

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 1234 de la commune de Noville.

Adresse

Chemin du Bey 1, 1845 Noville.

Mandant

Office des poursuites du district d'Aigle, selon mandat du 26 septembre 2023.

Propriétaires

Madame Patricia Girardoz et Monsieur Jean-Michel Girardoz, en copropriété simple pour ½ chacun.

Valeur vénale

CHF 1'200'000.—.



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle n° 1234 de la commune de Noville, 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

Villa individuelle et couvert à voitures.

Situation

Située dans un quartier résidentiel, majoritairement composé de résidences individuelles, à l'ouest du bourg et en retrait de la route d'Evian, la propriété jouit d'un bel emplacement.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le vendredi 6 octobre 2023, en compagnie de Madame Valérie Cézilly, préposée de l'Office des poursuites d'Aigle et de la propriétaire.

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

L'habitation étudiée, d'une architecture traditionnelle, a été érigée en 2006 sur deux niveaux + combles non habitables ; sans excavation. Elle comprend un seul logement de 6.5 pièces en duplex qui est distribué comme suit :

- au rez-de-chaussée et de plein-pied : grand séjour et salle à manger d'environ 38 m² avec cuisine ouverte et accès à la terrasse et au jardin, une chambre/bureau de 11.40 m², une douche-WC ajourée, entrée avec hall et armoires, locaux techniques et buanderie ;
- à l'étage : quatre chambres de respectivement 16.70 m², 16,20 m², 21.56 m² et 13 m² et d'une salle de bains ajourée, trappe d'accès pour les combles (dépôts).

Le tout totalise 153 m² de surface utile principale. L'espace de vie au rez-de-chaussée offre une belle convivialité, les chambres sont de belle dimension et la fonctionnalité en général est admise comme bonne. Lors de la visite, il n'a pas été constaté de problématique particulière sur l'enveloppe, l'état d'entretien est dès lors admis comme bon. En ce qui concerne l'intérieur, il est nécessaire de prévoir un rafraîchissement général des revêtements muraux et des plafonds, le tout étant très défraîchi. Pour finir, les extérieurs engazonnés, arborés et entièrement clôturés mériteraient d'être mieux entretenus. Un nettoyage s'impose (nombreuses crottes de chien dans le gazon).

Pour finir, nous précisons que le nouveau règlement d'affectation de la commune de Noville offre des droits à bâtir supplémentaires pour cette propriété, sous réserve des autorisations délivrées par les autorités compétentes.



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 2023 : 106.4 (déc. 2020 = 100 points)
Taux hypothécaire de référence : 1.50 %.
Taux fiscal communal (2023) : 75.0 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle n° 1234	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotations	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 659	5
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 707	5
1.4 Cabane de jardin.....	5
2. Localisation et environnement	6
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n°659 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.1.2 Distribution	10
3.1.3 Revêtements intérieurs.....	13
3.1.4 Surfaces	14
3.1.5 Fonctionnalité	14
3.1.6 Occupation.....	14
3.2 ECA n° 707 Dépôt et couvert à voiture	14
3.2.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	15
3.2.2 Aménagements intérieurs du dépôt et atelier.....	15
3.2.3 Fonctionnalité	15
3.2.4 Utilisation	15
3.3 Aménagements extérieurs	15
4. LPPPL / LFAIE / LRS.....	16
4.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	16
4.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	16
4.3 LRS - loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)	16
5. Infographies et dispositions constructives.....	16
5.1 Infographies	16
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ...	18
5.3 Potentiel de développement	19
6. Appréciation générale.....	20
7. Estimation	20
7.1 Valeur intrinsèque.....	20
7.2 Valeur vénale.....	22
8. Réserves et remarques finales	22
Sources d'information et annexes	23



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 1234		900 m ²
Bâtiment	: ECA 659 - habitation	106 m ²
Bâtiment	: ECA 707 - garage	18 m ²
Jardin	:	776 m ²
Adresse	: Chemin du Bey 1.	
Propriétaires	: Patricia Girardoz et Jean-Michel Girardoz en copropriété simple, chacun pour une demi.	
Estimation fiscale	: CHF 446'000.—, 01.11.2006.	

1.1.2 Mention / Servitudes / Annotations

Mention Une restriction du droit d'aliéner LPP grève la part de Madame Patricia Girardoz. Cette mention est en faveur de la Caisse Intercommunale de Pensions à Lausanne. Inscrite le 13.03.2006, cette mention n'a pas d'influence sur la valeur, elle sera radiée lors du prochain transfert immobilier.

Servitudes Quatre servitudes sont inscrites sur ce fonds, deux à charge, une en droit et une dernière en droit et à charge.

Les deux premières, inscrites le 24.06.2005, concernent un passage à pied et pour tous véhicules et des canalisations quelconques. Elles sont en faveur des fonds 133, 1235, 1236 et 127 et à charge des fonds 1235 et 1236. Dans les faits, il s'agit du chemin desservant les différentes propriétés selon le tracé figuré en jaune ci-dessous.

Selon l'exercice déposé au Registre foncier, tous les frais d'entretien et de remise en état se répartissent par parts égales entre les propriétaires des fonds bâtis effectivement utilisateurs du dit passage, chacun d'eux assumant tous les frais d'aménagement, d'entretien et de remise en état de son chemin privé.

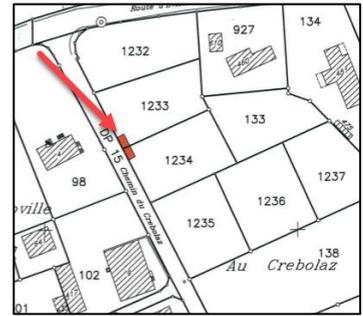


Nous n'avons pas de commentaire particulier sur cette répartition qui est usuelle.

Puis, inscrite à la même date, une servitude de canalisations quelconques, en droit et à charge pour les fonds 133, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237. Selon l'exercice déposé au Registre foncier, tous les frais d'entretien et de remplacement éventuel des canalisations communes seront assumés par parts égales entre les propriétaires des fonds effectivement raccordés, chacun d'eux assumant tous les frais d'entretien et de remplacement éventuel de ses canalisations privées. Ce droit oblige également les propriétaires des fonds dominants et servants à se concéder réciproquement tous services que l'édification de nouveaux bâtiments sur les dits fonds pourraient impliquer. Il s'agit de servitudes d'usage qui n'influencent pas la valeur de la propriété.



La dernière, à charge de la parcelle étudiée et en faveur de la commune, a été inscrite en 2005. Elle concerne l'usage d'une place pour le dépôt de 4 containers à ordures. Tous les frais d'aménagement et d'entretien de ladite place et ses installations seront à la charge exclusive de la bénéficiaire, elle s'exerce sur la partie teintée sur le plan ci-contre.



Annotations

Au nombre de trois, il s'agit de trois restrictions de droit d'aliéner, procédé LP sur la part de Jean-Michel Girardoz.

Ces annotations n'influencent pas la valeur de la propriété, elles seront radiées lors du prochain transfert immobilier.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 659

- Type de construction Villa individuelle comprenant deux niveaux.
- Année de construction 2006, dernière année de transformation en 2010 selon l'ECA.
- Volume ECA 676 m³, 516 m³ pour l'habitation et 60 m³ pour la buanderie et le local technique.
- Valeur assurée CHF 746'600.—, indice 135/2023, soit CHF 1'104.—/m³ ce qui est une valeur élevée pour ce type de construction. Une adaptation de la couverture est recommandée.
- Côté cour / côté jardin La police précitée ne comprend pas la couverture complémentaire côté cour / jardin (3CJ) qui étend les couvertures en cas de sinistre et des éléments naturels. Nous recommandons la souscription de cette couverture complémentaire.

1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 707

- Type de construction Dépôt et couvert à voiture.
- Année de construction 2009.
- Volume ECA 130 m³.
- Valeur assurée CHF 53'700.—, indice 135/2023, soit CHF 413.—/m³ ce qui est une valeur usuelle pour un couvert à voiture aménagé partiellement avec un dépôt/atelier.

1.4 Cabane de jardin

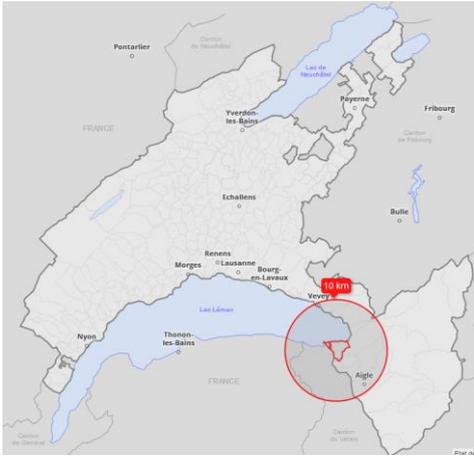
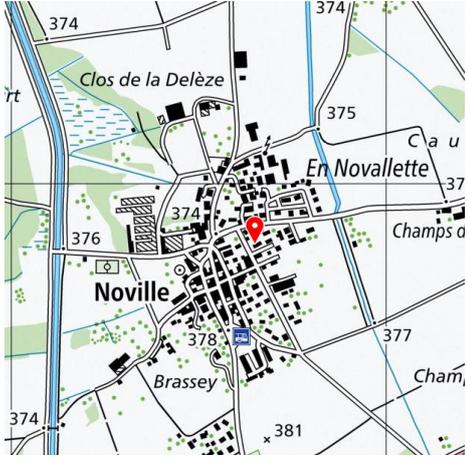
La propriété comprend également, au nord-est de la parcelle, un abri de jardin en bois.

Cette construction mobile n'est pas couverte contre les éléments naturels (il en va de même pour les aménagements extérieurs, clôtures, arbustes et autres) vu qu'il n'y a pas de couverture 3CJ.





2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p data-bbox="341 768 719 790">Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p data-bbox="256 804 802 1014">La commune de Noville se situe au bord du lac Léman et fait partie du district d'Aigle. Elle comprend le village de Noville et le hameau de Crebelley et sa superficie est de 1039 hectares. Au 31.12.2022, on y dénombrait 1169 habitants.</p>	<p data-bbox="828 804 1430 904">La propriété est sise dans un quartier de villas, à l'ouest du centre du village et en retrait de la route d'Evian.</p> <p data-bbox="828 925 1038 958">Altitude : 376 m.</p> <p data-bbox="828 978 1286 1043">Coordonnées moyennes de la propriété : 558'600 / 136'900.</p>

Environnement Pour l'heure : quartier résidentiel composé de résidences individuelles, en retrait de la route principale. A terme et vu les nouvelles possibilités offertes par le règlement des constructions de la commune, une densification est à prévoir.

Vue Dégagements sur le quartier environnant et vue sur les Alpes.



Nuisances Bien que l'endroit soit relativement calme, nous relevons un léger bruit émanant du trafic routier. Voir chapitre "Infographies".

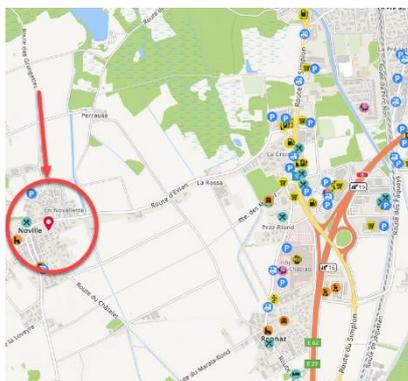
Accès Aisé, par la route d'Evian et le chemin du Crébolaz, axes du domaine public.



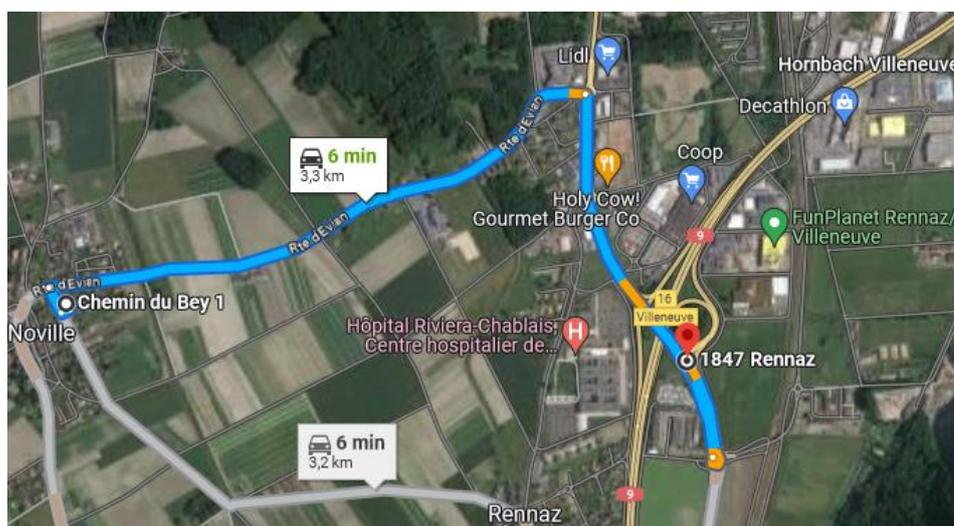
Stationnement Le stationnement de plusieurs véhicules est possible sur la propriété, plusieurs places publiques sont disponibles dans le village.



Commodités	Commerces :	Ils se situent tous dans la zone commerciale de Rennaz / Villeneuve à 2.6 km. Le village comprend un restaurant et une entreprise horticole de renom.
	Ecoles :	Primaire (3P et 4P) sur place, autre « Cercle scolaire de Villeneuve - Haut-Lac ».
	Transports publics :	CarPostal ou ligne de bus VMCV, n° 120 et 121, direction Villeneuve gare CFF et Aigle gare CFF à 350 m. Jonction autoroutière de Rennaz à 3.3 km.



- Train
- Tram/bus
- Mobility
- Vélo
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service
- Bar
- Café
- Hôtel
- Restaurant
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration



Topographie La parcelle est plane et de forme rectangulaire.

3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n°659

Habitation

Organisation

L'entrée principale de l'habitation se situe sur la façade nord, soit à l'opposé de l'accès principal et du couvert à voiture. Le logement, accessible de plain-pied, se distribue sur deux niveaux. Les combles sont à usage de dépôt et sont accessibles par un escalier escamotable.

Type de construction

Gros œuvre : radier et dalle en béton armé, murs en briques. **Toiture** : à deux pans et à croupe, isolée entre chevrons, avec châssis rampants et tabatière. **Couverture** : tuiles terre cuite, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies, tablette des fenêtres et portes-fenêtres en pierre reconstituée. **Fenêtres** : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC. **Obscurcissement** : par volets en alu et stores roulants. **Terrasse** : dalles en ciment, toile de tente à commande électrique.



Equipements spécifiques

Canal de cheminée en attente dans le séjour, prise électrique extérieure (terrace), éclairage extérieur, serrure sur certaines poignées des châssis de fenêtre. Cette liste est non exhaustive et indiquée à titre indicatif.

Installation de chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur de marque SAPAC (profondeur de la sonde = 140 m, selon le permis de construire), la diffusion s'effectue par le sol. L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler électrique.



Installation électrique

Probablement aux normes.

Nous ne connaissons pas la date du dernier contrôle OIBT.

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.



Conduites et raccordement aux eaux usées

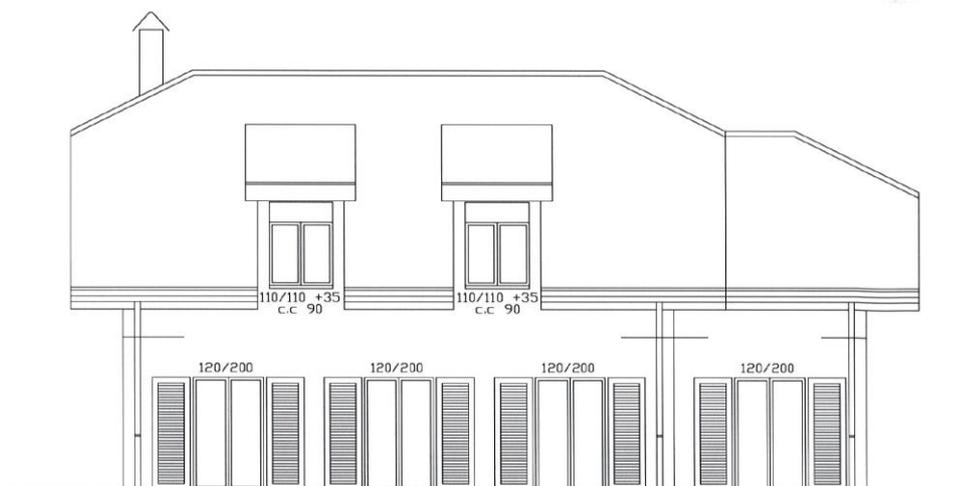
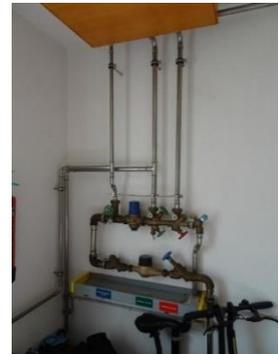
La propriété est récente, les conduites également. Le tout est raccordé en séparatif au réseau communal.

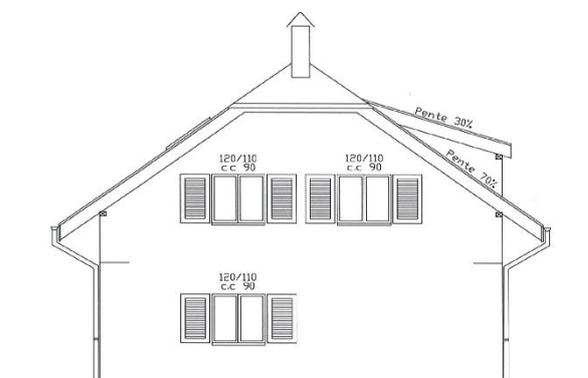
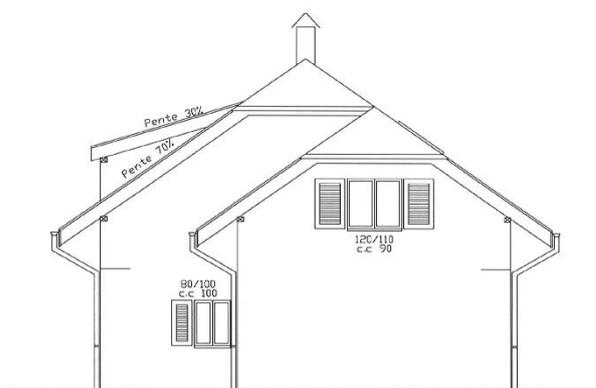
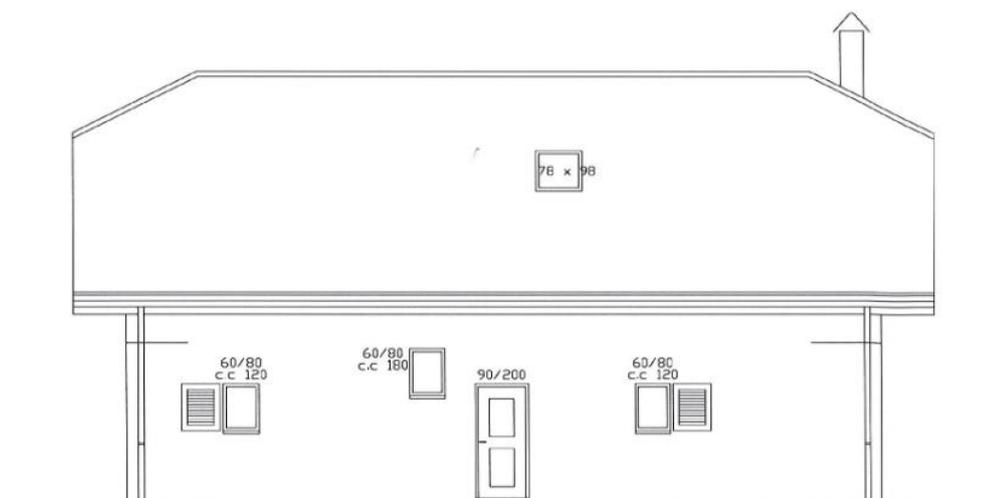
Années de rénovation

Selon l'appréciation de l'experte, aucune rénovation n'est intervenue depuis l'édification.

Conformité

Un permis d'habiter et d'utiliser a été délivré en 2007 pour la construction existante, elle est donc admise comme conforme (voir annexe).





Amiante et toxiques

- 🌐 Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante et de toxiques dans ce bâtiment peut être exclue.

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 ou en cas de vente forcée.

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

La construction est récente et ne semble pas présenter de défaut ou de problème particulier.

Enveloppe Lors de la visite aucune problématique n'a été constatée à l'œil nu.

Etat général : est admis comme bon.

A prévoir à moyen terme : néant.

Intérieur L'ensemble des aménagements intérieurs (cuisine, salle de bains) et des revêtements sont de 2006, ainsi que les équipements techniques.

Etat général : défraîchi.

A prévoir à court terme : réfection globale des murs et plafonds et de certains sols.

3.1.2 Distribution

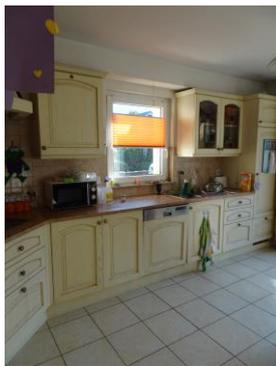
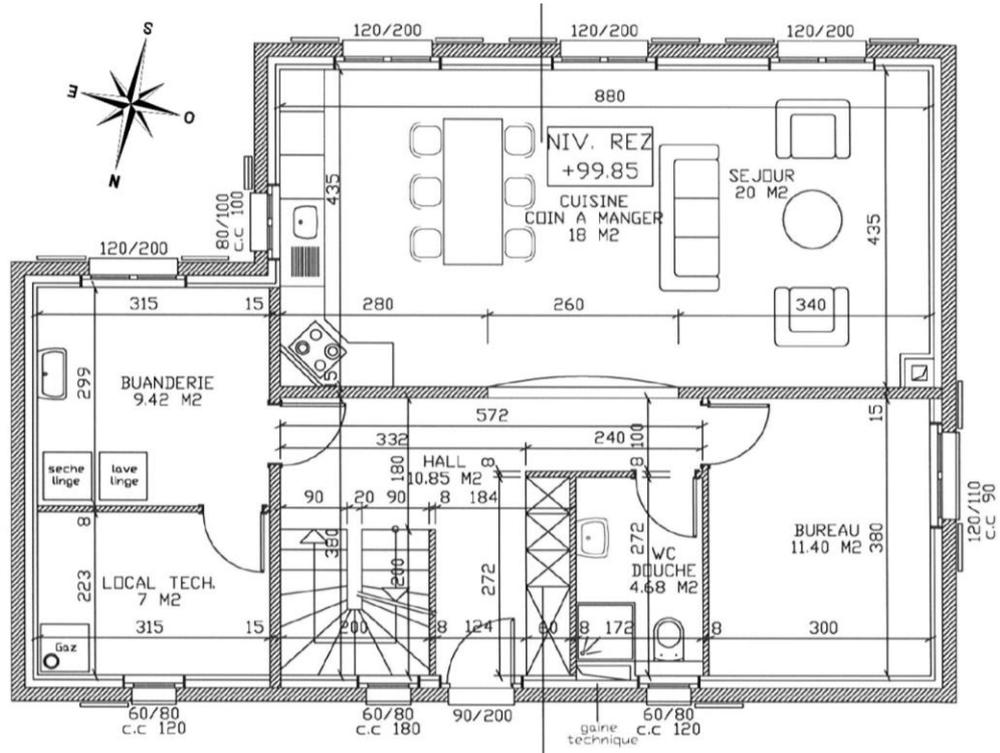
Les plans reportés ci-dessous, obtenus auprès du service technique de la commune, nous ont été remis par notre mandant. A l'exclusion de quelques menues différences (dépôt sous escalier non figuré / mode de chauffage différent, par exemple) ils correspondent à la réalité.

Le logement se distribue sur deux niveaux, rez-de-chaussée de plain-pied et étage/combles, par un escalier central ajouré situé dans la partie nord.

Rez-de-chaussée Accessible de plain-pied par la façade nord, il comprend un hall, les locaux techniques, une buanderie ajourée avec accès direct à l'extérieur, un séjour / salle à manger / cuisine ouverte d'environ 38 m² avec accès à la terrasse d'environ 50 m² et au jardin, un bureau, une salle d'eau ajourée, l'escalier reliant l'étage et un réduit sous l'escalier.

La cuisine, entièrement équipée, a été aménagée avec des buffets en bois, des électroménagers de marque Siemens (four, four à vapeur, vitrocéramique, hotte, frigo avec frizer) et un plan de travail en pierre naturelle.

La surface utile principale de ce niveau est de 69.4 m².

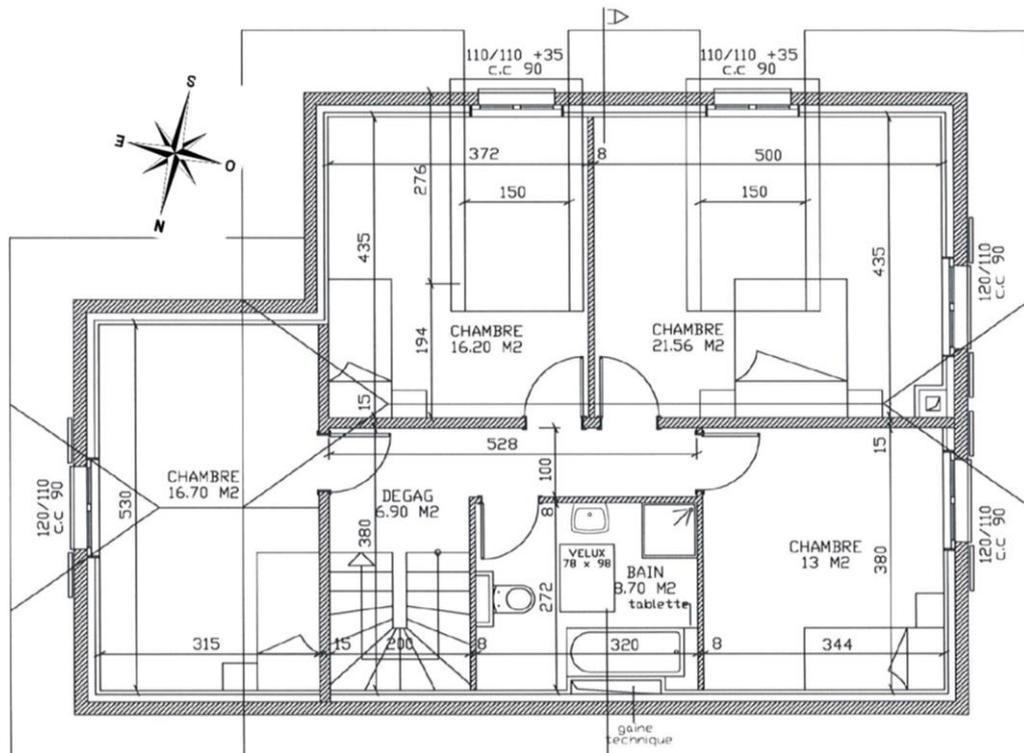




Etage

Accessible par l'escalier intérieur, ce niveau partiellement mansardé se compose d'une chambre est de 16.70 m², de deux chambres sud de respectivement 16.20 m² et 21.56 m², d'une chambre ouest de 13 m², d'une salle de bains ajourée, le tout totalise 82.8 m² de surface utile principale.

Le couloir de dégagement permet l'accès aux combles.





Combles Accessibles par un escalier escamotable, ils sont inhabitables et uniquement à destination de dépôt.



3.1.3 Revêtements intérieurs

Les sols sont en parquet stratifié ou carrelage, les murs sont en plâtre ou en crépi, les plafonds sont lissés au plâtre ou en lambris et les menuiseries sont naturelles (bois).



3.1.4 Surfaces

Sur la base des éléments à notre disposition et de la norme SIA 416, nous estimons les différentes surfaces de la manière suivante :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS m ²	SI m ²
Rez	106	88.4	69.4	79%	10.1	7.6
Etage	106	105.5	82.8	78%	0.0	0.6
Total	212	193.8	152.2	p.m.	10.1	8.1

Les ratios surface utile de plancher et surface de plancher déterminante correspondent aux moyennes usuelles.

3.1.5 Fonctionnalité

- Distribution.
 - Généreux espace de vie au rez-de-chaussée.
 - Cuisine ouverte sur salle à manger.
 - Accès direct au jardin et sur la terrasse.
 - Faible de vis-à-vis.
 - Salles d'eau et de bains ajourées.
-
- Nombre de salle d'eau par rapport aux nombre de chambres.
 - Absence de liaison intérieure avec le garage.

3.1.6 Occupation

L'objet est actuellement occupé par le propriétaire. Il sera tenu compte de cet élément dans l'évaluation finale.

3.2 ECA n° 707

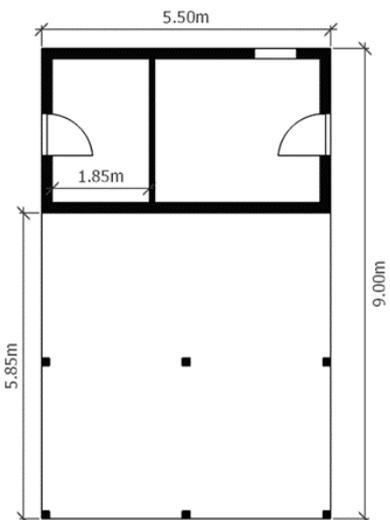
Dépôt et couvert à voitures

Préambule

Cette structure, cadastrée comme garage, est décrite comme dépôt et couvert à voitures dans la police ECA.

Type de construction

Structure : radier au sol, structure en bois et locaux arrières en maçonnerie. **Toiture** : plate, en légère pente et étanchée. **Couverture et ferblanterie** : en cuivre. **Façades** : crépies. **Fenêtre** : dotée de vitrage isolant sur châssis en PVC.





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

Structure Ce couvert-dépôt, érigé il y a 14 ans, ne présente pas de défauts majeurs visibles à l'œil nu.

Etat général : est admis comme bon, pas de travaux majeurs dans les 10 à 15 prochaines années. **A prévoir à moyen terme** : néant, vu l'affectation.

Intérieur Le local situé à l'arrière a été divisé en deux parties, l'un est utilisé comme dépôt (à gauche sur le plan) et l'autre comme salle de jeu.

3.2.2 Aménagements intérieurs du dépôt et atelier

Les sols sont bruts (béton), les murs et plafonds sont en aggloméré. Le dépôt est dépourvu d'éclairage.

3.2.3 Fonctionnalité

- Bonne
- Locaux partiellement ajourés.

- ⚡ Les ouvertures de part et d'autre, ainsi que la fenêtre, ne sont pas conformes aux plans d'enquête.

3.2.4 Utilisation

La partie arrière (atelier sur le plan) a été aménagée en dépôt / cave à droite et en salle de jeux à gauche, ce dernier local est ajouré. Le tout est utilisé par le propriétaire et les enfants.

3.3 Aménagements extérieurs

La partie de la parcelle occupée par les cheminements (accès et tout autour de la construction), l'emplacement pour les stationnements sous et devant le couvert sont en pavés béton. La terrasse au sud est dallée et elle est équipée d'une cheminée/barbecue. La terrasse se prolonge à l'ouest, celle partie est équipée d'un jacuzzi. Le reste du jardin est engazonné, agrémenté de quelques plantations ornementales et d'arbres majeurs, le tout est entièrement clôturé par du treillis ou des barrières en bois de faible hauteur. Le cheminement pour rejoindre la cabane de jardin est en gravier. Le tout mériterait d'être mieux entretenu avec notamment la suppression des nombreuses crottes de chien.





4. LPPPL / LFAIE / LRS

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

La propriété étudiée n'est pas concernée par cette loi.

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

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

Ce qui signifie que l'objet étudié pourrait en théorie être acquis par une personne étrangère. Toutefois et vu l'emplacement, nous estimons qu'il n'y a pas ou peu d'amateurs pour ce type d'affectation dans la localité.

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

Au 31.03.2023 la commune de Noville comptait une proportion de 85.2 % de résidences principales contre 14.8 % de résidences secondaires. Avec ce taux, la propriété pourrait devenir une résidence secondaire.

Compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques, nous estimons que malgré les possibilités offertes par la loi, cet objet est attractif en tant que résidence principale.

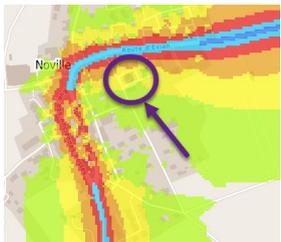
5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La parcelle est située en secteur de protection des eaux Au, nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au ← <input type="checkbox"/> üB 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués <p>La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués. Le premier site pollué nécessitant un assainissement est éloigné, nous le jugeons sans impact sur la valeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués <input type="checkbox"/> Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre <input type="checkbox"/> Pollué, investigation nécessaire <input type="checkbox"/> Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement <input type="checkbox"/> Pollué, nécessite une surveillance <input type="checkbox"/> Pollué, nécessite un assainissement <input type="checkbox"/> Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée 	



<p>● Carte des dangers naturels</p> <p>La parcelle est concernée par un danger faible et un danger imprévisible (résiduel) en ce qui concerne les inondations.</p>		
<p>● Carte de l'aléa ruissellement</p> <p>Le bien-fonds est légèrement impacté par l'aléa de ruissellement.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m] 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m] 0.25 <= h hauteur d'eau en [m] Glacier Cours d'eau 	
<p>● Cadastre du bruit jour routier</p> <p>La propriété est située en zone jaune (50-55 dB) et verte (45-50 dB). 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>		
<p>● ISOS – Inventaire des sites à protéger en Suisse</p> <p>Le quartier figure dans un périmètre environnant de catégorie « b » (partie sensible pour l'image du site = village). L'objectif de sauvegarde de cette catégorie est de garder les caractéristiques essentielles des composantes attenantes au site principal. Cela peut influencer la constructibilité et une éventuelle densification.</p>		
<p>● Radon</p> <p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</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 cette valeur de référence se situe à 11 %. L'indice de confiance est faible.</p>		
<p>● Commentaire</p>		
<p>Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.</p>		

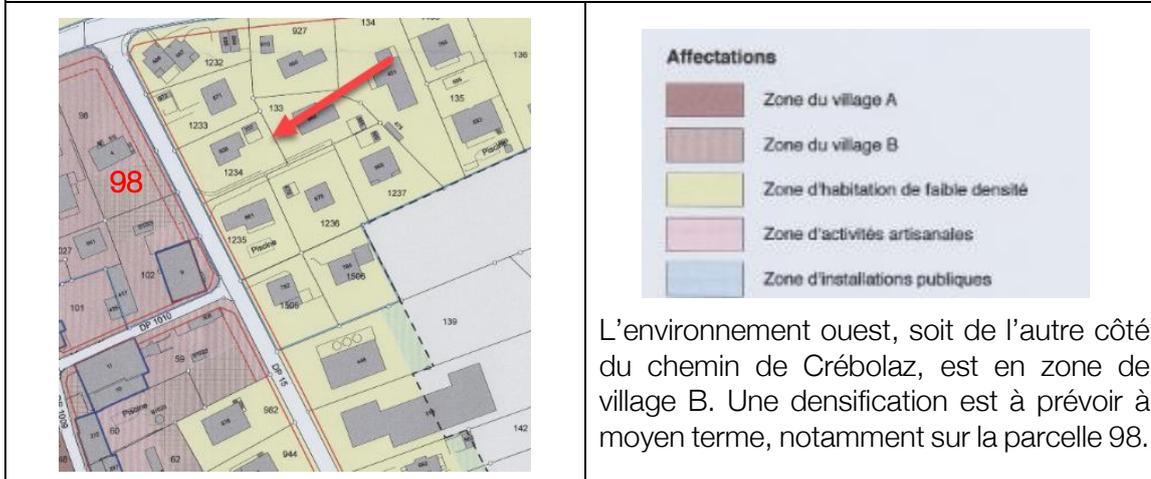


5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

- **Police des constructions de la commune**

La parcelle n° 1234 est colloquée en zone d'habitation de faible densité, selon le PGA (plan général d'affectation) du **5 octobre 2022**.

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



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

CHAPITRE II ZONES CONSTRUCTIBLES

Article 5 Zone du village A

² Différentes mesures particulières comme les périmètres et les axes du faîte principal des nouvelles constructions, les périmètres de bâtiments à préserver et les aires de jardins et aménagements assurant le dégagement des constructions à préserver, peuvent régir les constructions et les aménagements ; elles sont mentionnées sur le plan.

⁹ **Le toit est à deux pans ou plus.**

Article 7 Zone d'habitation de faible densité

¹ **La zone d'habitation de faible densité est une zone mixte destinée au logement à caractère résidentiel et aux activités non gênantes.** Elle comprend plus particulièrement des constructions telles que villas accolées ou individuelles.

² **Les dispositions prévues à l'art. 5, al. 2 et 9 sont applicables.**

³ **L'indice d'utilisation du sol de référence est de 0,4.**

⁴ Les constructions sont édifiées en ordre non contigu. **La distance entre une construction et la limite de propriété est de 4 m au minimum.** Elle est doublée entre constructions situées sur une même parcelle.

⁵ **Le nombre de logements par construction est limité à quatre.** La façade apparente d'une construction ou de constructions accolées ne peut pas dépasser 24 m.

⁶ **Le nombre de niveaux utiles est limité à 2 sous la corniche,** auxquels peut être ajouté un niveau utile partiel sous la forme de comble. La surface de plancher déterminante du comble ne peut dépasser les 3/4 de la surface du niveau utile courant.

⁷ **La hauteur, mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel, est limitée à 6.50 m à la corniche et à 10 m au faîte.**

MESURES PARTICULIERES

Article 20 Toiture et couverture

¹ En règle générale, la toiture des constructions est à deux pans. Les avant-toits sur les façades chéneaux sont obligatoires, La pente des toitures est comprise entre 50 et 80 %, Seule la direction générale du faîte est indiquée sur le plan pour les constructions édifiées dans les périmètres des nouvelles constructions,

² La toiture des couverts pour véhicules légers peut être plate, La toiture des appentis et des dépendances peut être à un pan.



CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 30 Indice d'utilisation du sol

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport numérique entre la surface de plancher déterminante et la surface de terrain déterminante.

² Les constructions souterraines ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface de plancher déterminante.

³ Il est calculé selon la norme en vigueur.

Article 37 Esthétique et intégration des constructions

¹ La Municipalité veille à l'intégration des constructions dans le cadre bâti et à la préservation de la qualité des sites naturels et construits au sens de l'art. 86 LATC.

Article 45 Places de jeux ou de rencontre

Des places de jeux ou de rencontre doivent être aménagées pour les bâtiments d'habitation de quatre logements et plus, à raison de 5 m² par logement, Elles peuvent être regroupées pour un ensemble de bâtiments.

VOIES ET STATIONNEMENT

Article 49 Places de stationnement

¹ Pour le logement, le nombre de places de stationnement requis pour les véhicules motorisés est de 2 par logement de trois pièces et plus et de 1 par logement de moins de trois pièces, auquel sont ajoutés 10 % de places supplémentaires pour les visiteurs.

⁴ Les places de stationnement à l'extérieur de bâtiments doivent être groupées et présenter un aspect adapté au caractère des lieux.

⁵ Les places de stationnement doivent être situées en arrière des limites de construction. Des dérogations peuvent être accordées, de cas en cas, par l'autorité compétente.

⁶ D'une manière générale, elles doivent être disposées de façon à permettre des mouvements de véhicules qui ne compromettent pas l'usage ou la sécurité des voies d'accès.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

5.3 Potentiel de développement

L'article 7 du nouveau règlement communal définit un **IUS (indice d'utilisation du sol) maximum de 0.4** pour la zone d'habitation de faible densité. Sur cette base, nous déterminons ci-dessous le potentiel théorique de la parcelle :

Surface de la parcelle	m ²	900
IUS autorisé		0.40
Ce qui représente une surface de plancher déterminante (SPd)	m ² SPd	360
Surface de plancher déterminante actuelle, calculée sur plans	m ² SPd	193.8
Utilisation du potentiel		54 %
Potentiel théorique restant	m² SPd	166.2

Au vu de ce qui précède, il apparaît qu'un potentiel à bâtir subsiste. Toutefois, il y a lieu de relever l'article 37 mentionné ci-dessus par lequel la Municipalité veille à l'intégration des constructions dans le cadre bâti et à la préservation de la qualité des sites naturels et construits. Il n'est donc pas certains que l'ensemble des droits à bâtir seraient exploitables.

L'ancien règlement des constructions était encore plus stricts puisqu'il indiquait à son article 9 ceci « *Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles devra s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes ou fenêtres, la couleur des façades et les détails de la construction. Toutes les teintes trop claires et trop vives sont interdites* ».



Le service technique de la commune de Noville nous a confirmé, qu'en vertu de l'ancien règlement, la parcelle aurait pu accueillir une construction plus importante (plus ou moins avec la même surface SPd que le nouveau règlement). Toutefois, la Municipalité – en vertu de l'article précité - veille à l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre bâti en comparant la volumétrie et le type de construction environnante. Elle peut également s'appuyer sur l'inventaire ISOS dans ce contexte.

Vu ce qui précède, nous tiendrons compte du potentiel à bâtir, sous forme d'une villa jumelle de deux logements, pour la détermination de la valeur du terrain.

6. Appréciation générale

- Points forts**
- Propriété individuelle.
 - Quartier résidentiel, calme.
 - Fonctionnalité.
 - Habitable en l'état.
 - Construction relativement récente, en bon état.
 - Couvert double et stationnements sur la propriété.
 - Agréable jardin plat, arborisé et entièrement clôturé.
 - Proximité des commerces, infrastructures et des transports publics.
- Points faibles**
- Construction non excavée.
 - Travaux de rafraîchissement intérieur à prévoir, éventuellement travaux de nettoyage.
 - Vue restreinte.
 - Fonctionnalité des locaux annexes (dépôt/cave, combles notamment).
 - Evolution de l'environnement à terme.

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).

Dans un premier temps, nous déterminons l'âge économique de la construction et son degré de vétusté en fonction du type de construction. Selon les éléments disponibles, la maison d'habitation a été érigée en 2006, elle n'a bénéficié d'aucune rénovation.

Groupe et durée de vie théorique retenu

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

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.



Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien – vétusté

A l'aide des tables ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, il est possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.

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	17 ans	1	17 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	17 ans	2	34 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	17 ans	3	51 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	30 ans	17 ans	4	68 ans
	100.00 %			10	170 ans
					17 ans
					100 ans
					10.00%
					0.59%

Source : USECE + CSE/SVIT 2012

Age économique (total divisé par la pondération)

Catégorie objet = **4** Durée de vie théorique totale, catégories

Retenu, vu l'absence d'entretien régulier

Vétusté annuelle selon formule de Ross

Vétusté selon courbe de Ross

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

En regard des éléments cités précédemment, de l'absence, d'entretien régulier (peinture), nous retenons une vétusté moyenne soit 10 %.

Dépréciation	
Mauvaise	17.00%
Mauvaise/Moyenne	13.47%
Moyenne	9.95%
Moyenne/Bonne	6.42%
Bonne	2.89%

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

A l'aide des plans d'enquête, nous avons procédé au calcul du volume de la construction et avons abouti à 636 m³, soit un différentiel de 40 m³ par rapport à la valeur ECA. Nous validons donc la volumétrie de la police ECA.

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

Terrain, incidence foncière¹ retenue 360 m² SPd à CHF 1'375.— CHF 495'000.—
soit CHF 550.—/m² de terrain pour villa jumelle

Bâtiment ECA n° 659, valeur à neuf, admis

Rez	258 m ³ à	CHF 900.—	CHF 232'200.—
Etage et toiture	301 m ³ à	CHF 1'150.—	CHF 346'150.—
	Sous-total		CHF 578'350.—

Dont à déduire :

vétusté selon calcul ci-dessus	10 %	arrondi	CHF -57'850.—
Valeur du bâtiment ECA n° 659 à ce jour			CHF 520'500.—

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.



Bâtiment ECA n° 707, valeur à neuf, admis					
Dépôt, atelier et couvert	117 m ³ à	CHF	450.—	CHF	52'600.—
Vétusté, à déduire, admis 0.5 % par année	7 %	arrondi		CHF	-3'600.—
Valeur du bâtiment ECA n° 707 à ce jour				CHF	49'000.—

Cabane de jardin p.m.

Aménagements extérieurs, vétusté déduite en bloc		CHF	88'000.—
Frais et taxes	7 %	CHF	48'000.—
Valeur actuelle		CHF	1'200'500.—

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

CHF 1'200'000.—

7.2 Valeur vénale

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

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

CHF 1'200'000.—

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

8. Réserves et remarques finales

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



L'énumération des sources de renseignements figurant ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 13 novembre 2023.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée


chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle 1234 issu du guichet cartographique du canton de Vaud, le 26.09.2023.	x
Extrait de la parcelle 1234 publié par le Registre foncier le 26.09.2023.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle 1234.	x
Polices ECA n° 659 et 707.	x
Dossiers de mise à l'enquête avec plans des étages, élévations, coupes de l'habitation et du carport.	x
Plans des étages agrandis.	x
Permis d'habiter n° 794-06/CAMAC 71516.	x
Renseignements généraux sur la pompe à chaleur extraits de la demande de permis de construire.	x

Autres informations	
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la Confédération et de la commune de Noville.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan général d'affectation de la commune de Noville.	<input checked="" type="checkbox"/>
Règlement de la police des constructions de la commune de Noville.	<input checked="" type="checkbox"/>

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