



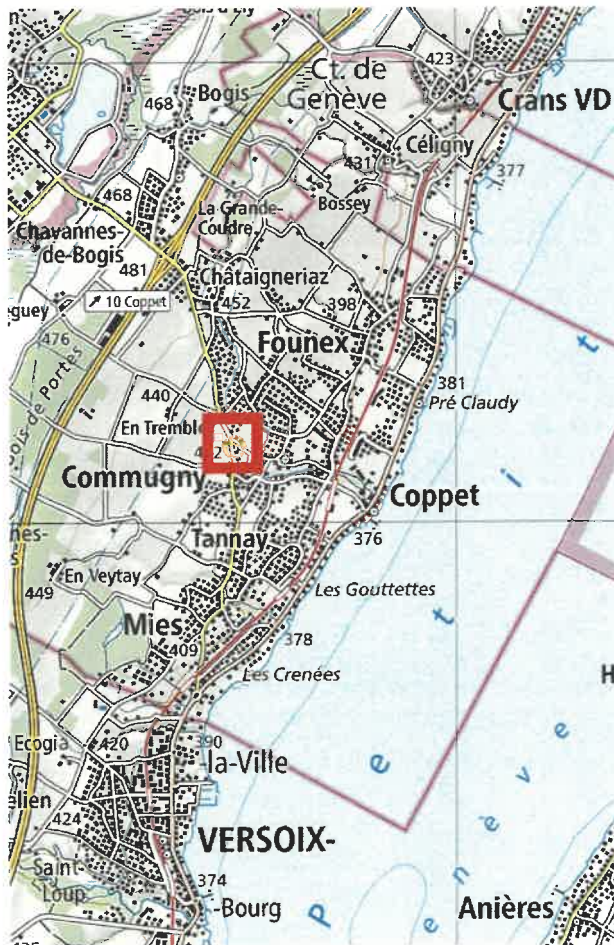
## ANALYSE IMMOBILIÈRE N° 24-11-13164

Parcelle N° 1'011

Commune de Commugny

Chemin de Monthoux 5

Propriété de Monsieur François Susini





## Objet du mandat

A la demande du Tribunal d'Arrondissement de la Côte, estimer la valeur vénale de la parcelle N° 1'011 de la commune de Commugny, 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

Les plans transmis dans le cadre de la présente procédure ne reflètent pas l'état réel du bien. Selon ces documents, le rez-de-chaussée du bâtiment principal est affecté à un usage de bureaux, tandis que l'appendice Sud ainsi que l'ensemble du premier étage sont à usage d'habitation.

D'après les déclarations de l'épouse du propriétaire, des travaux de transformation ont été réalisés en 2013, à la suite desquels, le rez-de-chaussée a été converti en surface d'habitation, avec notamment une cuisine et un séjour à la place des anciens bureaux. À ce jour, il n'est pas établi si ce changement d'affectation a fait l'objet d'une mise à l'enquête ni si un permis d'habiter a été délivré par la commune.

La consultation du guichet cartographique ne révèle aucune demande de permis de construire pour les aménagements extérieurs, tels que la piscine et les terrasses. Seule une mise à l'enquête, autorisée le 29 novembre 2012, concerne l'abattage d'arbres et des mouvements de terre.

À la suite de notre visite du 16 mai 2025, nous avons sollicité auprès de Me Kohler les plans des transformations réalisées en 2013, le permis d'habiter attestant du changement d'affectation du rez-de-chaussée, ainsi que le décompte détaillé des travaux. Bien que la demande ait été transmise à son client, nous n'avons reçu aucune réponse à ce jour.

Nous admettons le postulat suivant :

Dans le cadre d'une vente, les éléments non conformes seront régularisés par le propriétaire auprès des autorités compétentes avant la conclusion d'une transaction. Les risques liés à ces irrégularités ne seront pas pris en compte dans la présente analyse.

## Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble certifié, remis par notre mandant.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 522.
- Copie des plans d'étage, ainsi que le rapport d'expertise du bureau B. L. Sàrl
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- 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 16.05.2025 en compagnie de l'épouse de M. Susini.

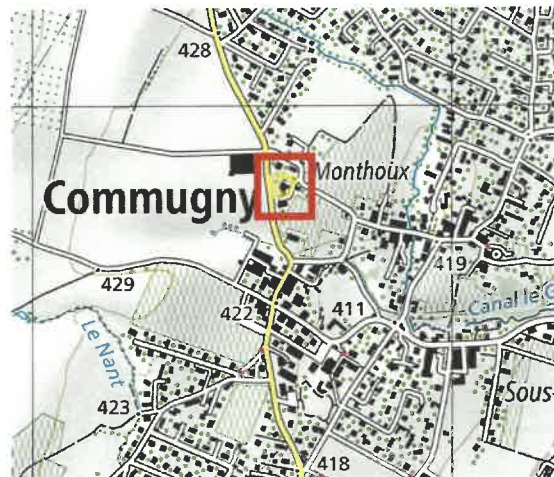
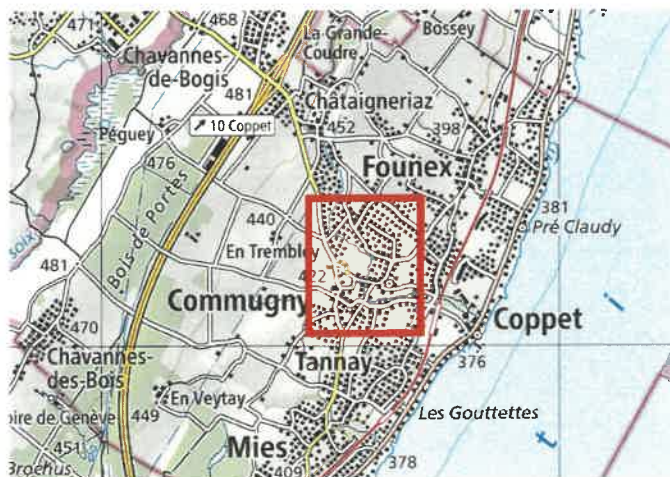


Ce rapport aborde les points suivants

OBJET DU MANDAT .....	2
POSTULAT .....	2
SOURCE DES RENSEIGNEMENTS .....	2
SITUATION .....	4
DÉSIGNATION CADASTRALE.....	4
DESCRIPTION .....	5
HABITATION – BUREAUX ECA N° 522.....	5
DISTRIBUTION.....	6
QUALITÉ ARCHITECTURALE .....	7
MATÉRIAUX ET CONFORT .....	8
ETAT D'ENTRETIEN .....	9
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	10
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	10
SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX.....	11
DANGERS NATURELS.....	11
CADASTRE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	11
CADASTRE DU BRUIT ROUTIER.....	11
ZONE .....	12
ZONE RÉSERVÉE.....	12
RECENSEMENT ARCHITECTURAL.....	12
COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL).....	12
SURFACES ET VOLUMES INDICATIFS .....	13
CUS (COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL).....	13
UTILITÉ / ENTRETIEN .....	13
SERVITUDES .....	14
ANNOTATIONS.....	14
MENTIONS .....	14
COUVERTURE INDICATIVE D'ASSURANCE INCENDIE.....	14
ESTIMATION FISCALE .....	15
PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES (AU MOMENT DE L'EXPERTISE) .....	15
CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES .....	15
REMARQUE .....	16
ESTIMATION .....	17
VALEUR INTRINSÈQUE .....	17
VALEUR VÉNALE .....	18



## Situation



La propriété est située à l'Ouest de la commune de Commugny, un village du canton de Vaud dans le district de Nyon. Commugny fait partie de la région « Terre-Sainte » et comptait environ 2'990 habitants au 31 décembre 2023. Le territoire communal est majoritairement dédié à l'habitat individuel. Sa proximité avec Nyon, à environ 13 km, et Genève, à seulement 20 km, lui confère une grande attractivité.

## Désignation cadastrale

Propriété individuelle de Monsieur François Susini

Commune de Commugny

Chemin de Monthoux 5

Parcelle N° 1'011	m2
Habitation - Bureaux ECA N° 522a	346
Bâtiment (pavillon) ECA N° 522b (souterrain) <i>surface totale</i>	42
Jardin	2'156
<b>Total</b>	<b>2'502</b>



Le bien-fonds N°1'011 est une parcelle de 2'502m<sup>2</sup>, accueillant une villa individuelle avec un garage, ses sous-sols, un jardin d'agrément et des aménagements extérieurs.

Le bâtiment ECA N°522a, habitation-bureaux, construit en 1975 selon la police ECA d'une emprise au sol de 346 m<sup>2</sup>. Un garage double est également lié au bâtiment.

Le bâtiment (pavillon) ECA N°522b, souterrain, il s'agit d'une partie du sous-sol ajourée d'une emprise au sol de 42 m<sup>2</sup>.

Les aménagements extérieurs comprennent une piscine et des terrasses, son jardin d'agrément ainsi qu'une cour pavée, ceux-ci représentent une surface de 2'156 m<sup>2</sup> selon l'extrait du registre foncier.





## Description

Accès : aisé par la route cantonale ; route de Divonne puis par le chemin de Monthoux.

Possibilités de stationnement : la cour de la propriété permet le stationnement de plusieurs véhicules. Un garage attenant à la maison offre également une capacité d'accueil pour deux voitures.

Environnement : le quartier se trouve dans un environnement agricole et résidentiel, principalement constitué de villas individuelles. La route de Divonne est contiguë au bien-fonds.

Dégagement : limité par le tissu végétal et un bâtiment agricole. Depuis le 1er étage, on distingue en premier plan, une plaine de champs cultivés, et en second plan, la chaîne de montagnes du Jura.

Relief / orientation : terrain naturel pratiquement plat, légère pente marquée par un petit talus pour passer de la partie amont du bien-fonds à la partie aval du jardin situé à proximité de la piscine. Nous relevons que la surface de terrain d'agrément est principalement située à l'arrière de la demeure.

Identité visuelle : faible, implantée en bordure de la route de Divonne, la propriété bénéficie d'une bonne privacité du fait de l'implantation d'une haie la séparant de ladite route.

Transports et communication : arrêt de bus « Commugny Monthoux » ligne 814 de la compagnie Transports Publics de la Région Nyonnaise à 130 m permettant de rejoindre la gare de Coppet. Accès autoroutier de Coppet à 2.6 km, direction Lausanne, et 2.3 km, direction Genève.

Nuisances : nuisances induites par la route de Divonne, contiguë à l'ouest du bien-fonds. Le détail des nuisances sonores est présenté plus loin dans ce rapport.



Coordonnées moyennes :  
2'502'600 / 1'130'810.

Altitude : environ 428 mètres.

Contour : polygone irrégulier.  
Le bâtiment est implanté dans la partie Sud-Est du bien-fonds.

Equipements : sur place.

Ligne HT : néant.

Qualité du quartier : bonne.



## Habitation – Bureaux ECA N° 522

### Habitation – Bureaux

Emplacement: Commugny, Ch. de Monthoux 5

Année construction: 1975

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)
Local SPA, sauna, vestiaire	53	3.4	180
Sous-sol: cafétéria, local archives, chambre forte, vide sanitaire	160	3.3	528
Rez, étage: bureaux, logement	231	6.3	1'455
Rez, étage: logement	75	4	300
Garage	31	3.5	109
<b>Total:</b>			<b>2'572</b>



## Distribution

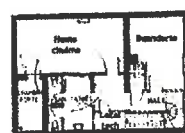
Les plans originaux transmis ne correspondaient pas à la réalité. Afin de faciliter la compréhension de notre rapport, nous avons repris les plans mis à jour figurant dans le rapport d'expertise du bureau B. L. Sàrl, pièce transmise dans le cadre de notre mandat. Les plans originaux seront joints en annexe pour consultation.

## Sous-sol

Le bien-fonds possède deux sous-sols distincts avec deux liaisons verticales différentes. Nous les distinguerons par leur position géographique (Nord-Sud).

Le sous-sol Nord comprend une buanderie, une salle de cinéma, une chambre forte et deux WC-lavabo.

Le sous-sol Sud accueille un vide sanitaire pouvant servir d'espace cave à vin, une salle de sport, une salle de méditation, un ancien espace wellness comprenant un sauna, une salle de douches et un WC-lavabo, ainsi que la chaufferie. Ces pièces ne se situent pas sur le même niveau fini et sont séparées par quelques marches. Une partie de ce sous-sol correspond au bâtiment ECA N°522b et est partiellement ajouré.



## Rez-de-chaussée

Depuis la cour, quelques marches mènent à l'entrée principale, donnant directement sur un vaste séjour, largement ouvert sur l'extérieur et prolongé par la terrasse avec piscine. L'ancienne zone de bureaux, initialement à usage de "salle des marchés" a été réunie pour former un espace de vie unique. La structure porteuse, conservée ponctuellement, définit un salon central autour duquel s'articulent la salle à manger, la cuisine, plusieurs coins salons et un espace bureau. L'appendice sud du bâtiment accueille deux chambres, chacune dotée d'une salle d'eau attenante. Un garage double, situé au Nord-Est, est directement relié à l'habitation.

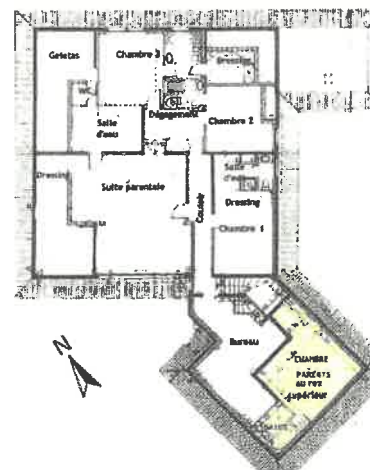




## 1<sup>er</sup> étage

L'étage est entièrement dédié aux espaces nuit et accessible depuis le rez-de-chaussée par un seul escalier, en raison de la suppression d'un escalier de liaison. La suite parentale, aménagée dans l'ancien séjour-cuisine, comprend une salle de bain et un dressing.

L'ancienne chambre parentale, située dans l'appendice Sud, a été remplacée par un bureau. Trois chambres avec salle d'eau complètent ce niveau, dont une dispose également d'un dressing aménagé dans les combles. Toutes les pièces sont desservies par un couloir étroit.



## Sur-combles :

*Galetas accessible par une trappe, non visité.*

## Qualité architecturale

**Fonctionnalité :** le sous-sol présente une fonctionnalité satisfaisante.

Au rez-de-chaussée, les murs porteurs ponctuels créent des espaces entre le salon central et la périphérie, engendrant des difficultés d'aménagement et cassant le volume principal. Les inconvénients majeurs de cette propriété résident dans l'absence d'une entrée distincte du séjour ainsi que l'absence d'un WC visiteur au rez-de-chaussée. La liaison verticale et les couloirs de distribution sont exigus.

Le premier étage présente une bonne disposition avec un très bon confort sanitaire pour chaque chambre. Certaines disposent de rangements dressing suffisants, d'autres non. Le bureau et une chambre sous combles ont une hauteur sous plafond relativement faible.

**Cohérence avec l'environnement :** la cohérence avec l'environnement est moyenne. Le secteur de villas est enclavé au sein d'une zone agricole et viticole en exploitation.

Au sein de la zone de villas, la propriété est bien intégrée. Nous relevons la présence d'un hangar agricole d'envergure, implanté à l'Ouest de la propriété, de l'autre côté de la route cantonale. Cette construction contraste avec le caractère résidentiel du secteur de villas.





## Matériaux et confort

**Structure** : maçonnerie et béton armé, les niveaux sont séparés par des dalles.

**Façades** : isolation périphérique recouverte d'un crépi peint.

**Fenêtres** : panache de typologies et d'époque de pose des fenêtres.

**Rez** : double vitrage isolant sur châssis bois datant de la transformation en 2013.

**Sous-sol et 1<sup>er</sup> étage** : majoritairement des fenêtres double vitrage isolant sur châssis bois datant de la construction.

L'obscurcissement est assuré par des stores à lamelles aluminium, manuels et électriques.

**Toiture** : à pans multiples avec des lucarnes et des fenêtres de toit. La couverture est faite de tuiles plates en fibrociment. La ferblanterie est en cuivre.

**Chauffage** : La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur air/eau de marque HITACHI. Nous ne disposons toutefois pas d'informations concernant sa date d'installation ni sa puissance. La chaleur est distribuée par un chauffage au sol au rez-de-chaussée, et par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques à l'étage.

**Cuisine** : ouverte sur le séjour et agencée avec des menuiseries de qualité supérieure. Le plan de travail est en inox.

**Confort sanitaire** : bon, **Sous-sol Nord** : deux WC-lavabo, **Sud** : salle de douche, WC-lavabo.

**Rez** : 1x salle de bains, WC-lavabo et 1x salle de douches, WC-lavabo, attenantes aux chambres.

**1<sup>er</sup> étage** : 3x salles de bains, WC-lavabo et 1x salle de douches, WC-lavabo également attenantes aux chambres.

**Installations électriques** : nous ne disposons pas de la date du dernier contrôle OIBT. Nous avons toutefois constaté qu'un certain soin a été apporté à une partie des interrupteurs.

### Equipements spécifiques :

- Porte de garage sectionnelle automatique
- Cheminées d'agrément (Rez : chambre et 1<sup>er</sup> : chambre parentale)
- Interphone, portail roulant motorisé.
- Système d'alarme
- Arrosage automatique
- Piscine 18m. sur 4m., avec bâche automatiques
- Chambre-forte

**Réserve** : cette liste d'équipements n'est pas exhaustive et tous ces équipements n'ont pas été testés lors de notre visite.





## Revêtements

Sols : carrelage, parquet massif et stratifié.

Parois : plâtre peint, lambris.

Plafonds : faux-plafond, plâtre peint, lambris.

## Etat d'entretien

### Extérieur

La propriété dispose d'une piscine de grande taille (18 m x 4 m). Le revêtement de celle-ci n'a pas pu être examiné, la piscine n'étant pas encore sortie d'hivernage, selon toute vraisemblance en pierre naturelle. Les terrasses en bois présentent des signes d'usure, avec des angles endommagés et du bois dégradé.

Le bâtiment semble disposer d'une structure saine. Aucun défaut majeur ni trace d'humidité n'a été observé ou signalé par Mme Susini lors de notre visite.

Toutefois, nous relevons que la couverture de la toiture devra vraisemblablement être remplacée à moyen terme. L'état général des tuiles, laisse apparaître des signes de dégradation liés au vieillissement des matériaux. Les lucarnes présentent également une altération du revêtement en bois, sous forme d'écaillage de la peinture. Certaines fenêtres et fenêtres de toit devront également être remplacées à moyen long terme.

### Intérieur

Une réfection partielle a été réalisée en 2013. Les anciens bureaux situés au rez-de-chaussée ont été transformés en un grand salon. Ces aménagements, de bonne qualité, ne présentent pas de signes particuliers d'usure. Une pièce du rez-de-chaussée n'a toutefois pas été rénovée : la salle de bain y demeure dans son état d'origine.

En revanche, les menuiseries et les peintures des halls ainsi que de la liaison verticale présentent des signes d'usure, probablement dus à l'exiguïté du couloir et à son usage intensif.

L'espace wellness situé au sous-sol est actuellement inutilisable. Une réfection complète sera nécessaire pour envisager sa remise en service.





## Aménagements extérieurs





## Renseignements généraux

### Secteur de protection des eaux

Zone de protection des eaux souterraines S3. Les zones S de protection des eaux (S1, S2, S3, Sh et Sm) visent à protéger les eaux souterraines qui alimentent directement des captages, juste avant leur utilisation comme eau potable.



S3

### 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.

### Cadastre du bruit routier

Illustrées ci-dessous, les nuisances sonores induites par le trafic routier de jour en 2010. Si le trafic routier a augmenté depuis, les émissions sonores des véhicules a été réduite. Ce graphique demeure donc une représentation réaliste des nuisances sonores pour le bien-fonds.

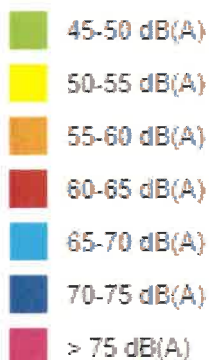


Photo provenant de Google Street View (juin 2024), illustrant le bien-fonds depuis la route de Divonne.

Nous constatons que la propriété est exposée à des nuisances sonores en provenance de l'Ouest, la parcelle étant contiguë à la route de Divonne. Toutefois, l'épouse du propriétaire nous a indiqué qu'un revêtement phonoabsorbant a été installé, ce qui contribuerait à atténuer une partie des émissions de bruit routier.

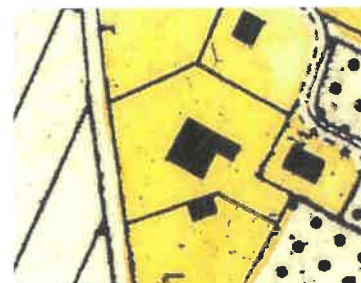
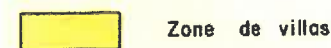


## Zone

La parcelle se situe en zone « de villas », voir extrait du règlement communal en annexe.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Zone destinée aux villas, comprenant au maximum deux logements par bâtiment.
- L'ordre non contigu est obligatoire.
- Surface minimale des parcelles : 1'000 m<sup>2</sup>, à raison d'une villa par 1'000 m<sup>2</sup>.
- Distance aux limites : 6 m minimum ; cette distance est doublée entre deux bâtiments situés sur la même propriété.
- Surface habitable minimale : 90 m<sup>2</sup>.
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : 0,3 au maximum.
- La municipalité peut autoriser des dépendances d'un seul niveau, avec une hauteur maximale à la corniche de 3 m et une surface maximale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les villas mitoyennes sont autorisées, à condition qu'elles soient édifiées simultanément.
- Hauteur maximale à la corniche : 5,5 m ; au faîte : 9 m.
- Pente des toitures : comprise entre 40 % et 100 %.
- Ajournement des toitures autorisé, à condition que la largeur totale des percements n'excède pas 50 % de la longueur de la façade concernée.



Le futur PACom de Commugny, mis à l'enquête du 26 août au 26 septembre 2023, préserve le bien-fonds en zone d'habitation de très faible densité (zone 15 LAT). L'Indice d'Utilisation du Sol (IUS) reste inchangé, garantissant un potentiel constructible identique à l'état actuel.

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

## Zone réservée

La parcelle n'est pas concernée.

## Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 522 ne figure pas au recensement architectural.

## COS (coefficient d'occupation du sol)

Sur la base de l'état descriptif, nous déterminons le coefficient d'occupation du sol de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m2	2'502	-
Surface bâtie au sol selon RF	m2	346	
COS effectif		0.138	



## 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 :

Niveaux	SP m2	SPd m2	SP aménag.	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Sous-sol - Nord	87	-	63	-	-	3.3	287
Sous-sol - Sud	127	-	72	-	-	3.3	419
Rez-de-chaussée	306	306	-	266	87%	2.9	887
Garage	39	-	-	-	-	3.5	137
1er étage	304	208	-	197	95%	2.8	851
Total	863	514	135	463	-	-	2'581

### Remarque :

Nous avons considéré les sous-sols comme des surfaces planchers aménagés. Nous relevons un écart entre le cubage mentionné dans le tableau ci-contre et celui figurant dans la police ECA. Cette différence s'explique par la prise en compte de surfaces et de hauteurs différentes dans les deux calculs. L'écart, d'environ 9 m3, reste toutefois minime au regard du volume global.

Pour la suite de l'analyse, les volumes et surfaces présentés ci-contre sont retenus, conformément aux normes SIA 416 et 421.

## CUS (coefficient d'utilisation du sol)

Compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons le coefficient d'utilisation du sol de cette parcelle de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m2	2'502
Surface de Plancher déterminante (SPd)	m2	514
CUS effectif		0.21
CUS maximum, selon règlement		0.30
SPd maximum, selon règlement	m2	751
Potentiel complémentaire (SPd)	m2	237
Terrain nécessaire selon bâti actuel	m2	1'713
Terrain d'agrément	m2	789

## Utilité / entretien

Volume total du bâtiment ECA N°522	m3	2'581
Surface Utile Principale (SUP)	m2	463
Ratio d'utilité des surfaces		5.6



## Servitudes

En faveur et à charge de la parcelle :

ID.012-2004/003553

Dérogation à la distance légale des plantations et des haies en faveur et à charge des parcelles Nos 1'009, 1'010 et 1'634.

Cette servitude s'exerce le long des limites réciproques des parcelles intéressées, conformément aux tracés figurés en vert (arbres) et en jaune (haies) sur le plan de servitude ci-annexé.

Voir le plan ci-contre.



A charge de la parcelle :

ID.012-2004/009822

Passage à pied et pour tous véhicules en faveur des parcelles Nos 1'633 et 1'634. La présente servitude permet aux propriétaires des fonds dominants de passer à pied et avec tous véhicules sur l'assiette teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

Il est interdit de parquer un ou plusieurs véhicules, même occasionnellement, sur l'assiette de la présente servitude. Les frais de construction, d'entretien et de réfection du chemin sont à la charge des propriétaires des fonds dominants et se répartissent entre eux chacun pour moitié.

Voir le plan ci-contre.



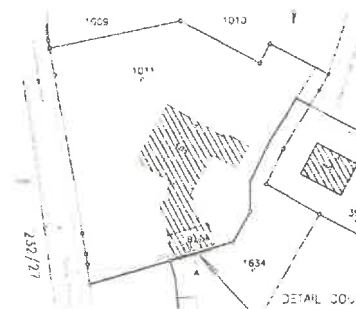
En faveur de la parcelle :

ID.012-2004/009823

Empiètement à charge de la parcelle N° 1'634.

Assiette figurant en vert sur le plan ci-annexé. Cela concerne des panneaux solaires empiétant en aplomb sur la parcelle N° 1'634.

Voir le plan ci-contre.



## Annotations

ID.012-2021/001165 : Restriction du droit d'aliéner, procédé LP.

ID.010-2024/000834 : Restriction du droit d'aliéner, procédé LP.

## Mentions

Aucune.

## Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice 140 de 2024

Bâtiment ECA N° 522

fr. 3'175'868.-





## 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.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas d'un programme d'assainissement.

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 Energétique 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 (LVEne) 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.

Remarque : les prix au m<sup>3</sup> 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.

Parcelle N° 1'011	2'502 m <sup>2</sup>			
Terrain nécessaire selon bâti	1'713 m <sup>2</sup> à fr.	1'450.-	arr. fr.	2'483'000.-
Terrain d'agrément	789 m <sup>2</sup> à fr.	725.-	arr. fr.	572'000.-
PV aménagements extérieurs		admis	fr.	236'000.-
<b>Habitation ECA N° 522a et Bâtiment ECA N° 522b</b>				
Sous-sol	706 m <sup>3</sup>			
Rez-de-chaussée	887 m <sup>3</sup>			
1er étage	851 m <sup>3</sup>			
En moyenne	2'581 m <sup>3</sup> à fr.	875.-	fr.	2'259'000.-
		<b>Total</b>	fr.	<b>5'550'000.-</b>



## 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).*

Pour rappel, notre postulat admettait que les éléments non conformes, notamment l'absence de permis de construire et de permis d'habiter (piscine et transformation du rez-de-chaussée de bureaux en habitation), seraient régularisés par le propriétaire auprès des autorités compétentes avant toute transaction

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

**fr. 5'550'000.-**

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

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."*

"Les coûts de construction unitaires admis ne tiennent pas compte des fortes fluctuations constatées sur certains éléments de construction et matériaux dues à la conjoncture économique mondiale actuelle."

Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 27 juin 2025 / YM - ADT / arg

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Yann Mattenberger

Directeur

Arnaud Durrenmatt

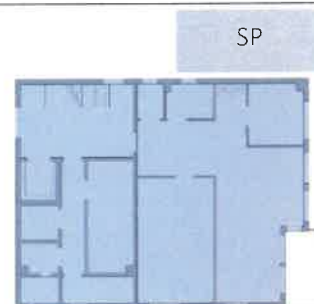
Expert junior



## Glossaire des surfaces

### SP – Surface de Plancher

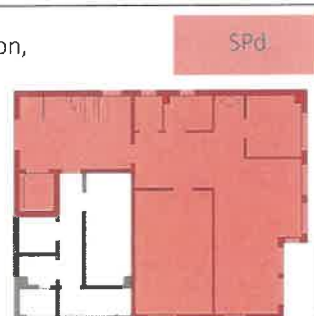
Somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes parts.  
La surface de plancher comprend aussi la surface de construction.



### SPd – Surface de Plancher déterminante

Surface brute directement destinée à l'affectation du bâtiment (habitation, travail, détente, formation, commerce, artisanat, etc.). La Surface de Plancher déterminante (SPd) est définie selon la norme SIA 421. Ladite surface correspond à la Surface de Plancher (SP) de laquelle on déduit :

- SI - Surface d'Installation : locaux affectés aux installations, machinerie d'ascenseurs, gaines techniques, réservoirs, etc.
- SUS - Surface Utile Secondaire : surfaces complémentaires relatives à la destination particulière de l'immeuble. Soit dans l'habitation : buanderies, greniers et caves, débarras, garages, abris PC, locaux poubelles, etc. ainsi que leurs accès.

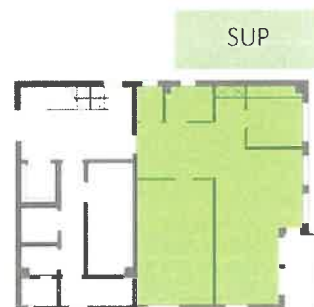


### SUP – Surface Utile Principale

La Surface Utile Principale (SUP) est définie selon la norme SIA 416, il s'agit des surfaces nettes strictement affectées à la destination de l'immeuble.

On peut traduire ceci par la surface de Plancher (SP) de laquelle on retranche :

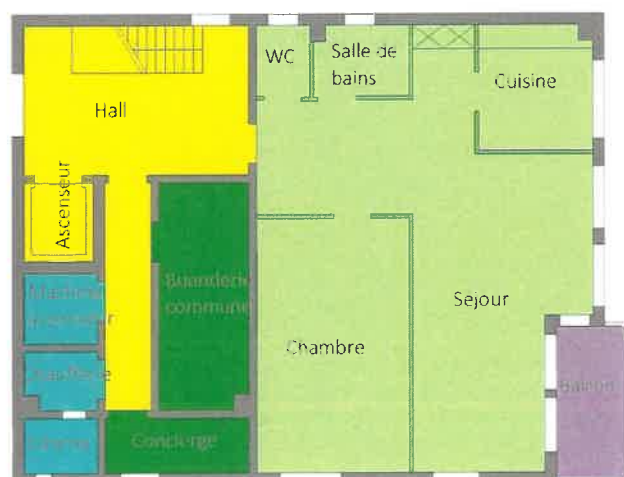
- SI - Surface d'Installation : cf. ci-dessus
- SUS - Surfaces Utiles Secondaires : cf. ci-dessus
- SC - Surface de Construction : enveloppe de l'immeuble et éléments intérieurs de construction : murs, piliers, garde-corps, gaines verticales, conduits de cheminée, etc.
- SD - Surface de Dégagement : couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrée d'immeuble, escaliers, rampes, gaines d'ascenseur.



## Figuration des autres surfaces

### SE – Surface Extérieure

La surface extérieure entre de manière pondérée dans le calcul des surfaces de PPE, elle est en revanche exclue des surfaces locatives.







# Guichet cartographique cantonal



# Extrait du registre foncier Bien-fonds Commugny / 1011

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5711 Commugny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1011
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH208145358362
Surface	2'502 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	11.05.2004 012-2004/2265/0 Division de bien-fonds (à P. 1633 et 1634) 13.12.2004 012-2004/6269/0 Division de bien-fonds (à P. 1633) 30.01.2008 012-2008/357/0 Cadastration

## Autre(s) plan(s):

No plan:	6
Désignation de la situation	Chemin de Monthoux 5 Le Champ du Chaussey
Couverture du sol	Bâtiment(s), 346 m <sup>2</sup> Jardin, 2'156 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 522a, 346 m <sup>2</sup> Bâtiment, (pavillon), N° d'assurance: 522b Surface totale 42 m <sup>2</sup> (souterrain)

## Observations MO

## Observations RF

## Feuillet de dépendance

Estimation fiscale	2'730'000.00	2011 (09.02.2012)
--------------------	--------------	-------------------

## Propriété

### Propriété individuelle

Susini François 13.03.1962

07.12.2011 012-2011/6271/0 Achat

## Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

## Servitudes

11.11.1988 012-231790	(C) Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations et des haies ID.012-2004/003553 en faveur de B-F Commugny 5711/1009 en faveur de B-F Commugny 5711/1010 en faveur de B-F Commugny 5711/1634
11.11.1988 012-231790	(D) Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations et des haies ID.012-2004/003553 à charge de B-F Commugny 5711/1009 à charge de B-F Commugny 5711/1010 à charge de B-F Commugny 5711/1634
11.05.2004 012-2004/2266/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2004/009822 en faveur de B-F Commugny 5711/1633 en faveur de B-F Commugny 5711/1634
11.05.2004 012-2004/2267/0	(D) Constructions : Empiètement ID.012-2004/009823 à charge de B-F Commugny 5711/1634

## Charges foncières

Selon le registre foncier

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

## Exercices des droits

Servitude, Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations et des haies, ID.012-2004/003553	Cette servitude s'exerce le long des limites réciproques des parcelles intéressées, conformément aux tracés figurés en vert (arbres) et en jaune (haies) sur le plan de servitude ci-annexé.
Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.012-2004/009822	La présente servitude permet aux propriétaires des fonds dominants de passer à pied et avec tous véhicules sur l'assiette teintée en jaune sur le plan ci-annexé. Il est interdit de parquer un ou plusieurs véhicules, même occasionnellement, sur l'assiette de la présente servitude.

Les frais de construction, d'entretien et de réfection du chemin sont à la charge des propriétaires des fonds dominants et se répartissent entre eux chacun pour moitié.

Servitude, Constructions : Assiette figurant en vert sur le plan ci-annexé.

Empiètement, ID.012-  
2004/009823

La présente servitude permet au propriétaire du fonds dominant de maintenir, entretenir et remplacer les panneaux solaires empiétant (en aplomb) sur la parcelle 1634, avec la faculté d'y accéder pour tous travaux d'entretien et de réparation, avec l'obligation de remettre les lieux en état.

L'entretien et la réparation desdits panneaux solaires sont à la charge du propriétaire du fonds dominant.

## Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Commugny / 1011

Tenue du registre foncier: fédérale

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5711 Commugny  
 No Immeuble: 1011  
 E-GRID: CH208145358362

Parcelle de dépendance:  
 Adresse\*: Le Champ du Chalussy  
 Chemin de Monthoux 5

No plant(s) suivant(s): 6  
 No plant(s)\*: 2502 m2, numérique  
 Surface\*: 11.05.2004 012-2004/2265/0 Division de bien-fonds (à P. 1633 et 1634)  
 Mutation\*: 13.12.2004 012-2004/6268/0 Division de bien-fonds (à P. 1633)  
 30.01.2008 012-2008/357/0 Cadastre/taun

Genre de culture\*: Jardin, 2'156 m2  
 Bâtiements\*: Habitation, N° d'ass. 522a, 346 m2  
 Bâtiment (pavillon), N° d'ass. 522b, 0 m2, Surface totale 42 m2 (souterrain)

Mentions de la mans. officielle\*: CHF 27'30'000.-, 2011, 09.02.2012

Estimation fiscale\*:  
 Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Suzette Rampola, née le 13.03.1962

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

- 11.11.1988 012-231790 (C) Plantations, clôtures : Dérégation à la distance légale des plantations et des haies ID.012-2004/003553 en faveur de B-F Commugny/1009 en faveur de B-F Commugny/1010 en faveur de B-F Commugny/1634
- 11.11.1988 012-231790 (D) Plantations, clôtures : Dérégation à la distance légale des plantations et des haies ID.012-2004/003553 à charge de B-F Commugny/1009 à charge de B-F Commugny/1010 à charge de B-F Commugny/1634
- 11.05.2004 012-2004/2266/0(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2004/009622 en faveur de B-F Commugny/1633 en faveur de B-F Commugny/1634
- 11.05.2004 012-2004/2267/0(D) Constructions : Empiètement ID.012-2004/009623 à charge de B-F Commugny/1634

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Commugny / 1011

Tenue du registre foncier: fédérale

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

#### Charges foncières:

24.01.1974 012-144342 (C) Zone/quartier : Obligation d'équiper CHF 5037.50, ID.012-2004/003552 en faveur de Commugny la Commune, Commugny

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

- 10.03.2021 012-2021/15240 Restriction du droit d'alléner, procédé LP ID.012-2021/001165
- 08.03.2024 010-2024/2131/0 Restriction du droit d'alléner, procédé LP ID.010-2024/000834

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

Seul le registre foncier

#### Droits de gages immobiliers:

- 29.06.2023 010-2023/6931/0 Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 3'540.-, ID.010-2023/000587, Impôts communaux, (échéant le 27.10.2027), Droit de gage individuel, \* Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne 29.06.2023 010-2023/6931/0
- 20.11.2023 010-2023/12576/0 Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 1'644.50, ID.010-2023/001095, (échéant le 01.01.2028), Droit de gage individuel, \* Créancier hypothécaire BNP Paribas (Suisse) SA, Genève 25.10.2017 012-2017/9839/0
- 07.12.2011 012-2011/6272/0 \* Créancier hypothécaire Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA), Lausanne (IDE: CHE-108.955.251) CHF 3'000'000.- Intérêt max. 10%, ID.012-2011/000875, Droit de gage individuel, \* Créancier hypothécaire BNP Paribas (Suisse) SA, Genève 25.10.2017 012-2017/9839/0
- 29.01.2019 012-2019/484/0 Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 800'000.-, Intérêt max. 12%, ID.012-2019/000054, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel, Observations: Clauses accessoires selon titre.

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 17 mars 2024: Aucune

1131 Tolochenaz, le 20 mars 2024

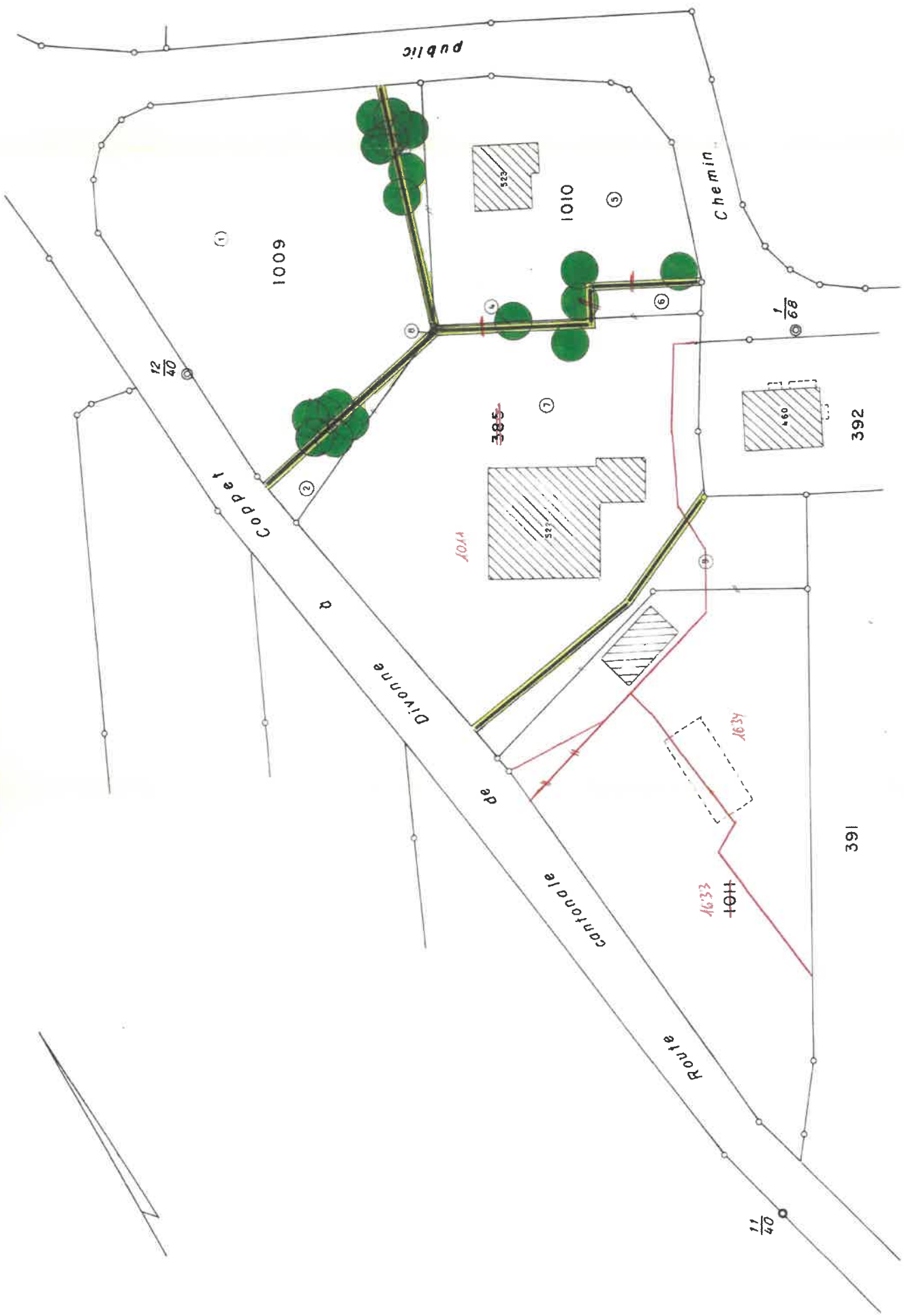
Le Conservateur du registre foncier

Emplacements: 20.-



231790  
231791

- Arbres protégés
- Murs protégés





502600

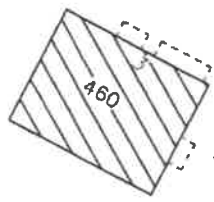
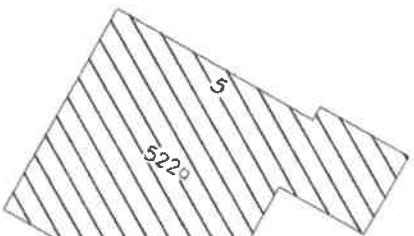
1009

1010

1011  
J1

à Chovannes-de-Bogis

Chemin de Monthoux



130800

130800

Rt

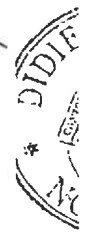
Route Cantonale N°2

232/27

522c



392  
J1



1634  
J1



1633  
J1

130750

130750

à Mies

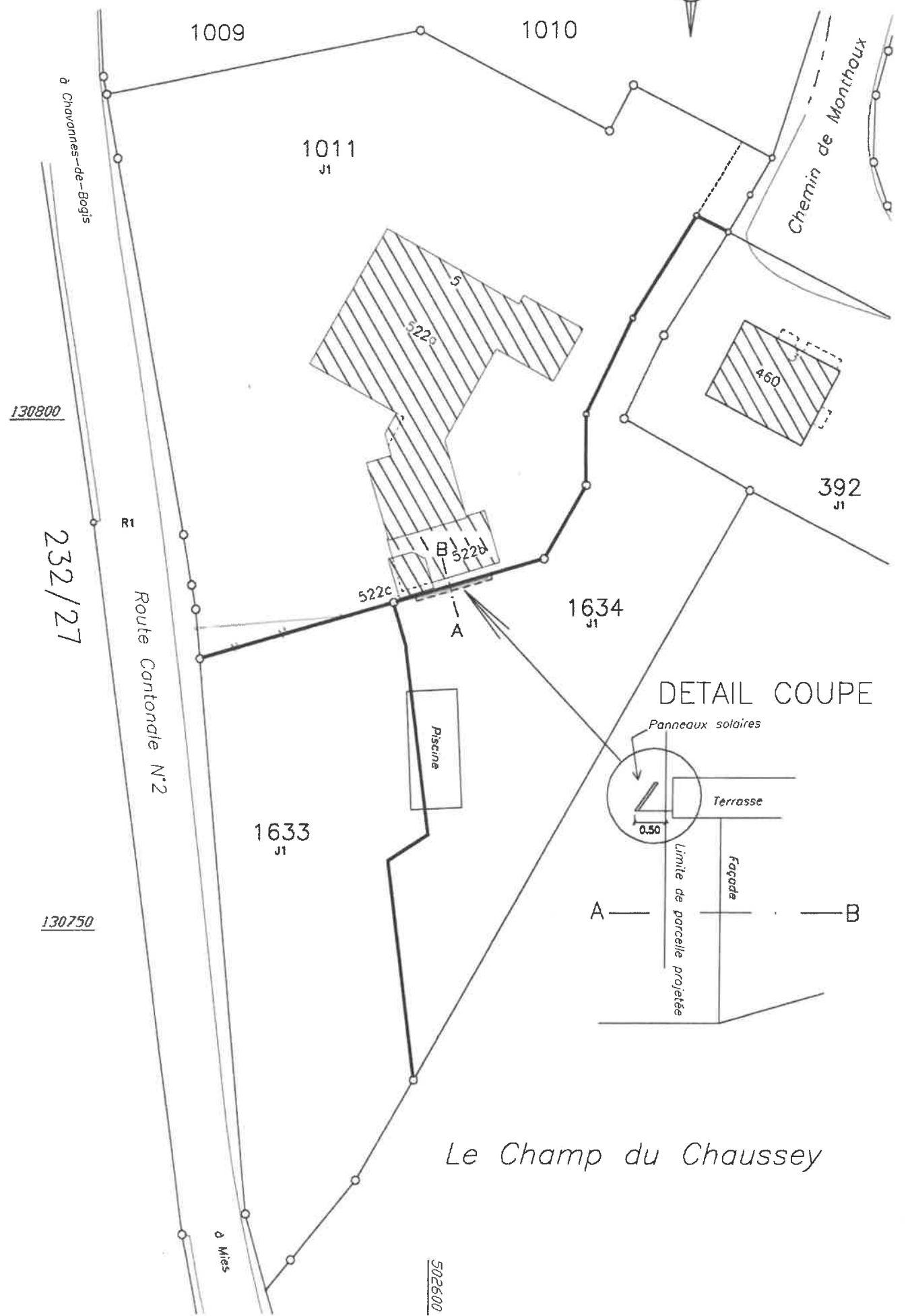
502600

Le Champ du Chaussey

04 / 2201



502800



Le Champ du Chaussey

Commune **232 Commugny**  
Bâtiment **522**  
Référence **100611963-0/1**

Monsieur  
François Susini  
Ch. de Monthoux 5  
1291 Commugny

### Habitation – Bureaux

Emplacement: Commugny, Ch. de Monthoux 5

Année construction: 1975

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m <sup>2</sup> )	Haut. (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Valeur (Fr)
Local SPA, sauna, vestiaire	53	3.4	180	343'636.38
Sous-sol: cafétéria, local archives, chambre forte, vide sanitaire	160	3.3	528	517'440.00
Rez, étage: bureaux, logement	231	6.3	1'455	1'851'818.18
Rez, étage: logement	75	4	300	381'818.18
Garage	31	3.5	109	81'155.47
<b>Total:</b>			<b>2'572</b>	<b>3'175'868.21</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	3'175'868.21
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>3'175'868.21</b>

#### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
20'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 07.12.11  
Date d'édition 19.03.24











**Objet sélectionné:** N° 1011  
**Type d'immeuble:** Bien-fonds  
**Commune (N° OFS):** Cormugny (5711)  
**CHID:** CH208145368362  
**Surface du registre foncier:** 2 502 m<sup>2</sup>  
**Surface technique\*:** 2 502 m<sup>2</sup>

Restrictions qui concernent l'immeuble sélectionné

Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

Affectations primaires

Périmètres des plans d'affectation

Périmètres des plans d'affectation légaux

Autre Légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Textes légaux

Service compétent

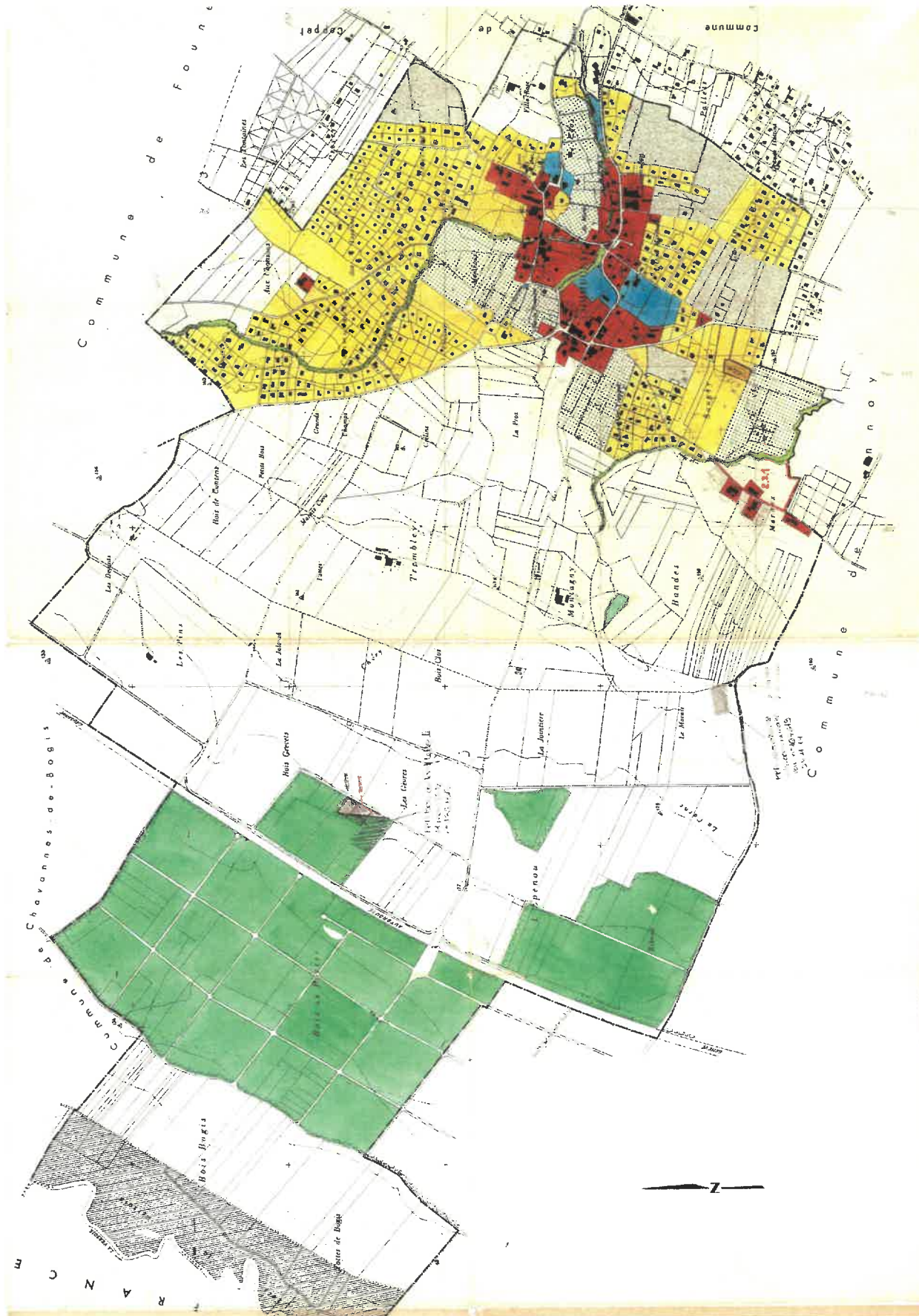
Informations et renvois supplémentaires

- Fédérales**
    - ART 105-108 (Art. 14-26)
  - Cantonaux**
    - RLAT: RL/198 11 (Art. 11-1% Art. 22-45)
    - RLAT: RL/198 11 1
    - RLAT: RL/198 11 2 (Art. 14-16-26)
- Direction générale du territoire et du logement  
 Avenue de l'Université 5  
 1014 Lausanne  
[info@territoire.ch](mailto:info@territoire.ch)

Périmètres des plans en vigueur



CH1983-ALV95



**LEGENDE**

- Zone village
- Zone de villas
- Zone d'utilité publique
- Zone de récréation
- Forêts
- Zone intermédiaire
- Zone agricole
- Zone agricole et viticole protégée
- Plan d'extension cantonal n° 181

• Bâtimens non cadastrés

CANTON DE VAUD



COMMUNE DE COMMUGNY

**PLAN DES ZONES**

SITUATION 1:5000

64.90.8

Approuvé par le Conseil cantonal  
Du 21 novembre 1979  
La Présidente: M<sup>me</sup> J. B. ...

Approuvé par le Comité d'Etat  
Du Canton de Vaud  
Le 21 novembre 1979  
La Présidente: M<sup>me</sup> J. B. ...

64-79-309

## **Art. 12 - Esthétique des constructions**

1. Les transformations et constructions nouvelles s'harmoniseront aux constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes ainsi que les détails de construction.  
Les bâtiments existants qui sont bien intégrés dans le village ne peuvent être démolis et reconstruits qu'à condition de sauvegarder le caractère spécifique assurant cette intégration et l'harmonie des lieux.

2. Lors de chaque construction et transformation, il sera préservé ou créé une aire de détente (verdure) inconstructible représentant au moins 20% de la surface de plancher habitable. Cette aire aura une surface minimum de 100m<sup>2</sup>. Lors de la transformation de bâtiments existants, cette exigence sera appliquée dans la mesure de la possibilité de la parcelle.

## Chapitre VI

### **Zone de villas**

#### **Art. 13 - Définition**

Cette zone est destinée aux villas, celles-ci comptant au plus deux logements.

#### **Art. 14 - Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.  
Est réservé l'article 19.

#### **Art. 15 - Densité**

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000m<sup>2</sup>, à raison d'une villa par 1000m<sup>2</sup>, sous réserve de l'art. 19. Les parcelles existantes au moment de l'adoption du règlement par le Conseil d'Etat en 1990, d'une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup>, peuvent recevoir une construction.

#### **Art. 16 - Distances aux limites**

La distance entre un bâtiment non mitoyen et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6m. au minimum.  
Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

#### **Art. 17 - Mesure de l'utilisation du sol**

1. Les bâtiments destinés à l'habitation auront une surface d'au moins 90m<sup>2</sup>.
2. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est de 0,3 au maximum.

#### **Art. 18 - Dépendances**

1. La Municipalité peut autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriété, la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3m. de hauteur à la corniche et de 40m<sup>2</sup> de surface au maximum. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle (Art 39 RATC).

#### **Art. 19 - Villas mitoyennes**

La construction de deux villas mitoyennes comptant chacune un seul logement est autorisée, à condition qu'elles soient édifiées simultanément. L'architecture, les matériaux et les teintes seront identiques. La surface de la parcelle peut être réduite à 800m<sup>2</sup> par villa.

#### **Art. 20 - Hauteurs**

1. La hauteur mesurée à la corniche ne dépassera pas 5,50m., celle mesurée au faite : 9m.

#### **Art. 21 - Toitures**

1. La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100 %.
2. L'art.9, al 2 et 3 est applicable.
3. La Municipalité peut autoriser une autre forme de toiture pour des raisons d'intégration.

#### **Art. 22 - Ajouement des toitures**

L'art. 10, alinéa 2 est applicable, par contre les largeurs additionnées des percements n'excéderont pas 50% de la longueur de la façade qu'ils dominent.

#### **Art. 23 - Matériaux et couleurs**

1. Les façades sont en maçonnerie enduite, en béton apparent, ou en bois.
2. Les toitures sont recouvertes de tuile ou autre matériau autorisé par la Municipalité.

### Chapitre V

## **Zone d'utilité publique**

#### **Art. 24 – Définition**

1. Cette zone est réservée aux constructions, équipements et aménagements d'utilité publique. Des logements ne sont admis que s'ils sont en relation avec cette affectation. Ils forment un tout architectural avec les constructions d'utilité publique.
2. Le volume constructible hors sol est limité à 3m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de terrain. La distance à la limite est de 5m. au moins. Les constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins et le caractère du village.

### Chapitre VI

## **Zone intermédiaire**

#### **Art. 25 - Destination**

1. Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.
2. Ces zones sont provisoirement inconstructibles jusqu'à l'adoption de plans d'extension partiels ou de quartier.

### Chapitre VII

## **Zone agricole**

#### **Art. 26 - Destination**

La zone agricole et viticole est destinée à l'exploitation agricole et viticole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral et les dispositions légales et réglementaires en matière de protection des eaux demeurent réservées.

#### **Art. 27 - Constructions existantes non conformes à la zone**

Les constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone peuvent être transformées partiellement ou reconstruites, dans les limites du droit fédéral et cantonal.

#### **Art. 28 - Autorisation spéciale**

Toute demande de permis de construire ou tout changement de destination d'une construction ou d'une installation existante doivent au préalable être soumis pour autorisation spéciale au Département compétent conformément à l'article 120 LATC

#### **Art. 29 – Equipement**

La Commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister. Au surplus, l'article premier, lettre «c» de la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau est réservée.

#### **Art. 30 - Distances aux limites**

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5m. au moins. La distance entre deux bâtiments sis sur la même propriété est de 6m. au moins.