

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 398 d'une superficie de 1'827 m²
Maison individuelle de 8 ½ pièces avec piscine extérieure sise chemin du
Polny 45 à Epalinges

Mandante : Office des Faillites de Lausanne, par
l'entremise de Mme Menoud, Huissière
cheffe
Propriétaire : Feu Monsieur Alain Gaillard

Valeur de liquidation : CHF 1'735'000



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION	4
3	SITUATION.....	5
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	6
5	REGLEMENT	9
6	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	14
7	VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS	15
8	ESTIMATION.....	20
9	RESUME DES VALEURS	27
10	VALEURS.....	27
11	RESERVES	28
12	ANNEXES.....	28

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'Office des Faillites de Lausanne, par l'entremise de Mme Menoud, en sa qualité d'Huissière cheffe, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Par ailleurs, le vendeur est contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extrait du registre foncier au 22.01.2024

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Règlement communal des constructions du 16.11.2005

Remis par la mandante :

Polices d'assurance ECA du 31.08.2011

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüestpartner

Visite effectuée le 26.01.2024 en compagnie de Mme Aline Menoud, Huissière cheffe auprès de l'Office des Faillites

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain : 1'827 m²
Aménagements extérieurs : parcelle clôturée, jardin engazonné et arboré, piscine extérieure, terrasse en dalles de granit

Constructions

Emprise au sol : 248 m²
Typologie : maison individuelle

Habitation – ECA n° 94

Année de construction : 1962
Année de rénovation : 2016 remplacement des fenêtres et volets
2012 remplacement de la chaudière
2010 nouvel agencement de cuisine

Mesure de protection : aucune
Volume ECA : 1'540 m³
Valeur d'assurance (indice 140) : CHF 1'232'933
Surface habitable nette totale : environ 316 m²

La surface habitable mentionnée ci-dessus découle de la surface mentionnée dans la police ECA qui est admise à hauteur de 85%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

Pavillon de jardin – ECA n° 1017

Année de construction : 1972
Mesure de protection : aucune
Volume ECA : 93 m³
Valeur d'assurance (indice 140) : CHF 94'590

Réduit de jardin – ECA n° 758

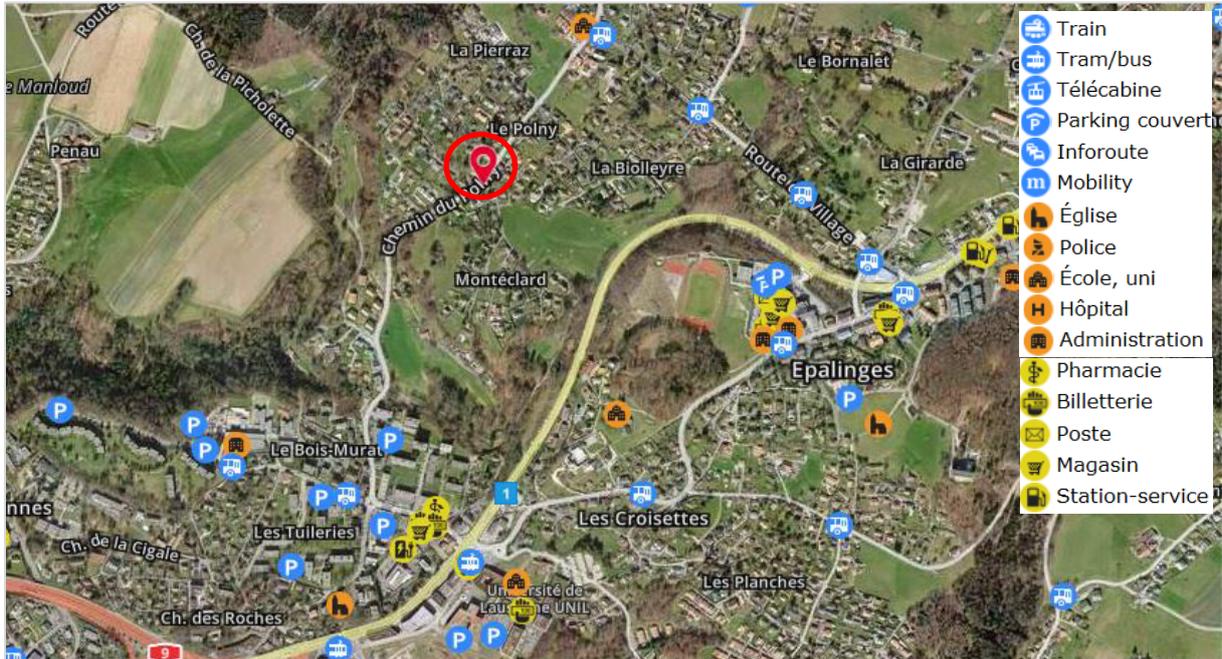
Année de construction : 1962
Mesure de protection : aucune
Volume ECA : 15 m³
Valeur d'assurance (indice 140) : CHF 14'360

Places de stationnement : garage et 2 places de parc extérieures

3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

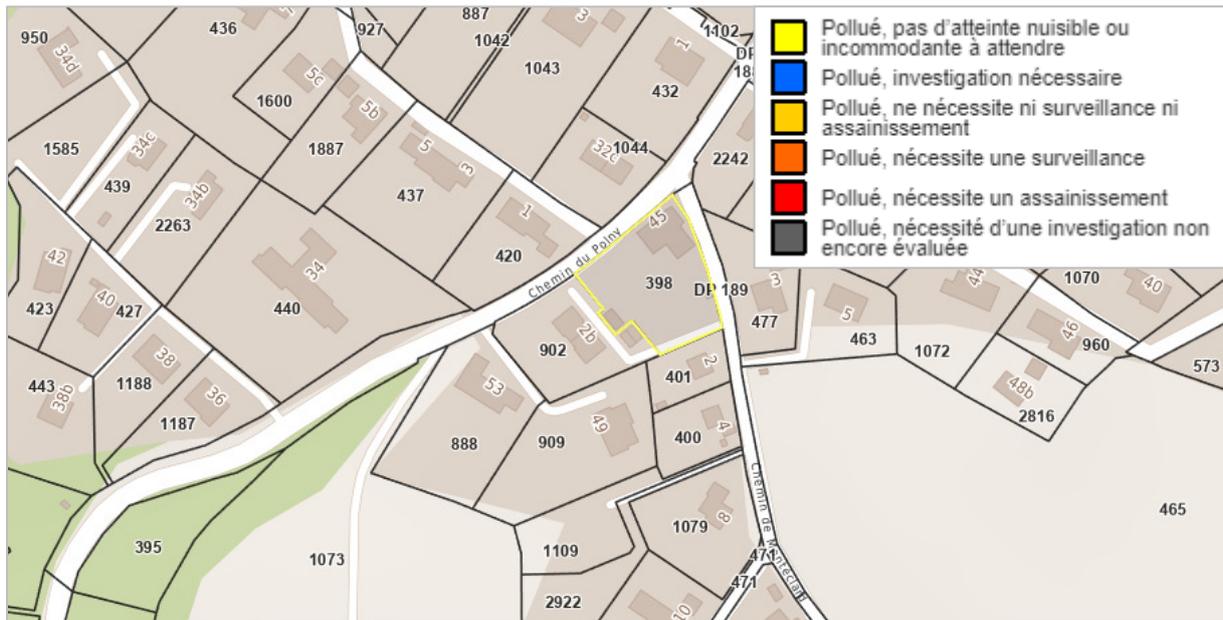
Accès	: aisé, en véhicule
Possibilité de stationnement	: en suffisance sur la parcelle
Environnement	: quartier résidentiel composé de maisons d'habitation
Nuisances	: faibles
Vue	: sans dégagement particulier
Proximité des infrastructures	: ligne d'autobus (liaison Croisettes) et écoles à 9 minutes à pied, commerces et M2 à 15 minutes à pied
Proximité des axes autoroutiers	: 4 minutes (Lausanne-Vennes)
Taux fiscal actuel	: 72%

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués



Risque découlant du sol :

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.

Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

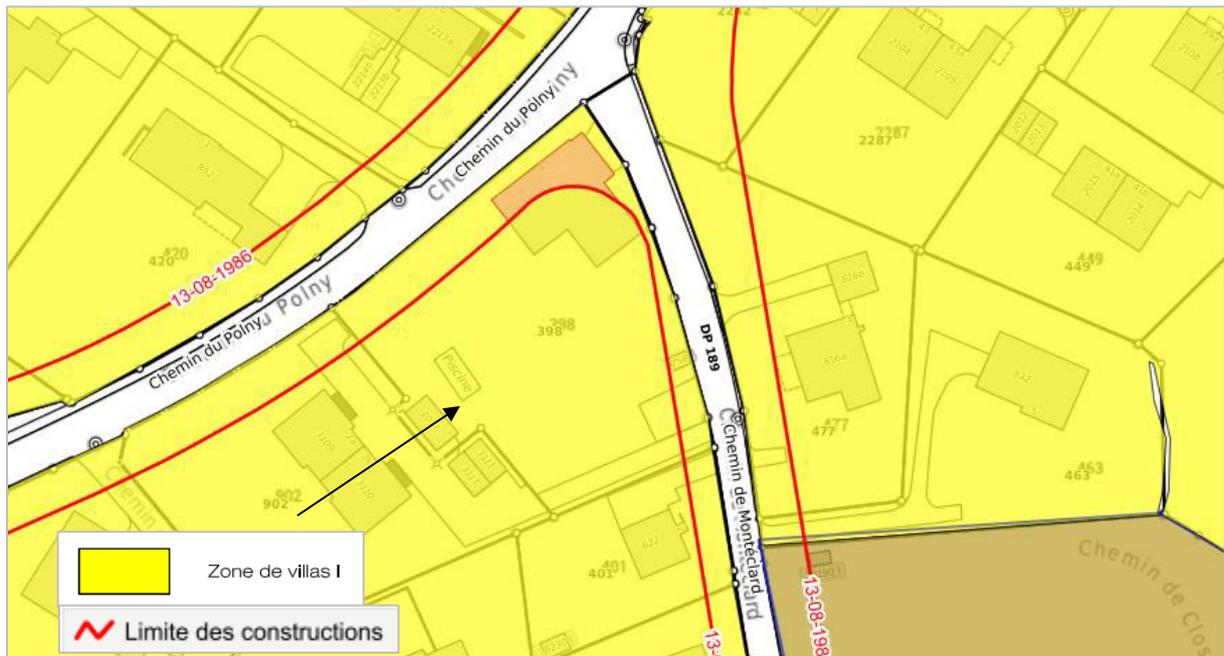
Néanmoins, compte tenu de l'année de construction du bâtiment (1962), il est fort probable certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 50 à 70. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint 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 la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

Dangers naturels

La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers.

Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone de villas I.

5 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément au règlement communal en vigueur, il en ressort les éléments suivants :

Surface de terrain nécessaire	: 1'000 mètres/villa
Emprise au sol autorisée	: 228 m ²
Emprise au sol existante	: 215 m ²
Longueur maximale du bâtiment	: 25 mètres
Nombre de niveaux autorisés	: 3 (rez, étage, combles)
Nombre de logements autorisé	: 2 par villa
Ordre des constructions	: non contigu
Distance aux limites	: 5 mètres

En préambule, nous précisons que la parcelle n'est pas concernée par la zone réservée.

Compte tenu de ce qui précède, il résulte un potentiel théorique d'agrandissement d'environ 13 m² au sol, ce qui est minime. Cependant, il serait possible d'aménager les combles.

Toutefois, il est probable qu'un tiers intéressé retiendrait une valeur de développement après démolition et reconstruction totale. C'est pourquoi, il sera tenu compte du potentiel de développement d'une nouvelle construction dans nos calculs.

Considérant les paramètres ci-dessus, il serait possible à notre sens de construire, par exemple, une villa jumelle d'une emprise au sol de 228 m² dont l'implantation pourrait être la suivante :



Ce plan n'est dessiné à aucune échelle, il sert uniquement d'aide à la compréhension.

Il ne s'agit ici que d'un exemple des possibilités offertes par la parcelle. Ce projet devra être confirmé par une étude complète et approfondie en vue d'un permis de construire.

Extrait du règlement :

Zone de villas (I et II)

Art. 22 - Définition

Les zones de villas sont réservées à l'habitation. La prestation de services et le petit commerce sont toutefois tolérés pour autant qu'il n'en résulte aucune gêne pour l'habitation et que la majeure partie des surfaces habitables du bâtiment demeure consacrée à l'habitation.

Les locaux industriels et les établissements publics sont interdits.

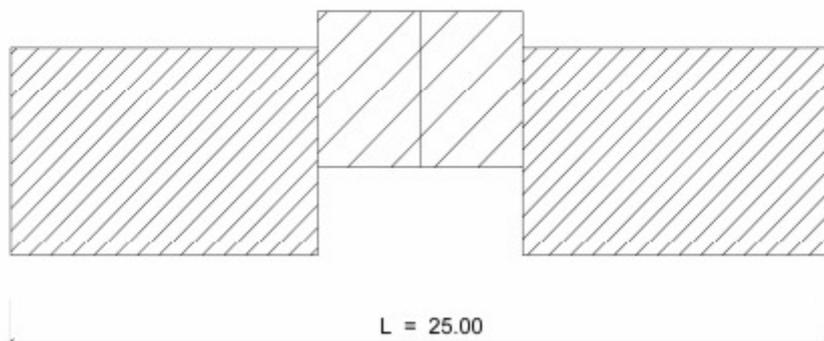
Art. 23 - Surface minimale des parcelles

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m², à raison d'une villa par 1000 m² (2500 m², à raison d'une villa par 2500 m² dans la zone de villas II).

Art. 24 - Implantation des bâtiments

L'ordre non contigu est obligatoire.

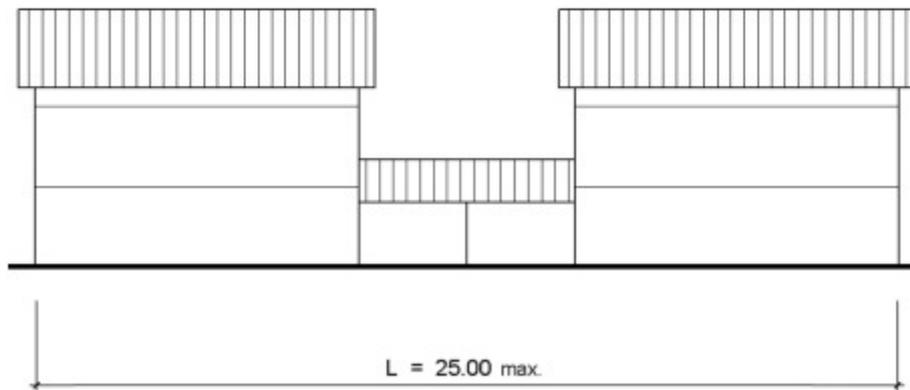
Plan



La création de corps de bâtiment décrochés et/ou surmontés de toitures distinctes est autorisée pour autant que l'ensemble présente une unité du point de vue de l'architecture et des teintes extérieures et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients sensibles pour le voisinage.

Aux mêmes conditions, la Municipalité peut autoriser la création de deux corps de bâtiment reliés, uniquement au niveau du rez-de-chaussée, par un élément de construction fermé et surmonté d'un toit en pente (notamment local d'habitation, sas d'entrée ou garage).

Élévation



Art. 25 - Surface et dimensions des bâtiments

Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0,1 dans la zone de villas II).

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

La longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres.

Le calcul s'effectue conformément à l'article 78.

Art. 26 - Distances

La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 5 mètres au minimum (10 mètres dans la zone de villas II).

Art. 27 - Niveaux admissibles

Le nombre de niveaux est limité à:

- a) un rez-de-chaussée et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 80 m²;
- b) un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est supérieure à 80 m².

Art. 28 - Nombre de logements

Le nombre de logements est limité à deux par villa. Ils peuvent être superposés ou juxtaposés.

Pour assurer la conservation d'un bâtiment existant, la Municipalité peut autoriser la création de plus de deux unités de logement ou de bureau dans une ferme ou une demeure villageoise, pour autant que, calculée sur l'ensemble des unités, la surface moyenne brute de plancher habitable soit au minimum de 70 m² par unité et que soient assurées les possibilités de parcage imposées par l'article 98.

L'agrandissement des volumes existants n'est autorisé que si les conditions posées par les articles 23, 25 et 26 du présent règlement sont respectées.

Parcage

Art. 98 - Garages et places de parc

Les propriétaires sont tenus d'aménager à leurs frais des garages et places de stationnement sur leurs parcelles.

La Municipalité en fixe le nombre qui sera d'au moins un garage ou une place de stationnement par surface ou fraction de 70 m² de surface brute de plancher habitable. Elle peut exiger en plus l'aménagement de places de stationnement réservées aux visiteurs. Le besoin et la géométrie des places de parc doivent répondre aux exigences des normes VSS.

Dans la zone mixte et dans la zone industrielle, la Municipalité détermine le nombre des places en fonction de la destination des bâtiments. Les normes VSS sont applicables.

La Municipalité peut exiger que les places de stationnement soient aménagées en arrière de la limite des constructions.

Art. 99 - Revêtements des places de parc à l'air libre

En zones de villas I et II, les surfaces de parcage à l'air libre destinées aux véhicules automobiles légers seront réalisées en matériaux perméables.

Les places de parc situées dans les autres zones respecteront les exigences fixées par l'art. 40 RATC.

6 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (*écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel*)

- Droit de préemption échu (11.12.2023)

Mentions (*écriture ayant pour effet d'attirer l'attention*)

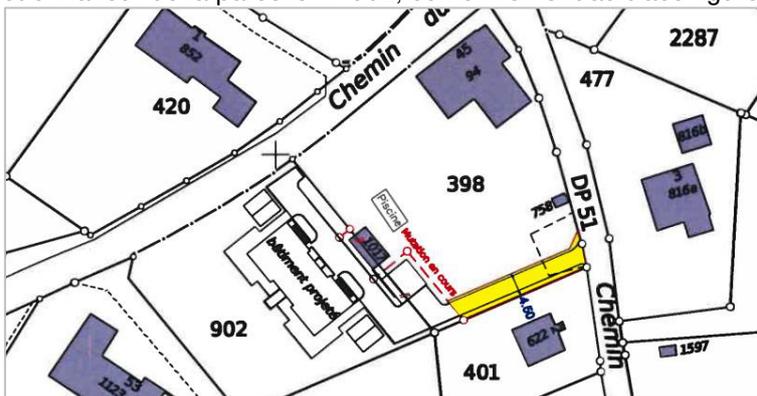
- Mensuration en cours
- Faillite

Charges foncières (*obligation d'accomplir une certaine prestation*)

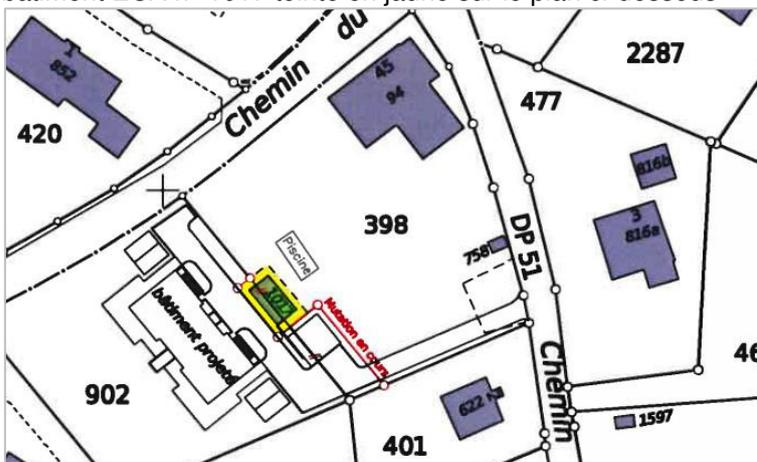
- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Source(s), ID.007-2004/000271, en droit et à la charge des parcelles n° 455, 654, 1262 et 2818
- Canalisation(s) – réservoir, ID.007-2004/000272, en droit et à la charge des parcelles n° 455 et 942
- Canalisation(s) d'eau, ID.007-2004/000273, en droit et à la charge des parcelles n° 453, 455, 654, 933, 942, 1091, 1117, 1129, 124, 1262 et 2827
- Canalisation(s) et prise d'eau, ID.007-2003/006325, en charge et en faveur de la parcelle n° 400
- Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques, ID.007-2015/001379, en charge et en faveur de la parcelle n° 902, conformément au tracé figuré en jaune sur le plan ci-dessous



- Usage de garage-dépôt, ID.007-2015/001380, en charge et en faveur de la parcelle n° 902, soit bâtiment ECA n° 1017 teinté en jaune sur le plan ci-dessous



7 VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS

La visite a été effectuée en date du 26 janvier 2024 en compagnie de Mme Menoud, Huissière cheffe auprès de l'Office des Faillites de Lausanne.

En préambule, nous précisons que cette maison est inoccupée depuis 2017 et qu'en dernier lieu elle a été occupée par des squatteurs. La plupart des pièces n'est plus reliée à l'électricité ce qui a drastiquement restreint nos possibilités d'observation.

Maison individuelle excavée et distribuée sur deux niveaux habitables.
Les combles ne sont pas aménagés.

Le rez accueille un vaste hall, wc/douche, premier séjour ouvert sur la salle-à-manger, le séjour principal avec cheminée, cuisine agencée avec accès sur l'extérieur.

L'étage offre 4 chambres, une salle de bains et une chambre avec salle de douche et bureau (1/2 pièce) attenant.

Echantillonnage des vues extérieures





Echantillonnage des vues intérieures
Rez





Etage



Combles et sous-sol



Descriptif succinct de la construction

Radier et dalles en béton armé, murs extérieurs en briques ciment. Toiture à pans avec couverture en tuiles mécaniques, chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre. Crépi de façades. Fenêtres et porte-fenêtres en PVC avec vitrage isolant. Volets en aluminium thermolaqué.

Chaudière à gaz (2012) avec distribution par radiateurs avec ou sans vannes thermostatiques. Cuisine agencée de bonne qualité (plan de travail en pierre). Installations sanitaires anciennes. Installations électriques anciennes. Revêtements des sols en carrelage, moquette ou parquet, selon les pièces. Murs en faïence, papier-peint, ingrains/ dispersion, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre avec poutres apparentes dans certaines pièces.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

Parties du bâtiment	Eléments de construction	Durée de vie en années	Etat
Gros œuvres 1	Murs / éléments porteurs	100	C
	Dalles / poutres et planchers	100	C
	Façades	25-40	C
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	C
	Ferblanterie	40-60	B
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	B
	Stores / volets	15-30	B
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	20-40	M
	Menuiserie	25-40	M
	Revêtement des sols	20-40	M
	Revêtement des murs	15-25	M
	Plafonds	15-25	M
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	B
	Installations électriques	30-50	M
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	B
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	M
<i>Liste non-exhaustive</i>			

Légendes		Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.
Excellent	Neuf, rénové récemment	
Bon	Récent ou très bien entretenu	
Convenable	Ancien, mais entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.

8 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

Valeur en l'état :

S'agissant d'une maison (bien de consommation), la valeur vénale découle principalement de la valeur intrinsèque.

Cette valeur se compose de la valeur du terrain ainsi que de la valeur actuelle de tous les bâtiments, du coût des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires de construction, diminués de leur vétusté.

La vétusté actuelle de la construction est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles. Celle se référant aux aménagements extérieurs est estimée selon l'appréciation de l'expert.

Valeur de développement :

S'agissant de la valeur de développement en cas de démolition de la construction existante, nous procédons selon la méthode de la valeur résiduelle qui consiste dans un premier temps à déterminer la valeur marchande de la construction après travaux sur la base des possibilités constructibles. A ce résultat, nous soustrayons les coûts de démolition, de construction, de développement et de commercialisation ainsi que la marge de profits/risques projetés.

Conformément au point 5 ci-dessus, nous retenons pour nos calculs, la construction d'une paire de villas jumelles (2 unités d'habitation) de 228 m² d'emprise au sol constituée sous la forme d'une propriété par étages (PPE).

La détermination de la valeur de commercialisation correspond au produit de vente de chacune des villas.

Détermination de l'âge économique

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, compte tenu de la diminution de sa valeur à la suite de l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement par suite de rénovations, d'assainissements ou de modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen des bâtiments est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique moyen des différents groupes a été établi à la suite de notre visite et selon notre appréciation.

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1

Structure de base et structure porteuse, façades, dalles, planchers, escaliers, éléments en pierre

Gros-œuvre 2

Fenêtres, portes extérieures, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, etc.).

Aménagements

Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds

Installations

Electricité, chauffage, ventilation / climatisation, sanitaires, agencements de cuisine, etc.

Les taux de vétusté calculés ci-dessous sont déterminés selon les courbes de Ross (courbe progressive).

Bâtiment ECA n°	Age économique			
		Age moyen	Pondération	Age
94	Gros-œuvre 1	62	1	62
	Gros-œuvre 2	20	2	40
	Aménagement	50	3	150
	Installation	25	4	100
	Total		10	352
Age économique moyen				35

Bâtiment ECA n°	Vétusté		
	Vétusté	Durée de vie	
94	Bon état	24%	100
	Mauvais état	35%	100
Taux admis		35%	

Détermination de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque (valeur réelle) est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. La valeur est surtout définie par les influences du droit en matière de construction (servitudes, contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble), l'adéquation de l'objet avec sa situation, le volume possible, le type d'exploitation, le mode de construction et la durée d'utilisation restante.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

CFC 0 - Terrain

Il s'agit du terrain viabilisé et constructible, y compris les travaux préparatoires (CFC 1).

Son prix CHF/m² dépend de la situation, de l'utilisation actuelle ou possible, du type de construction, de la qualité du site et des nuisances éventuelles.

Sa valeur est généralement calculée par le biais de l'incidence foncière. Cette dernière correspond à la part du terrain par rapport à la valeur globale de l'objet (valeur à neuf) pour une situation donnée et par rapport à l'affectation du bien.

Les surfaces d'agréments (non nécessaires à la construction) et les surfaces situées en dehors des zones à bâtir (forêt, verdure, etc.) sont comptées séparément.

CFC 2 – Bâtiment

Valeur du volume bâti considéré à une valeur à neuf et à l'identique (conception, niveau de standing et de finitions). Son coût CHF/m³ est hautement influencé par la grandeur de l'objet et la qualité des matériaux de construction.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

Valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, jardin, conduites et canalisations, voies de circulation, etc.) dans les limites de la parcelle.

Ils sont définis en fonction de la qualité et de la superficie des aménagements en CHF/m².

CFC 5 – Frais secondaires

Il s'agit des frais qui ne sont pas liés aux travaux de construction mêmes, comme notamment les taxes, le coût de financement, etc.

Ces frais sont admis en % du coût de construction des CFC 2 & 4.

Détermination de la valeur du terrain (méthode des classes de situation selon Naegeli)

A. Situation générale (commune)	4.0	quartier excentré
B. Affectation	4.0	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	5.0	situation bonne, pollution faible
D. Transports/services	4.0	moyennement éloigné
E. Situation du marché	6.0	demande importante

Total	23.0	:	5 critères	=	4.6
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 4.6 correspond à un pourcentage de **40.35 %**.

Le tableau de calcul est le suivant :

Détail du calcul de la valeur intrinsèque					
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)	Proportion
CFC 0	Terrain construit	1'827	500	913'500	40%
CFC 2	Habitation ECA n° 94	1'540	725	1'116'500	49%
	Pavillon ECA n° 1017	93	pour mémoire		0%
	Réduit ECA n° 758	15	900	13'500	1%
	Piscine extérieure	forfait	60'000	60'000	3%
CFC 4	Aménagement ext.	1'579	70	110'530	5%
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	65'027	3%
Total (à neuf)				2'279'057	

Déductions (vétusté)			
		Dépréciation (%)	Montant
CFC 2	Habitation ECA n° 94	40%	-446'600
	Réduit ECA n° 758	25%	-3'375
	Vétusté de la piscine	75%	-45'000 (estimation)
	Obsolescence	5%	-56'500
CFC 4	Aménagement ext.	10%	-11'053 (estimation)
Total des déductions			-562'528

Valeur intrinsèque arrondie à ce jour		1'715'000
--	--	------------------

Remarques :

- L'obsolescence est admise à 5% de la valeur à neuf du CFC 2. En effet, la maison représente une forte obsolescence fonctionnelle en raison notamment de sa distribution et des techniques de construction. De ce fait, elle nécessitera des travaux plus importants que de simples rénovations pour correspondre au confort actuel

Bien que le pavillon ECA n° 1017 soit érigé sur la parcelle, il fait l'objet d'une servitude d'usage en faveur de la parcelle n° 902. A notre sens, il serait judicieux de conclure un contrat de droit distinct et permanent (DDP) entre les parties ou de modifier le texte de la servitude car à ce jour la prime ECA est payée par le propriétaire de la parcelle ici estimée.

Indicateurs Wüestpartner

Prix des maisons individuelles en CHF/selon typologies

	Epalinges					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	1'413'000	2'041'000	2'433'500	2'741'220	3'165'120	3'541'920
Quantile 70%	1'106'640	1'598'480	1'905'880	2'146'882	2'478'874	2'773'978
Quantile 50%	971'010	1'402'570	1'672'295	1'883'759	2'175'062	2'433'998
Quantile 30%	862'020	1'245'140	1'484'590	1'672'319	1'930'925	2'160'797
Quantile 10%	702'090	1'014'130	1'209'155	1'362'055	1'572'682	1'759'906

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Surface en m²	90	130	155	180	210	240

Les quantiles sont des indicateurs de diffusions, donnant une répartition statistique en parts égales. Le quantile des 50% d'une répartition des prix correspond à la médiane et forme la frontière entre la moitié chère et la moitié avantageuse de l'offre. De manière correspondante, le quantile des 10% sépare les dix pourcents les plus avantageux du reste de l'offre, alors que le quantile 90% sépare les dix pourcents les plus chers du reste de l'offre.

A toutes fins utiles, nous précisons que la typologie de construction, l'année de réalisation, la qualité des matériaux, la situation exacte (vues, proximité des infrastructures, nuisances, etc.) ainsi que les surfaces de terrain se référant aux prix (CHF) dans l'indice ci-dessus ne sont pas énoncées. Par ailleurs, cet indice se réfère à l'entier de la Commune d'Epalinges qui comprend des quartiers bien différents. De ce fait, ces valeurs sont purement indicatives.

Détermination de la valeur du foncier

Les éléments pris en considération qui sont mentionnés dans les différents tableaux ci-dessous sont les suivants :

- Le volume constructible, selon la norme SIA 416
- Les coûts de construction (CHF/m³) selon les prix usuels du marché pour des finitions de bonne qualité
- La surface utile de plancher qui est calculée en considérant le 90% de la surface brute de plancher, ceci afin de déduire les murs et circulation.
- Les prix de vente qui sont estimés par l'expert, selon les prix comparatifs du marché
- Le nombre de place de parc, selon le règlement communal

Surface de la parcelle		1'827	m2
COS	0.125	228	m2 SPB

Niveaux	m2/niv.	
Hors-sol	200	2
Sous-sol	200	1

Calcul du volume et des coûts					
Affectation	SPB (m2)	Hauteur (m)	Volume (m3)	Coût (CHF/m3)	Coût total (CHF)
Habitation	400	2.90	1'160	800	928'000
Sous-sol	200	2.70	540	465	251'100
			1'700	694	1'179'100

Calcul des surfaces de vente			
Affectation	SBP (m2)	Ratio SPB/SUP	SUP (m2)
Habitation	400	90%	360

Produit de vente		
Affectation	SUP (m2)	Total
Villa A	180	1'975'000
Villa B	180	2'000'000

Produit de vente total 3'975'000

Bien que le potentiel constructible autorise une surface habitable plus importante, nous limitons la surface, afin de correspondre à la demande du marché pour des villas jumelles.

Afin de déterminer la valeur du terrain par le biais de la méthode de la valeur résiduelle, il convient de soustraire au produit des ventes, les coûts de réalisation du projet, soit :

- Les travaux préparatoires sont admis à 1% du prix de revient
- Les frais de démolition estimés à CHF 45/m³
- Le coût des aménagements extérieurs sont estimés à CHF 80/m²
- Les frais secondaires sont admis à 5% des CFC 2 et 4
- La marge bénéfiques/risques est admise à 15% du prix de revient
- Les frais de courtage sont appréciés à 3% du produit de vente

TABLEAU DE REPARTITION DES COUTS DE CONSTRUCTION				
	m² ou m³	CHF/m² /m³		CHF
CFC 1 - Travaux préparatoires			2.64%	105'070
Forfait (en % du prix de revient)	1%	3'975'000	39'750	
Frais de démolition	1'633 à 40		65'320	
CFC 2 - Bâtiment			29.66%	1'179'100
CFC 3 - Équipement d'exploitation			0.00%	-
Forfait			-	
CFC 4 - Aménagements extérieurs			2.87%	113'890
Total aménagements extérieurs	1'627 à 70		113'890	
CFC 5 - Frais secondaires			1.63%	64'650
Taxes, etc. (en % des CFC 2 et 4)	5% à 1'292'990		64'650	
Autres			18.00%	715'500
Marge bén./risques (% du prix de revient)	15%		596'250	
Frais de vente	3% du produit des vente		119'250	
			Sous-total	2'178'210
CFC 0 - Terrain			45.20%	1'796'791
Prix de revient du projet			100.00%	3'975'000

A la valeur du terrain ci-dessus, il convient de procéder encore aux déductions suivantes :

- les frais d'acquisition qui englobent les droits de mutation et du registre foncier qui sont considérés à hauteur de 3.3% de la valeur du terrain (pas d'honoraires de notaire)
- les frais de constitution de la PPE qui sont estimé à CHF 3'000
- les frais d'équipement sont considérés comme inexistantes, attendu que la parcelle est colloquée en zone à bâtir

EVALUATION DU TERRAIN				
	m² ou m³	CHF/m² /m³		CHF
CFC 0 - Terrain				1'796'791
Déductions :				
Frais d'acquisition (en % de la valeur du terrain)	3.3%	1'796'791		-59'294
Frais de constitution de la PPE				-3'000
Frais d'équipement				-
VALEUR DU FONCIER	1'827 m²	950 CHF/m²		1'735'000

9 RESUME DES VALEURS

Valeur intrinsèque	CHF 1'715'000
Valeur du foncier en l'état	CHF 1'735'000

L'écart entre ces deux valeurs est minime.

10 VALEURS

Valeur vénale

Au vu des constatations faites sur place, des différentes pièces consultées ainsi que sur la base de nos calculs et de nos appréciations, nous admettons que **la valeur vénale** (arrondie) de cet objet s'élève à :

CHF 1'735'000

Il est cependant admissible que cette valeur puisse faire l'objet d'une marge d'appréciation de +/- 5%.

Valeur de liquidation

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale précitée un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu de l'objet et de la demande du marché, nous admettons qu'il n'y a pas d'abattement. De ce fait, **la valeur de liquidation correspond à la valeur vénale** (arrondie), soit à :

CHF 1'735'000

11 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.).

Par ailleurs, l'hypothèse de construction développée dans le présent rapport n'est qu'un exemple des possibilités offertes par la parcelle. Le projet devrait être confirmé par une étude complète et approfondie en vue d'un permis de construire.

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 19 février 2024

de Rham SA

Jean-Jacques Morard
CEO

Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

12 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Polices d'assurance ECA





Extrait du registre foncier Bien-fonds Epalinges / 398

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5584 Epalinges
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 398
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH915715367881
 Surface 1'827 m², numérique
 Mutation 19.11.2014 007-2014/5876/0 Division de bien-fonds , à P. 902 : 89 m2, de P. 902 : 25 m2
 13.05.2015 007-2015/2668/0 Modification de surface
 12.01.2017 007-2017/136/0 Modification du plan
 27.10.2022 007-2022/7778/0 Mensuration

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation

8
 Chemin du Polny 45
 Montéclard

Couverture du sol

Bâtiment(s), 248 m²
 Accès, place privée, 85 m²
 Jardin, 1'417 m²
 Route, chemin, 77 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation et garage, N°
 d'assurance: 94, 215 m²
 Bâtiment, N° d'assurance:
 758, 5 m²
 Bâtiment, N° d'assurance:
 1017, 28 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

813'000.00

2014 (11.11.2015)

Propriété

Propriété individuelle

Gaillard Alain 22.08.1957,

03.07.1995 007-523855 Succession

Mentions

03.12.2014 007-2014/6206/0

Mensuration en cours ID.007-2015/001064

14.02.2018 007-2018/658/0

Faillite ID.007-2018/000521

Servitudes

21.05.1904 007-329684

(D) Source(s) ID.007-2004/000271
 à charge de B-F Epalinges 5584/455
 à charge de B-F Epalinges 5584/654
 à charge de B-F Epalinges 5584/1262
 à charge de B-F Epalinges 5584/2818

21.05.1904 007-329684

(D) Canalisation(s) Réservoir ID.007-2004/000272
 à charge de B-F Epalinges 5584/455
 à charge de B-F Epalinges 5584/942

21.05.1904 007-329684

(D) Canalisation(s) d'eau ID.007-2004/000273
 à charge de B-F Epalinges 5584/453
 à charge de B-F Epalinges 5584/455
 à charge de B-F Epalinges 5584/654
 à charge de B-F Epalinges 5584/933
 à charge de B-F Epalinges 5584/942
 à charge de B-F Epalinges 5584/1091
 à charge de B-F Epalinges 5584/1117
 à charge de B-F Epalinges 5584/1129
 à charge de B-F Epalinges 5584/1241
 à charge de B-F Epalinges 5584/1262
 à charge de B-F Epalinges 5584/2827

24.05.1949 007-329891

(C) Canalisation(s) et prise d'eau ID.007-2003/006325
 en faveur de B-F Epalinges 5584/400

19.11.2014 007-2014/5876/0

(C) Passage à pied, pour tous véhicules et
 canalisations quelconques ID.007-2015/001379

19.11.2014 007-2014/5876/0

(C) Usage de garages/dépôts ID.007-2015/001380
 en faveur de B-F Epalinges 5584/902

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

16.12.2013 007-2013/6402/0 (C) Prémption, jusqu'au 11.12.2023 ID.007-2014/000842 en faveur de Attica Promotions SA, Saint-Sulpice 01.03.2017 007-2017/1089/0
(VD) (IDE: CHE-395.050.630) Modification d'intitulé
en faveur de Godat Jean Francis 31.01.1951

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) et prise d'eau, ID.007-2003/006325 Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en bleu sur le plan annexé. Le fonds dominant a le droit au quart du débit de la source alimentant la fontaine existant sur le fonds servant, sans que ce prélèvement puisse dépasser cinq litres-minute. Le prélèvement s'effectuera par une chèvre de partage à installer par le propriétaire du fonds dominant sur la conduite d'amenée de l'eau à ladite fontaine. Ce propriétaire peut effectuer tous travaux nécessaires à la prise d'eau et à l'amenée sur son fonds, ainsi que les réparations éventuelles. Le propriétaire du fonds servant devra veiller à ce que l'eau ne soit pas troublée par des travaux agricoles ou autres. Il ne pourra édifier aucune construction sur le tracé de la canalisation ni planter des arbres ou exécuter des travaux de caractère durable susceptibles de nuire à l'installation. Les frais d'entretien des installations de captage et des conduites d'amenée desservant la fontaine susmentionnée seront supportés pour trois quarts par le propriétaire du fonds servant et pour un quart par le propriétaire du fonds dominant.

Servitude, Source(s), ID.007-2004/000271 Les sources sont situées sur les P. 455, 654, 1262 et 2818 sur le plan annexé.

Servitude, Canalisation(s) Réservoir, ID.007-2004/000272 Le réservoir se trouve sur les parcelles 455 et 942 sur le plan annexé.

Servitude, Canalisation(s) d'eau, ID.007-2004/000273 La canalisation suit le tracé approximatif figuré en bleu sur le plan annexé.

Annotation, Prémption jusqu'au 11.12.2023, ID.007-2014/000842 En cas de vente de la parcelle 398 de la Commune d'Epalinges, la partie venderesse signera un acte de transfert immobilier à terme, à titre onéreux (avec un dépôt de garantie de dix pour cent), qui sera conditionné à l'accord de la partie bénéficiaire dudit droit de prémption, laquelle aura trente (30) jours pour se déterminer après avoir été dûment informée de la vente par le notaire chargé de l'opération. A défaut de réponse dans le délai de trente (30) jours, la partie bénéficiaire du droit sera réputée y avoir renoncé. Ce droit ne pourra pas être opposable au titulaire d'un droit de prémption légal éventuel. Toutes les communications seront effectuées par plis recommandés et considérés comme notifiés valablement aux adresses, mentionnées dans l'acte RF 13/06402. Les parties peuvent en tout temps modifier leur adresse et en informer par plis recommandés le co-contractant. Ce droit est concédé à titre gratuit. Il est incessible entre vifs mais transmissible à cause de mort. L'échéance de ce droit est prévue jusqu'au 11 décembre 2023.

Mention, Mensuration en cours, ID.007-2015/001064 Non spécifié.

Servitude, Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques, ID.007-2015/001379 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en jaune sur le plan annexé. Elle permet le passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques. Les frais de construction, d'entretien et de réparation sont à la charge du fonds dominant. Cette servitude est concédée à titre gratuit.

Servitude, Usage de garages/dépôts, ID.007-2015/001380 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en jaune sur le plan annexé. Elle permet l'usage de toutes constructions de types garages ou dépôts. Les frais de construction éventuel, d'entretien et de réparation sont à la charge du fonds dominant. Cette servitude est concédée à titre gratuit.

Mention, Faillite, ID.007-2018/000521 Selon le prononcé de faillite rendu le 12 février 2018 par le Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Droits de gage immobilier

03.06.2008 007-2008/2589/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 600'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2008/000539, Droit de gage individuel

27.07.2015 007-2015/4492/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'200'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2015/000742, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Observation:

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché
Affiché

Commune **130 Epalinges**
Bâtiment **94**
Référence 100575495-1/1

Monsieur
Alain Gaillard
Ch. du Polny 45
1066 Epalinges

Habitation

Emplacement: Epalinges, Ch. du Polny 45

Année construction: 1962

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol, caves	40	2.5	100	48'076.93
Rez, logement, garage, chaufferie	186	2.8	521	434'166.67
Rez, prolongement garage	15	3	45	37'500.00
1er étage, logement	186	2.7	502	402'243.59
Combles, galetas	186	2	372	178'846.16
Total:			1'540	1'100'833.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>	<u>Corr(‰)</u>
Logement	100.00	1'100'833.35	
Total:	100.00	1'100'833.35	

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2016 / 125
Date d'effet 31.08.11
Date d'édition 14.03.16

Valeur (Fr)
140'000.00

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

Commune **130 Epalinges**
Bâtiment **1017**
Référence 100575513-1/1

Monsieur
Alain Gaillard
Ch. du Polny 45
1066 Epalinges

Dépendance

Emplacement: Epalinges, Ch. du Polny 45
Année construction: 1972
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Pavillon de jardin, WC, cuisinette, cheminée	29	3.2	93	84'455.13
	Total:		93	84'455.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>	<u>Corr(‰)</u>
Pavillon	100.00	84'455.13	
Total:	100.00	84'455.13	

Année/indice 2016 / 125
Date d'effet 31.08.11
Date d'édition 14.03.16

Commune **130 Epalinges**
Bâtiment **758**
Référence 100575515-1/1

Monsieur
Alain Gaillard
Ch. du Polny 45
1066 Epalinges

Dépendance

Emplacement: Epalinges, Ch. du Polny 45
Année construction: 1962
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m²)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m³)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Réduit de jardin	5	3	15	12'820.51
Total:			15	12'821.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>	<u>Corr(‰)</u>
Réduit	100.00	12'820.51	
Total:	100.00	12'820.51	

Année/indice 2016 / 125
Date d'effet 31.08.11
Date d'édition 14.03.16

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