

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Adresse

Mandant

Propriétaire

Valeur vénale

Parcelle 51 de la commune de Corbeyrier.

Chemin du Bouillet 3, 1856 Corbeyrier.

Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois, selon mandat du 12 février 2024.

Feu Charles François Bourguignon, en propriété individuelle.

CHF 325'000.—.



Synthèse générale du rapport

🏠 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur de la propriété dans le cadre de la liquidation par voie de faillite de la succession répudiée de feu Charles François Bourguignon, décédé le 16 septembre 2023.

🏠 Type d'objet

Propriété individuelle abritant une ancienne maison d'habitation, une annexe (non cadastrée) et une dépendance.

🏠 Situation

La propriété étudiée se situe dans la partie haute du village, au croisement de la route du Trébut et du chemin du Bouillet, axe principal reliant Corbeyrier à Luan.

🏠 Visite des lieux

Par temps couvert et partiellement brumeux, le mardi 12 mars 2024, en présence de M. Damiani Saija, huissier de l'Office des faillites.

🏠 Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'expert

La propriété comprend dans sa partie supérieure, à l'angle nord-est du bien-fonds, une ancienne bâtisse mitoyenne érigée en 1850 sur trois niveaux (rez, 1^{er} et 2^{ème}) + combles, non excavée. Affectée en établissement public en 1997 (Café des Agittes, selon la fiche bleu du recensement architectural du canton de Vaud), elle a été enregistrée, en 1999, comme une maison à un logement de 6 pièces totalisant 180 m² dans le registre fédéral des bâtiments. Agrandie à différentes périodes depuis son édification et non rénovée depuis plusieurs décennies, elle est en très mauvais état – plus particulièrement à l'intérieur. Seul le chauffage a été remplacé en 2001. Actuellement inhabitable, il est nécessaire de prévoir un assainissement complet et important avec des transformations lourdes afin de la rendre à nouveau habitable ou de prévoir une démolition-reconstruction. En sus de l'immeuble précité, la propriété comprend, au sud, un garage pour deux véhicules, un bûcher accolé au bâtiment et non cadastré côté ouest et un barbecue. En forte pente, le bien-fonds a été aménagé à l'aide de murs de soutènement. Les aménagements extérieurs souffrent d'un manque d'entretien et doivent également faire l'objet d'un assainissement complet.

En raison de l'éloignement du village, les amateurs potentiels pour ce type de bien ne seront vraisemblablement que des habitants du village ou de la région.



🏠 Méthodologie de l'expertise

Au vu de la vétusté de l'objet, nous déterminerons la valeur vénale soit par le biais de la valeur de rendement après rénovation de l'existant ou par le biais d'une valeur résiduelle.

🏠 Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice mai 2024 : 107.7 (déc. 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2024) : 74.0 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle n° 51	4
1.1.2 Mentions / Servitude / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 116	4
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 461	5
1.4 Autre.....	5
2. Localisation et environnement	5
3. Description et informations générales sur les bâtiments	7
3.1 ECA n° 116 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	9
3.1.2 Distribution	10
3.1.3 Surfaces approximatives.....	16
3.1.4 Fonctionnalité	16
3.2 ECA n° 461 Dépendance / garage.....	17
3.2.1 Appréciation de l'état général et travaux à prévoir	17
3.3 Aménagements extérieurs et bûcher (non cadastré)	17
4. LFAIE / LRS	19
4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	19
4.2 LRS - loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)	19
5. Infographies et dispositions constructives.....	19
5.1 Infographies	19
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	21
5.3 Potentiel de développement / mise en valeur	26
5.3.1 Existant.....	26
5.3.2 PGA Actuel.....	26
5.3.3 PACom futur.....	26
6. Appréciation générale.....	27
7. Estimation	27
7.1 Valeur intrinsèque.....	27
7.2 Valeur de développement.....	28
7.3 Valeur vénale.....	29
8. Réserves et remarques finales	30
 Sources d'information et annexes	 31



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 51		879 m ²
Bâtiment	: ECA 116 - habitation	123 m ²
Bâtiment	: ECA 461 - garage	28 m ²
Accès, place privée	:	341 m ²
Jardin	:	387 m ²
Adresse	: Chemin du Bouillet 3.	
Propriétaire	: Feu Charles François Bourguignon, en propriété individuelle.	
Estimation fiscale	: CHF 171'000.—, RG92.	



1.1.2 Mentions / Servitude / Annotation

Mentions

Au nombre de deux, elles sont les suivantes : 1) Accessoires CHF 19'694.—, inscrite le 05.11.1964, 2) Faillite, inscrite le 29.12.2023.

- La première est liée à la volonté du propriétaire (en 1964) d'affecter durablement des objets au service ou à l'exploitation de l'immeuble. Par cette inscription, les objets suivent le sort de l'immeuble (en cas de transfert immobilier) et la mention permet d'améliorer les possibilités de crédit. Pour l'immeuble qui nous occupe, elle portait sur des tables, chaises, bancs, tabourets, parasols, fourneau à mazout et différentes machines liées à l'exploitation du café des Agittes.

A ce jour, tous ces objets ne sont plus présents dans l'immeuble. Notre mandant nous a confirmé que cette mention sera radiée lors du prochain transfert immobilier.

- La seconde est en lien avec la procédure actuelle, elle n'a pas d'impact sur la détermination de la valeur de la propriété. Elle sera radiée lors du prochain transfert de propriété.

Servitude

Une seule servitude grève cette parcelle, à charge.

Elle porte sur une canalisation d'égouts en faveur du bien-fonds 49 sis au nord-ouest. Aucun plan n'est déposé au Registre foncier. Vu qu'il s'agit d'une servitude d'usage, nous admettons qu'elle est sans influence sur la valeur du bien étudié.

Annotation

Aucune.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 116

- Type de construction Habitation.
- Année de construction 1850.
- Volume ECA 1184 m³.
- Valeur assurée CHF 901'298.—, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix au m³ moyen de CHF 761.— ce qui est une valeur basse mais en lien avec le bâti actuel.
Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 80'000.— a été conclue pour cette propriété.
- Valeur patrimoniale Le bâtiment ECA n° 116 figure en note 5 du recensement architectural du canton de Vaud – voir chapitre « *Infographies* » et fiche en annexe.



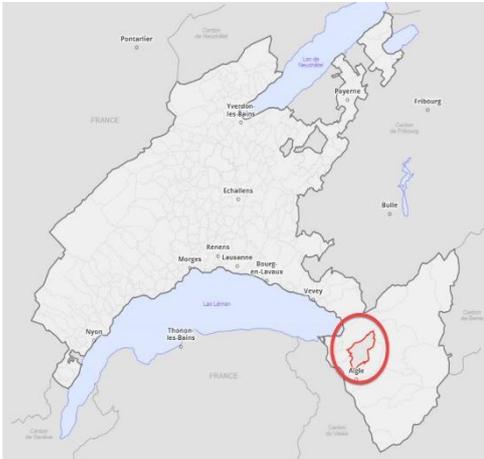
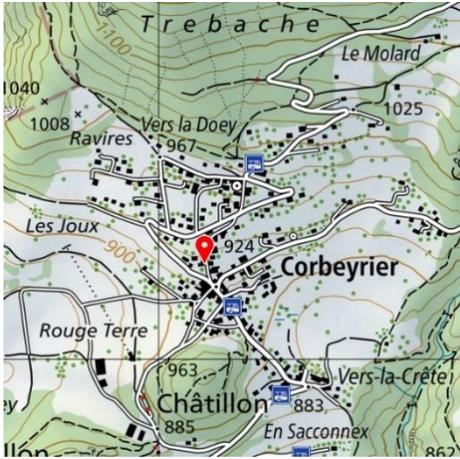
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 461

- Type de construction Garage pour deux véhicules.
- Année de construction 1984 selon le registre fédéral des bâtiments.
- Volume ECA 87 m³.
- Valeur assurée CHF 41'641.—, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix au m³ moyen de CHF 478.—. Cette valeur est faible mais en lien avec le structure. Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 20'000.— a été conclue pour cette propriété.

1.4 Autre

En sus des bâtiments précités, la parcelle comprend un bûcher, sis à l'ouest du bâtiment principal ; il n'est pas cadastré.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p>Corbeyrier est une commune rurale mixte qui se situe à 8 km environ, en amont, de la commune et de la ville d'Aigle. Elle fait partie de la région du Chablais.</p> <p>Au 31.12.2023, elle comptait 464 habitants et son territoire s'étend sur 2.2 ha.</p>	<p>La propriété étudiée se situe en amont du bourg, direction Luan, à l'intersection du chemin du Bouillet et de la route de Trébut.</p> <p>Altitude : 950 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 563'100 / 133'312.</p>

Environnement Villageois, verdoyant et champêtre.

Nuisances Aucune, endroit calme. Voir le chapitre "infographies".

Vue Sur les environs directs, plus dégagée depuis les niveaux supérieurs avec des échappées sur les Alpes.





Accès

Aisé, par la route de Laly, puis par la route du Trébut, axes du domaine public.



Stationnements

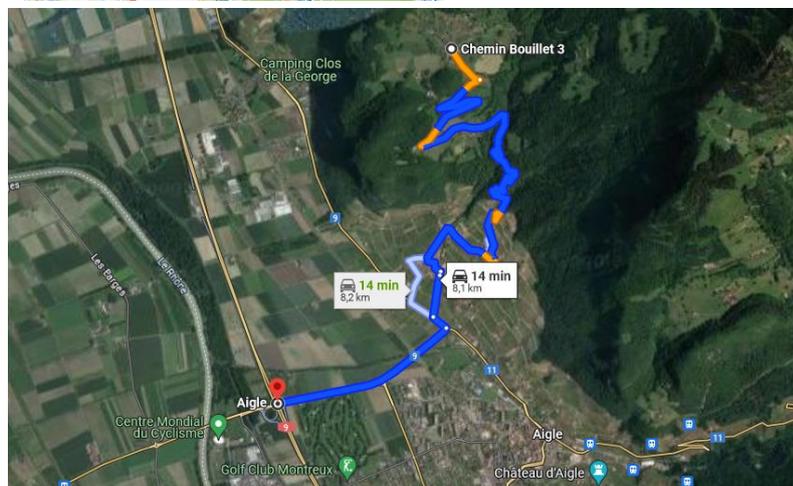
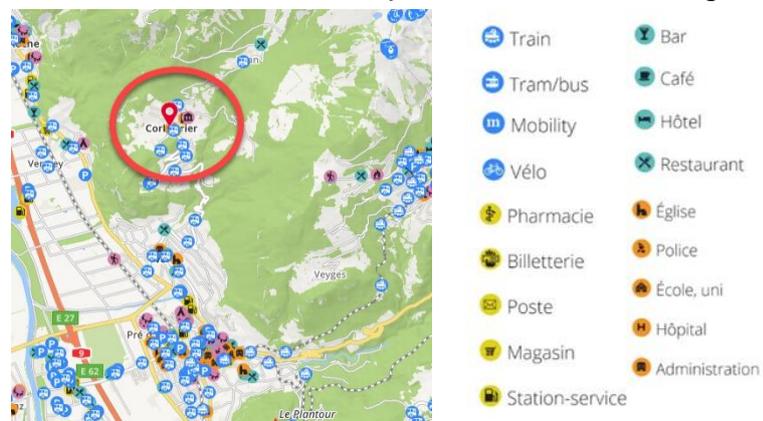
Une dépendance pour deux voitures et plusieurs autres possibilités sur la propriété ou sur le domaine public dans le village.

Commodités

Commerces : Une épicerie-tabac-poste au centre du village (à 100 m) et un restaurant à 20 m. Toutes les autres commodités (enseignes) se situent à Aigle, à 8 km.

Ecoles : Ecole climatique de Boveau (ville de Genève) (internat) au village. Groupement scolaire d'Aigle – Yvorne – Corbeyrier. Site d'Aigle pour le secondaire et primaire sur place (1P- 4P).

Transports publics : Ligne de bus n°143 des Transports publics du Chablais, arrêt Poste, à 100 m (Aigle – Luan). Gare CFF et jonction autoroutière à Aigle, à 8 km.



Topographie

Le versant naturel est orienté nord-sud, en déclivité prononcée, et la forme de la parcelle avoisine le rectangulaire.



3. Description et informations générales sur les bâtiments

3.1 ECA n° 116

Organisation

Habitation

Ce bâtiment, non excavé et mitoyen sur sa façade nord, comprend plusieurs entrées, elles sont au nombre de deux sur la façade sud (de plain-pied et au niveau du 1^{er} étage), une sur la façade est au niveau du chemin du Bouillet et une dernière sur la façade ouest.

Rez-de-chaussée : il se compose à l'est d'une ancienne partie habitable, à l'ouest de locaux secondaires (cave à vins, cave voûtée et four à pain) et au nord d'une liaison avec l'étage. Il comprend également au sud une extension qui accueille les locaux techniques et un WC séparé.

1^{er} étage : précédemment entièrement dévolu à l'habitation il comprend également une liaison avec le rez-de-chaussée. L'extension au sud a été aménagée en hall d'entrée, WC séparé et liaison sur le 2^{ème} étage.

2^{ème} étage : également précédemment dévolu à l'habitation, il comprend à l'est un espace, non isolé et chauffé à l'est (disponible / bûcher), accessible par le balcon.

Combles : accessibles uniquement par le 2^{ème} étage, ils se composent d'anciennes chambres et d'un fumoir.

Eléments de construction

Gros œuvre : murs en moellons, dalle en solivage, fondations en tout-venant. **Murs intérieurs** : en briques, maçonnerie ou bois. **Toiture** : à deux pans, non isolée avec tabatière, charpente en bois. **Couverture** : tuiles en terre cuite, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies ou en bardage, faible isolation, voir aucune. **Fenêtres** : dotées de vitrage simple ou isolant sur châssis en bois de différentes époques, obscurcissement par volets en bois. **Balcon** : structure, parapet et barrière en bois, partiellement couvert.

Chauffage et eau chaude sanitaire

L'immeuble est pourvu d'une pompe à chaleur de marque SAPAC, installée en 2001. La distribution du chauffage s'effectue par radiateurs anciens et récents, équipés de vannes thermostatiques.

Le rez-de-chaussée est partiellement chauffé et les combles sont dépourvus de chauffage.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par un boiler électrique central.



Conduites

A l'exclusion de certaines colonnes ou canalisations, changées pour le chauffage ou autres, elles sont toutes anciennes et vétustes.

Eaux usées

Au regard de la vétusté des lieux et sans recherches particulières, nous admettons que l'immeuble n'est pas raccordé en séparatif au réseau communal d'épuration.

Installations électriques

Les différentes installations présentes (générale et dans les différents logements) dans le bâtiment ne sont plus aux normes.





Années de transformation ou de travaux	Selon les informations recueillies auprès de la commune, la demande d'autorisation pour la pose de la pompe à chaleur par sondes verticales a eu lieu en 1994. Les périodes des éventuelles autres travaux, d'extensions, agrandissements et rénovations du bâtiment sont inconnues.
Conformité	Vu ce qui précède, il est probable que les transformations, agrandissement aient été faites sans autorisation.
Equipements sanitaires	Ils sont basiques, sommaires et désuets.
Agencements de cuisine	Ils sont pratiquement inexistantes ou sommaires, sans électroménagers et désuets.
Matériaux intérieurs	Sols : parquet massif, carrelage. Murs : tapissés, crépis, lambrisés. Plafonds : lissés au plâtre. Menuiseries : peintes ou naturelles.
Equipements spécifiques	Plusieurs poêles à bois dans les différents étages. L'immeuble est dépourvu d'espace buanderie.



Amiante et toxiques

🌐 Vu l'ancienneté des locaux et matériaux, nous estimons la présence d'amiante dans ce bâtiment comme peu probable. Toutefois, seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

En sus, il y a lieu de relever que conformément à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions de mai 2010 il sera nécessaire, en cas de démolition ou rénovation de l'immeuble, de joindre à la demande un diagnostic amiante complet de l'immeuble.

🌐 La présence d'autres toxiques est à notre sens peu probable.



Expertise technique

- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'experte.

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

Dès le 1^{er} janvier 2017 et conformément à la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), les propriétaires ont l'obligation de produire au CECB en cas de vente de leur bien ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage.

Ce document indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme le bâtiment. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Il donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). Sa validité est de 10 ans et il n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Dès 2017, le Canton de Vaud a mis en place un programme de subvention qui permet, aux propriétaires immobiliers, d'obtenir des aides représentant jusqu'au 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné). Le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux à la suite d'un divorce et en cas de vente forcée.

Pour l'objet étudié et vu le degré de vétusté, le certificat n'a pas été établi. Il y aura lieu de demander au Canton une dérogation à la production de ce document conformément à l'article 9¹.

3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

Enveloppe Hormis quelques châssis et vitrages qui sont plus récents, l'ensemble des éléments composants l'enveloppe (façades, toiture, portes, parties boisées, fenêtres, vitrages, volets, etc.) n'ont bénéficié d'aucune réfection depuis de nombreuses décennies. L'ensemble est déprécié et très vétuste. Des infiltrations d'eau sont visibles depuis l'intérieur.

Etat général : d'une manière générale, il est admis comme mauvais. Toute la maison doit bénéficier d'une rénovation lourde, à court terme, avec isolation et rénovation de l'enveloppe et de la toiture, remplacement des châssis, vitrages, réfection du crépi et autres.



¹ Le service peut accorder des dérogations aux diverses exigences du présent règlement lorsque la réalisation d'un CECB est impossible ou disproportionnée, notamment lorsque le bâtiment est destiné à la démolition



Intérieur Tous les éléments intérieurs sont « hors temps », ils sont désuets et sommaires.

Etat général : très mauvais (voir photos dans les distributions d'étages). Un assainissement complet est indispensable. Vu le degré de vétusté, nous étudierons l'option d'une démolition reconstruction.



Techniques Elles sont toutes à assainir.

3.1.2 Distribution

Il n'existe aucun plan du bâtiment aux archives communales. En conséquence et afin d'illustrer la distribution des étages, nous avons procédé, lors de la visite, à des relevés sommaires. L'épaisseur moyenne des murs de façades, relevés à certains endroits du rez-de-chaussée, se situe entre 65 et 70 cm. Pour la bonne forme, nous précisons que les illustrations présentées dans ce rapport sont données à titre purement indicatif. Pour les codes couleurs, voir le glossaire annexé.

Rez-de-chaussée Ce niveau, accessible de plain-pied, comprend à l'est une ancienne partie habitable en enfilade d'environ 49 m², une liaison intérieure au nord avec le 1^{er} étage, au centre et à l'ouest, un couloir aménagé en cave à vins qui donne accès à un espace voûté avec un four à pain. Ces derniers locaux possède une entrée indépendante. L'annexe au sud comprend le local technique (chaufferie) et un WC séparé.





Entrée, cuisine et salle à manger avec poêle



Séjour en enfilade



Accès à l'étage



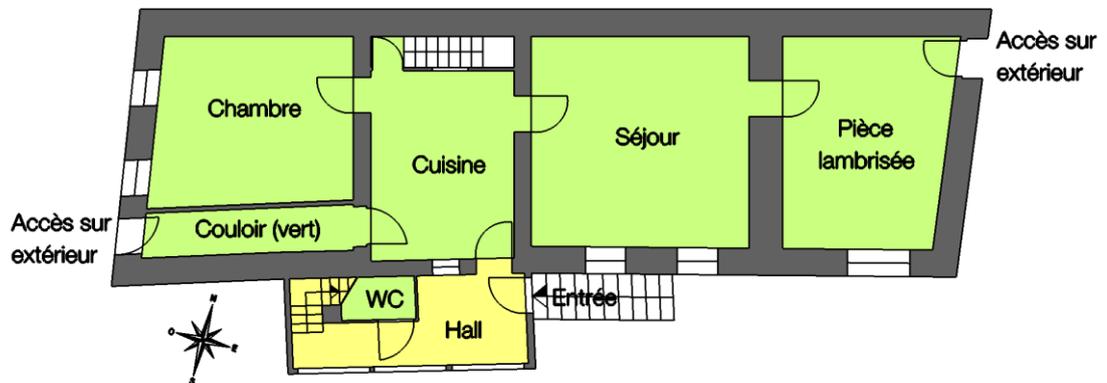
Cave à vins, cave coûtée avec saut-de-loup, four à pain



1^{er} étage

Ce niveau, accessible par un escalier extérieur en pierre et un hall d'entrée, comprend une ancienne partie habitable, estimée à 79 m², et une liaison intérieure avec le rez-de-chaussée.

Le hall d'entrée, sis dans l'annexe sud et équipé d'un WC séparé, distribue le 1^{er} et le 2^{ème} étage. Ce niveau comprend, de part et d'autre, des entrées secondaires. Celle à l'est donne directement sur le chemin du Bouillet et l'autre sur la propriété.



Hall, WC séparé



Cuisine



Séjour



Pièce à l'est avec sortie secondaire

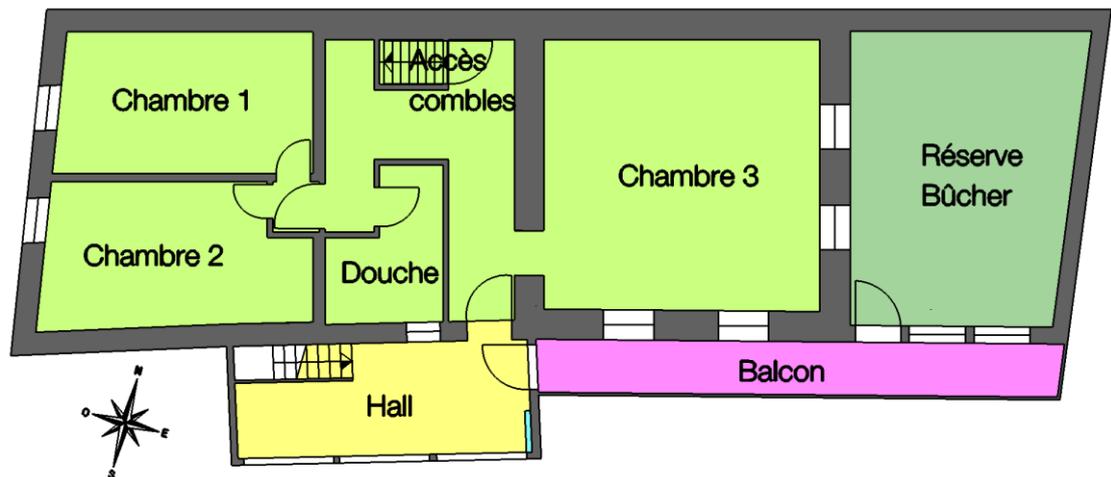


Chambre ouest



Couloir sud avec accès extérieur

2^{ème} étage Accessible par l'extension sud (cage d'escalier), ce niveau comprend une ancienne partie habitable, estimée à 65 m², l'accès aux combles et, à l'est, un local d'environ 21 m², non isolé et non chauffé, dénommé « réserve et bûcher » par nos soins, accessible uniquement par le balcon.





Hall de la cage d'escalier et corridor d'accès d'entrée du logement



Chambre 3 et vue depuis cette pièce



Douche WC et chambre 1



Chambre 2, vue depuis cette pièce et petit hall entre les chambres.



Accès combles et poêle sis dans l'angle.



Balcon pour accéder au local réserve / bûcher et local

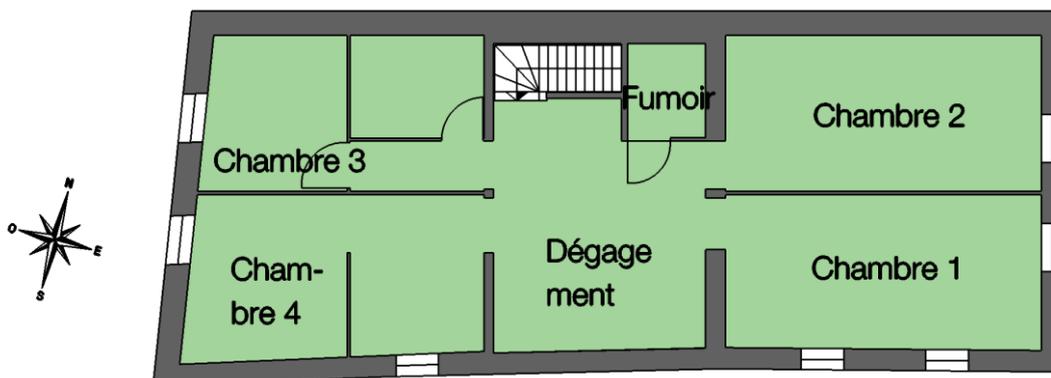


Ci-dessus local réserve / bûcher.

Ce local est à l'état brut (murs, sols et plafonds), le sol et la paroi de fermeture au sud sont en bois. Nous relevons la présence des fenêtres de la chambre 3 (condamnées).

Combles

Accessible uniquement depuis le 2^{ème} étage, ce niveau comprend un hall central avec fumoir et quatre anciennes chambres de bonne mansardées. Il totalise, sommairement, 65 m² de surface utile secondaire. Les chambres sont ajourées par des fenêtres sises sur les pignons et sous le pan du toit et le hall par un châssis rampant.





Escalier reliant l'étage, fumoir, vues sur chambres 3 et 4



Chambre 2



Chambre 4



3.1.3 Surfaces approximatives

Sur la base de nos relevés et de la réalisation des illustrations, nous estimons la surface utile principale globalement à 192 m² au total. Le registre fédéral des bâtiments fait état d'une surface totale de 180 m² pour un logement de 6 pièces. Nous pouvons donc valider cette information.

Seuls des plans complets, réalisés par un bureau d'architecte, nous permettraient de définir avec précision les différentes surfaces du bâtiment selon la norme SIA 416.

3.1.4 Fonctionnalité

Globalement, elle correspond à un autre temps. Elle doit être entièrement repensée.



3.2 ECA n° 461

Eléments de construction

Année de construction et conformité

Dépendance / garage

Structure : préfabriqué. Toiture : à deux pans. Couverture : en tôle ondulée. Façades : brutes. Sol : en béton (radier). Portes : battantes à commande manuelle.

Selon les informations reçues de la commune de Corbeyrier, cette construction a été autorisée en 1983, nous admettons donc sa conformité.



3.2.1 Appréciation de l'état général et travaux à prévoir

Installée en 1984, soit il y a 41 ans, l'ensemble des éléments composant la structure de cette construction légère sont usagés. Cependant, elle peut encore remplir sa fonction vu l'affectation. **Etat général** : est admis comme acceptable vu l'utilisation.

3.3 Aménagements extérieurs et bûcher (non cadastré)

Les parties non bâties de la parcelle se composent au sud d'une grande place goudronnée (en gris sur le plan ci-contre), qui accueille la dépendance et des stationnements, d'un espace goudronné, pavé et en gravier devant l'immeuble principal, d'un bûcher à l'angle sud-ouest du bâtiment (en bleu), d'un barbecue (en rouge), le solde est en nature de prairie avec des arbres majeurs imposants. Toute la partie ouest est clôturée avec du treillis et fermée par un portail. Le bien-fonds comprend plusieurs murs de soutènement.



L'ensemble est entretenu de manière sommaire et nécessitera une reprise en mains et une taille importante à court terme.





Ci-dessous, vues générales sur le bûcher (la structure en bois avec la toiture en tôle ondulée), l'escalier en pierre qui longe le bûcher et qui permet de rejoindre le jardin, le rez inférieur du bûcher (local brut de 6 m²) et pour finir l'espace de stockage du bois (partie supérieure du bûcher).





4. LFAIE / LRS

4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa / chalet / terrain) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 m² et à 1'000 m² de surface parcellaire. Des dépassements plus importants peuvent être admis de manière exceptionnelle.

Ce qui signifie que l'objet étudié pourrait être acquis par une personne étrangère. Toutefois et en raison de la localisation, nous estimons cette option comme peu probable.

4.2 LRS - loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)

Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1er janvier 2016, l'office fédéral du développement territorial publie, fin mars, l'inventaire de tous les logements de Suisse. Il permet de voir, pour chaque commune de Suisse, la proportion des résidences principales et secondaires. Cette loi déploie ses effets plus particulièrement dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaire supérieure à 20 %. **En cas de dépassement de cette limite, la construction de nouvelles résidences secondaires est exclue.**

En revanche, les logements existants ou créés selon l'ancien droit peuvent être affectés librement en résidences principales ou secondaires. De plus et si elles sont occupées comme résidence principale par le propriétaire, la possibilité de vendre le bien, comme résidence secondaire, demeure.

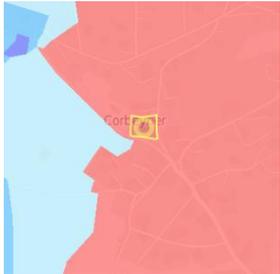
Au 31.12.2023, la commune de Corbeyrier comptait une proportion de 71.0 % de résidences principales contre 29.0 % de résidences secondaires.

Vu ce qui précède, la construction de nouvelles résidences secondaires est exclue. En revanche et vu que le logement étudié existait avant l'entrée en vigueur de la loi, il pourrait être affecté en résidence secondaire. Pour l'objet étudié et vu l'emplacement, nous considérons l'option d'une résidence secondaire comme peu probable. Notre évaluation tiendra compte de cet élément.

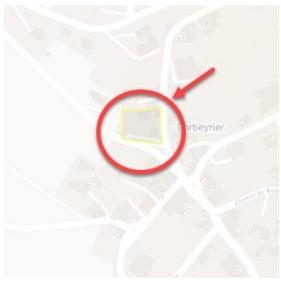
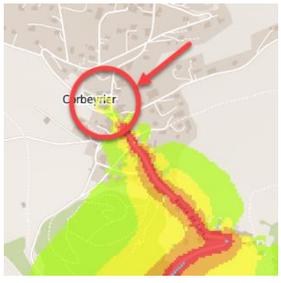
5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

Les informations suivantes, dépourvues de la foi publique, sont disponibles sur les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne :

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La parcelle est située en secteur de protection des eaux Au, nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au ← <input type="checkbox"/> üB 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués 		
<p>La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués.</p>		



<p>• Carte des dangers naturels</p> <p>La propriété est concernée faiblement par les laves torrentielles et les effondrements, à raison d'un danger nul. Au vu des faibles risques, nous considérons que cet élément n'a pas d'impact sur la valeur.</p>	<p>Carte des dangers LTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Danger élevé ■ Danger moyen ■ Danger moyen de faible intensité ■ Danger faible ■ Danger imprévisible (résiduel) ■ Danger nul ■ En révision ■ Information manquante 	
<p>• Carte de l'aléa ruissellement</p> <p>Selon la carte des aléas de ruissellement, ce danger est présent sur le chemin de Bouillet, la place jardin située devant le bâtiment et vers la dépendance.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 0 < h <= 0,1 hauteur d'eau en [m] ■ 0,1 < h <= 0,25 hauteur d'eau en [m] ■ 0,25 <= h hauteur d'eau en [m] ■ Glacier ■ Cours d'eau 	
<p>• Cadastre du bruit jour routier</p> <p>La propriété sise en dehors des zones de bruit routier. Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p>aucun fatigue inconfort risque danger</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ < 45 dB(A) ■ 45-50 dB(A) ■ 50-55 dB(A) ■ 55-60 dB(A) ■ 60-65 dB(A) ■ 65-70 dB(A) ■ 70-75 dB(A) ■ >75 dB(A) 	
<p>• Recensement</p> <p>Le bâtiment ECA n°116 est recensé en note 5.</p> <p>Un objet noté en 5 est un objet présentant des qualités et des défauts. Cette note est généralement utilisée comme note d'attente. Pour cette note, une démolition et reconstruction de l'immeuble peut être envisagée, sous réserve des autorisations officielles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1: Monument d'intérêt national ■ 2: Monument d'intérêt régional ■ 3: Objet d'intérêt local ■ 4: Objet bien intégré ■ 5: Objet présentant des qualités et des défauts ■ 6: Objet sans intérêt ■ 7: Objet dérangeant, altère le site ■ 0: Objet recensé mais pas évalué 	
<p>• Radon</p> <p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique. L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 12 %. L'indice de confiance est faible.</p>		
<p>• Commentaire</p> <p>Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.</p>		



5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

En préambule, nous relevons que la commune de Corbeyrier a soumis à l'enquête publique, début 2024, son nouveau PACom. Celui-ci a soulevé des oppositions. Dès lors, son entrée en force dépendra du traitement des oppositions et des éventuels recours à la CDAP ; procédures qui peuvent prendre un certain temps. Entre-temps, les conditions les plus restrictives entre les deux règlements doivent être prises en considération pour tout développement immobilier.

- **Police des constructions de la commune de 1980**

La parcelle n° 51 est colloquée en zone de village et hameau selon le PGA (Plan général d'affectation) du 2 avril 1980.

Extrait du plan de zones issu du site internet de la commune :

	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">— limite territoriale■ zone de village et de hameau□ zone de villas▨ zone de chalets■ zone de verdure et de constructions d'utilité publique■ zone agricole■ zone plainçonnée et petit arbsarot■ zone viticole
<p>Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune de Corbeyrier :</p>	
<p>CHAPITRE 3 – ZONE DE VILLAGE ET HAMEAU</p>	
<p>Article 5</p>	
<p>Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.</p>	
<p>Article 6</p>	
<p>L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m, au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 5 m au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. En cas d'incendie, les bâtiments construits en limites de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.</p>	
<p>Article 7</p>	
<p>L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas d'alignement, est de 5 m au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.</p>	
<p>Article 8</p>	
<p>La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m à la corniche.</p>	
<p>Article 9</p>	
<p>Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou de couleur vieille tuile, d'ardoises en fibrociment ou de tuiles de béton de couleur tuile. La pente minimum sera de 30%. Pour les annexes de petites dimensions, l'art. 20 est applicable.</p>	
<p>Article 10</p>	
<p>Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les ouvertures en façades et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.</p>	
<p>Article 11</p>	
<p>Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus de celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.</p>	



Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune de Corbeyrier, issu du site internet de la commune – **chapitre 11 – Règles générales applicables à toutes les zones :**

Article 40

La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits.

Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant.

Article 45

Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, l'article 72 de la Loi sur les routes est applicable dans les cas où le présent règlement prescrit des distances minimums inférieures.

Article 46

La hauteur à la corniche ou au faite est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Elle est mesurée au milieu du bâtiment.

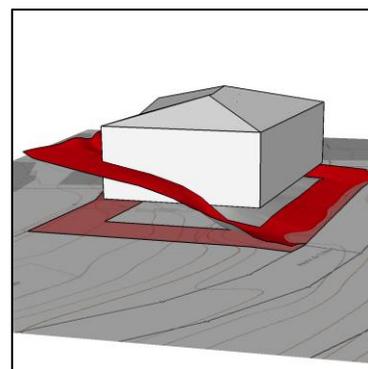
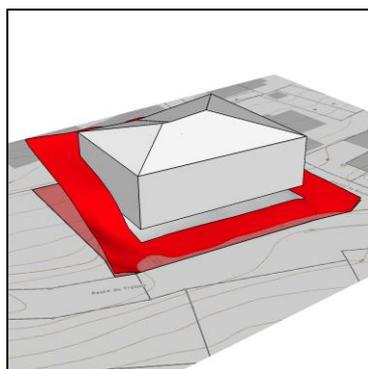
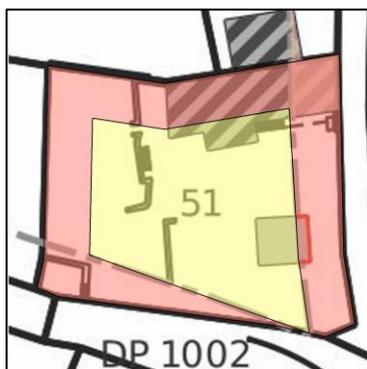
Article 47

Les garages enterrés dont le 60 % du volume est situé en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur, ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie.

Article 51

La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Les emplacements de stationnement doivent être prévus en arrière des alignements.

Selon les dispositions précitées, le périmètre d'implantation théorique de la parcelle et la projection d'un éventuel nouveau bâtiment se présentent de la manière suivante :

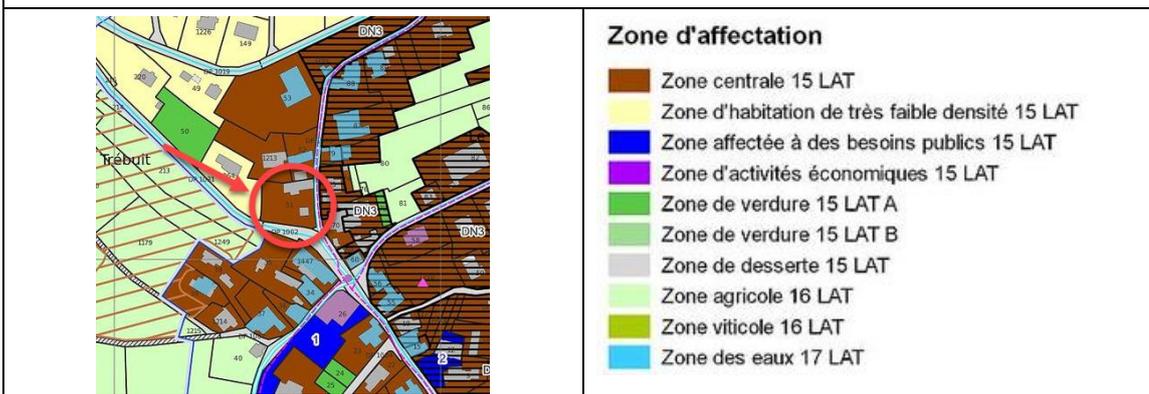




- **Police des constructions de la commune – Nouveau PACom**

Le futur plan de zones affectera la parcelle en zone centrale 15 LAT.

Extrait du futur plan de zones du PACom issu du site internet de la commune :



Extrait du futur règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune de Corbeyrier :

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Article 4 Esthétique et harmonisation

En application des art. 86 et 87 LATC, la Municipalité prend toutes les mesures propres à préserver l'harmonie du territoire communal, à éviter son enlaidissement et à améliorer son aspect.

Article 5 Intégration

Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la volumétrie du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes et des fenêtres, les teintes et les matériaux ainsi que les principes constructifs.

Article 6 Disponibilité des terrains

Non repris, parcelle pas concernée.

Article 7 Concertation

Le propriétaire s'adresse à la Municipalité dès le stade des études préliminaires, afin que soit engagé un échange de réflexions profitable à la qualité du projet.

Article 8 Mesure de la hauteur

¹ La hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faite est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel. Elle est calculée sur la base des angles de la surface dans laquelle s'inscrit la construction.

² Un point de référence sera mentionné sur le plan du géomètre avec l'altitude réelle. Il sera également reporté sur le plan du rez-de-chaussée.

Article 9 Mesure des distances

¹ A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non contigus sont implantés au moins à la distance « d' » des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

² Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite (d).

³ Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance « D » les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.

Article 10 Constructions enterrées

¹ Sont considérées comme enterrées, les constructions dont le 70 % au moins du volume est situé en dessous du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé.

² L'aménagement d'emplacements de stationnement ou d'une terrasse d'agrément sur la toiture des constructions souterraines est autorisé.

Article 11 Energies renouvelables

Non repris.



Article 12 Dépendances

Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC ainsi que les ouvrages similaires doivent s'intégrer de par leur volumétrie, leurs matériaux et couleurs dans le contexte bâti environnant.

Article 13 Stationnement

¹ **Le stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos est dimensionné conformément à la norme VSS en vigueur.**

² Dans le cas de logements collectifs pour lesquels le nombre de places est supérieur à 12, au moins 50% de celles-ci devront être réalisées en souterrain.

³ Le stationnement en surface doit offrir une surface perméable et végétalisée (pavés gazon admis) et son emprise doit être réduite au strict minimum. En cas d'infiltration, une autorisation cantonale au sens de l'article 12a LPDP est requise.

⁴ **Les emplacements doivent être prévus exclusivement sur parcelle privée.**

Article 14 Aménagement extérieur

Non repris.

Article 15 Recensement architectural

Vu que cet article concerne uniquement les notes 1 à 4, il ne concerne pas la propriété étudiée.

Article 16 Régions archéologiques

Non repris, propriété pas concernée.

Article 17 Objets IVS

Non repris, propriété pas concernées.

Article 18 Pollution lumineuse

Non repris.

Article 19 Clôtures et plantation

Non repris, voir texte complet communal.

Article 22 Arbres, bosquets, haies, biotopes

Non repris, voir texte complet communal.

Article 25 Zones de protection des eaux

Tout projet situé en zone de protection des eaux est soumis à autorisation du service compétent.

Article 26 Construction non conformes

Les constructions existantes, non conformes à la définition de la zone, sont régies par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Article 27 Installations et dépôts

Les installations et exploitations à ciel ouvert ainsi que l'entreposage de matériel et les dépôts extérieurs sont soumis à l'autorisation de la Municipalité qui fixe, dans chaque cas, les dispositions à prendre en vue de sauvegarder le bon aspect du paysage et les intérêts du voisinage.

CHAPITRE 4 – ZONE CENTRALE 15 LAT

Article 33 Installations et dépôts

La zone centrale 15 LAT revêt la fonction de centre de localité et est destinée à l'habitation, aux activités économiques, aux exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions d'utilité publique.

Article 34 Installations et dépôts

¹ Pour les nouvelles constructions et les reconstructions, **l'indice d'utilisation du sol (IUS) sera au maximum de 0.5. Il est calculé selon la norme SIA 504 421.**

² **Les rénovations et transformations des bâtiments existants sont autorisés dans les limites des volumes existants.**

Article 35 Hauteur

La hauteur à la corniche est limitée à 7 m.

Article 36 Longueur

La longueur des murs mitoyens ou aveugles sera inférieure ou égale à 16 m dans tous les cas.

Article 37 Distance aux limites

¹ **d = 5.00 m, d' = 4.00 m, D = 10.00 m**

² La distance minimale entre un bâtiment et la zone agricole est de 3 m s'il n'y a pas de limite de parcelle.



³ Les constructions souterraines, en fonction des conditions hydrologiques, peuvent s'étendre jusqu'à la limite des parcelles à condition qu'aucun élément constructif, tel que des murs ou des dalles, ne soit visible. Si la parcelle se situe en zone de protection des eaux, l'article 25 du présent règlement est applicable.

Article 38 Ordre des constructions

¹ L'ordre non contigu est obligatoire.

² Partout où la contiguïté existe, elle doit être maintenue.

³ La contiguïté peut être admise pour des nouveaux bâtiments édifiés simultanément.

Article 39 Toitures

¹ Les toitures sont à deux pans. La longueur du petit pan est supérieure à la moitié du grand pan ; les pans inversés sont interdits.

² Les toits à un pan sont autorisés pour les dépendances au sens de l'article 39 RLATC.

³ La pente des toitures, y compris les toitures de hangars, doit être comprise entre 30 et 50%.

Les alinéas 4 à 10 ne sont pas repris ici.

Article 40 Ouverture en toitures

¹ Les locaux aménagés dans les combles sont éclairés par des fenêtres dans les murs pignons, des tabatières et/ou des lucarnes.

² Les ouvertures doivent être séparées les unes des autres et leur largeur additionnée ne doit pas dépasser le 2/5 de la longueur du pan du toit.

Sont autorisés :

- les châssis rampants placés verticalement ;
- les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé ;
- les lucarnes à deux pans ;

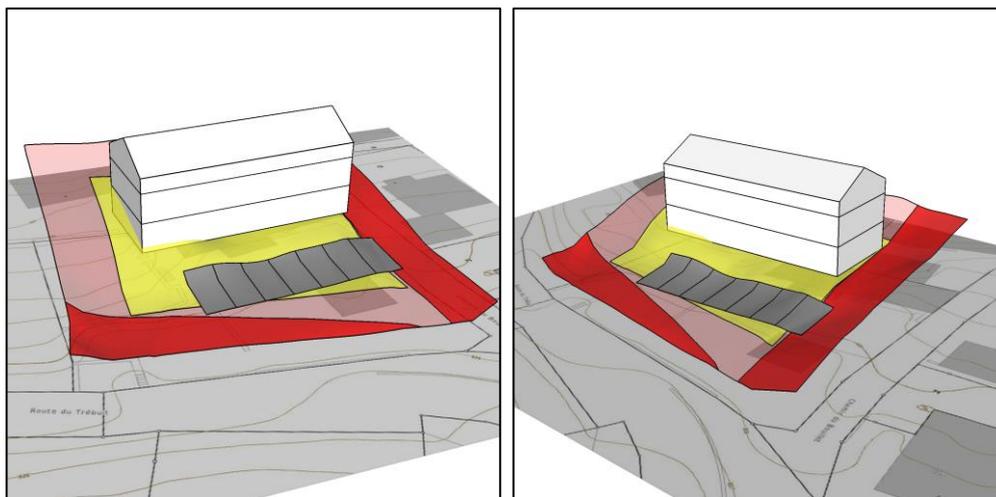
Tout autre proposition d'ouverture en toiture, pour autant que la solution proposée soit plus avantageuse que les autres percements du point de vue de l'intégration et du respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, doit être soumis à la Municipalité pour approbation.

³ Quelques ouvertures pourront être admises au niveau des surcombles. Les ouvertures en toitures destinées à l'éclairage du niveau supérieur seront limitées à des châssis rampants séparés les uns des autres et disposés horizontalement sur le même niveau.

⁴ Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Selon les dispositions prévues ci-dessus et de l'IUS de 0.5, la projection urbanistique théorique future serait la suivante :





5.3 Potentiel de développement / mise en valeur

Sur la base des informations dont nous disposons (surface cadastrée, relevés) et des articles précédemment citées, nous présentons ci-dessous le potentiel de mise en valeur de la propriété avec les deux règlements.

5.3.1 Existant

Les surfaces existantes ont été appréciées sommairement ainsi :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	ratio SUP/ SPd	SUS / SI m ²	SD
Rez-de-chaussée	123	87	49	56.0%	38	0
1 ^{er} étage	123	123	78	64.0%	0	9
2 ^{ème} étage	123	103	65	63.0%	21	10
Combles	87	85	0	0.0%	67	0
Total	456	398	192		126	19

5.3.2 PGA Actuel

Les surfaces théorique sont les suivantes :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	ratio SUP/ SPd	SUS / SI m ²	hauteur moy. m	VB m ³
Rez-de-chaussée	370	320	224	70.0%	50	3.10*	1 147.0
1 ^{er} étage	370	370	296	80.0%	0	2.80	1 036.0
2 ^{ème} étage	370	370	296	80.0%	0	2.80	1 036.0
Total	1110	1060	816		50	8.70*	3219.0

* y compris radier de 0.3 m

5.3.3 PACom futur

Avec le futur règlement d'application :

Surface de Terrain déterminante	m ² STd	879
IUS maximum selon futur règlement		0.50
Surface maximum selon futur règlement	m ²	440
Longueur maximum sur mitoyen ou aveugle	m	21.50
Hauteur maximale selon futur règlement	m	7.00
Nombre de niveau d'une hauteur moyenne de 2.8 m		3

Sur la base de ces données, les surfaces d'un nouveau bâtiment serait les suivantes :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	ratio SUP/ SPd	SUS / SI m ²	hauteur moy. m	VB m ³
Rez-de-chaussée	163	113	79	70.0%	50	3.10*	505.3
1 ^{er} étage	163	163	130	80.0%	0	2.80	456.4
2 ^{ème} étage	163	163	130	80.0%	0	2.80	456.4
Total	489	439	340		50	8.70*	1418.1

* y compris radier de 0.3 m

Remarque : il n'est pas tenu compte de la présence du vide d'escalier entre les niveaux.

Selon la norme VSS, il est nécessaire d'aménager sept stationnements pour cette construction (visiteurs compris).



Une brève analyse laisse apparaître que le futur règlement est plus restrictif que l'actuel, c'est donc ce dernier qui doit être retenu. Puis, il est constaté qu'il **existe un potentiel de construction théorique relativement important** entre l'existant et le nouveau PACom.

Les éléments ci-dessus servent à donner une indication approximative et ne constituent pas une étude de faisabilité. Pour une étude approfondie et préavis des services communaux, un dossier complet établi par un bureau spécialisé (architecte) est nécessaire.

En regard des développements précités et vu le degré de vétusté de l'immeuble, nous développerons une valeur à rebours (valeur résiduelle). Nous précisons que notre valeur ne tiendra pas compte d'une éventuelle taxe sur la plus-value foncière ou indemnité, à payer ou à recevoir par le propriétaire, dans le cadre des nouvelles mesures d'aménagement et en lien avec la LAT.

6. Appréciation générale

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| Points forts | ➤ | Au cœur du village. |
| | ➤ | Propriété individuelle. |
| | ➤ | Accès. |
| | ➤ | Potentiel de développement, sous réserve des autorisations requises. |
| | ➤ | Endroit calme. |
| | ➤ | Dégagements en raison de la topographie. |
| Points faibles | ➤ | Nombre d'amateurs potentiels. |
| | ➤ | Age de la construction, vétusté. |
| | ➤ | Fonctionnalité de l'existant (pièce en enfilade). |
| | ➤ | Inhabitable en l'état. |
| | ➤ | Eloignement des commerces, infrastructures. |
| | ➤ | Importance des coûts de rénovation-transformation ou d'investissement. |

7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Au vu des éléments précédemment développés, l'experte estime que la détermination de la valeur intrinsèque de cette propriété, dans son état actuel, n'est pas pertinente pour définir la valeur vénale. Dès lors, nous ne présentons pas ce calcul.



7.2 Valeur de développement

Définition : valeur qu'un bien atteindrait, dans le cas d'une mise en valeur, pour son meilleur degré d'utilisation, en fonction des dispositions réglementaires, des caractéristiques propres de la propriété et des attentes du marché local.

Les postulats ci-dessous sont réalisés sur les quantiles de la localité aussi bien pour les appartements résidentiels en PPE, qu'en location. Vu l'emplacement, nous admettons des frais et risques sur construction moindre partant de l'hypothèse que le tout sera réalisé par un privé et non pas par un promoteur.

Démolition

Immeuble ECA N° 116	1 184	m ³ à fr.	50.-	fr.	59 000.-
Dépendance ECA N° 461	87	m ³ à fr.	30.-	fr.	3 000.-
Elagage et plantations compensatoires			admis	fr.	20 000.-
				fr.	82 000.-

Scénario PPE

Construction en PPE

Rez, étage et toiture	1 418	m ³ à fr.	900.-	fr.	1 276 000.-
Total				fr.	1 276 000.-
Aménagements extérieurs (CFC 4)	716	m ² à fr.	70.-	soit fr.	50 000.-
Taxes et raccordements (CFC 5)		admis	7%	fr.	89 000.-
Total				fr.	1 415 000.-
Frais et risques sur la construction		admis	8%	fr.	113 000.-
Total construction				fr.	1 528 000.-

Vente en PPE

SUP logements, en moyenne 1)	340	m ² à fr.	6 000.-	fr.	2 040 000.-
Stationnements en extérieur	6	pl. à fr.	18 000.-	fr.	108 000.-
Total				fr.	2 148 000.-
Frais et risques sur la promotion		admis	10%	soit fr.	-215 000.-
Total vente en PPE				fr.	1 933 000.-

1) y compris la jouissance des surfaces extérieures

Valeur résiduelle en PPE

Vente en PPE				fr.	1 933 000.-
Démolition				fr.	-82 000.-
Construction en PPE				fr.	-1 528 000.-
Valeur résiduelle en PPE				fr.	323 000.-

Scénario location

Construction en location

Rez, 1er et combles	1 418	m ³ à fr.	850.-	fr.	1 205 000.-
Total				fr.	1 205 000.-
Aménagements extérieurs (CFC 4)	716	m ² à fr.	70.-	soit fr.	50 000.-
Taxes et raccordements (CFC 5)		admis	7%	fr.	84 000.-
Total				fr.	1 339 000.-
Frais et risques sur la construction		admis	8%	fr.	107 000.-
Total construction				fr.	1 446 000.-



Mise en location

SUP logement, en moyenne 1)	340 m ² à fr./ an	225.-	fr.	77 000.-
Stationnements en extérieur admis*	6 pl. à fr./an	720.-	fr.	4 000.-
Revenu locatif brut			fr.	81 000.-
Charges supputées	340 m ² à fr./ an	35.-	soit.fr.	-12 000.-
Revenu locatif net			fr.	69 000.-

1) y compris la jouissance des surfaces extérieures

Ce montant est actualisé à un taux net de 4.00% soit fr. 1 725 000.-

Valeur résiduelle en location

Valeur de rendement			fr.	1 725 000.-
Démolition			fr.	-82 000.-
Construction en location			fr.	-1 446 000.-
Valeur résiduelle en location			fr.	197 000.-

Récapitulation

Valeur résiduelle en PPE			fr.	323 000.-
Valeur résiduelle en location			fr.	197 000.-
Valeur retenue			fr.	260 000.-
Ce qui correspond à un prix de terrain d'environ			fr.	300.-

Remarques importantes :

- 1) **La valeur vénale a été calculée en se basant sur les possibilités de construction du PACom. Une réserve est dès lors émise si les dispositions de ce règlement devaient être modifiées dans le futur.**
- 2) Les propositions ci-dessus sont issues de notre interprétation des règlements en vigueur et des informations obtenues des différentes instances; elles sont soumises à l'obtention des autorisations requises. Ces éléments servent à donner une indication approximative et ne constituent pas une étude de faisabilité, ils n'engagent pas la société estimmo sàrl.
- 3) Les hypothèses et les valeurs de constructions admises sont des estimations. Chaque poste devra faire l'objet de devis précis le moment venu.
- 4) Aucune étude sur la nature du sous-sol n'a été entreprise. Aucune garantie n'est donnée à ce sujet.
- 5) D'autres variantes existent et pourraient conduire à des résultats différents.

7.3 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Eu égard aux différents développements précités et vu l'emplacement, nous retenons la valeur résiduelle en PPE arrondie soit, de manière arrondie :

CHF 325'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés.



8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation, qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte, et étant de nature à influencer la valeur exprimée devra générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ **L'évaluation ne tient pas compte d'une éventuelle taxe sur la plus-value foncière ou indemnité dans le cadre d'une augmentation du potentiel de construction.**
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 10 juin 2024.


estimmo sàrl
Daniela Pérale, experte brevetée


cei membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle n° 51 issu du site internet du guichet cartographique du Canton de Vaud le 16.02.2024.	x
Extrait du Registre foncier remis par l'Office des faillites le 05.01.2024.	x
Exercice de la servitude grevant la parcelle 51.	x
Mention d'accessoires déposée au Registre foncier.	x
Fiche bleue du recensement architectural.	x
Polices ECA n° 116 et 461.	x
Illustrations des étages existants.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

Autres informations	
Divers échanges avec la commune de Corbeyrier.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la Confédération et de la commune de Corbeyrier.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan général d'affectation de la commune de Corbeyrier et PACom.	<input checked="" type="checkbox"/>
Règlements de la police des constructions de la commune de Corbeyrier, en vigueur et à venir.	<input checked="" type="checkbox"/>

Glossaire
PGA (Plan Général d'Affectation).
PACom (Plan d'aménagement communal).
SVS (Swiss Valuation Standards).
IVSC (International Valuation Standards Council).
TEGoVA (The European Group of Values Associations).
RICS (Research Challenges in Information Science).