Immeuble de base : B-F Tannay/456

Valeur de la part : 500/1000

Droit exclusif sur : Chemin des Frênes 18 b
Villa comprenant :
Sous-sol de 73 m2 environ
Rez-de-chaussée de 91,5 m2 environ comprenant garage, terrasse
couverte de 31 m2 environ, patio de 8,40 m2 environ
Place de parc
Premier étage de 91,5 m2 environ
Combles de 48 m2 environ

Constituant le lot H2 du plan

Estimation fiscale : Frs 534'000.-, 1986

Observation : ECA No 448

Propriété

Copropriété simple 1/2 Muller Pierre-Richard

Copropriété simple 1/2 Muller Mary-France (Buhler)

Mentions : **Règlement de PPE**, ID.012-2004/014105

Servitudes : **(D) Usage** de jardin, ID.012-2004/014103 à la charge de B-F Tannay/456

Charges foncières : Aucune

Annotations : **Restriction du droit d'aliéner, procédé LP**, (s/part de Pierre-Richard Muller)
Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.012-2013/001249
ID.012-2007/000428
Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, (s/part de Pierre-Richard Muller)
ID.012-2018/000591

Exercice des droits : Selon registre foncier

Droits de gages
immobiliers :

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 500'000.-
Intérêt max.8%, RF No 197059 du 19.04.1984, ID. 012-2004/003658
Droit de gage individuel,
* Porteur UBS S.A., Zurich et Bâle

* Porteur Crédit Suisse, Zurich

Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.-
Intérêt max.10%, RF No 197059 du 19.04.1984, ID. 012-2004/003659
Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel,
* Porteur Crédit Suisse, Zurich

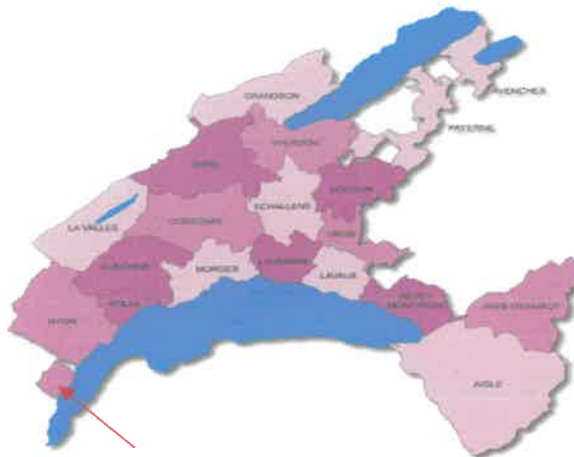
Caractéristique

Villa mitoyenne, faisant partie d'une PPE, érigée en 1984 de 3 niveaux comprenant un sous-sol, un rez, un étage et des combles.

Descriptif général

Localisation et environnement /situation générale

Situation macro



Situation micro



Tannay est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de Nyon. Tannay se situe au bord du lac Léman et fait partie de la région de Terre Sainte.

L'objet se situe à l'Est du village dans un quartier ayant essentiellement des petites villas, assez proche de Genève. L'accès à l'autoroute est assez éloigné.

Altitude env. : 417 m.

m

Environnement : Lotissement de villas mitoyennes ou individuelles

Relief du terrain : plat

Transports publics: Par bus qui relient les villes et villages importants de la région, le train CFF et une ligne de bateau

Accès à l'objet : Par le chemin des Frênes



Chemin des Frênes



Chemin des Frênes

Possibilités de stationnement : Privées à l'extérieur et à l'intérieur du garage



Places extérieures



Garage privatif

Vue : La vue sur les environs est occultée par les bâtiments voisins

Ensoleillement : Très bon

Commerces : Relativement proche du centre commercial de Chavannes de Bogis et des commerces locaux

Equipements : Tous les services sont sur place

Nuisances : Aucune

Servitudes : Usage de jardin à la charge de la parcelle de base no 456

Aménagements extérieurs : Sur les 3 côtés du bâtiment surface aménagée en gazon avec des dallettes de ciment lavé pour la terrasse. La zone du parking est en bitume. La piscine enterrée en dur avec un liner est hors d'usage, une installation sommaire mobile pour le traitement de l'eau est stockée dans le bâtiment.. Une haie de thuyas clôture la parcelle. Le patio est aménagé sommairement.



Etat de la piscine



Matériel pour la piscine



Etat du gazon



Etat des dalles

Descriptif de la construction ECA no 448

Généralités

Valeur ECA : **Frs 813'313.29** (valeur au 24.11.2025)

Volume ECA : **813 m3.**

Année de construction : **1984.**

Distribution

Sous-sol : buanderie/local technique, abri PC, salle de jeux



Abri PC



Salle de jeux

Rez : Hall d'entrée, WC/visiteurs, cuisine, coin à manger/séjour, patio, garage



Hall d'entrée



WC visiteurs



Cuisine



Coin à manger



Séjour



Séjour



Patio



Garage

Etage : palier, quatre chambres, deux salles de bains/WC



Une des chambres à l'étage



Une des chambres à l'étage



Une des salles de bains



Une des salles de bains

Matériaux

Construction de base :

ossature en béton et maçonnerie pour l'ensemble de la structure, charpente en bois

Façades :

crépi sur les murs, isolation thermique intérieure. Stores en alu thermolaqué. Porte de garage manuelle revêtue de lames de bois et un cadre métallique. Plusieurs panneaux de façades sont revêtus de lambris bois teinté.



Façade côté Sud



Façade côté Nord

Fenêtres :

en bois/métal peint avec verre isolant. Vélux à l'étage et aux combles.

Toiture:

à 2 pans avec une couverture en tuile terre cuite, ferblanterie en cuivre. Isolation thermique entre chevrons.

Chauffage :

électrique avec des radiateurs électriques directs à tous les niveaux. Cheminée de salon à foyer ouvert.

Cuisine :

agencement en bois teinté avec incrustation de baguettes décoratives, avec un équipement électroménager complet.

Confort sanitaire : équipement standard (baignoire-douche-WC-lavabos), l'eau chaude est produite par un boiler. Conduites principales en cuivre.

Electricité :

l'installation date de la construction. (contrôle OIBT effectué récemment)

Revêtements des aménagements intérieurs

Sols :

carrelage dans les sanitaires, le hall d'entrée, la cuisine, le coin à manger/séjour
moquette dans la salle de jeux, les deux chambres à l'étage et aux combles
parquet en petites lamelles en chêne dans deux chambres à l'étage
ciment dans l'abri, la buanderie et le garage

Parois :

faïence dans les sanitaires et la cuisine (partiel)
crépi peint dans toutes les pièces habitables
peinture sur ciment dans le garage, la salle de jeux et la buanderie
ciment ou béton brut dans l'abri

Plafonds :

plâtre peint ou crépis dans toutes les pièces au rez, au sous-sol et à l'étage
lambris bois dans les pièces mansardées à l'étage et aux combles
béton brut dans la buanderie et l'abri

Etat d'entretien

Intérieur

Tous les matériaux du gros œuvre, certains matériaux intérieurs et les installations techniques sont d'origine de la construction, il faut relever un état de vétusté pour l'ensemble de ceux-ci correspondant au nombre d'années (41 ans).

Les appareils de l'agencement de la cuisine et des sanitaires, sont apparemment en état de fonctionnement, un contrôle sera à envisager et d'éventuels remplacements à prévoir.

Les revêtements des sols, des murs et des plafonds sont à rafraîchir ou remplacer.

Le tout n'est pas entretenu, et est encombré de divers objets et du mobilier.

Extérieur

En général les matériaux datent de la construction, ils ne sont pas entretenus, La couverture devrait être nettoyée, la ferblanterie de la toiture devrait faire l'objet d'un contrôle pour en définir son état.

La peinture et la qualité des lambris bois des façades sont en mauvais état, un remplacement ou un traitement des lambris bois complet est à envisager.

Les fenêtres et les vitrages ne sont plus aux normes énergétiques actuelles.

Le revêtement en bois de la porte du garage est en mauvais état et son fonctionnement n'a pas pu être essayé.

Aménagements extérieurs

L'entretien de la surface de la parcelle en herbe est à l'abandon.

Les haies vives clôturant la propriété sont mal entretenues.

Les dalles en ciment des terrasses sont envahies de mousse.

La piscine n'est plus en état de fonctionner.

Remarques : ce chapitre donne un aperçu de l'état général de la propriété, il 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, des éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée 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.

Commentaires

Cet objet fait partie d'une PPE composée de 2 petits bâtiments mitoyens.

Une structure administrative de la PPE n'existe pas (administrateur, fonds de rénovation, charges), de ce fait chaque copropriétaire gère son bâtiment qui est autonome avec sa surface extérieure sauf l'accès qui est commun.

La surface de terrain à disposition pour le bâtiment fait partie de la parcelle de base no 456.

Sa position géographique est proche des accès routiers importants ce qui favorise la liaison avec les villes de Nyon et de Genève.

L'aspect architectural du bâtiment présente une certaine recherche, son environnement est constitué essentiellement de villas.

Le lot no H2 est un bâtiment rectangulaire orienté Nord-Ouest et Sud-Est comprenant 1 logement de 6 pièces sur 3 niveaux plus un comble, dont la surface habitable est réduite par des parties mansardées.

La vue au rez est assez limitée par les haies, à l'étage la vue est un peu plus dégagée.

Une surface de jardin de 480 m² et une place de stationnement sont rattachées au lot (cette place figure dans le plan cadastral (page 16) sur la parcelle no 472, mais en réalité elle n'est pas utilisée par le propriétaire de la parcelle no 473).

La construction d'origine date de 1984. L'état d'entretien dans l'ensemble du bâtiment est moyennement acceptable; sa vétusté en général correspond à son ancienneté d'origine. En cas de changement de propriétaire des travaux importants de remplacement et de rafraîchissement sont à prévoir (lambris des façades, fenêtres, moquette, peinture, boiler et quelques appareils sanitaires et du chauffage électrique).

La disposition des pièces dans le volume hors sol offre un espace de 6 pièces habitables distribuées sur 3 niveaux.

Les aménagements intérieurs sont en rapport avec le style de la maison, ils sont de bonnes dimensions, le confort est bon avec plusieurs commodités sanitaires.

Concernant les aménagements extérieurs une remise en état complète des surfaces herbeuses, un nettoyage important et une remise à niveau des dalles s'imposent. Au vu de l'état de la piscine une évaluation par un piscinier permettra de mieux chiffrer les travaux de remise en fonction selon les normes actuelles.

Le chauffage est électrique avec des radiateurs directs son utilisation n'est plus admise selon les les directives du canton de Vaud Voir annexe page 20

Un certificat énergétique cantonal des bâtiments- CECB sera nécessaire.

En conclusion, en l'état cet objet peut être considéré comme relativement attractif sur le marché immobilier actuel, cependant il faut prendre en compte les travaux futurs.

Risque d'amiante

S'agissant de l'amiante, cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre les années 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 1950 et 1970. Certains travaux exécutés pendant ces années comprennent à priori de l'amiante. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière.

Surfaces

Sur la base des renseignements obtenus la surface habitable est de :

	SN m ²
	134.25
Rez + étage + combles admis	<u>134.25</u>
Total	<u><u>134.25</u></u>

Charges annuelles (Frais PPE)

Aucun

Etat fonds de rénovation

Aucun

Situation locative

L'objet est occupé par les propriétaires (un présent le jour de la visite)

Estimation

Valeur intrinsèque

	Surface	Prix/m2		
Terrain (privatif)	620 m2	à Frs 950.-	Frs	589 000.00
Terrain (avec la servitude de passage)	58 m2	à Frs 150.-	Frs	8 700.00
Terrain Total			Frs	597 700.00

Habitation ECA no 448

Volume total 813 m3

Valeur réelle à neuf du bâtiment		Prix/m3		
Sous-sol	222 m3	à Frs 750.-	Frs	166 500.00
Rez + étage + combles	459 m3	à Frs 1000.-	Frs	459 000.00
Annexe rez garage, étage	90 m3	à Frs 900.-	Frs	81 000.00
Patio couvert	42 m3	à Frs 600.-	Frs	25 200.00
Frais de construction admis	10,00 % du CFC 2		Frs	58 540.00
Valeur réelle à neuf du bâtiment		sous total	Frs	790 240.00

Age économique (dépréciation du bâtiment)

Groupe principal	Année(s)	Pondération		Total
Gros œuvre 1	50	1	50	
Gros œuvre 2	60	2	120	
Aménagements intérieurs	55	3	165	
Installations	60	4	240	
Total		10	575	57.50%

Valeur actuelle du bâtiment

Pour tenir compte de l'âge et l'état du bâtiment, nous déduisons env. 57.50% sur la valeur à neuf.

Valeur à neuf du bâtiment	Frs	790 240.00
Moins-valeur	Frs -	454 390.00
Travaux de remise en état voir page 21	Frs -	114 270.00
Valeur actuelle du bâtiment ECA no 448	Total Frs	221 580.00

Total terrain et bâtiment	Total Frs	819 280.00
----------------------------------	------------------	-------------------

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque correspond essentiellement à la valeur basée sur les prix du marché

Frs 819'280.-

Valeur vénale de la part de Mr Muller Pierre-Richard

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise pour cet objet est de l'ordre de

Frs 405'000.-

Toutes réserves sont faites en cas d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

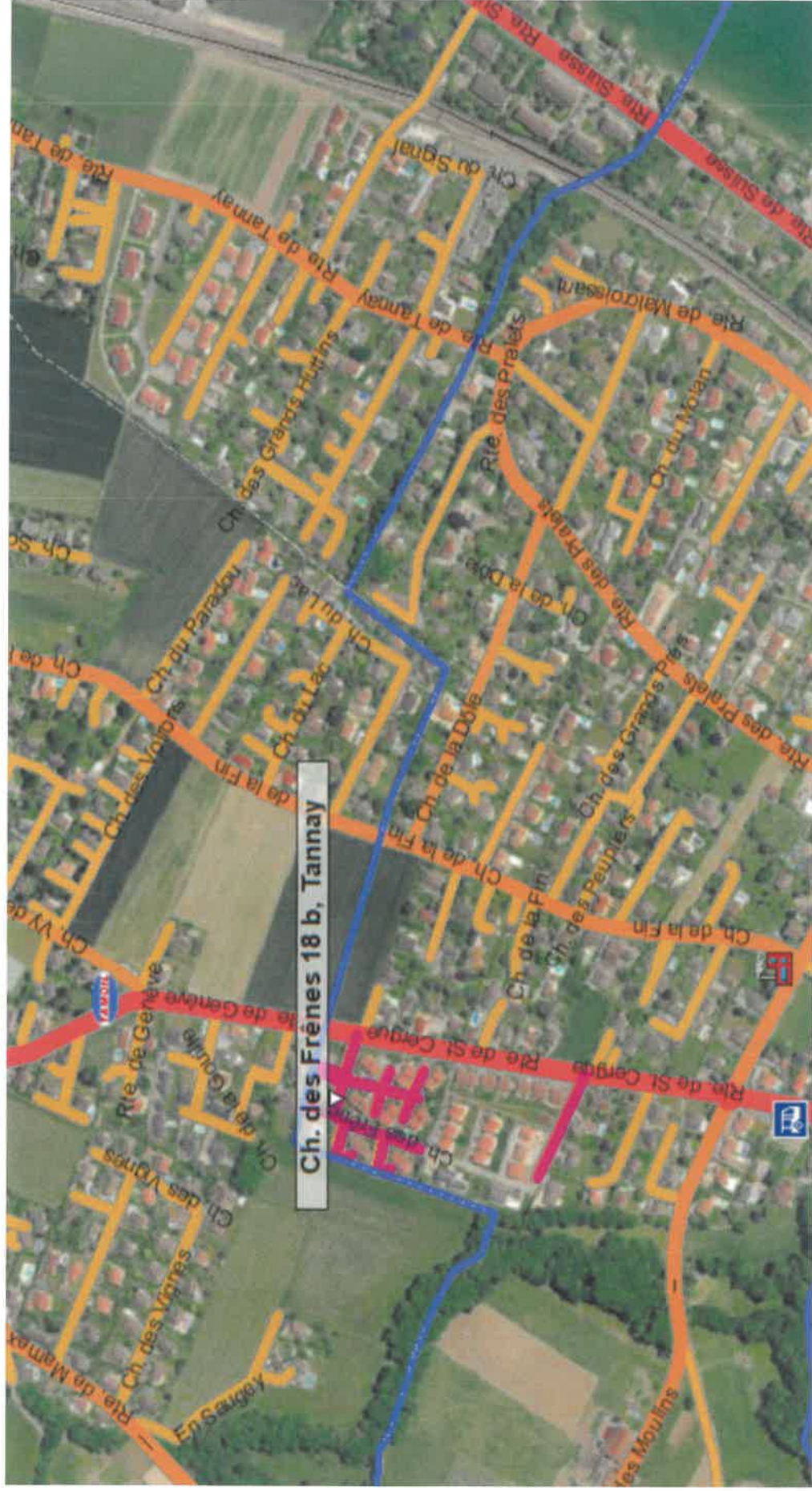
Lieu : Féchy

Date : 5 janvier 2026 / ZBN

Signature de l'expert :



Plan de situation



Plan cadastral



Sous-sol

472

ABRI PC CAVE 97.5 M²

BIANQUERIE LOC. TECH. 11.0 M²

BRICOLAGE 13.30 M²

JEUX 20.50 M²

473

ABRI PC CAVE 97.5 M²

BIANQUERIE LOC. TECH. 11.0 M²

BRICOLAGE 13.30 M²

JEUX 20.50 M²

EXTRAIT CONFORME

Tolochenaz, le 5 C. 20

Emil F. J. D.

Le conservateur

REGISTRE FONCIER

REZ-DE-CHAUSSEE

05'01
90
205
180
205
90
10 50

PORCHE
CUISINE
HALL
C.A.M.
SEJOUR
GARAGE
PATIO

472

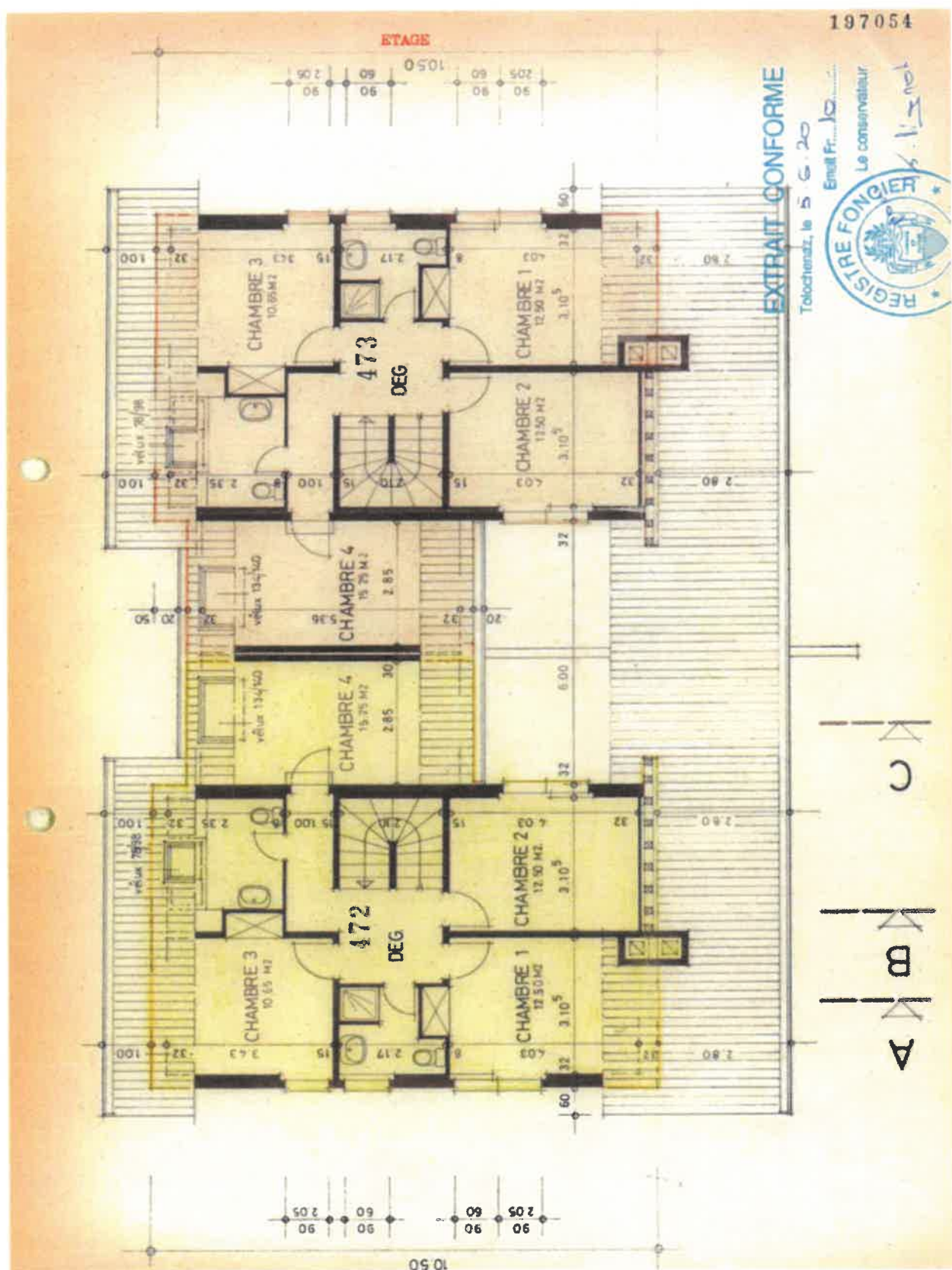
473

C

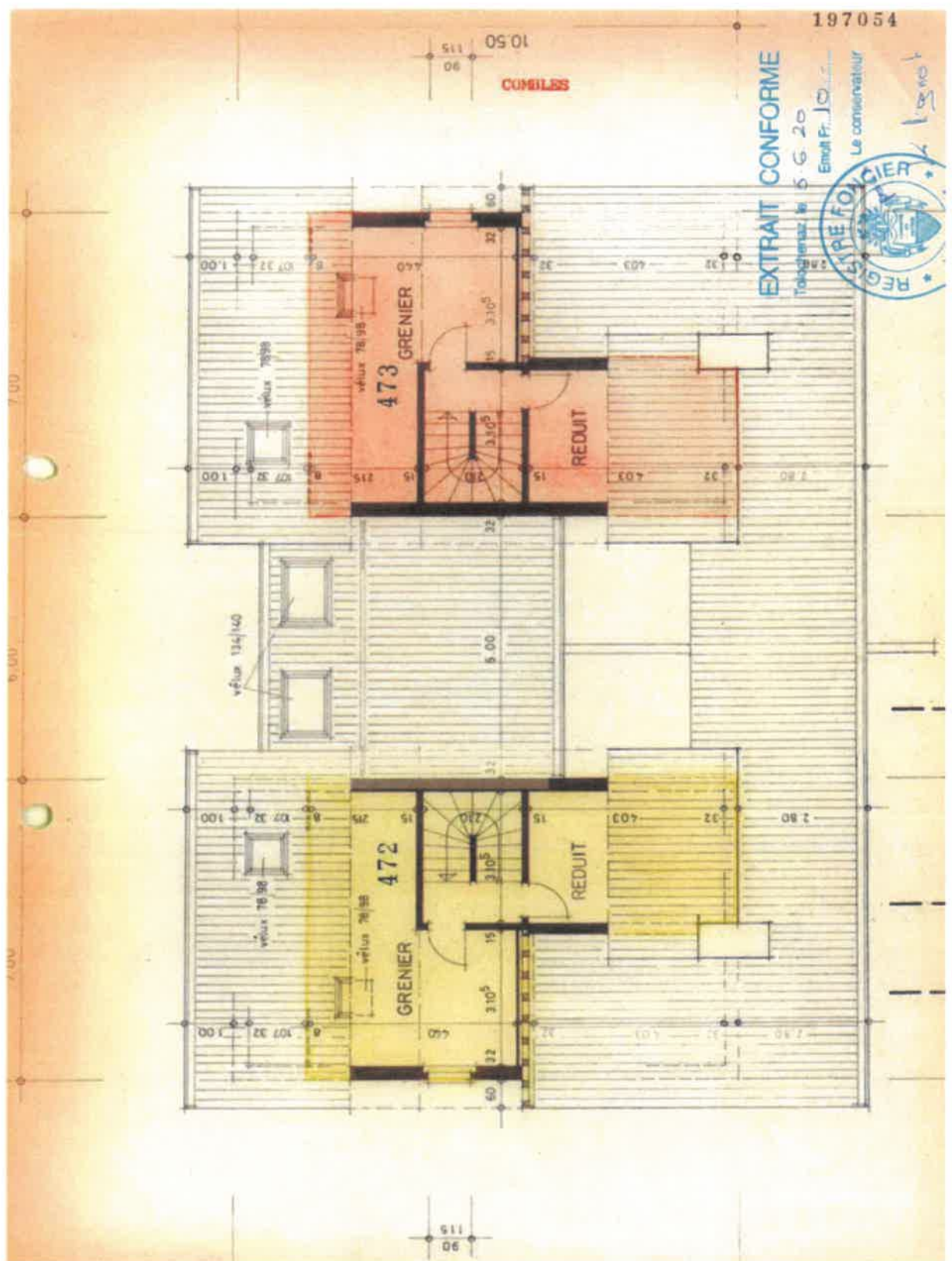
A B A

EXTRAIT CONFORME
Toulousienaz, le S.C. 20
Ensil F. J.O.
Le conservateur
REGISTRE FONCIER

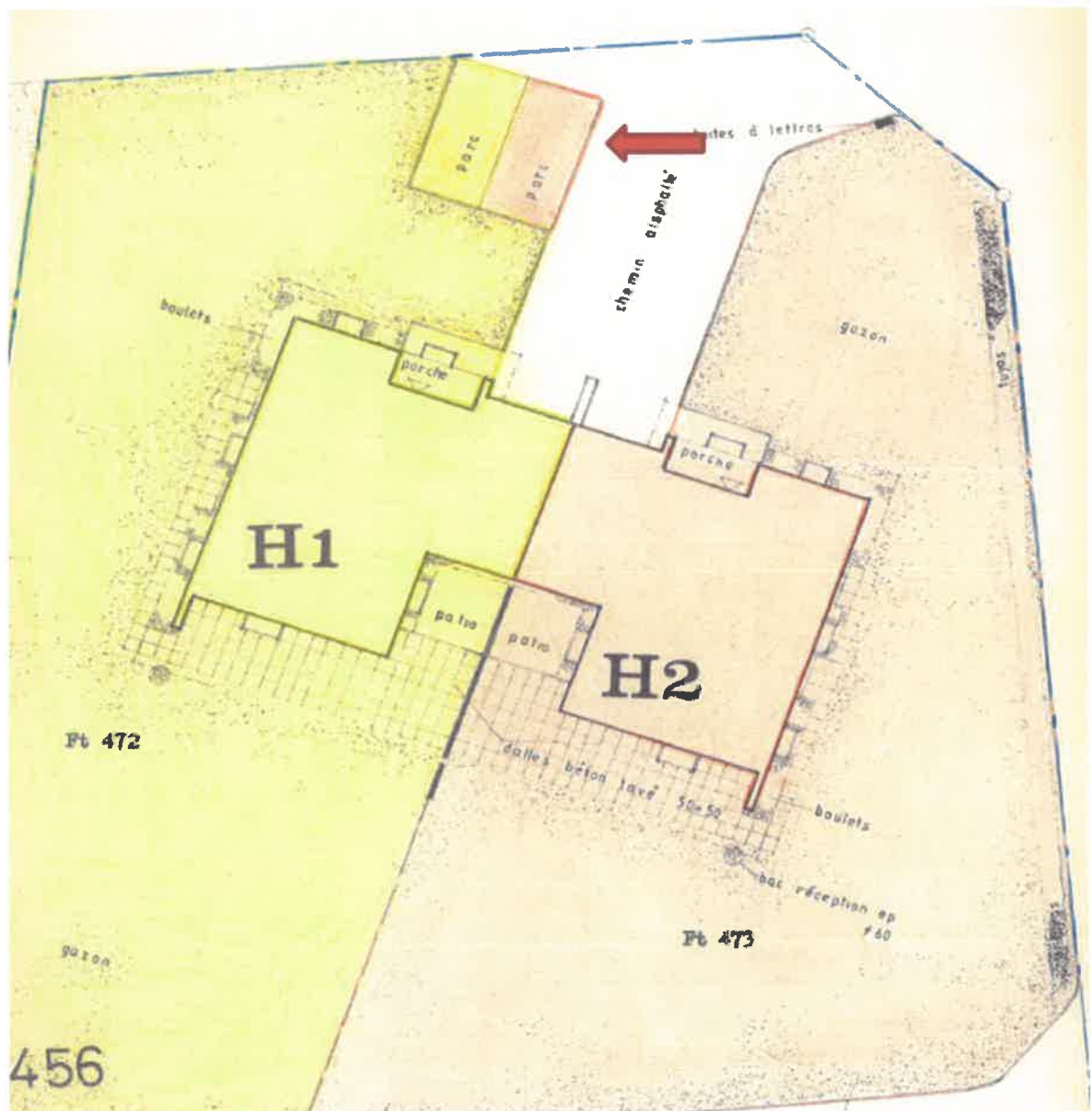
Plan de l'étage du lot H2



Plan des Combles du lot H2



Détails des places de parc



Vue aérienne du lot H2



Chauffage et chauffe-eau électriques

Dans le canton de Vaud, le délai pour assainir les chauffages et chauffe-eau électriques est fixé au **1er janvier 2033 au plus tard**, mais des dérogations ou prolongations (jusqu'à 5 ans) sont possibles si vous améliorez l'isolation, compensez avec des renouvelables ou démontrez des difficultés financières, et il y avait un devoir d'annonce à faire à votre fournisseur d'énergie **jusqu'à fin juin 2025**.

Délais et échéances

Délai général : 1er janvier 2033.

Devoir d'annonce : Les propriétaires devaient s'annoncer auprès de leur fournisseur d'énergie **jusqu'à fin juin 2025** pour recenser les installations.

Conditions de dérogation / assouplissement

Vous pouvez conserver votre chauffage électrique (décentralisé ou central) sous certaines conditions :

Exemption : Si vous remplissez les objectifs énergétiques (ex. : classes CECB A, B, C), ou si l'eau chaude est produite par un autre système.

Prolongation : Si le bâtiment a une consommation moyenne (CECB D ou E), un délai supplémentaire de 5 ans peut être accordé.

Coût des travaux de remise en état indispensables

1) Chauffage Nouvelle installation d'une pompe à chaleur air-eau Fourniture et pose de nouveaux radiateurs y c les conduites	54 950.00
2) Fenêtres Remplacement de tous les vitrages	22 500.00
3) Menuiserie Traiter les lambris avec un changment des lames et peinture	4 200.00
4) Toiture Nettoyer et traiter la couverture tuille	1 500.00
5) Porte garage Remplacer la porte actuelle	1 900.00
6) Aménagements extérieurs Reprise complète de l'ensemble de la parcelle : nettoyage des végétaux envahissants, labourage profond des terres, engazonnement, remplacement des dallettes ciment. <u>La remise en fonction de la piscine n'est pas prévue.</u>	29 220.00
Total	114 270.00

Coût des travaux de remise en état à bien plaisir

1) Peinture Reprise de la peinture des murs et des plafonds	18 750.00
2) Faïence Dépose et repose de nouvelles faïences	10 500.00
3) Revêtement des sols Dépose et repose de nouveaux matériaux	13 000.00
4) Appareils sanitaires Remplacement des appareils actuels	13 200.00
Total	55 450.00

L'évacuation du mobilier et d'autres éléments mobiles n'est pas comprise dans cette évaluation.



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Tannay / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5729 Tannay
No immeuble: 473
E-GRID: CH307465126527

Immeuble de base: B-F Tannay/456
Valeur de la part: 500/1000
Droit exclusif sur: Chemin des Frênes 18b

Villa comprenant :

Sous-sol de 73 m2 environ

Rez-de-chaussée de 91,5 m2 environ
comportant garage, terrasse couverte
de 31 m2 environ, patio de 8,40 m2
environ

place de parc

Premier étage de 91,5 m2 environ
Combles de 48 m2 environ

Constituant le lot H2 du plan

Parcelle de dépendance:

No plan(s)*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Estimation fiscale*: CHF 534'000.-, 1986

Observations*: ECA 448

Propriété:

Copropriété simple 1/2

Muller Pierre-Richard, né(e) le 21.09.1948

11.01.1985 012-202038 Achat

Copropriété simple 1/2

Muller Mary-France (Buhler), né(e) le

11.01.1985 012-202038 Achat

Mentions:

19.04.1984 012-197055

Règlement de PPE ID.012-2004/014105

Servitudes:

19.04.1984 012-197058

(D)

Usage de jardin ID.012-2004/014103
à charge de B-F Tannay/456

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Tannay / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Charges foncières:

Aucune

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

15.03.2007 012-2007/1117/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Pierre-Richard Muller) ID.012-2007/000428
20.02.2018 012-2018/851/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Pierre-Richard Muller) ID.012-2018/000591

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

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

19.04.1984 012-197059	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 500'000.-, Intérêt max. 8%, RF No 197059 du 19.04.1984, ID.012-2004/003658, Droit de gage individuel, * Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich
19.04.1984 012-197059	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 150'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 197059 du 19.04.1984, ID.012-2004/003659, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel, * Porteur Crédit Suisse Schweizerische Kreditanstalt, Zurich

Affaires en suspens:

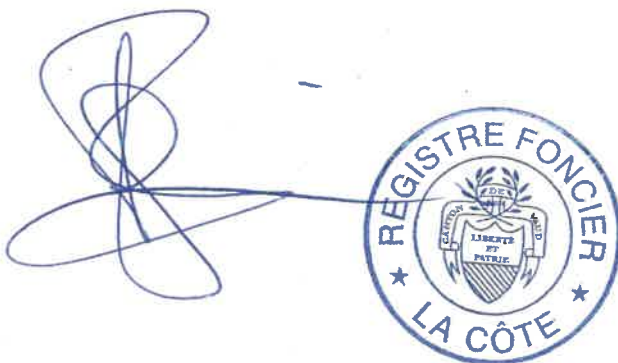
Affaires du journal jusqu'au 18 novembre 2025: Aucune

1131 Tolochenaz, le 25 novembre 2025

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier

p.o.



Commune **250 Tannay**
Bâtiment **448**
Référence 100222260-1/1

Madame et Monsieur
Mary-France Müller et Pierre Müller
c/o Fid. Contrôle Expertise
Rue de Malatrex 32
1201 Genève

Habitation

Emplacement: Tannay, Ch. des Frênes 18 B
Année construction: 1984
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : salle de jeux, buanderie, abri PC	74	3	222	189'780.54
Rez, combles, surcombles : logement	74	6.2	459	523'178.76
Annexe ouest				
Rez, 1er : garage, logement	18	5	90	76'938.06
Patio couvert	12	3.5	42	23'415.93
Total:			813	813'313.29

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	813'313.29
Total:	100.00	813'313.29

Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 27.04.07
Date d'édition 24.11.25

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