

## RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 4659 d'une superficie de 187 m<sup>2</sup>  
Maison paysanne comprenant deux unités d'habitation sise chemin du  
Tison 10 à Panex (Commune d'Ollon)

Mandante : Office des Poursuites du district d'Aigle, par  
l'entremise de Bastien Vaucher, Substitut  
Propriétaire : Communauté héréditaire composée de  
Pittier Denis et de la succession répudiée  
de feu Yvette Yolande Pittier

**Valeur de liquidation : CHF 120'000**



## TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES .....	3
2	DESCRIPTION .....	4
3	SITUATION.....	5
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL .....	6
5	REGLEMENT .....	10
6	DONNEES DU REGISTRE FONCIER.....	12
7	VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS .....	15
8	ESTIMATION.....	20
9	VALEUR DE LIQUIDATION .....	23
10	RESERVES.....	24
11	ANNEXES.....	24

## 1 GENERALITES

### But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Bastien Vaucher en qualité de Substitut, 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 01.12.2023 (légalisé)

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

Plan d'affectation et règlement communal des constructions du 7.12.1998 mis à jour le 9.06.2017

Polices d'assurance ECA du 13.12.2023

#### Source supplémentaire :

Visite effectuée le 15.12.2023 en compagnie de Mme Cezilly, Préposée de l'Office des poursuites du district d'Aigle

## 2 DESCRIPTION

### Caractéristiques de l'immeuble

#### Foncier

Surface de terrain : 101 m<sup>2</sup>

#### Construction(s)

Emprise au sol : 101 m<sup>2</sup>

Typologie : maison paysanne contiguë composée de deux unités (1 pièce au rez et 2 pièces à l'étage) et dépendance (ancienne écurie)

Volume ECA de l'habitation n° 2847 : 699 m<sup>3</sup>

Année de construction : 1800

Année de rénovation : pas d'information

Valeur d'assurance (indice 135) : CHF 462'542

Surface habitable nette totale : environ 114 m<sup>2</sup>

*La surface habitable mentionnée ci-dessus découle de la surface mentionnée dans la police ECA qui est admise à hauteur de 70%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.*

Volume ECA de la dépendance n° 2845 : 34 m<sup>3</sup>

Année de construction : 1932

Valeur d'assurance (indice 135) : CHF 17'654

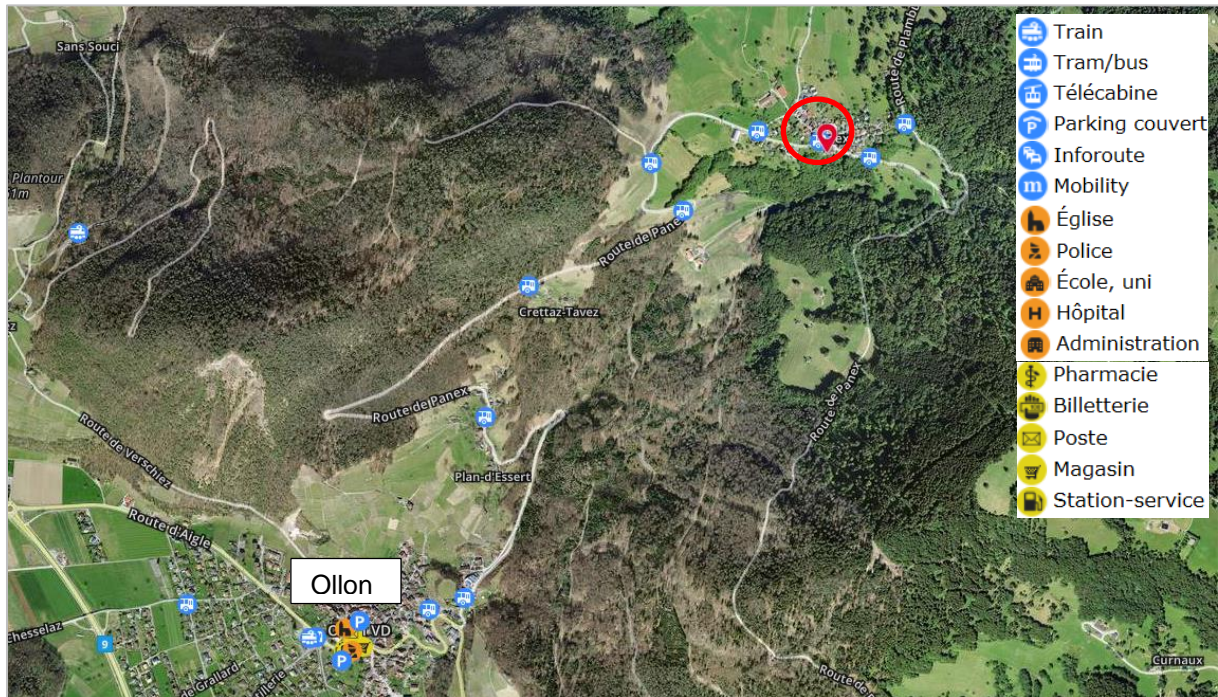
Place de stationnement : néant

Estimation fiscale : CHF 164'000 (RG 1994)

### 3 SITUATION

#### Plan de situation

##### Macro-situation



##### Micro-situation

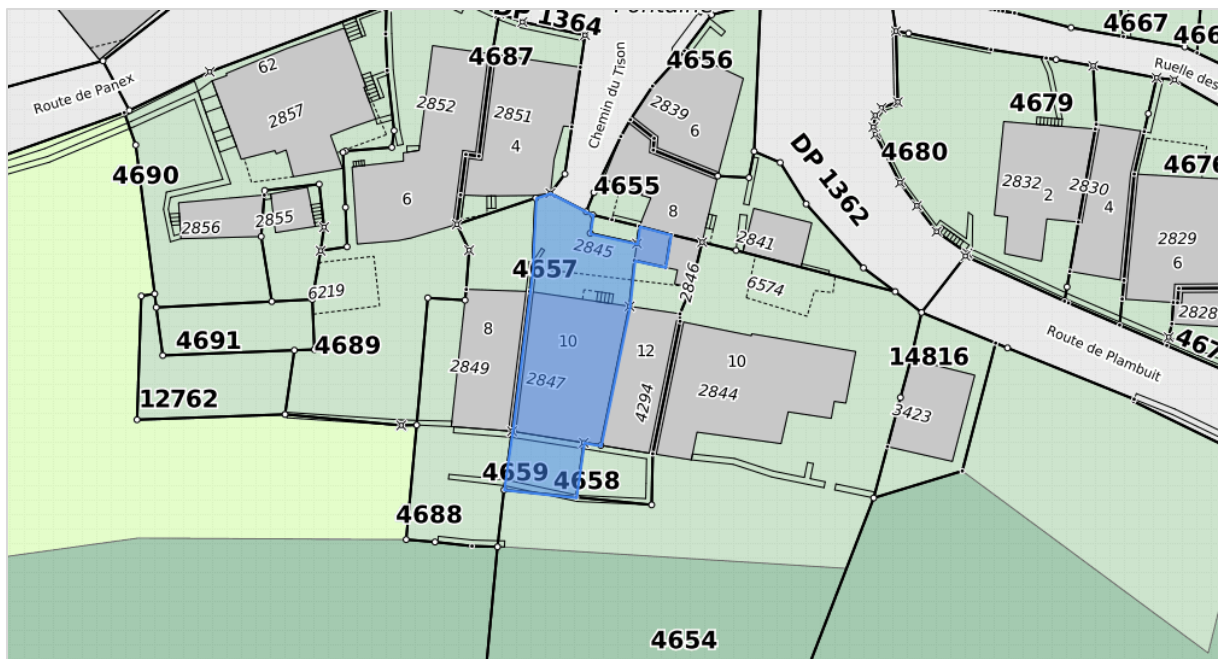


## Services

Accès	: véhicule fortement recommandé
Possibilités de stationnement	: dans la cour de l'ancien collège situé à l'entrée du village à 5 minutes à pied
Environnement	: hameaux (environ 180 habitants) situé à environ 900 mètres d'altitude au-dessus d'Ollon composé principalement d'habitation de type chalets
Nuisances	: rien à relever
Vue	: dégagée sur les Dents du Midi et la plaine
Proximité des infrastructures	: ligne d'autobus « Panex Village » à 30 mètres permettant de relier Ollon en 12 minutes et Aigle en 20 minutes, écoles à Ollon (bus scolaires) et commerces à Ollon ou Aigle
Proximité des axes autoroutiers	: 20 minutes
Taux fiscal actuel	: 68%

## 4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

### Plan cadastral





**La maison paysanne et l'écurie sont classées en note 4 « Objets bien intégrés », ce qui implique que :**

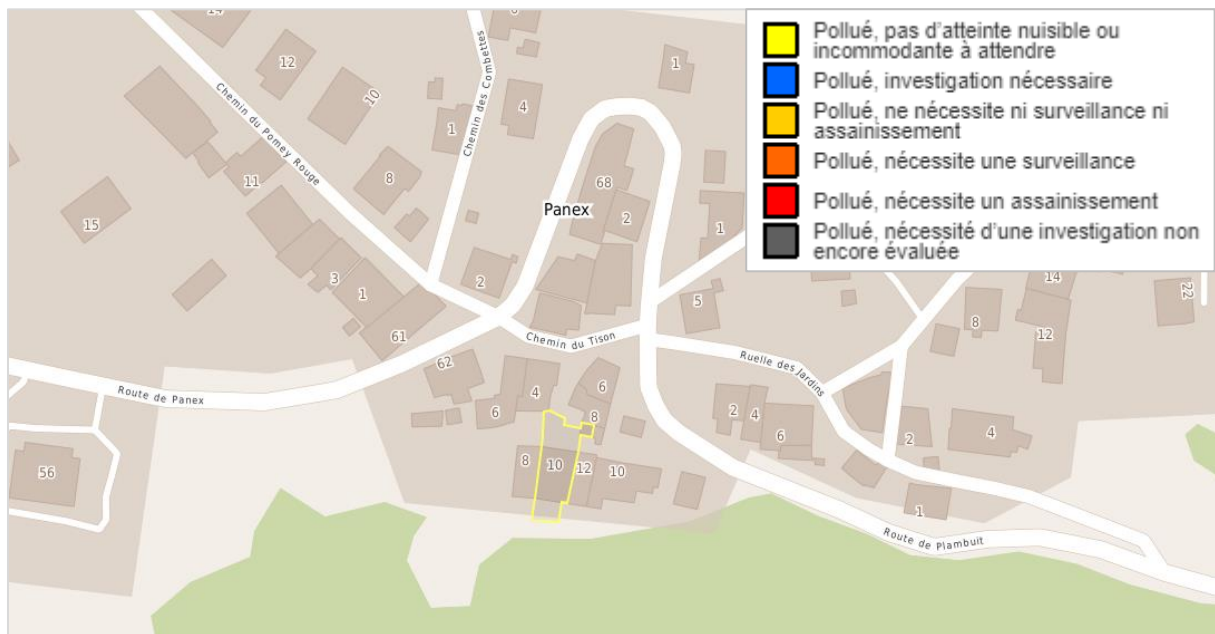
Les objets sont bien intégrés, par leur volume, leur composition et souvent leur fonction, et participent à la définition de l'identité de la localité.

La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune.

Un tel objet ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la Division monuments sites. Il nécessite néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale.

*LOI 451.16 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) du 30 novembre 2021.  
RÈGLEMENT 451.16.1 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (RLPrPCI) du 18 mai 2022*

## 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 :

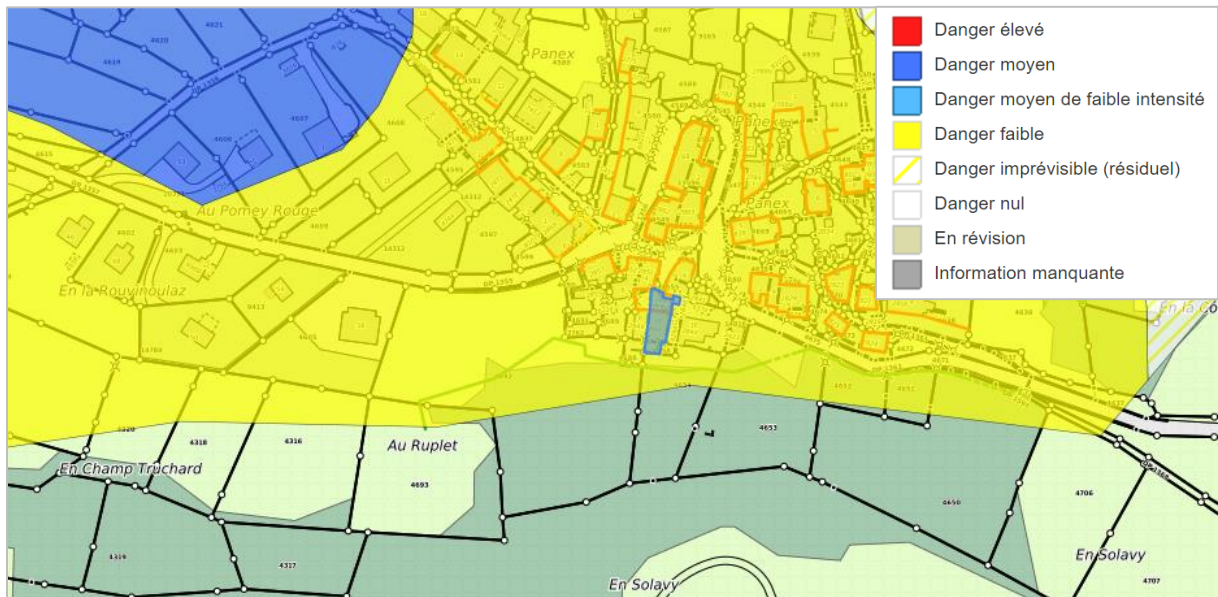
*Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire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

Néanmoins, compte tenu de l'année de construction et des différentes périodes des rénovations, il n'est pas exclu que 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<sup>er</sup> 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.*



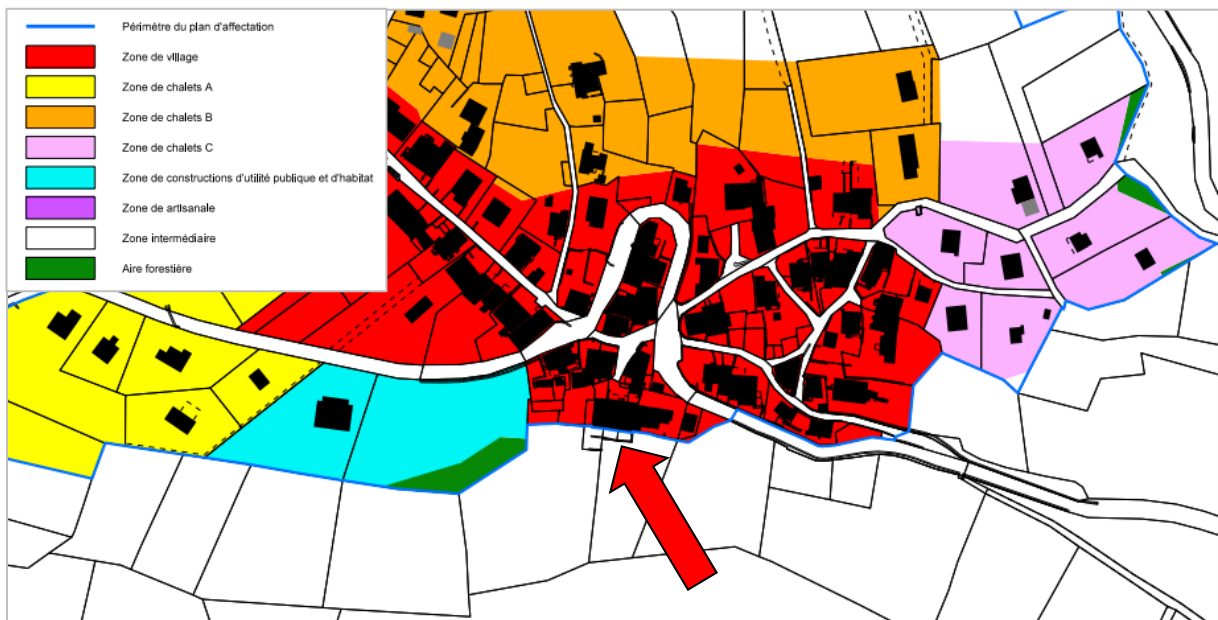
## Dangers naturels



La parcelle est répertoriée en zone de danger faible d'effondrements.

*A toutes fins utiles, nous précisons que les dangers naturels imprévisibles, moyens ou faibles n'ont aucun impact sur l'estimation puisqu'il est impossible de prédire s'ils se produiront effectivement, ni selon quelle intensité et avec quelles conséquences sur le bien-fonds.*

## Plan de zones



La parcelle est située en zone de village du plan partiel d'affectation (PPA) « Village de Panex ».

## 5 REGLEMENT

### Analyse du potentiel de développement

Compte tenu du règlement ci-dessous et de l'objectif du mandat, aucun potentiel n'est retenu.

*Nous relevons qu'il s'agit ici de l'appréciation de l'expert sur la base des éléments en notre possession. Il n'est pas exclu qu'une analyse approfondie puisse faire apparaître un avis contradictoire ou plus étayé.*

Extrait du règlement :

### II ZONE DU VILLAGE

Définition, but

#### Article 3

1. Cette zone vise à sauvegarder la structure et le caractère du village de Panex qui est une partie importante du patrimoine culturel et architectural de la Commune d'Ollon et forme un élément marquant de la vie communale.
2. La zone du village est affectée à l'habitat dans un cadre rural ainsi qu'à l'artisanat, au commerce et aux bâtiments liés à l'exploitation agricole.
3. Les éléments caractéristiques du village, son ambiance, la volumétrie et l'aspect visuel de ses rues et bâtiments doivent être maintenus.

Eléments caractéristiques du village

#### Article 4

1. Les bâtiments du village sont notamment caractérisés par les éléments architecturaux suivants :
  - a) les toits à deux pans avec une faîtière en principe centrée et perpendiculaire aux courbes de niveau sauf à l'intérieur de la boucle de la rue principale où la faîtière est parallèle aux courbes de niveau;
  - b) la maçonnerie grise, crépie (à la chaux) et lissée grossièrement à la truelle, prédominante sur les parties de façades exposées à l'humidité;
  - c) le bois foncé au soleil, façon madrier, prédominant sur les parties de façade à l'abri de l'humidité et les annexes en planches verticales;
  - d) les dimensions relativement modestes des fenêtres (de forme rectangulaire debout) avec des volets en bois massif.
2. Hormis la route cantonale, les rues du village sont marquées par des espaces de transition entre la rue et l'entrée principale de nombreux bâtiments. Ces espaces caractéristiques sont structurés en profondeur et couverts par de larges avant-toits sur piliers en bois.
3. Les autres éléments marquants des espaces extérieurs sont :
  - a) la diversité des bâtiments dans le détail et leur harmonie dans les grandes lignes;
  - b) l'espace-rue étroit, varié et rythmé par des resserrements et des ouvertures.

## Principes architecturaux

### Article 5

Les autorités, architectes et maîtres d'œuvre veillent au respect du site bâti traditionnel et à la simplicité de son architecture qui apparaît dans :

- a) l'implantation des bâtiments,
- b) la volumétrie et les proportions des façades,
- c) le rapport et les formes des vides et des pleins ainsi que des éléments en encorbellement et en retrait,
- d) l'harmonie entre les éléments horizontaux et verticaux,
- e) le choix et les teintes des matériaux,
- f) l'aménagement des espaces extérieurs,
- g) les dimensions modestes et l'aspect des murs de soutènement et de clôtures.

## Patrimoine bâti à maintenir

### Article 6

1. La volumétrie et la structure générale des façades ainsi que les éléments caractéristiques (selon art. 4) doivent être maintenus dans toute la mesure du possible.
2. Sous réserve de l'alinéa 1, les bâtiments peuvent être modifiés ou remplacés par de nouvelles constructions qui respectent :
  - a) les limites des constructions (sur le plan au 1:500) ;
  - b) le gabarit et l'emplacement ;
  - c) l'expression du bâtiment.
3. La transformation des granges en habitation est autorisée.
4. Lors de la transformation de bâtiments existants, la Municipalité peut autoriser une hauteur d'étage inférieure à 2,4 m.
5. Toute intervention modifiant l'aspect ou les aménagements extérieurs d'un bâtiment doit être soumise à la Municipalité.

## Toitures

### Article 7

La pente des toitures nouvelles ou refaites doit être identique à celle des précédentes ou analogue à celles des toitures avoisinantes.

## Nouvelles constructions

### Article 8

1. De nouvelles constructions sont autorisées :
  - a) à l'intérieur des périmètres d'implantation définis sur le plan au 1:500.
  - b) à l'intérieur des emprises des bâtiments existants, lesquelles sont alors considérées comme périmètres d'implantation. Dans ce cas, la Municipalité peut accepter un agrandissement de minime importance pour autant qu'aucun intérêt public ou privé, architectural ou autre, ne s'y oppose.
2. En cas de démolition et de reconstruction, ou en cas d'agrandissement, la distance à la limite est de 3 mètres au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
3. Lorsque le périmètre d'implantation touche plusieurs parcelles, le permis de construire n'est délivré qu'avec l'accord de tous les propriétaires concernés, y compris les voisins situés à une distance inférieure à 3 mètres.

## Dimensions des bâtiments

### Article 9

1. Les dimensions des bâtiments ou d'éventuelles constructions nouvelles qui les remplacent doivent être maintenues.
2. Pour les nouveaux bâtiments, les surfaces brutes de plancher (SBP) maximum sont indiquées dans les périmètres d'implantation sur le plan au 1:500. Leurs dimensions maximum sont :
  - a) hauteur : hors terre les étages suivants sont admis : socle, rez-de-chaussée, combles et éventuellement surcombles. La différence de niveau entre le faite et le point hors terre le plus bas des façades est limitée à 10,50 m, elle ne peut toutefois dépasser les 4/5 de la longueur de la plus grande façade;
  - b) longueur de la façade parallèle aux courbes de niveau : 14 m;
  - c) longueur de la façade perpendiculaire aux courbes de niveau : 12 m;
  - d) les façades de deux bâtiments distincts peuvent se toucher à condition qu'un décrochement de 2,5 m au minimum brise la longueur de l'ensemble.

## Petites constructions annexes

### Article 10

1. La Municipalité peut autoriser des petites constructions annexes telles que garages, cabanons de jardin et bûchers, à condition qu'elles respectent l'architecture du site, la topographie existante, l'harmonie du lieu, les intérêts des voisins et l'esprit du présent règlement.
2. L'art. 71 du présent règlement reste applicable.

## Compétence de la Municipalité

### Article 11

1. La Municipalité veille au maintien d'un ensemble cohérent et harmonieux. Pour ce faire, elle dispose d'un très large pouvoir d'appréciation en ce qui concerne l'aménagement du village et les questions esthétiques.
2. Elle se base sur le plan et son règlement, et prend les mesures nécessaires pour garantir l'unité architecturale du village.
2. Pour se forger une opinion approfondie, elle peut consulter les experts aux frais du requérant après avoir entendu les intéressés.

## 6 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

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

- Aucune

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

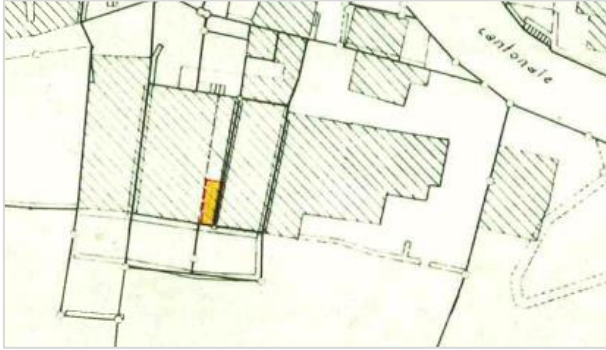
- Saisie d'une part c/feue Pittier Yvette Yolande
- Faillite contre feue Pittier Yvette Yolande

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

- Aucune

### Servitudes (*tolérance ou abstention*)

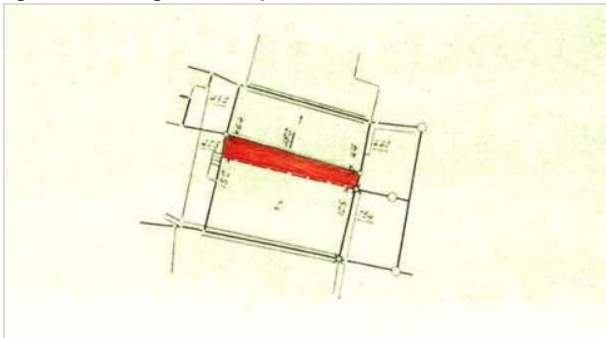
- Passage à pied, ID.001-1999/022598 en charge et en faveur des parcelles n° 4689 et 8959 dont le texte n'est pas précisé au registre foncier
- Empiètement de construction, ID.001-1999/019540, en charge et en faveur de la parcelle n° 4658 se référant à la zone figurée en orange sur le plan ci-dessous qui correspond à une partie d'une chambre restant la propriété du fonds dominant qui en a l'usage exclusif et qui en assume l'entretien.



- Empiètement de construction, ID.001-1999/019540, en droit et à la charge de la parcelle n° 4658 se référant à une partie de chambre, à l'étage, restant la propriété du fonds dominant qui en a l'usage exclusif et qui en assume l'entretien, selon la zone figurée en vert sur le plan ci-dessous



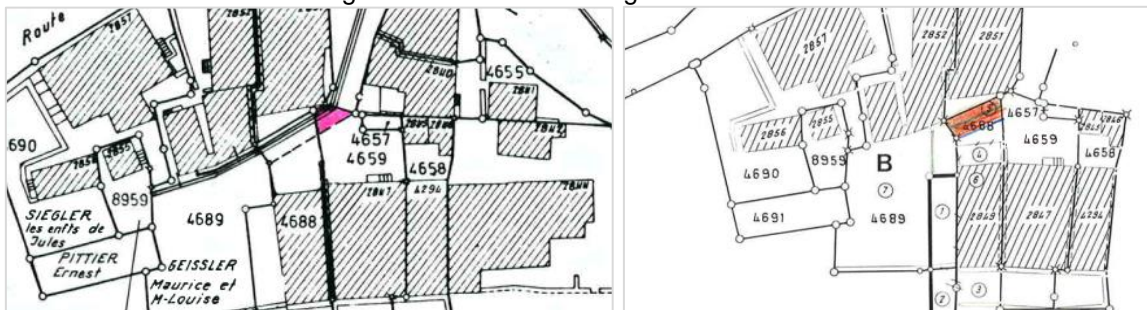
- Passage à pied, ID.001-1999/019542, en charge et en faveur de la parcelle n° 4658 selon tracé figuré en rouge sur le plan ci-dessous



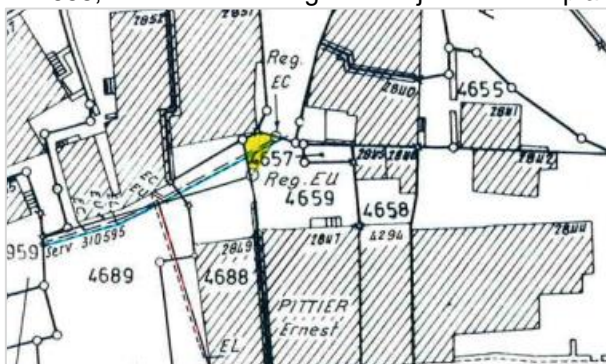
- Passage à pied, ID.001-1999/023768, en charge et en faveur de la parcelle n° 8959, selon tracé en jaune sur le plan ci-dessous qui s'effectue sur une largeur d'1 mètre



- Canalisation(s) d'eau et d'égouts, ID.001-1999.023769, en charge et en faveur de la parcelle n° 8959
- Passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/023327, en charge et en faveur de la parcelle n° 4689 selon les zones surlignées en rose et en rouge ci-dessous



- Canalisation(s) d'eau, ID.001-1999/019907, en charge et en faveur de la parcelle n° 8959
- Canalisation(s) d'eaux usées, ID.001-1999/019910, en charge et en faveur des parcelles n° 4689 et 8959
- Canalisation(s) d'eaux claires, ID.001-1999/019911, en charge et en faveur des parcelles n° 4689 et 8959
- Passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/022262 en charge et en faveur de la parcelle n° 4688, selon l'assiette figurée en jaune sur le plan ci-dessous



- Canalisation(s) d'eaux claires, ID.001-1999/022263, en charge et en faveur de la parcelle n° 4688

## 7 VISITE, DISTRIBUTION ET PLANS

La visite a été effectuée en date du 15 décembre 2023 en compagnie du fils de feu Yvette Pittier et de Mme Cezilly, Préposée de l'Office des poursuites du district d'Aigle.

Maison paysanne comprenant deux unités d'habitation qui sont occupées par le fils de la défunte copropriétaire. La hauteur d'étage moyenne est d'environ 1.85 mètres (selon mesure effectuée au laser-mètres).

Le logement du rez se compose d'un coin cuisine (évier en inox) avec poêle à bois avec des escaliers permettant l'accès au fumoir (pas d'accès car trop encombré), une chambre avec poêle à bois et balcon-galerie bénéficiant d'une vue sur la plaine et les Dents-du-Midi. Un wc-douche est disponible à l'extérieur.

Le logement de l'étage comprend une cuisine (évier en grès) avec poêle à bois, une salle de douche, deux chambres dont une bénéficie d'un poêle à bois et d'un balcon-galerie offrant une vue sur la plaine et les Dents-du-Midi. Un escalier permet de rejoindre le galetas qui jouit d'une liaison avec le fumoir et l'appartement du rez.

Deux caves et une dépendance (ancienne écurie). Aucune place de parc.

*Nous ne sommes pas en possession des plans. Par ailleurs, une réserve est émise sur l'état de la bâtisse et sur son descriptif en raison de l'absence d'électricité dans certaines pièces et du degré d'encombrement des espaces.*

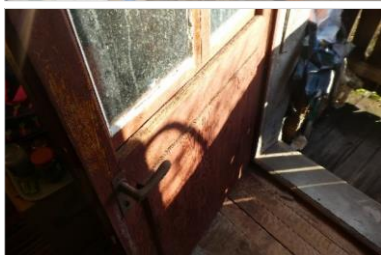
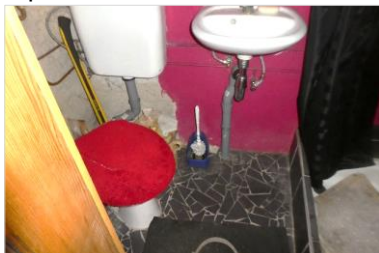
### Rapport photographique

#### Echantillonnage des vues extérieures





Le rez comprend un logement de 1.5 pièces avec un wc-douche extérieur





L'étage comprend un logement de 2.5 pièces et un escalier en bois permet d'accéder au galetas qui permet de rejoindre l'appartement du rez par le fumoir



Deux caves



Dépendance ECA n° 2845 (moitié de bâtiment, ancienne écurie)



### Descriptif succinct de la construction

Radier et dalles en béton, murs extérieurs en briques / maçonnerie. Toiture à pans avec recouvrement en tôle ondulée, chéneaux et descentes d'eau pluviale en acier galvanisé. Crépi/enduit de façades. Fenêtres et porte-fenêtres en bois avec simple vitrage. Volets en bois.

Poêles à bois. Cuisine rudimentaire avec évier en inox ou grès. Installations sanitaires sommaire (cabanon extérieur pour le logement du rez). Electricité ancienne. Revêtements des sols en carrelage, linoléum ou plancher bois, selon les pièces. Murs en bois ou crépi, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou lambris.

*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. Par ailleurs, en raison de l'encombrement et du manque d'électricité, une réserve est émise sur le descriptif ci-dessus.*

## 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	M
	Dalles / poutres et planchers	100	M
	Façades	25-40	M
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	M
	Ferblanterie	40-60	M
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	M
	Stores / volets	15-30	M
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	
	Installations électriques	30-50	M
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	M
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	M

Liste non-exhaustive

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 entrainerait 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	

Compte tenu de sa note de protection au registre des monuments historiques, le service ad hoc devra être consulté préalablement à toute intervention sur les parties de bâtiment ayant justifié sa classification.

## 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.

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.

## 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 suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des 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		Age économique		
ECA n°		Age moyen	Pondération	Age
2847	Gros-œuvre 1	100	1	100
	Gros-œuvre 2	70	2	140
	Aménagement	70	3	210
	Installation	70	4	280
	Total			10
<b>Age économique moyen</b>				<b>73</b>

Bâtiment		Vétusté	
ECA n°		Vétusté	Durée de vie
2847	Bon état	63%	100
	Mauvais état	73%	100
<b>Taux admis</b>		<b>75%</b>	

## 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>2</sup>.

### 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)	2.0	hameaux
B. Affectation	3.0	zone résidentielle simple
C. Situation de l'habitation	3.0	situation inattractive
D. Transports/services	2.5	fréquence basse, services éloignés
E. Situation du marché	3.0	demande réduite

Total	13.5	:	5 critères	=	2.7
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 2.7 correspond à un pourcentage de 20.30 %.

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	187	615	115'005	20%
CFC 2	Habitation ECA n° 2847	699	600	419'400	71%
	Dépendance ECA n° 2845	34	450	15'300	3%
CFC 4	Aménagement ext.	598	25	14'950	3%
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	22'483	4%
<b>Total (à neuf)</b>				<b>587'138</b>	

Dédutions (vétusté)					
		Dépréciation (%)	Montant		
CFC 2	Habitation ECA n° 2847	75%	-314'550		
	Dépendance ECA n° 2845	75%	-11'475		
	Obsolescence	20%	-86'940		
CFC 4	Aménagement ext.	10%	-1'495		
	Frais de desengorgement		-25'000	(estimation)	
<b>Total des déductions</b>				<b>-439'460</b>	
<b>Valeur intrinsèque arrondie à ce jour</b>				<b>150'000</b>	

Remarques :

- L'obsolescence est admise à 20% 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

## 9 VALEUR DE LIQUIDATION

### 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, nous admettons cet abattement de l'ordre de 20%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

**CHF 120'000**

## 10 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.).

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 décembre 2023

de Rham SA

Jean-Jacques Morard  
CEO

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

## 11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier  
Polices d'assurance ECA

