

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 384 de la commune de Lavey-Morcles.

Adresse

Chemin de la Tourelle 5, 1892 Lavey-Village.

Mandant

Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois selon courrier du 28 septembre 2022.

Propriétaire

Monsieur Grégory Devanthey.

Valeur vénale

CHF 610'000.—.



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle 384 de la commune de Lavey-Morcles, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

Type d'objet

Propriété individuelle affectée en logement principal.

Situation

La propriété étudiée se situe à l'est et en contre bas du village de Lavey, dans un quartier résidentiel.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 18 octobre 2022, en compagnie de Monsieur Damiani Saija, huissier de l'Office des faillites et le locataire.

Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'experte

L'objet étudié est une villa individuelle érigée en 1977, sur un niveau avec sous-sol partiel, partiellement rénovée en 2019, qui comprend un logement de 4.5 pièces. Le rez-de-chaussée, érigé sur une sorte de bute, comprend la partie habitable de 76.8 m². L'ancienne terrasse nord a été aménagée en jardin d'hiver (env. 8 m²). Le sous-sol comprend les locaux secondaires et le garage.

La distribution de cette habitation, actuellement louée, est admise comme bonne. En revanche, la fonctionnalité (accès en général et au sous-sol, la dimension des différentes pièces, le nombre de salle d'eau) est admise comme mauvaise. A notre sens, la superficie actuelle de l'habitation est en inadéquation par rapport à la surface du bien-fonds (991 m²). Après étude des règles de construction en vigueur sur la commune à ce jour, il est possible d'agrandir la surface utile principale jusqu'à 100 m². Nous tiendrons compte de ce potentiel dans la valorisation du terrain.

Enfin et par sa position surélevée par rapport au terrain, nous jugeons la fonctionnalité extérieure également comme médiocre (terrasse accessible par escalier).

En ce qui concerne l'état et vu les récentes transformations, nous le considérons comme bon. Toutefois, il y a lieu de préciser qu'elles ont été réalisées sans droit, l'aménagement du jardin d'hiver au nord n'a pas fait l'objet d'une mise à l'enquête formelle, il n'est dès lors pas légalisé. Nous tiendrons compte de cet élément dans notre évaluation.



Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, à usage propre, seule la valeur intrinsèque est prise en considération pour la détermination de la valeur vénale.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice octobre 2022 : 104.6 (déc. 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %.

Taux fiscal communal (2022) : 71.5 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle n° 384	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 749	4
2. Localisation et environnement	5
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 749 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.1.2 Distribution	11
3.1.3 Surfaces	14
3.1.4 Fonctionnalité	14
3.1.5 Occupation.....	14
3.2 Garage et stationnements	15
3.3 Aménagements extérieurs	15
4. LPPPL / DROIT DU BAIL.....	15
4.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	15
4.2 DROIT DU BAIL - analyse des conditions locatives.....	16
5. Infographies et dispositions constructives.....	16
5.1 Infographies	16
5.2 Mesures d'utilisation du sol, règles et conditions de construction	18
5.3 Potentiel de développement selon PGA	21
5.4 Potentiel d'agrandissement selon la zone réservée / valorisation.....	21
6. Appréciation générale.....	22
7. Estimation	23
7.1 Valeur intrinsèque.....	23
7.2 Valeur vénale.....	24
7.3 Rendement brut.....	24
8. Réserves et remarques finales	25
 Sources d'information et annexes	 26



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 384	991 m ²
Bâtiment ECA 749 : habitation	94 m ²
Place-jardin :	897 m ²
Adresse : Pré Catélany	
Propriétaire : Devanthey Grégory, propriété individuelle	
Estimation fiscale : CHF 424'000.—, 27.05.2013	

1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation

Mentions

Au nombre de trois :

- 1) restriction du droit d'aliéner LPP, inscrite le 12.07.2022 ;
- 2) blocage du RF (droit public), inscrite le 07.05.2020 et
- 3) faillite, inscrite le 17.06.2021.

La première et la troisième mentions sont liées à la procédure en cours auprès de l'Office des faillites.

La deuxième mention, en faveur de Swiss Life AG, restreint le droit de vendre ou de transférer le bien-fonds pour le propriétaire dans un acte libre. Elle oblige le vendeur à rembourser le retrait de prévoyance effectué.

Toutes ces mentions n'entraînent aucune conséquence sur la valeur vénale de la propriété.

Servitudes

Deux servitudes grèvent cette parcelle, à charge.

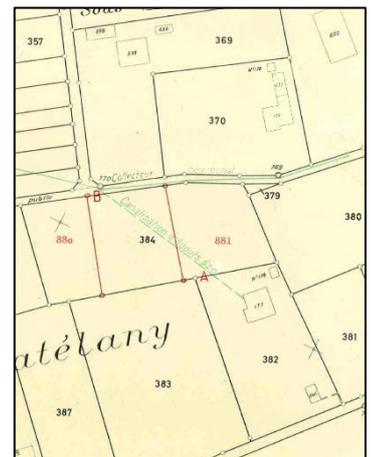
Il s'agit de deux servitudes de canalisations d'égout et d'eau, en faveur de la parcelle 382 sise à l'est et de la commune de Lavey-Morcles.

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine. Elles n'influencent donc pas la valeur de la parcelle.

Annotation

Aucune.

Voir les assiettes et exercices des servitudes, ainsi que l'extrait du Registre foncier annexés.



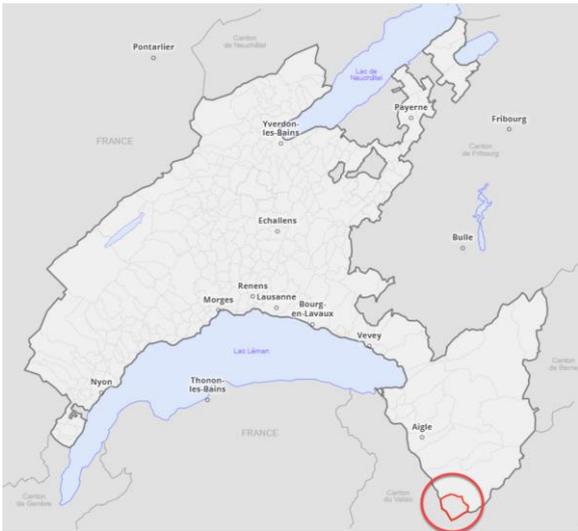
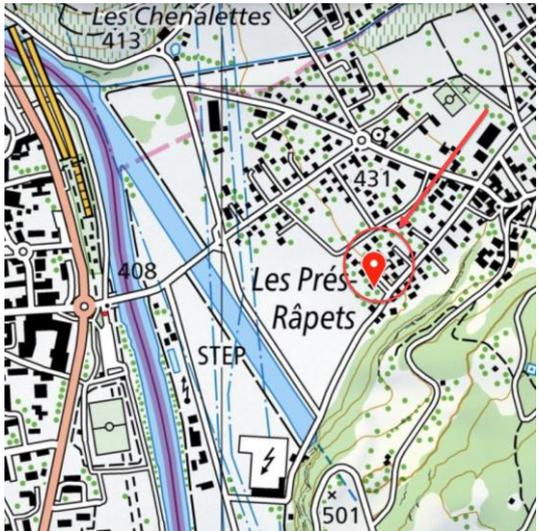
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 749

- Type de construction Habitation.
- Année de construction 1977.
- Volume ECA 687 m³.
- Valeur assurée CHF 483'900.—, indice 125/2022, soit CHF 704.—/m³ ce qui est une valeur usuelle.

Aucune couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) n'a été conclue pour cette propriété. Il est recommandé, pour le futur propriétaire, de modifier le contrat d'assurance ; ceci permettra de couvrir les éventuels dommages sur les éléments extérieurs (clôture, chemin, cabanon) en cas de dommages liés à un événement naturel (vents violents par exemple).



2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p data-bbox="600 837 858 860">Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI</p>	
<p data-bbox="256 882 860 1055">La commune de Lavey-Morcles se situe à 12 km environ du centre d'Aigle, elle est traversée par le Rhône. Au 31.12.2021, elle comprenait 966 habitants et son territoire s'étend sur 14 hectares.</p> <p data-bbox="256 1070 860 1137">Elle offre à ses résidents une bonne qualité de vie.</p>	<p data-bbox="884 882 1484 1016">Le quartier dans lequel se trouve la propriété, objet du présent rapport, se situe à environ 200 m au sud-est du village, dans un quartier résidentiel.</p> <p data-bbox="884 1032 1098 1066">Altitude : 426 m.</p> <p data-bbox="884 1081 1484 1155">Coordonnées moyennes de la propriété : 567'330 / 118'720.</p>

Environnement

Quartier résidentiel avec le chemin de la Tourelle au nord.

Nous relevons ici que le quartier sis à l'est de la propriété étudiée (cercle rouge), actuellement en prairie ou aménagé en jardins-potagers, est composé d'une multitude de biens-fonds de faibles surfaces. Ils sont tous sis en zone intermédiaire, soit l'équivalent d'une zone agricole. Selon l'article 62 du règlement en vigueur, ils sont inconstructibles.



Il demeure, à l'est, (cercle bleu) une parcelle non bâtie. En fonction du futur PACom et à terme, une construction pourrait y prendre place.

Vue

Dégagement sur le quartier environnant, des espaces verdoyants et sur les Alpes.



Nuisances

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



3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 749

Organisation

Habitation

Sous-sol : les locaux techniques, la buanderie, le garage et une cave.

Rez-de-chaussée : la partie habitable de la villa avec jardin d'hiver.

Combles : non accessibles et non aménagés.

Type de construction

Gros œuvre : en maçonnerie, béton et éléments préfabriqués avec excavation partielle, fondations par semelles, radier et dalle béton. **Toiture à quatre pans** : charpente en bois, isolée, sans ouvrants. **Couverture et ferblanterie** : en tuiles mécaniques et zinc. **Façades** : crépies, isolation intérieure de 1977, tablettes en pierre reconstituée. **Murs intérieurs** : plots plein béton et galandages. **Fenêtres et portes-fenêtres** : dotées de vitrage isolant ou simple (sous-sol) sur châssis en PVC ou bois (sous-sol), obscurcissement par volets en bois sur certaines pièces. **Terrasses** : dallées, la principale est équipée de deux toiles de tente.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Central à gaz, chaudière de marque Vaillant de 10 kW de 2019; diffusion de la chaleur par radiateurs équipés d'anciennes vannes et production d'eau chaude sanitaire combinée. Brûleur Atmo et boiler de 110 litres.



Conduites

Récentes pour celles qui sont visibles, inconnues pour celles cachées par les murs.

Ventilation

Manuelle.

Installation électrique

Probablement pas ou plus aux normes. La date du dernier contrôle OIBT est inconnue. Certaines pièces (chambres, séjour et salle à manger) sont dépourvues de moyen d'éclairage au plafond.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.



Revêtements intérieurs

Sols : parquet en bois, carrelage, sol brut pour le sous-sol.
Murs : crépis, lambrisés, carrelés, peints ou brut pour le sous-sol.
Plafonds : lambrisés ou peints.
Menuiserie : peinte.

Agencement de cuisine

Réfection : estimée à 2019, soit date de mise en location.
Meubles/buffets : en stratifiés, équipés d'amortisseurs.
Electroménagers : gamme standard (vitrocéramique Schot / four, steamer, four avec freezer, lave-vaisselle tous de marque Baucknecht).
Plan de travail : en granit.



Equipement
sanitaire

Une seule douche-WC, ajourée et d'un confort standard. Cet équipement est jugé insuffisant en regard des standards actuels.

Jardin d'hiver

Non chauffé, il est accessible par la porte-fenêtre de la cuisine (châssis et vitrage de 1977). Il est équipé de portes coulissantes simples. Voir informations supplémentaires en pages suivantes.

Equipements
spécifiques

Poêle dans le séjour, moustiquaires, climatiseurs, buanderie au sous-sol.

Cette liste est indicative et n'est pas exhaustive.

Eaux usées

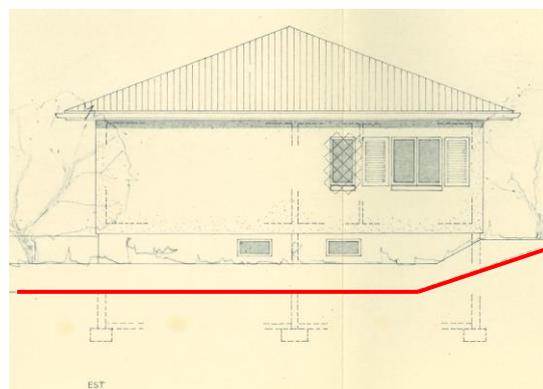
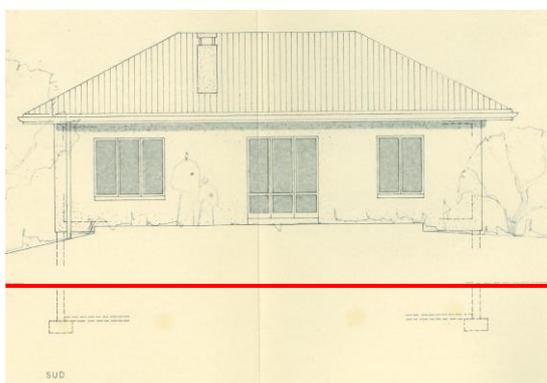
Sur la base des plans (enquête de 1977 et remis par la commune dans le cadre de l'étude du dossier), il est possible d'indiquer que le bâtiment est raccordé **en séparatif au réseau communal d'épuration**.

Les éléments précités permettent également de constater que les conduites, objets de la servitude exposée en page 4, sont sises dans la partie sud de la parcelle. Un éventuel agrandissement du sous-sol de la construction, dans ce périmètre, pourrait impliquer un déplacement de celles-ci.

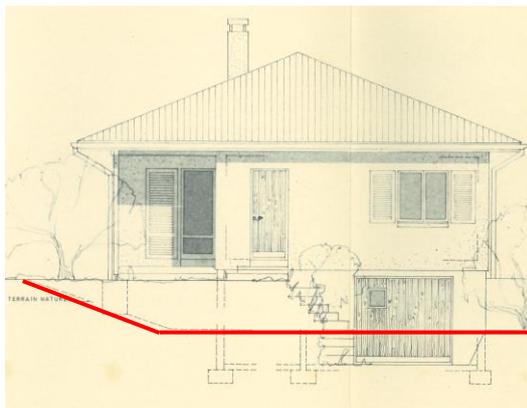
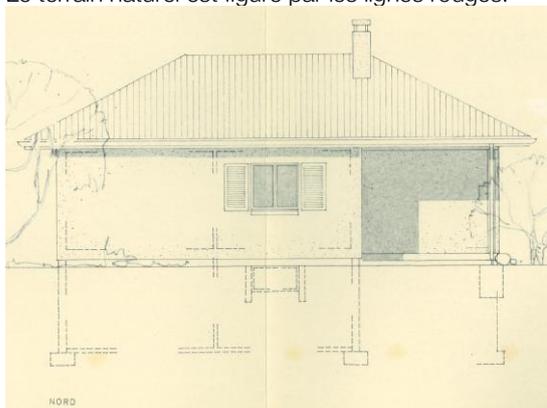


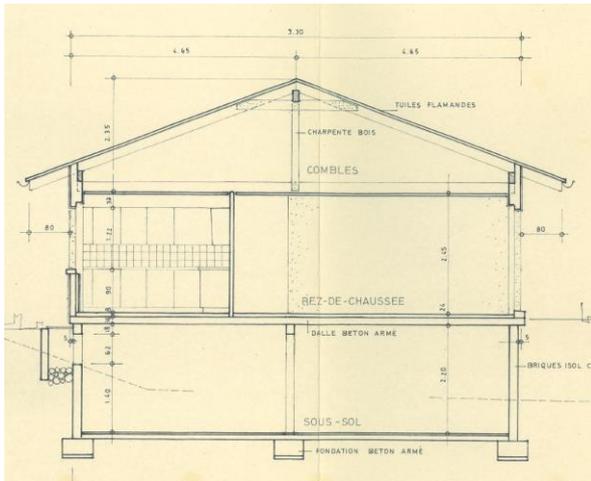
Années de
transformation ou
rénovation

Selon les informations récoltées auprès du greffe de la commune de Lavey-Morcles, le bâtiment ECA 749 a été érigé en 1977 à la suite d'une mise à l'enquête formelle. Un permis d'habiter a été délivré à cette même date. Il n'y a pas d'autre dossier auprès des services communaux. Les travaux d'aménagement du jardin d'hiver (fermeture de la terrasse) n'ont pas fait l'objet d'une mise à l'enquête et ne sont donc pas légalisés. Une mise en conformité est à prévoir. Il en va de même pour l'escalier intérieur.



Le terrain naturel est figuré par les lignes rouges.





Habitation surélevée par rapport au terrain naturel



Amiante et toxiques

🌀 Au vu de l'année de construction et malgré les travaux de rénovation, il faut s'attendre encore à la présence d'amiante dans ce bâtiment. En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. 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.



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 de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur les immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

- ⊗ La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

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

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Il indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. 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. Le CECB 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.

Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il 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 est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (CECB établi lors de la vente du premier lot). En revanche, 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.

Pour l'objet étudié, aucun CECB n'a été établi.

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

Enveloppe Le crépi des façades, la quasi-totalité des châssis et des vitrages du rez-de-chaussée ont été rafraîchis ou remplacés en 2019, soit selon notre estimation en même temps que le remplacement de la chaudière. La toiture et son isolation, les volets en bois, les châssis et vitrages du sous-sol sont d'origine. La porte d'entrée principale, partiellement vitrée, mériterait également d'être remplacée afin de répondre aux attentes actuelles de sécurité.

En ce qui concerne le jardin d'hiver, sis au nord et non chauffé, il devra être légalisé ou démolé. Dans le chapitre du développement, nous étudierons s'il est possible de le faire ou si un démontage doit être réalisé.

Etat général : est admis comme correct, hormis pour l'une des toiles de tente.

A prévoir à moyen terme : isolation de la toiture, réfection des volets et remplacement des châssis et vitrages du sous-sol afin d'augmenter la performance énergétique de l'enveloppe.



Intérieur L'ensemble des aménagements intérieurs (cuisine, douche-WC, revêtements des murs, sols, plafonds, portes ainsi que l'installation de chauffage) ont fait l'objet d'une réfection complète en 2019.

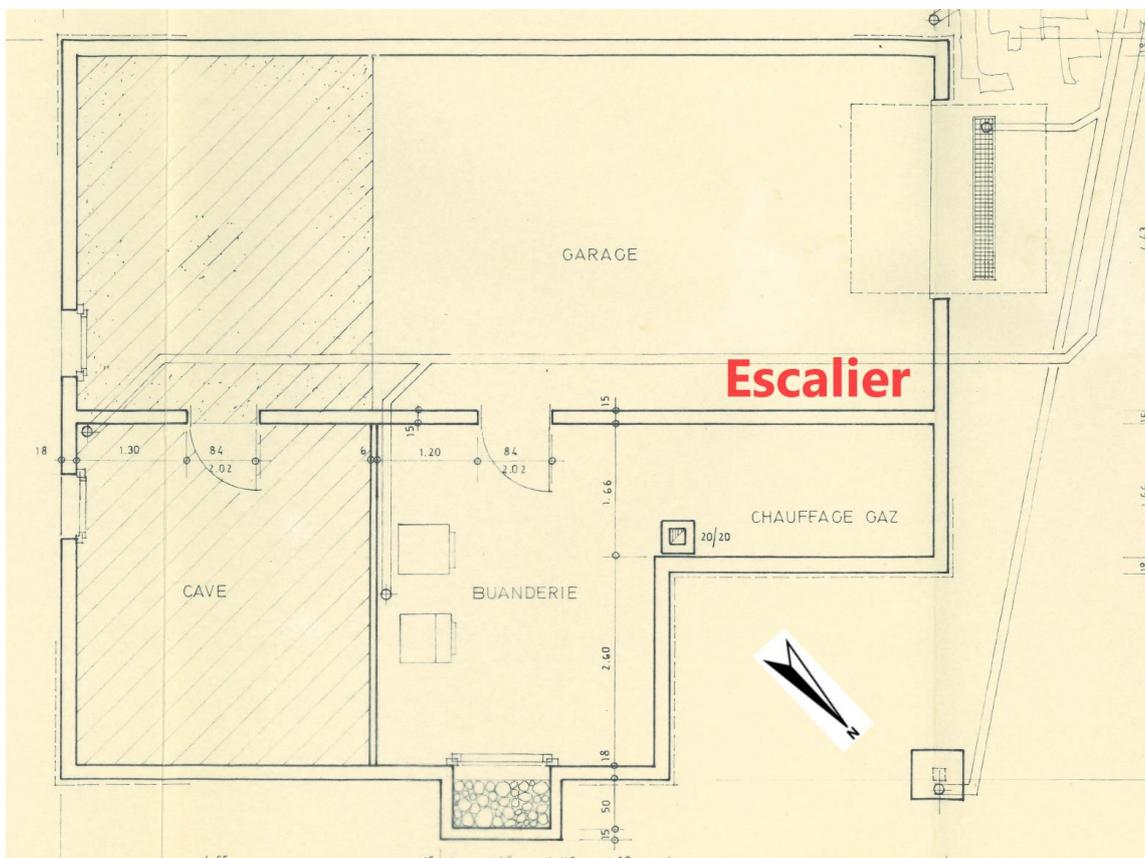
Etat général : est admis comme bon.

A prévoir à court terme : finalisation de l'installation électrique avec la pose de plafonnier, établissement d'un contrôle OIBT.

3.1.2 Distribution

Les plans ci-dessous nous ont été remis par le service technique de la commune. Ils correspondent à la réalité hormis l'escalier extérieur qui a été aménagé dans le salle à manger, en volée droite, et qui relie les étages.

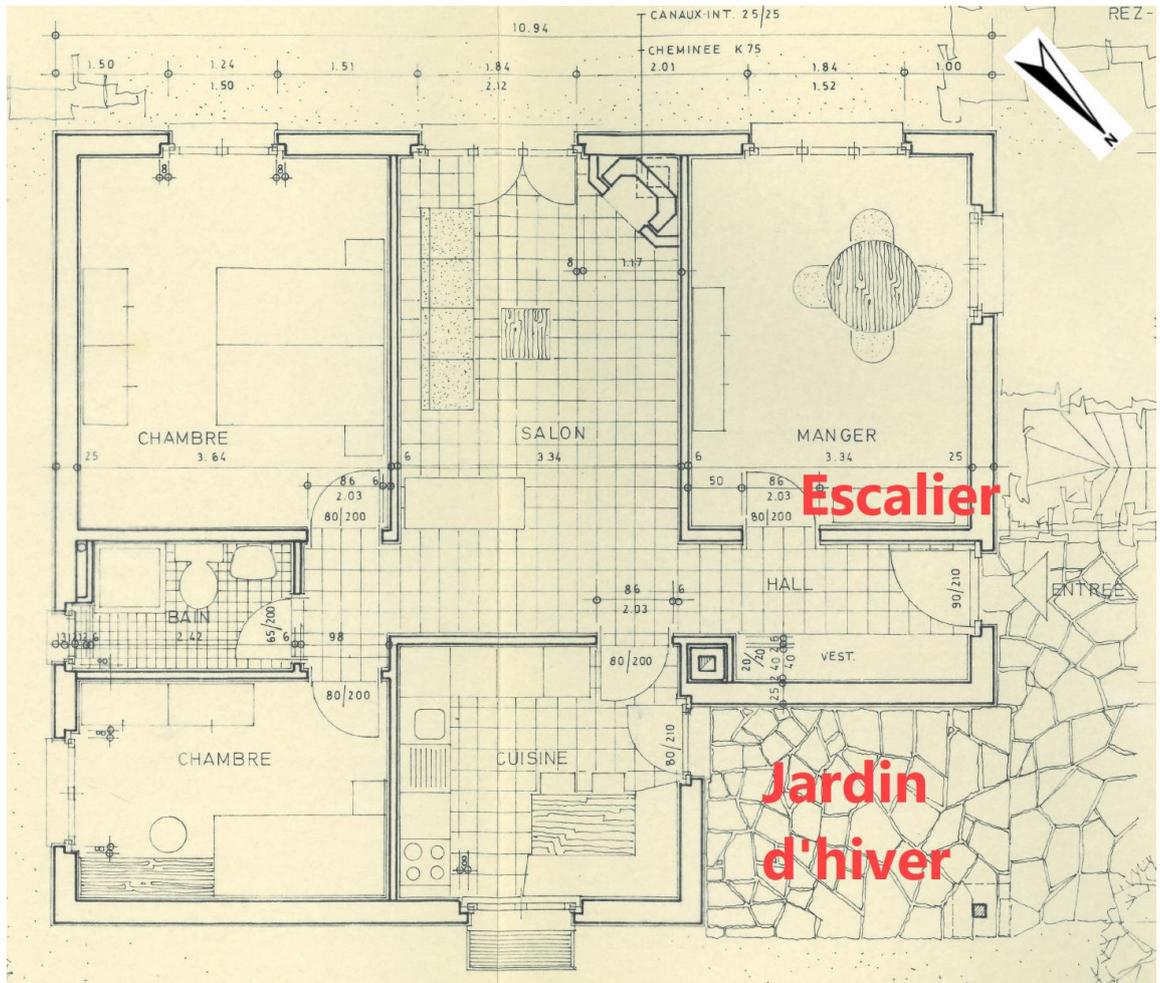
Sous-sol Accessible par escalier intérieur, aménagé après 1977, ou par la porte de garage équipée d'une porte de service, ce niveau comprend un garage pour un véhicule, un atelier, une cave, la buanderie et la chaufferie. Il est entièrement dévolu aux surfaces utiles secondaires et d'installation, il totalise 82.6 m².

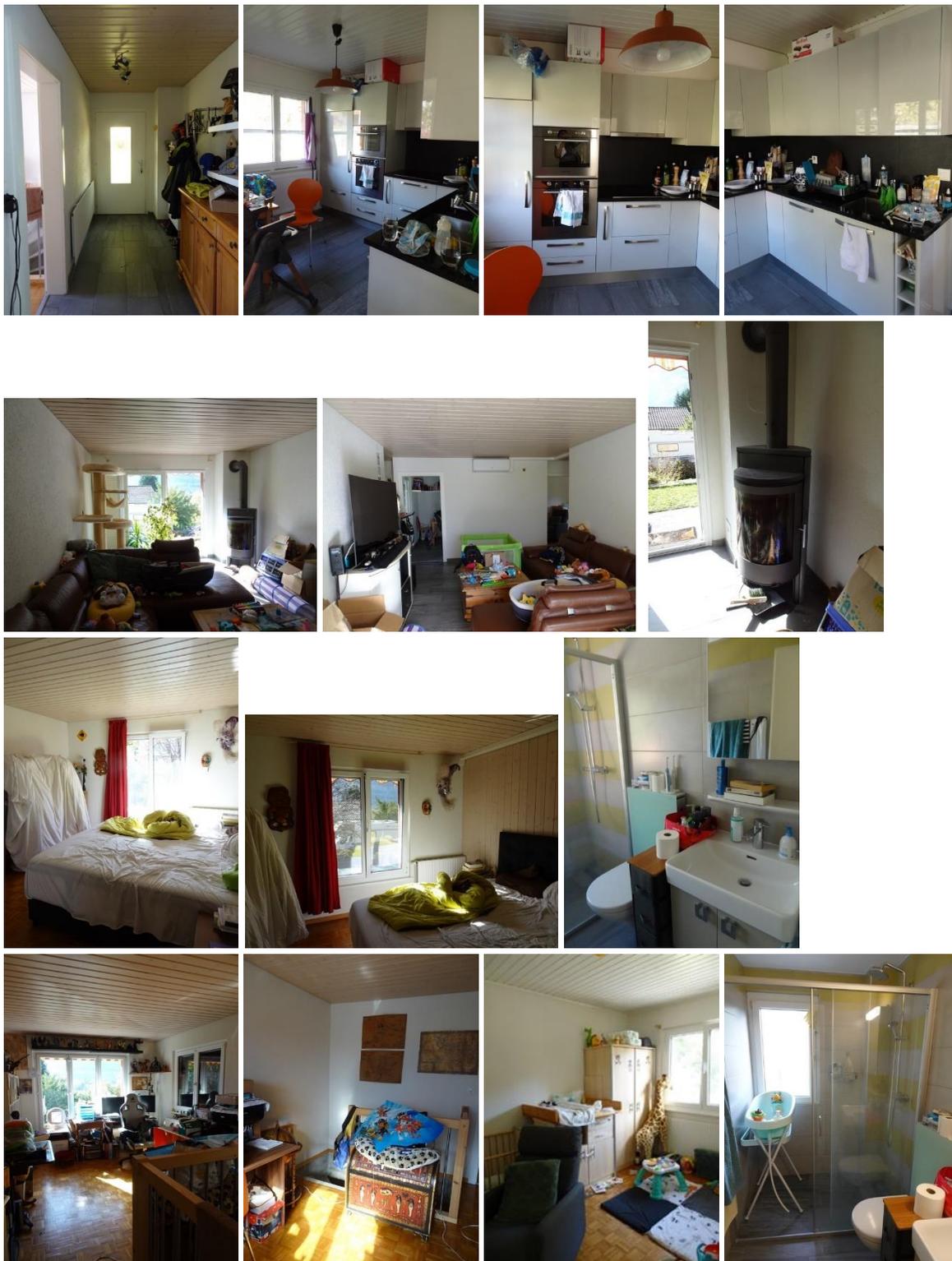




Rez-de-chaussée surélevé

Accessible par escalier extérieur et une porte vitrée sise sur la façade est, ce niveau est composé d'un hall d'entrée avec dégagement de 10.8 m², d'une cuisine fermée de 9.9 m² avec un jardin d'hiver non chauffé de 8 m² en enfilade, de deux chambre de 9.4 m² et 16 m², d'une douche WC ajourée de 3.7 m², et dans la partie centrale, avec un accès à la terrasse, d'un séjour de 14.3 m² avec poêle. Pour finir et dans l'angle ouest, une salle à manger convertie en chambre et comprenant l'escalier menant au sous-sol de 12.8 m². Ce niveau totalise donc 76.8 m² de surface utile principale.



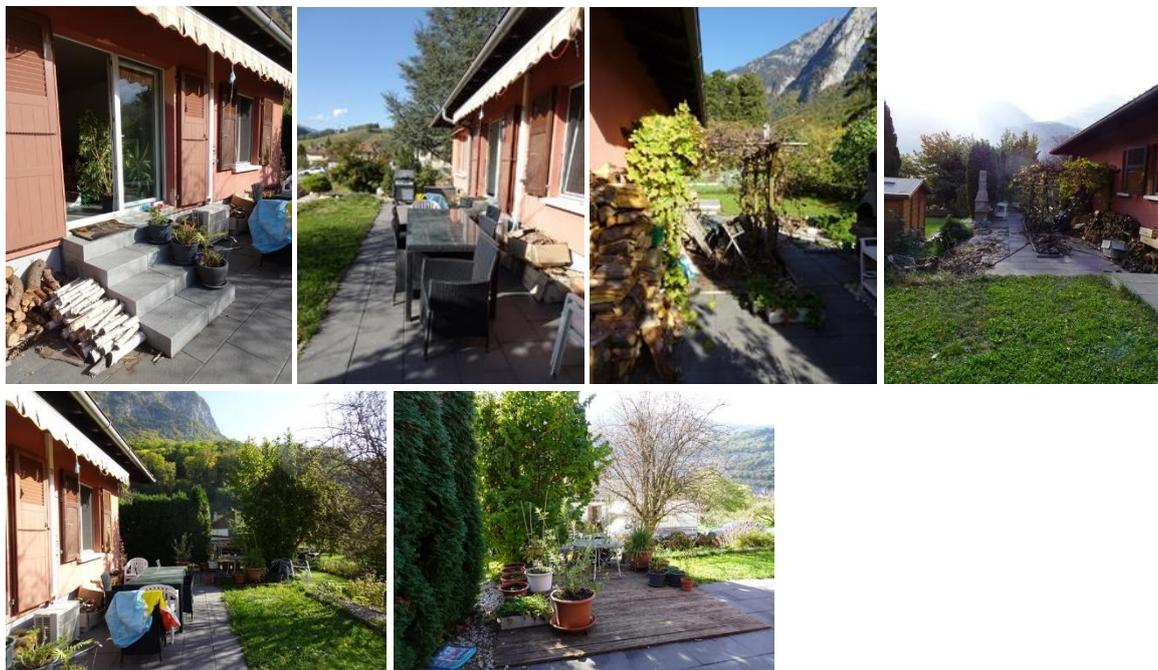


Combles Non accessibles et non aménagés.



Terrasses

L'habitation comprend deux terrasses dallées, l'une au sud et l'autre à l'ouest. Elles sont toutes deux sises en contre-bas du rez-de-chaussée et sont accessibles par un escalier extérieur en béton comptant quatre marches. Celle à l'ouest est équipée de toiles de tente solaire.



3.1.3 Surfaces

Sur la base des plans d'archives remis par le greffe de la commune, très précis, et de la norme SIA 416, nous avons pu déterminer avec précision les différentes surfaces, elle sont les suivantes :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS + SI m ²
Sous-sol	92.9	10.9	0.0	0%	82.6
Rez-de-chaussée	92.9	92.3	76.8	83%	0.0
Total	185.8	103.2	76.8	p.m.	82.6

La moyenne générale du ratio surfaces utiles de plancher et surfaces de plancher déterminante est dans les standards habituels pour ce type de construction et époque.

Pour plus de détails voir glossaire des surfaces et indices annexé.

3.1.4 Fonctionnalité

- ↗ Peu ou pas de vis-à-vis.
- ↗ Douche-WC ajourée.
- ↗ Grande terrasse.
- ↗ Accès intérieur entre les niveaux.

- ↘ Dimensions des pièces en général et surface totale du logement.
- ↘ Espace de vie restreint.
- ↘ Accès au logement nécessitant d'emprunter quelques marches.
- ↘ Nombre de salle d'eau et dimensions de l'existante.

3.1.5 Occupation

Le logement est actuellement loué, voir point 5. Une partie du sous-sol (cave) est encore utilisé par le propriétaire.



3.2 Garage et stationnements

Le garage fait partie intégrante du sous-sol, il est accessible par une rampe extérieure. Il est fermé par une porte basculante, à ouverture manuelle, et il est équipé d'une porte de service. L'intérieur du garage date de 1977.

En sus du garage précité, un stationnement extérieur, à ciel ouvert, a été aménagé à l'angle nord-ouest de la parcelle. Il est également possible de stationner un véhicule sur la rampe menant au garage.

3.3 Aménagements extérieurs

La partie de la parcelle occupée par les accès, le stationnement et la rampe est en revêtement bitumineux. Le cheminement piétonnier donnant accès à l'entrée principale est aménagé en dalles et bordures béton, avec une barrière et une main courante métallique. Les terrasses, en contre-bas du rez-de-chaussée, sont dallées et longeant les façades est et sud. La bute, sise à l'avant de l'habitation, est principalement aménagée en graviers. Le solde du jardin est engazonné, agrémenté de quelques plantations ornementales, arbustes et arbres majeurs. La partie sud-ouest de la parcelle est plane. Le bien-fonds est clôturé à l'ouest et au sud par une clôture en treillis. Le tout est bien entretenu.



4. LPPPL / DROIT DU BAIL

4.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

Cette loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, a remplacé la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartement loués).

En vertu de cette loi, comme la précédente, toute aliénation d'appartement jusqu'alors loué est soumise à autorisation de la Division logement, ceci pour autant que l'objet concerné entre dans le champ d'application. La notion d'aliénation de logements loués, par la Division logement, s'entend sur tout transfert de propriété, à titre onéreux, portant sur un logement qui, dans sa dernière occupation, fait partie de la substance du parc locatif vaudois. Les logements vacants, mais occupés en dernier lieu par un locataire, sont donc également soumis à la loi. Toute opération analogue à une vente, tel qu'un transfert d'actions ou une donation mixte est également soumise à autorisation.

Toutefois, **l'article 3, alinéa 1, a exclu du champ d'application six opérations spécifiques.** Comme notamment, à la lettre e, l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée. Ainsi, aucune demande d'autorisation de vente pour le feuillet étudié n'est nécessaire en cas de vente aux enchères. En revanche et vu que le logement entre vraisemblablement dans la catégorie des logements à pénurie, une autorisation de vente devra être requise pour tous transferts immobiliers futurs.



4.2 DROIT DU BAIL - analyse des conditions locatives

Au jour de la visite et de rédaction du présent rapport, l'objet étudié est loué. Conclu le 22 février 2021, le bail à loyer en cours est entré en vigueur le 1^{er} juin 2021, avec une durée initiale d'une année. Puis, il se renouvelle tacitement d'année en année avec un délai de résiliation de 4 mois. A la lecture de ce document, nous constatons que certaines clauses du modèle de bail utilisés par la gérance demeurent et qu'il n'a pas été complètement adapté à l'objet loué, cela pourrait porter préjudice aux parties.

Le loyer mensuel net a été convenu à CHF 1'900.—par mois, charges individuelles à payer directement par le locataire en sus. En soustrayant une valeur théorique de location pour le garage de CHF 180.—par mois, cela représente un prix de location de CHF 270.—/m² pour la partie purement habitable ce qui est, de l'avis de l'experte, un montant élevé pour la région et la situation.

La description de l'objet loué dans le bail est la suivante : « villa individuelle de 4 pièces qui comprend un hall d'entrée, une cuisine agencée habitable, une véranda, un salon avec poêle, trois chambres à coucher, une salle-de-douche avec WC, un local technique/buanderie, un garage et un jardin ». Cette désignation n'indique pas clairement qu'il s'agit d'un jardin d'hiver non chauffé, non habitable. Selon les courriers échangés entre le locataire et la gérance (voir annexe), il s'agirait bien d'un jardin d'hiver et non pas d'une véranda (voir annexe). S'ensuit, à ce jour, un litige qui oppose les parties avec une demande de baisse de loyer de CHF 150.—par mois. Cette demande a été déposée à la suite du refus du propriétaire d'entreprendre des travaux pour le remplacement des vitrages.

En vertu de l'article 271a, al. 1 un congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire a fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. La lettre e) de ce même article prévoit que le congé est annulable dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure ; abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, renoncé à saisir le juge, conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

L'affaire précitée est toujours en cours. Le dossier a été traité une première fois par la commission de conciliation du district d'Aigle le 7 juin 2022. La procédure n'ayant pas été respectée formellement par le locataire, les loyers consignés ont été libérés en faveur du bailleur. Une nouvelle procédure n'est pas exclue.

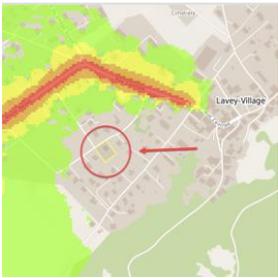
5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

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

•	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"/> uB 	



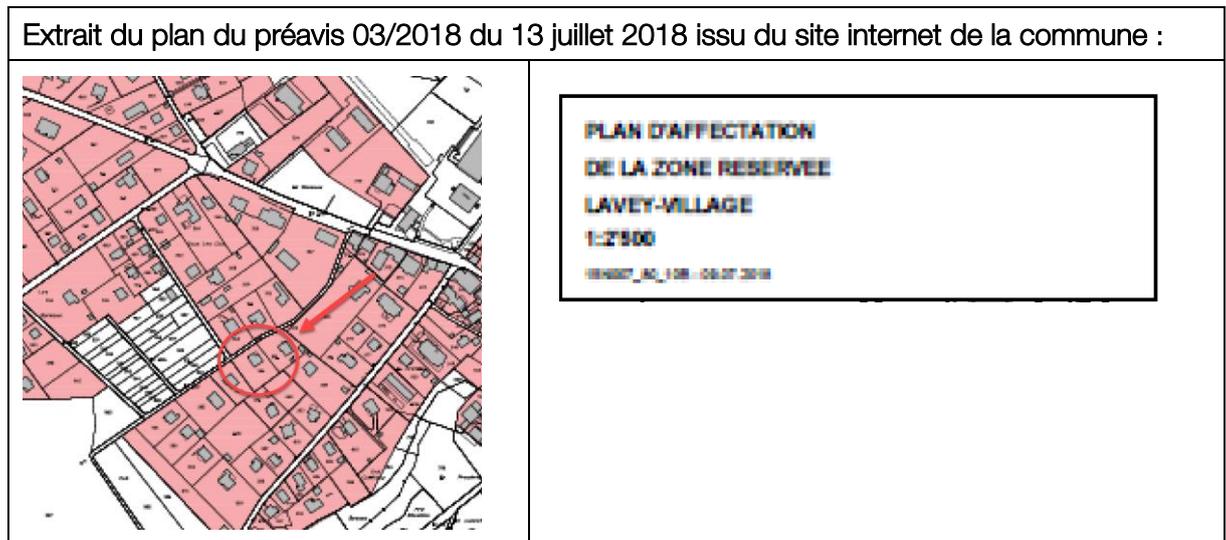
<ul style="list-style-type: none"> ● Cadastre des sites pollués 		
	<p>La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués. Le premier site potentiellement pollué, ne nécessitant ni surveillance ni assainissement, est très éloigné.</p> <p>A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● Carte des dangers naturels 		
<p>La parcelle est uniquement concernée par les risques d'inondations par les crues, à raison d'un danger moyen.</p>	<p>▼ Carte des dangers INO</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 	
<ul style="list-style-type: none"> ● Carte de l'aléa ruissellement 		
<p>Le bien-fonds est potentiellement impacté par les aléas de ruissellement au niveau du chemin de la Tourelle et de la rampe. La configuration du bâtiment, avec un garage en contre-bas et une rampe accessible depuis l'environnement à risque pourrait, en cas de fortes pluies, avoir des conséquences.</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 	
<ul style="list-style-type: none"> ● Cadastre du bruit jour routier 		
<p>Le quartier est sis en dehors des zones de bruit routier.</p> <p>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) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● Radon 		
	<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.</p> <p>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 la valeur de référence (300 Bq/m³ fixée par l'ORaP dès le 01.01.2018) se situe à 7 %. L'indice de confiance est moyen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● Commentaire 		
	<p>Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.</p>	



5.2 Mesures d'utilisation du sol, règles et conditions de construction

• Zone réservée

La parcelle n° 384 est pour l'heure colloquée en zone réservée communale.



En 2015 et après l'entrée en vigueur de la LAT, un bilan des réserves à bâtir (mesure A11 du Canton) a été établi. Toutes les communes ont comparés leurs réserves à bâtir avec le potentiel d'accroissement démographique pour les 15 prochaines années. A l'établissement de cette mesure, la commune de Lavey-Morcles est apparue dans les communes surdimensionnées. Son taux se situant à 39.90 % alors qu'il devait être de 22 %. La commune de Lavey-Morcles doit donc, dans son futur PACom, réduire ses zones à bâtir.

NOM DES COMMUNES	Facteur de croissance - taux 15% - période 2008-2023	Facteur de croissance - taux 22% - période 2008-2030	Taux de croissance 2008-2030
La Praz	1.87	1.30	28.05
La Sarraz	10.11	6.95	151.65
L'Abbaye	6.73	4.60	100.95
L'Abergement	2.74	1.89	41.10
Lausanne	5.11	3.49	76.65
Lavey-Morcles	2.66	1.82	39.90
Lavigny	2.29	1.56	34.35
Le Chenit	4.20	2.87	63.00

Explicatif

Facteur de croissance - taux 15% - période 2008-2023 :

Une commune possédant une croissance de 15 %, conformément au PDCn en vigueur, possède un facteur de 1. Toutes les communes possédant un facteur supérieur à 1 sont surdimensionnées.

Facteur de croissance - taux 22% - période 2008-2030 :

Une commune possédant une croissance de 22 %, possède un facteur de 1. Toutes les communes possédant un facteur supérieur à 1 sont surdimensionnées.

Taux de croissance 2008-2030 :

Les communes vaudoises ont pour objectif d'atteindre un taux de croissance de 22%.

Vu ce qui précède, la commune de Lavey-Morcles a déployé dès le 28.07.2018, sur l'ensemble de son territoire, une zone réservée. Cette action permet à la Municipalité de revoir son plan général d'affectation sans avoir à traiter au coup par coup des permis de construire qui iraient à l'encontre de sa planification. **Elle est instaurée pour une durée de 5 ans avec une prolongation possible de 3 ans au maximum, elle gèle temporairement les constructions.**

Ainsi et vu ce qui précède, seules les dispositions actuelles du règlement de la zone à bâtir peuvent être étudiée pour un éventuel agrandissement de l'habitation. A notre sens et vu le taux de croissance indiqué dans le tableau précédent, un supplément de droit à bâtir est peu probable.



Règlement communal sur la zone réservée de la commune de Lavey-Morcles

La zone réservée couvre la totalité de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte de la Commune de Lavey-Morcles.

Article 1 But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Article 2 Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres définis sur le plan.

Article 3 Effets

La zone réservée est inconstructible à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Les projets de transformation de constructions existantes sont autorisés à condition que les travaux soient réalisés à l'intérieur du volume bâti existant. La Municipalité peut toutefois accorder une augmentation mesurée du volume bâti existant pour l'aménagement de lucarnes en toiture, pour l'aménagement de balcons, pour des motifs strictement énergétiques liés à l'isolation thermique ou pour un agrandissement de logements existants à condition que la surface utile principale¹ du bâtiment n'excède pas 100 m² au total. Dans tous les cas, les modifications doivent respecter les règles du PGA et du règlement de la police des constructions en vigueur.

Article 4 Mise en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département concerné jusqu'à l'approbation par le Département du PGA révisé ou pour la durée prévue par l'art. 46 LATC, soit 5 ans prolongeable de 3 ans.

¹ Au sens de la norme SIA 416.

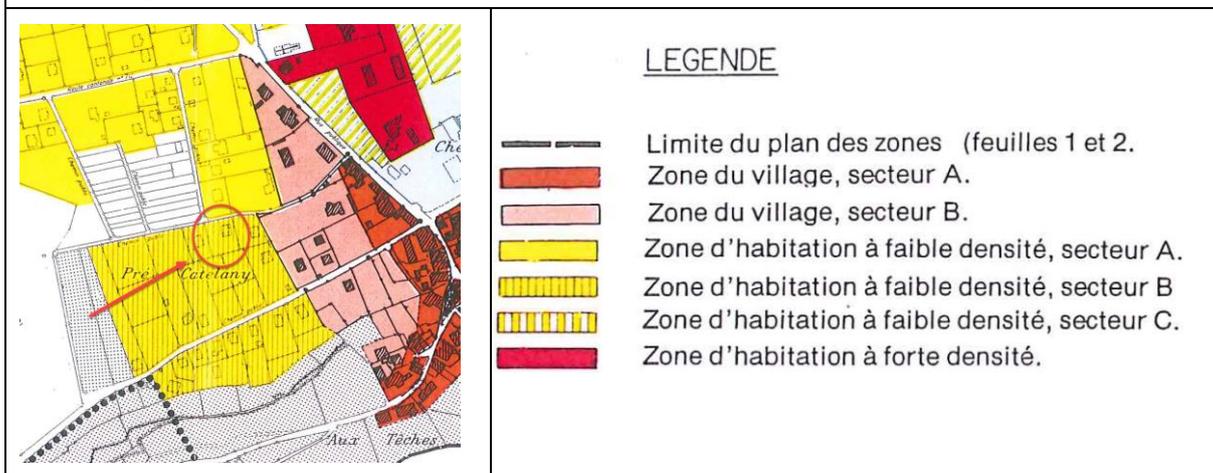
A la lumière de l'article 3 précité et vu la surface utile principale actuelle de l'habitation de 76.8 m², calculée avec précision sur la base de plans de 1977 et de la norme SIA 416, **il existe un potentiel de 23.2 m²**.

Ceux-ci sont réalisables sous réserve des dispositions actuelles du PGA (point ci-dessous) et d'une autorisation formelle, après mise à l'enquête.

- **Police des constructions de la commune**

Selon le PGA de 1982, la parcelle n° 384 est colloquée en zone d'habitation à faible densité, secteur A.

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





Extrait du règlement communal sur la police des constructions de la commune de Lavey-Morcles :

CHAPITRE II Zones

Zone d'habitation à faible densité secteur A et B

Article 18 Définition

Cette zone est destinée à l'habitation familiale comprenant deux logements au maximum.

Article 19 Ordre

L'ordre non contigu est obligatoire.

Cependant la Municipalité peut autoriser la contiguïté entre deux bâtiments d'habitation à condition qu'ils soient édifiés simultanément. L'architecture et les tonalités des crépis doivent, être identiques pour l'ensemble. Pour l'application des art. 21 et 23, les surfaces additionnées des deux parcelles ainsi que la surface bâtie totale sont déterminantes.

Article 20 Distance

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 5 m au minimum.

Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété.

Article 21 Surface minimale des parcelle

Dans le secteur A, la surface minimum des parcelles à bâtir est de 800 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 800 m².

Dans le secteur B, cette surface est de 700 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 700 m².

Article 22 Surface minimale du bâtiment

Les bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum une surface de 60 m².

Article 23 Rapport de surface

La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.

Article 24 Niveau hauteur

Le nombre de niveaux est fonction de la surface du bâtiment :

- a) pour les bâtiments de moins de 90 m², le nombre de niveaux est limité à un sous la corniche; la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 3 m 50.
- b) pour les bâtiments de plus de 90 m², le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche; la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 6 m 50.**

Dans les deux cas, les combles sont habitables sur un seul niveau.

Article 25 Toiture

Les toits sont à deux ou quatre pans. La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

CHAPITRE III Règles applicables à toutes les zones

Article 90 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1.0 m l'altitude correspondant à la cote moyenne du terrain naturel (moyennes des cotes d'altitude prises aux angles sortants de la construction).

Article 92 Sous-sol

Le sous-sol ne compte pas comme niveau au sens du présent règlement. Il n'est pas habitable.

Article 94 Surface bâtie

La surface bâtie se calcule sur le niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons de moins de 1.5 m de largeur, des petites piscines non couvertes, des garages et dépendances définis à l'art. 99, alinéa 2.

NB : seule le texte légal fait foi.



5.3 Potentiel de développement selon PGA

Sur la base des informations dont nous disposons (extrait du Registre foncier et plans), le coefficient d'occupation au sol théorique du PGA de 1982 était le suivant :

Surface de la parcelle	m ²	991
COS autorisé		1/7
Ce qui donne une surface bâtie autorisée, selon l'article 23, de	m ² SP	141.5
Surface bâtie actuelle, selon les plans détaillés	m ² SP	92.4
Surface au sol avec agrandissement en lien avec la zone réservée	m ² SP	127.3
Potentiel restant	m² SP	14.2

En date du 25 octobre, il nous a été confirmé que le futur PACom (plan d'aménagement communal) est en cours d'élaboration. Ce document est actuellement à l'étude au Canton. L'affectation future de la parcelle, ainsi que les droits à bâtir rattachés, sont pour l'heure inconnus. Pour le moment, ils ne peuvent pas être communiqués.

Vu ce qui précède et à ce jour, il apparaît que **tout le potentiel de construction théorique prévu dans le PGA de 1982 ne peut plus être réalisé. Les règles de la zone réservée doivent être appliquées.** Le futur PACom pourrait octroyer des droits à bâtir supérieurs à la zone réservée, aucun pronostic ne peut être établi sur ce point.

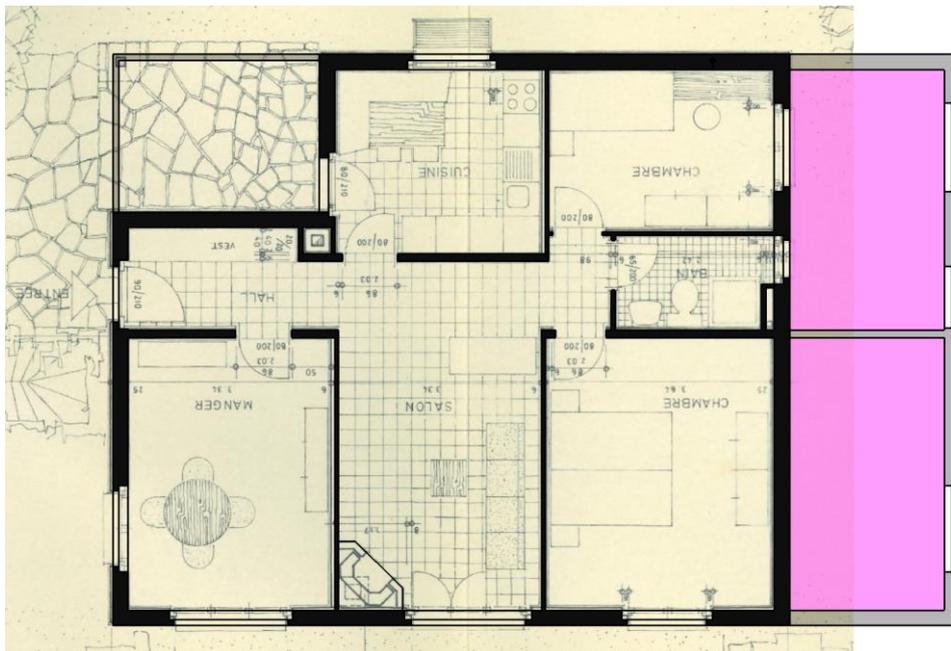
5.4 Potentiel d'agrandissement selon la zone réservée / valorisation

Comme mentionné précédemment, le règlement de la zone réservée – valable jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PACom - permet l'agrandissement de logements existants dont la surface est inférieure à 100 m². En application de l'article 20 du PGA actuel et de la limite des constructions définies par un plan approuvé (LRou – Loi sur les routes), le bâtiment existant pourrait être agrandi (en violet) du côté sud-est / ouest.

Tenant compte de la distribution actuelle, une extension sud-est semble plus adaptée, elle pourrait être la suivante (rose) :



- En rouge : limite des constructions.
- En jaune : périmètre d'implantation.
- En vert : habitation actuelle.



Dans cette hypothèse, le jardin d'hiver sis au nord redeviendrait une terrasse, comme à l'origine. Le sous-sol n'est pas agrandi.

Nous tiendrons compte de ce potentiel actuel dans la valorisation du terrain.

Les éléments ci-dessus servent à donner une indication approximative et ne constituent pas une étude de faisabilité. Pour une étude approfondie, un avis établi par un bureau spécialisé (architecte/géomètre) est nécessaire.

Ceci exposé, il demeure encore les inconnues sur les futures dispositions du PACom, lesquelles pourraient modifier les droits à bâtir octroyés dans la zone réservée et peut-être les augmenter. Pour l'heure, il est impossible de faire des pronostics à ce sujet.

6. Appréciation générale

- | | |
|-----------------------|---|
| Points forts | <ul style="list-style-type: none">➤ Propriété individuelle.➤ Habitable en l'état.➤ Endroit calme.➤ Nombre d'amateurs en relation avec la valeur vénale.➤ Potentiel d'agrandissement, sous réserve des autorisations requises.➤ Agréables dégagements.➤ Terrasses et jardin. |
| Points faibles | <ul style="list-style-type: none">➤ Marché local.➤ Superficie du logement actuel.➤ Age de la construction de base et performances énergétiques liées.➤ Certains aspects de la fonctionnalité.➤ Une seule salle d'eau pour trois chambres.➤ Jardin d'hiver aménagé sans droit.➤ Litige en cours avec le locataire et difficulté de réalisation des travaux d'agrandissement.➤ Inconnues sur les droits à bâtir futurs.➤ Eloignement des infrastructures, des transports publics. |



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).

Sur la base des plans de 1977, nous avons procédé au calcul du volume construit selon la norme SIA 416, il s'élève à 583 m³. Le différentiel, entre ce volume et celui figurant sur police ECA de 687 m³, provient d'une part du volume du jardin d'hiver (non intégré dans notre calcul, puisque non conforme) et du fait, probablement, que les volumes de la police ECA ont été certainement calculés selon l'ancienne norme SIA 116.

Détermination de l'âge économique et du degré (taux) de vétusté

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'état actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.

Selon les éléments disponibles, la maison d'habitation a été érigée en 1977, elle a bénéficié d'une rénovation intérieure en 2019 (estimation) avec le remplacement de la chaudière.

A l'aide des tabelles ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans les études de dévalorisation des immeubles, il est possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross et la durée de vie théorique du groupe 4 selon le manuel de l'expert.

Groupe 4 Habitation de construction massive et de qualité simple = 100 ans.

Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	45 ans	1	45 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	40 ans	15 ans	2	30 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	30 ans	5 ans	3	15 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	40 ans	15 ans	4	60 ans
	100.00 %			10	150 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération)

15 ans

Catégorie objet = **4**

Durée de vie théorique totale, catégories

100 ans

Description de la catégorie :

Habitations et commerces, massifs de construction supérieure à la moyenne.

Dépréciation **8.63%** Retenu

12.00%

Vétusté annuelle selon formule de Ross

0.80%



Formule : $0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique}/100)) \times 100 = \% \text{ vétusté}$.

En regard des éléments cités précédemment, des rénovations intérieures, du remplacement des baies et la réfection du crépis, nous retenons une vétusté mauvaise à moyenne, arrondie à 12 %.

Dépréciation	
Mauvais	15.00%
Mauvaise/Moyenne	11.81%
Moyenne	8.63%
Moyenne/Bonne	5.44%
Bonne	2.25%

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

Terrain, incidence foncière ¹ retenue	100 m ² /SUP potentiel à	CHF 1'400	CHF 140'000
	82.6 m ² / SUS et SI actuel à	CHF 700	CHF 58'000
	Soit un prix de terrain arrondi de CHF 200.—/m ²		CHF 198'000
Bâtiment ECA n° 749, valeur à neuf, admis			
Sous-sol	204 m ³ à CHF	500	CHF 102'000
Rez-de-chaussée et toiture	379 m ³ à CHF	750	CHF 284'000
	Sous-total		CHF 386'000
Dont à déduire :			
	vétusté selon calcul ci-dessus	12 % arrondi	CHF -46'000
Valeur du bâtiment ECA n° 749 à ce jour			CHF 340'000
Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc		CHF 42'000
Frais et taxes		7 %	CHF 28'000
Valeur actuelle			CHF 608'000

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour est d'environ

CHF 608'000.—.

7.2 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA et le RICS : 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 : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise de cette propriété est de l'ordre de

CHF 610'000.—

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 et du litige pendant avec les locataires.

7.3 Rendement brut

Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation à justifier. Le taux de capitalisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.

¹ L'incidence foncière représente la part du terrain exprimée en CHF/m² de SUP (Surface Utile Principale), SUS (Surface Utile Secondaire) ou SPd (Surface de Plancher déterminante) ou SP (Surface de Plancher), elle varie en fonction de la situation et des caractéristiques de la propriété.



Sur la base de la valeur vénale précitée, du loyer encaissé (CHF 1'900.— moins les CHF 150.— de contestation), le taux de rendement brut, en cas de maintien de la location, s'élève à 3.44 %. (CHF 21'000.— / CHF 610'000.—).

8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis début mars 2020, nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent qui rendent l'appréciation d'une valeur vénale plus difficile, les données passées ne reflétant probablement pas les valeurs futures. De nombreuses activités et secteurs sont touchés. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement a été 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 devrait 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.
- ⊗ 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.
- ⊗ **Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant. Toutes les informations en mains de l'expert figure dans le présent rapport, il ne sera pas donné d'autres renseignements ou considérants 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 sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 23 novembre 2022


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée


ce membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle n° 384 issu du site internet du canton le 04.10.2022.	x
Extrait de la parcelle 384 remis par l'Office des faillites le 23.09.2022.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Police ECA 749.	x
Plans des étages, des façades et coupes de 1977.	x
Plan et règlement de la zone réservée.	x
Bail à loyer.	x

Autres informations	
Divers échanges avec la commune de Lavey-Morcles.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la commune de Lavey-Morcles.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan général d'affectation de la commune de Lavey-Morcles.	<input checked="" type="checkbox"/>
Règlement de la police des constructions de la commune de Lavey-Morcles (dispositions générales et zone concernée).	<input checked="" type="checkbox"/>

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