

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 de la PPE "Les quatre Fontaines"



Plan cadastral

Objet du mandat
Parcelle R.F. no 475 de la commune de La Rippe

Mandant
A la demande de Mr Nilton Pereira, substitut à l'office des poursuites du district de Nyon, en date du 8 juin 2022, estimer la valeur vénale du bien-fonds ci-dessus

Propriété
Copropriété simple 1/2 **Bergren Hans**
Copropriété simple 1/2 **Bergren Zsa zsa (Whitehead)**
Valeur vénale
CHF 430'000.-

Etabli par : Gilbert Zbinden S.à.r.l.

Féchy, le 9 juillet 2022

Table des matières

	page
Objet du mandat	1
Sources de renseignements	2
Désignation officielle de la propriété	3
Caractéristique	3
Descriptif général / Localisation et environnement /situation générale	4 + 5
Descriptif de la construction nos ECA 115	5
Généralités	5
Distribution	5
Matériaux	5
Etat d'entretien	6
Descriptif de la construction du lot no 475	6
Généralités	6
Distribution	6 + 7 + 8
Matériaux	8
Etat d'entretien	8
Commentaires	8 + 9
Charges annuelles	9
Etat fonds de rénovation	9
Situation locative	9
Estimation	9
Valeur retenue	10
Plan de situation	11
Plan cadastral	12
Plans	13 + 14

Sources des renseignements

- . Plan cadastral du 1er juin 2022
- . Extraits du Registre Foncier du 3 juin 2022 (annexes)
- . Police d'assurance ECA du 2 juin 2022
- . Procès-verbal des assemblées en 2019, 2020 et 2021
- . Visite des lieux du 27 juin 2022 en compagnie de Mme Marie Da Silva
- . Commune de La Rippe

Désignation officielle de la propriété

Commune	La Rippe	Taux fiscal actuel 64 %
No immeuble	475	
E-GRID	CH 93657 46528 08	
Immeuble de base	B-F La Rippe/33	
Valeur de la part	108/1000	
Droit exclusif sur	Rue des 4 Fontaines 7 Rez-de-chaussée : un bureau d'environ 104.34 m2 Constituant le lot no 2 du plan	
Estimation fiscale	Frs 595'000.-, 2011	
Observation	Aucune	
Propriété		
Copropriété simple 1/2	Bergren Hans	
Copropriété simple 1/2	Bergren Zsa zsa (Whitehead)	
Mentions	Règlement de PPE , ID.012-2003/000748	
Servitudes	(D) Usage de jardin ID.012-2003/000750 à la charge de B-F La Rippe/33 (D) Usage d'un couvert ID.012-2003/000754 à la charge de B-F La Rippe/33 (D) Usage d'une place de stationnement extérieure no 2 ID.0012-2003/000761 à la charge de la Rippe/33	
Charges foncières	Aucune	
Annotations	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Bergren Hans) ID.010-2022/001480	
Exercice des droits	Selon Registre Foncier	
Droits de gages immobiliers	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 854'000.- Intérêt max. 12% , ID. 012-2003/000437 Droit de gage individuel	

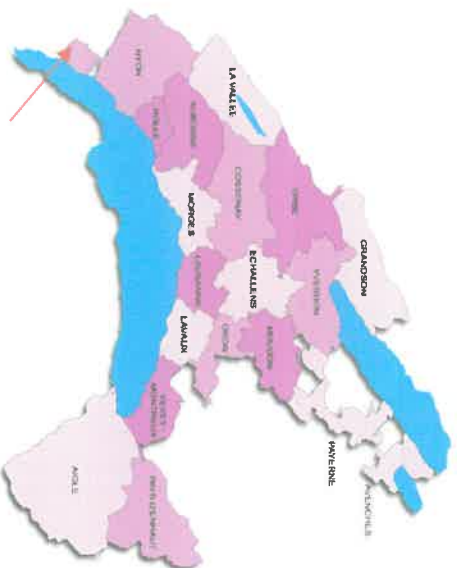
Caractéristique

Local bureau/commerce aménagé en logement d'environ 2 pièces, sur un seul niveau au rez.

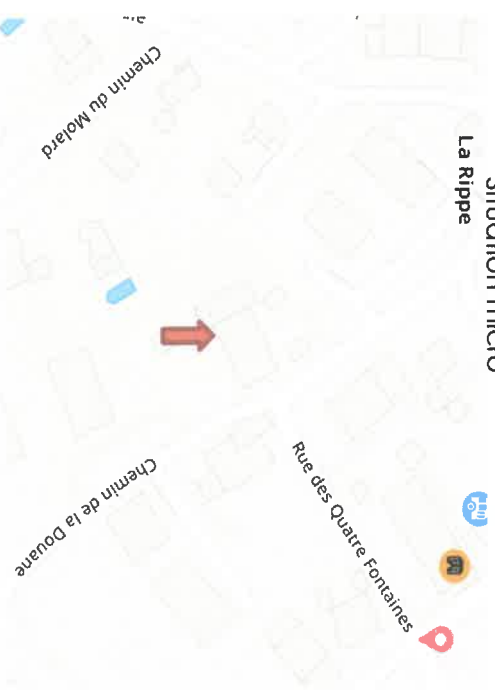
Descriptif général

Localisation et environnement /situation générale

Situation macro



Situation micro



La Rippe est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de Nyon.

Le territoire communal d'une surface de 16,61 km² se situe dans une longue bande de terrain parallèle à la frontière franco-suisse.

L'objet se situe au centre du village dans un quartier ayant essentiellement des petits immeubles, proche de toutes les commodités. L'accès à l'autoroute (Coppet) est à 5,4 km.

Altitude env. : 528 m.

Environnement : Villageois composé d'activités diverses (habitat, commerces, artisans)

Topographie : terrain en légère pente, aménagé en surface engazonnée, en pavés de ciment pour les accès et parking, des haies végétales et quelques petits arbustes.



Transports publics: Par bus qui relient les villes et villages importants de la région

Accès à l'objet : Par la rue des 4 Fontaines



Possibilités de stationnement :

A l'intérieur de la copropriété sous des couverts



Vue :

la vue sur les environs est occultée par les bâtiments voisins

Ensoleillement :

Très bon

Equipements :

Tous les services sont sur place

Nuisances :

Aucune

Servitudes :

Plusieurs sont à droit pour des usages de jardin, de couvert et de place de stationnement extérieure

Descriptif de la construction ECA no 115

Généralités

Valeur ECA : **FrS 2'905'420.35** (valeur au 02.06.2022)

Volume ECA : **3'502 m3.**

Année de construction : **1824.** Complète transformation : **1988** avec la constitution de la PPE

Distribution

Rez : entrée/cage escalier, local commercial/bureau, appartement, caves/abri

1er étage : appartements

Combles et surcombles : appartements

Matériaux

Ossature : ossature en pierre pour la structure et en maçonnerie pour le solde des murs, dallage au rez, charpente en bois avec isolation thermique.

Façades : crépi peint. Volets en bois peint. Encadrements en pierre de taille.



Fenêtres : en bois peint avec vitrage isolant. Stores à lamelles en alu.

Toiture: à 2 pans en croupe avec une couverture en tuile terre cuite, ferblanterie en cuivre

Chauffage : électrique au sol et quelques radiateurs électriques directs

Confort sanitaire : équipement complet (baignoire-WC-lavabos), l'eau chaude est produite par des boilers individuels.

Etat d'entretien

Aménagements extérieurs

Tout le pourtour du bâtiment est relativement bien entretenu

Extérieur de l'immeuble

Les façades sont en bon état. La couverture de la toiture et la ferblanterie sont en ordre.

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.

Descriptif de la construction du lot no 475

Généralités

Année de l'aménagement en habitation : **2012**

Remarques : les locaux à l'origine de la transformation en 1988 étaient destinés à un commerce ou un bureau, actuellement ils sont toujours inscrits au Registre Foncier comme tels. Les propriétaires les ont aménagés en habitation sans autorisation de la commune ou de la PPE. Cet état de fait semble être admis par la commune et le service du logement.

Distribution

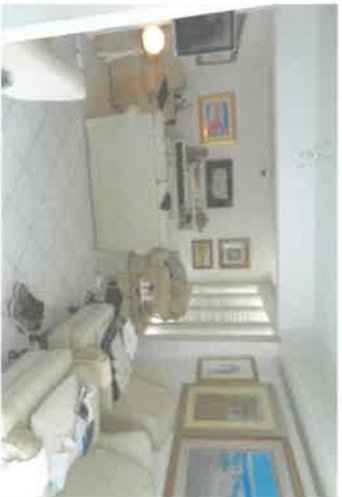
Rez cuisine, séjour, petit local, chambre à coucher, salle de douches/WC, terrasse



Cuisine



Cuisine



Séjour



Séjour



Chambre



Chambre



Salle de douches/WC



Salle de douches/WC



Petit local



Terrasse faisant partie du lot no 2



Jardin faisant partie du lot no 2



Jardin faisant partie du lot no 2



Couvert lot no 2



Place de stationnement lot no 2

Matériaux

Sols : *carrelage* dans la cuisine, le séjour, le petit local *mosaïque*
mosaïque dans le sanitaire
parquet " **contrecollé en chêne** " dans la chambre

Parois : *mosaïque* dans le sanitaire
crépi fin dans toutes les pièces sauf le sanitaire

Plafonds : *peint blanc* dans toutes les pièces

Cuisine : *agencement en panneaux laqués avec un équipement complet*

Etat d'entretien

L'ensemble des matériaux est d'origine de l'aménagement en 2012, le tout est entretenu. Il faut relever un état de vétusté pour l'ensemble de ceux-ci correspondant aux années (10 ans). Les appareils de l'agencement de la cuisine et du sanitaire sont apparemment en état de fonctionnement, un contrôle sera à envisager et d'éventuels remplacements à prévoir, ainsi que des travaux de rafraichissements.

Commentaires

Le bâtiment en copropriété PPE " Les quatre Fontaines ", est en forme de "I" allongée et orientée côtés Sud et Nord, il comporte 3 étages (y compris combles) pas de sous-sol, il est composé de 8 lots.

L'architecture et l'esthétique de cette maison rurale datant à l'origine de 1834, sont très plaisants principalement les façades côtés Sud et Nord. Son environnement est constitué de petits immeubles d'habitation style villageois.

Le bâtiment a été complètement transformé en 1988. jusqu'à ce jour un entretien permanent l'a conservé dans une qualité fonctionnelle, avec une réserve sur des travaux futurs issus des 34 ans d'âge du bâtiment.

Le logement de 2.5 pièces pour 104 m2 est traversant il est situé au rez. La distribution des pièces est sur un niveau pour le séjour, la cuisine et le local; la chambre est en décaissé de 3 marches. Il n'existe pas de plan des aménagements.

Les matériaux de finition intérieure sont basics et relativement bien entretenus. Pas de cave.

La vue et la luminosité dans la pièce cuisine sont très restreintes (pas de fenêtre directe).

Les surfaces jardin sont importantes env. 120 m2, réparties en gazon avec arbustes et dalles de ciment, leur entretien incombe au propriétaire du lot. Actuellement l'entretien est négligé. Ces surfaces ne seront pas prises en compte dans le calcul pour la valeur du lot.

Les possibilités de stationnement privatif à l'extérieur et sous le couvert font l'objet de servitudes.

Selon les informations, recueillies de l'administration de la PPE, il n'y a pas de travaux importants à court terme.

En conclusion, cet objet est intéressant pour sa position géographique et son implantation dans cette région de la Rippe. Par contre au vu des divers commentaires ci-dessous et ci-dessus, ceux-ci diminuent son attrait sur le marché immobilier actuel.

Le risque de devoir remettre en état comme l'indique la dénomination du Rf me semble peu probable, ceci au vu de la position de la commune sur cette situation ambiguë. Selon celle-ci elle informe que le nouveau plan d'affectation annulera cette disposition bureau/commerce.

Il en demeure pas moins que cet objet n'offre pas la qualité d'un appartement qui aurait été conçu comme tel, son aménagement dans cette surface résiduelle de la PPE en dépend.

Le prix de cet objet tient compte de son originalité, de la vétusté du bâtiment et la date de l'aménagement des lieux.

Charges annuelles (Frais PPE)

Logement, couvert et place de parc Frs 2'000/an

Etat fonds de rénovation

Frs 6'000 à ce jour

Situation locative

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

Estimation

Valeur intrinsèque basée sur la valeur locative du lot no 2

Revenu locatif	soit 100 m2 surface net à Frs 190.-/m2	Frs	19 000.00
	1 place de parc ext. 1 x 12 x 75.-	Frs	900.00
	1 place de parc couverte 12 x 100.-	Frs	1 200.00
		Frs	21 100.00
Ce montant est capitalisé à	4.50% soit arr.	Frs	468 890.00
Nota : Le prix basé sur la valeur locative est indicatif		Total Frs	<u>468 890.00</u>

Valeur intrinsèque basée sur les prix du marché

Surface PPE : 104 m2 à Fr 4'000.-*	Frs	416 000.00
1 place de parc ext.	Frs	10 000.00
1 place de parc couverte	Frs	15 000.00
Total valeur du lot no 2	Total Frs	<u>441 000.00</u>

* yc vétusté.

Valeur intrinsèque

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

Frs 441'000.-

Valeur vénale

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

Frs 430'000.-

Valeur de liquidation

La valeur de liquidation de cet objet devrait se situer aux environs de 2% plus bas que sa valeur vénale

Frs 420'000.-

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

Lieu : Féchy

Date : 9 juillet 2022 / ZBN

Signature de l'expert :

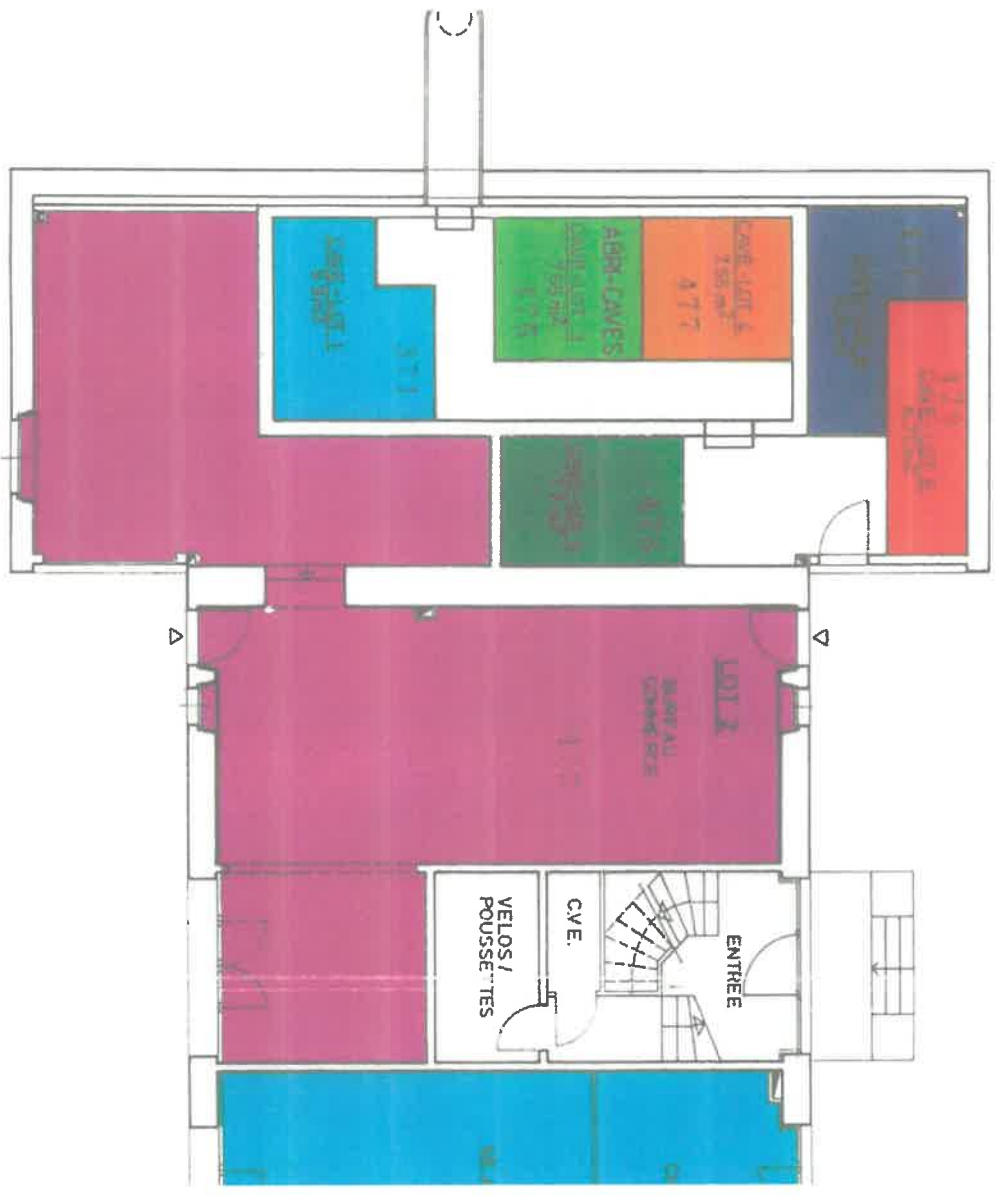


Plan cadastral

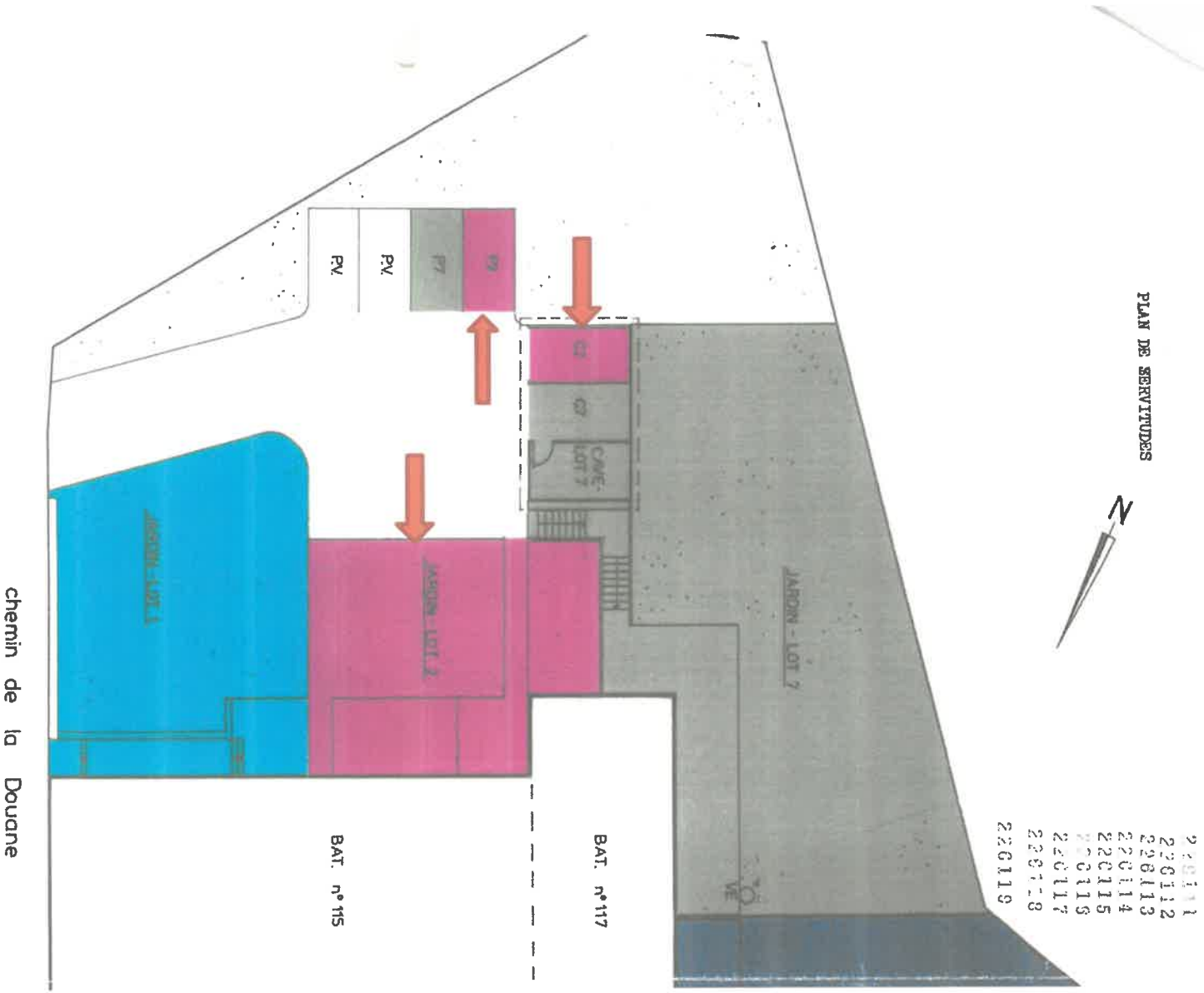


Plan du lot no 2 d'origine inscrit au R F

/



Plan des servitudes du jardin, du couvert et de la place
de parc du lot no 2

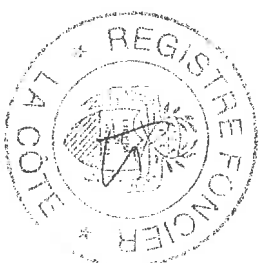


Extrait du registre foncier

Propriété par étages La Rippe / 475

Tenue du registre foncier : fédérale

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



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5726 La Rippe
No immeuble: 475
E-GRID: CH 93657 46528 08
Immeuble de base: B-F La Rippe/33
Valeur de la part: 108/1000
Droit exclusif sur: Rue des 4 Fontaines 7

Rez-de-chaussée :
un bureau d'environ 104,34 m2
constituant le lot 2 du plan

Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*:
Observations*:

CHF 595'000.-, 2011, 05.07.2011

Propriété:

Copropriété simple 1/2 13.05.2011 012-2011/2137/0 Achat
Bergren Hans, né(e) le 07.09.1941

Copropriété simple 1/2 13.05.2011 012-2011/2137/0 Achat
Bergren Zsa Zsa (Whitehead), née(e) le 05.09.1938

Mentions:

26.02.1988 012-226109 Règlement de PPE ID.012-2003/000748

Servitudes:

26.02.1988 012-226112 (D) Usage de jardin ID.012-2003/000750
à charge de B-F La Rippe/33
26.02.1988 012-226116 (D) Usage d'un couvert ID.012-2003/000754
à charge de B-F La Rippe/33
26.02.1988 012-226123 (D) Usage d'une place de stationnement extérieure n° 2 ID.012-
2003/000761
à charge de B-F La Rippe/33

Charges foncières:

Aucune

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

08.04.2022 010-2022/3684/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de
Bergren Hans) ID.010-2022/001480

Extrait du registre foncier

Propriété par étages La Rippe / 475

Tenue du registre foncier: fédérale

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

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:

13.05.2011 012-2011/2138/0 Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,
CHF 854'000.-, Intérêt max. 12%, ID.012-2003/000437,
Droit de gage individuel,

Affaires en suspens:

Affaires du Journal jusqu'au 31 mai 2022:

Aucune

1131 Tolochenaz, le 03 juin 2022

Emoluments: 20

P. Le Conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Rippe / 33

Tenue du registre foncier: fédérale

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



Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5726 La Rippe
No Immeuble: 33
E-GRID: CH 47458 14983 33
Parcelle de dépendance:
Adresse*: La Rippe
Chemin de la Douane 2
Rue des 4 Fontaines 7

No plan(s) suivant(s)*: 3
No plant(s)*: 2423 m2, numérisé
Surface*:
Mutation*:
Genre de culture*: Place-jardin, 1994 m2
Bâtiments*: Habitation avec affectation mixte (atelier), N° d'ass. 115, 415 m2
Bâtiment (dépendance), N° d'ass. 415, 14 m2
Bâtiment (local poubelle), N° d'ass. 412, 0 m2
Bâtiment (abri-garage), N° d'ass. 413, 0 m2
Bâtiment (abri-garage), N° d'ass. 414, 0 m2

Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 0.-, 1988
Observations*:

Propriété:

PPE La Rippe/371 sur 149/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/475 sur 108/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/476 sur 117/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/477 sur 109/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/478 sur 140/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/479 sur 126/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/480 sur 126/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE
PPE La Rippe/481 sur 125/1000	26.02.1988 012-226108	Constitution de PPE

Mentions:

26.02.1988 012-226130 Gages sur les parts ID.012-2003/000745

Servitudes:

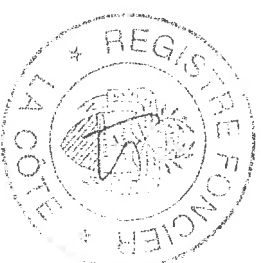
26.02.1988 012-226111	(C)	Usage de jardin ID.012-2003/000749 en faveur de PPE La Rippe/371
26.02.1988 012-226112	(C)	Usage de jardin ID.012-2003/000750 en faveur de PPE La Rippe/475

Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Rippe / 33

Tenue du registre foncier: fédérale

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



Servitudes:

26.02.1988 012-226113	(C)	Usage de jardin ID.012-2003/000751 en faveur de PPE La Rippe/481
26.02.1988 012-226114	(C)	Usage de jardin, de cave et de couvert ID.012-2003/000752 en faveur de PPE La Rippe/480
26.02.1988 012-226115	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000753 en faveur de PPE La Rippe/371
26.02.1988 012-226116	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000754 en faveur de PPE La Rippe/475
26.02.1988 012-226117	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000755 en faveur de PPE La Rippe/476
26.02.1988 012-226118	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000756 en faveur de PPE La Rippe/477
26.02.1988 012-226119	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000757 en faveur de PPE La Rippe/478
26.02.1988 012-226120	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000758 en faveur de PPE La Rippe/479
26.02.1988 012-226121	(C)	Usage d'un couvert ID.012-2003/000759 en faveur de PPE La Rippe/481
26.02.1988 012-226122	(C)	Usage d'une place de stationnement extérieure n° 1 ID.012- 2003/000760
26.02.1988 012-226123	(C)	en faveur de PPE La Rippe/371 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 2 ID.012- 2003/000761
26.02.1988 012-226124	(C)	en faveur de PPE La Rippe/475 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 3 ID.012- 2003/000762
26.02.1988 012-226125	(C)	en faveur de PPE La Rippe/476 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 4 ID.012- 2003/000763
26.02.1988 012-226126	(C)	en faveur de PPE La Rippe/477 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 5 ID.012- 2003/000764
26.02.1988 012-226127	(C)	en faveur de PPE La Rippe/478 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 6 ID.012- 2003/000765
26.02.1988 012-226128	(C)	en faveur de PPE La Rippe/479 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 7 ID.012- 2003/000766
26.02.1988 012-226129	(C)	en faveur de PPE La Rippe/480 Usage d'une place de stationnement extérieure n° 8 ID.012- 2003/000767
08.04.1988 012-226936	(C)	en faveur de PPE La Rippe/481 Usage d'une place de stationnement extérieure ID.012- 2003/000768

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Rippe / 33

Tenue du registre foncier: fédérale

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

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

Aucune

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:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 31 mai 2022:

Aucune

1131 Tolochenaz, le 03 juin 2022

Emoluments:

20.-

P. Le Conservateur du registre foncier

