

REÇU AU GREFFE
DU TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT

LAUSANNE, LE 07 JUIL. 2023

LE GREFFIER:



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise
Service expertise – Grand-Rue 12 – CP 1078 à 1180 Rolle
Bureau : +41 22 / 404 43 23

Rapport d'estimation immobilière N° 2023-E007

Mandant(s)	Tribunal d'arrondissement de Lausanne, Monsieur Le Président, Alexandre Feser
Propriété	Propriété individuelle de Deslarzes Christian, né le 11.03.1943
Expert	Guy-Claude Piot, brevet fédéral d'expert en estimations immobilières
Objet(s) de l'estimation	
Adresse & localité	Chemin des Côtes-de-Montmoiret 18, 1012 Lausanne
Désignation situation	-
Parcelle(s)/ immeuble(s)	Immeuble N° 12607 de Lausanne
Type d'objet	Maison de maître
Aperçu photographique	



www.cogestim.ch

Grand Rue 12, CP 1078 1180 Rolle – Rue Etraz 5, CP 5719 1002 Lausanne – Route de Lausanne 33A 110 Morges – Rue Jules-Gachet 5, CP 1260 Nyon
Rue de Lausanne 26, CP 204 1530 Payerne – Rue du Casino 3, 1400 Yverdon-les-Bains – Grand-Rue 31A, 1814 La Tour-de-Peilz

Tables des matières

1.	Validité de l'estimation et limites de responsabilités	3
2.	Bases de l'analyse et pièces	4
3.	Contexte du mandat & Postulat	5
4.	Situation de l'objet	5
5.	Etat descriptif de l'immeuble.....	5
6.	Description succincte de l'objet	6
7.	Appréciation générale	7
8.	Assurance incendie.....	8
9.	Estimations officielles	8
10.	Inscriptions au registre foncier	8
11.	Distribution succincte du bâtiment	13
12.	Description succincte du bâtiment.....	15
13.	Dépréciation/ dévalorisation du bâtiment.....	16
14.	Aménagements extérieurs	17
15.	Zone & réglementation	19
16.	Surfaces	22
17.	Coefficient d'occupation du sol (COS)	22
18.	Indice d'utilisation du sol (IUS ou CUS)	22
19.	Mise en valeur.....	23
20.	Recensement architectural.....	24
21.	Altimétrie et courbes de niveaux du terrain	24
22.	Secteur de protection des eaux	24
23.	Cadastré des sites pollués.....	25
24.	Risques divers et toxiques du bâtiment	25
25.	Cadastré du bruit routier	26
26.	Certificat CECB.....	26
27.	Etat locatif	26
28.	Prévisions conjoncturelles	27
29.	Evolution des taux hypothécaires	29
30.	Avantages & Inconvénients.....	30
31.	Estimation.....	30
31.1	Valeur réelle (ou intrinsèque).....	31
31.2	Valeur actuelle (ou valeur de rendement).....	32
32.	Valeur vénale	32

1. Validité de l'estimation et limites de responsabilités

La valeur retenue correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation ; tenant compte des conditions qui prévalent à ce jour. La durée de validité de l'estimation est de maximum 12 mois, sous réserve d'évolutions économiques, légales ou majeures de l'objet.

La présente estimation ne prend pas en considération les éventuels problèmes juridiques liés aux non paiements d'assurances ou autres contrats d'entretien d'immeubles qui pourraient avoir de lourdes conséquences.

La valeur ne tient pas compte des droits de mutations.

Les particularités liées à la fiscalité, et au financement du propriétaire ne sont pas prises en considération dans cette analyse.

L'estimation se base sur les éléments communiqués par le(s) mandant(s) et également recueillis auprès des différentes instances officielles ; tels que registre foncier, assurance incendie, instances communales et auprès de la régie si l'immeuble est en gérance.

L'expert part du principe que tous les renseignements lui ayant été communiqués sont fiables et exacts. L'expert décline toute responsabilité en cas de données erronées et non exactes ; susceptibles d'affecter l'estimation et sa valeur.

L'influence d'éléments tels qu'une éventuelle pollution des sols ou facteurs écologiques n'a fait l'objet d'aucune analyse détaillée ; si ce n'est qu'une simple recherche sur le Géoportail cantonal. Une analyse par des spécialistes devrait être effectuée en cas de pollution ou risques particuliers, afin de constater ces paramètres et quantifier leurs impacts éventuels sur la valeur de l'immeuble.

Le présent rapport est établi sur la base d'une visite succincte de l'objet. Ce rapport ne peut donc ainsi pas être considéré comme une expertise « technique ».

Le rapport n'engage l'(s) auteur(s) que dans sa version originale avec les signatures originales.

La présente estimation est établie exclusivement pour l'usage personnel du/des mandant(s) et ne saurait être communiquée à des tiers sans le consentement de l'expert. Toute reproduction, même partielle n'est autorisée qu'avec l'accord préalable de l'expert.

2. Bases de l'analyse et pièces

Type de document	Date	Remis par	Obtenu par l'expert
Extrait registre foncier du bien-fonds N° 12607	22,06,2022	Avocats	-
Plan cadastral au 1/1000ème	20,06,2022	Avocats	-
Orthophoto au 1/500ème	04,04,2023	-	X
Plan cadastral au 1/500ème	04,04,2023	-	X
Extrait registre foncier du bien-fonds de dépendance N° 12614	22,06,2022	Avocats	-
Plan cadastral au 1/1000ème	04,04,2023	-	X
PJ des servitudes inscrites sur la parcelle	20,06,2022	Avocats	-
Police d'assurance incendie du bâtiment ECA N° 17344	30,09,2009	Avocats	-
Avis de prime de l'assurance incendie	05,12,2013	Avocats	-
Plans du bâtiment réduits au format A4	-	Avocats	-
Extrait RDPPF	04,04,2023	-	X
Echanges de courriels avec le service de l'urbanisme	-	-	X
Entretien téléphonique avec le service de l'urbanisme	26,06,2023	-	X
Entretien téléphonique avec le service de l'urbanisme	03,07,2023	-	X
Entretien téléphonique avec le service du cadastre - M. Tomic	04,07,2023	-	X
Plans d'extension régions périphérique N° 598	28,11,1980	-	X
Plan général d'affectation de la commune de Lausanne	26,06,2006	-	X
Plan de la protection des eaux	04,04,2023	-	X
Recensement architectural	04,04,2023	-	X
Cadastre des sites pollués	04,04,2023	-	X
Indice de protection des eaux	04,04,2023	-	X
Altimétrie	04,04,2023	-	X
Dangers naturels	04,04,2023	-	X
Cadastre du bruit routier	04,04,2023	-	X
Courrier de Me Michel Dupuis, étude Inter.a à Lausanne	26,10,2022	Tribunal	-
Visite sur place de l'objet	le 24.05.2023 en compagnie de Monsieur Christian Deslarzes, Madame Koopman Deslarzes Beatrix, ainsi que Maître Michel Dupuis à Lausanne		

3. Contexte du mandat & Postulat

A la demande de Monsieur Alexandre Feser, Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, procéder à une expertise de l'immeuble N° 12607 de Lausanne, dans le cadre d'une plainte 17 LP déposée par M. Christian Deslarzes à l'encontre du procès-verbal d'estimation de gage dans le cadre des poursuites 710786550 et 710786554 engagées par la banque cantonale Vaudoise communiquant en outre au plaignant l'estimation de la valeur de gage contestée (Poursuite N° 710786554).

4. Situation de l'objet

Adresse de l'immeuble	Chemin des Côtes-de-Montmoiret 18 1012 Lausanne
Coordonnées moyennes (m)	CH-1903/ LV95, coordonnées (m) : X : 540'888 (m) Y : 153'189 (m)
E-GRID	CH 37457 58583 13



Macro Situation



Micro situation

5. Etat descriptif de l'immeuble

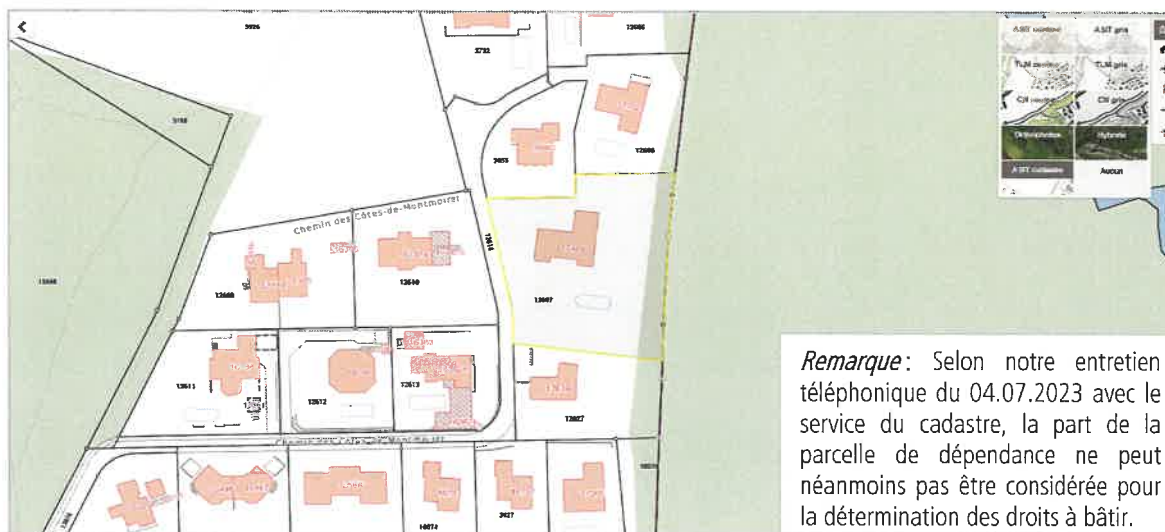
Bien-fonds N° 12607 de Lausanne	Surface bâtie	Pl. Jardin	Revêt. dur	Forêt	Total
Habitation ECA N° 17344	286	-	-	-	286
Surface non bâtie	0	2 719	0	471	3 190
Total	286	2 719	0	471	3 476

Bien-fonds de dépendance N° 12614	Surface bâtie	Pl. Jardin	Revêt. dur	Forêt	Total
Surface bâtie	0	0	0	0	0
Surface non bâtie	0	0	1 497	0	1 497
Total	0	0	1 497	0	1 497

Part de la parcelle de dépendance 1/10ème

Surface supplémentaire théorique env. m2 150

Surface théorique totale (yc part sur dépendance) env. m2 3 626



Remarque: Selon notre entretien téléphonique du 04.07.2023 avec le service du cadastre, la part de la parcelle de dépendance ne peut néanmoins pas être considérée pour la détermination des droits à bâtir.

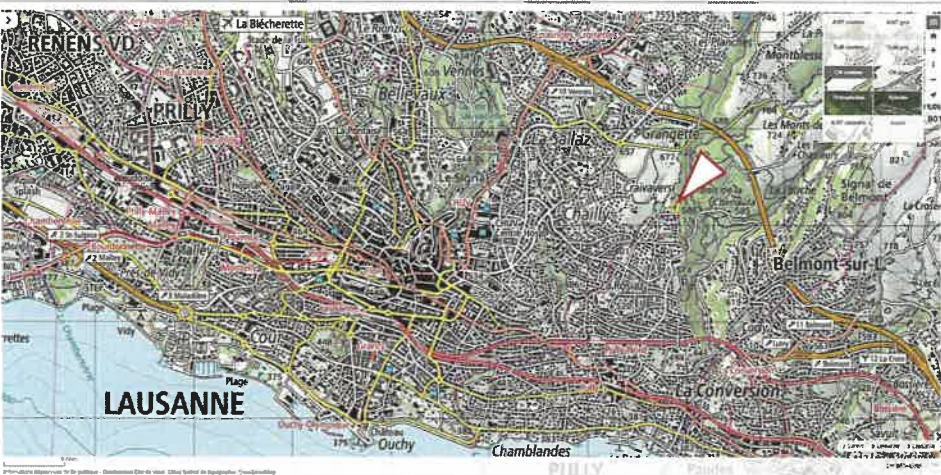


6. Description succincte de l'objet


Située dans un écrin de verdure en limite de zone forestière, cette demeure de 1993 comprend un logement de 9,5 pièces réparti sur 2 niveaux sur sous-sol, d'une surface nette d'environ 400 m² + surfaces utiles au sous-sol et galetas en surcombles. L'habitation bénéficie également de très beaux aménagements extérieurs dont de nombreuses plantations ainsi que d'une piscine.



Stationnement : la propriété comprend un garage pour 3 voitures ainsi que d'une grande place pavée permettant de stationner plusieurs véhicules supplémentaires.

7. Appréciation générale

<p>Macro situation</p>	 <p>Lausanne est une ville suisse située sur la rive nord du lac Léman. Chef lieu du canton de Vaud, elle est également capitale olympique et chef-lieu du district de Lausanne. Elle est la quatrième ville du pays en nombre d'habitants après Zurich, Genève et Bâle.</p>
<p>Micro-Situation</p>	 <p>La propriété se situe dans un quartier résidentiel de premier ordre, au calme et à l'écart de toutes nuisances, en bordure Est des limites des communes de Lausanne et Pully, dans un quartier très calme à l'écart de toutes nuisances, à environ 500 mètres au Nord de Val-Vert et du Boulevard de la Forêt.</p>
<p>Accès</p>	<p>L'accès à la propriété est aisé, par le Boulevard de la forêt puis par l'un des chemins conduisant à la propriété.</p>
<p>Dégagement-vue</p>	 <p>La propriété bénéficie d'un beau très beau dégagement côté Sud sur la verdure environnante ainsi que d'échappées sur le Lac Léman et les montagnes en arrière plan.</p>

Commodités et transports publics	 <p data-bbox="448 645 1401 784">Située à vol d'oiseau à environ 1300 mètres à l'Est du Pont de Chailly, quartier où l'on trouve toutes les commodités. Gare de Lausanne à environ 3,2 kilomètres côté Sud-Ouest. Entrées/sorties d'autoroutes de Lutry-Belmont (à l'Est) à 5-10 minutes environ ou de Lausanne-Vennes (à l'Ouest).</p>
Nuisances	Aucune à notre connaissance

8. Assurance incendie

Assurance incendie bâtiment	N° ECA	Année de construction	Dernière transfo.	Volume m3	Année	Valeur assurée en CHF.			Valeur assurée en CHF		
						indice	Valeur	prix/m3	indice	Valeur	prix/m3
Habitation	17344	1993	-	2 386	2009	117	2 160 818,--	906,--	135	2 493 252,--	1 045,--
Total							2 160 818,--			2 493 252,--	

Remarque : l'indice de référence de 125 applicable par l'ECA depuis 2015 a été actualisé début 2023 afin de « tenir compte de l'augmentation importante des coûts de la construction ces dernières années. La valeur assurée (prix moyen de 1'045.--/m3) semble cohérente si quand bien même il nous paraîtrait utile de pouvoir l'adapter quelque peu à la hausse afin d'éviter tout problème de sous-assurance en cas de sinistre.

9. Estimations officielles

Estimations officielles	
Estimation fiscale	1995 2 724 000,--

10. Inscriptions au registre foncier

Inscriptions sur le bien-fonds N° 12607 de Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

05.12.1930 007-331953 D. Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations à la charge de 3926 et 13816.
Texte du contrat : Exercice commun des servitudes ID 2000/001202 et ID 2000/001208
 Cette servitude s'exerce sur une zone de 5 m. de largeur, conformément au tracé figuré en jaune sur le plan annexé, entre les lettres A-B-C. La parcelle 3732 est constituée fonds servant par rapport à la parcelle 3926 pour le passage de canalisations seulement. Le tracé de ces canalisations suivra l'endroit le moins dommageable.



Concernant la parcelle 3926, seule la surface entourée d'un liseré rose sur le plan RF 04/05653 annexé, est fonds dominant de cette servitude.

Remarque :

06.04.1983 007-421809

D. Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations à charge de 3926, 3927, 10074, 12608, 12614, 13814, 13815 et 13816.

PLAN POUR CONSTITUTION DE SERVITUDE



Texte du contrat : La parcelle 3925 ne bénéficie pas de cette servitude sur la partie du tracé situé à cheval sur la limite qui sépare les parcelles 3732 et 3927. Pour ce qui est de la parcelle 3926, seule la zone entourée d'un liseré rose et concerné par la servitude sur le plan annexé. Cette servitude donne le droit de créer un passage sur les fonds grevés et, en outre, de poser et de maintenir toutes canalisations quelconques qui desservent et desserviront les biens-fonds précités. Les frais d'établissement du passage et des canalisations sont à la charge : - des propriétaires de la parcelle 3732 pour 2/3, - des propriétaires de la parcelle 3927 pour 1/3. Les frais d'entretien et de réfection du passage et des canalisations seront répartis de la manière suivante : - tronçons à l'usage commun de deux ou plusieurs bien-fonds : par le propriétaire de ce bien-fonds seul, - tronçons à l'usage commun de deux ou plusieurs bien-fonds : par les propriétaires de ces bien-fonds au prorata de l'assurance incendie des bâtiments desservis. Après chaque intervention, les lieux seront remis en état. En règle générale, tout dégât spécial sera réparé aux frais et par les soins de celui qui l'aura causé. Cette servitude est consentie gratuitement de part et d'autre dans le cadre des relations de voisinage des fonds concernés.

Remarque : -

23.09.1983 007-424955

D. Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations à charge de 12614.



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé. Exercice commun ; ID 2003/002036 et ID 2003/002037 : Les parcelles 3927, 13813, 13814, 13815, 13816, 10074, 10075 et 10076 ne bénéficient que du passage à pied et pour tous véhicules, ceci uniquement pour utiliser la place de rebroussement située à la hauteur des parcelles 3732, 12605 et 12606 ; son ou ses propriétaires ne supporteront aucun frais d'entretien et de réfection de cet ouvrage. La servitude permet aux parcelles 3732, 12605, 12606, 12607, 12609, 12610, 12611, 12612, 12613, 3955 et 12027 d'utiliser le passage et les canalisations sise sur la parcelle 12614. Les frais d'établissement du passage et des canalisations sont supportés de la manière suivante : -tronçons destinés à l'usage de 2 ou plusieurs bien-fonds : par les propriétaires des immeubles desservis, au prorata du montant de l'assurance incendie de leurs bâtiments. En règle générale, tout dégât spécial sera réparé aux frais et par les soins de celui qui l'aura causé.

Remarque : -

23.09.1983 007-424956

C. et D. Usage Luminaires



Texte du contrat : Les propriétaires des parcelles 13816, 3955, 12607, 12027, 12611, 12612 et 12613 sont tenus de tolérer, sur leurs parcelles respectives, la pose, aux endroits figurés par les points rouges sur le plan annexé, de luminaire destinés à l'éclairage du passage. Les frais de pose des luminaires sont à la charge des Giacomo et Béatrice Bonati. Les frais d'exploitation, d'entretien et de réfection sont supportés comme il suit : - par les propriétaires des parcelles 12606 et 3955, chacun pour 1/30, - par les propriétaires des parcelles, 3732, 12605, 12607, 12027, 12609, 12610, 12611, 12612 et 12613, chacun pour 1/15. Toutefois, le ou les propriétaires des parcelles 12606 et 3955 ne supportent aucun de ces frais pour les luminaires implantés sur les parcelles 3955, 12607 et 2027. En règle générale, tout dégât spécial sera réparé aux frais et par les soins de celui qui l'aura causé

Remarque : -

23.09.1983 007-424957 D. Usage Coffret électrique et de télé-réseau à la charge de 12613



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en vert sur le plan annexé. Le propriétaire de la parcelle 12613 est tenu de tolérer sur son fonds la construction et le maintien d'un coffret de commande de l'éclairage et d'un coffret d'amplification pour le télé-réseau, ainsi que l'accès à ces coffrets pour le service d'entretien et de réparation. Les frais de pose de ce coffret sont à la charge de Giacomo et Béatrice Bonati. Les frais d'entretien et de réfection sont à la charge : - des propriétaires des parcelles 12606 et 3955, chacun pour 1/30, - des propriétaires des parcelles 3732, 12607, 12027, 12609, 12610, 12611, 12612 et 12613, chacun pour 1/15. Il est précisé que le propriétaire de la parcelle 12613 est en droit de se raccorder au coffret électrique et de télé-réseau situé sur sa parcelle.

Remarque : -

23.09.1983 007-424958 C. et D. Usage Chambres de récolte des eaux



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en bleu sur le plan annexé. Les propriétaires des parcelles 3955 et 12607 sont tenus de tolérer l'établissement sur leurs parcelles respectives de chambres de récolte des eaux du passage. Les frais d'établissement sont à la charge de Giacomo et Béatrice Bonati. Les frais d'entretien et de réfection sont à la charge des propriétaires des parcelles 3732, 12605, 12607, 12027, 12609, 12610, 12611, 12612 et 12613, chacun pour 1/10 et pour les parcelles 120606 et 3955, chacun pour 1/20.

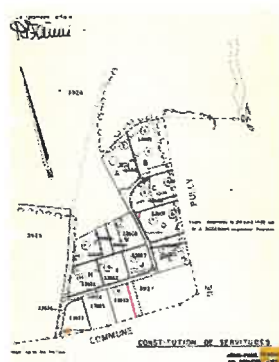
Remarque : -

23.09.1983 007-424960 D. Canalisation(s) pour le drainage des eaux de pluie



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rose sur le plan annexé. Les propriétaires des parcelles 3732, 12611, 12612 et 12613 sont tenus de tolérer sur leur parcelle la pose de canalisations pour le drainage des eaux de pluie. Les frais d'établissement de ces canalisations ont déjà été répartis entre les intéressés. Les frais d'entretien et de réfection du collecteur implanté sur la parcelle 3732 sont à la charge des propriétaires des parcelles 3732, 12605, 12607, 12027, 12609, 12610, 12611, 12612 et 12613, chacun pour 1/10. Les frais d'entretien et de réfection du collecteur implanté en limite Sud des parcelles 12611, 12612 et 12613 sont à la charge : - des propriétaires de la parcelle 3927 pour 5/15, - des propriétaires des parcelles 3732, 12605, 12607, 12027, 12609, 12610, 12611, 12612 et 12613, chacun pour 1/15. Il est précisé que le propriétaire de la parcelle 3732 bénéficie également des canalisations établies sur sa parcelle. Modification RF 467'747 du 14 décembre 1987 : Le tracé de cette servitude est en outre prolongé, selon le tracé le moins dommageable, de la parcelle 3955 sur la parcelle 12206, cette dernière devenant fonds dominant à l'égard de la parcelle 3955. Les frais d'entretien et de réfection du collecteur implanté sur la parcelle 3732 sont à la charge des propriétaires des parcelles 12606 et 3955, chacun pour 1/20. Les frais d'entretien et de réfection du collecteur implanté en limite Sud des parcelles 12611, 12612 et 12613 sont à la charge des propriétaires des parcelles 12606 et 3955, chacun pour 1/30

23.09.1983 007-424964 C. Canalisation(s) quelconques



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rose sur le plan annexé. Les frais d'établissement des canalisations sont à la charge de Giacomo et Béatrice Bonati. Le tracé de cette servitude est en outre prolongé, selon le tracé le moins dommageable, de la parcelle 3955 sur la parcelle 12606, cette dernière devenant fonds dominant à l'égard de la parcelle 3955. Les frais d'entretien et de réfection sont à la charge des parcelles 12606 et 3955, chacune pour 1/2.

Remarque : -

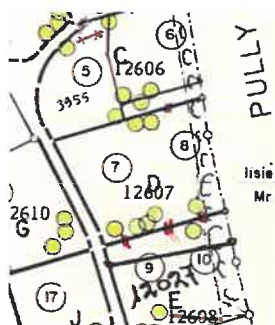
23.09.1983 007-424965 D. Canalisation(s) quelconques



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en rose sur le plan annexé. Les frais d'établissement des canalisations sont à la charge de Giacomo et Béatrice Bonati. Les frais d'entretien et de réfection sont répartis de la manière suivante : - tronçons destinés à l'usage d'une seule parcelle : par le propriétaire de cette parcelle seul, - tronçons destinés à l'usage de 2 ou plusieurs parcelles : par les propriétaires de ces parcelles, au prorata du montant de l'assurance incendie de leur bâtiment. Il est précisé que le propriétaire de la parcelle 13815 bénéficie également des canalisations établies sur sa parcelle. Le tracé de cette servitude est en outre prolongé, selon le tracé le moins dommageable, de la parcelle 3955 sur la parcelle 12606, cette dernière devenant fonds dominant à l'égard de la parcelle 3955.

Remarque : -

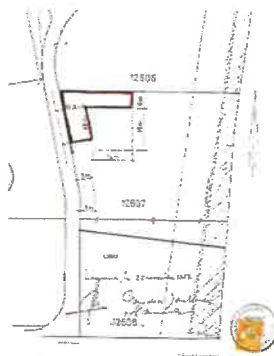
23.09.1983 007-424966 C. et D. Plantations, clôtures : restriction de planter



Texte du contrat : Toutes plantations majeures (hauteur de 3 mètres et plus), notamment celles exigées par le règlement sur le plan d'extension, ne pourront être implantées qu'aux endroits figurés par des cercles teintés en vert sur le plan annexé. Cette servitude vaut dérogation à la distance légale des plantations dans la mesure où ces plantations majeures ne se trouveraient pas à la distance fixée par la loi. Modification du 07 novembre 1984 RF 434'947 : Retour à l'état d'origine de la présente servitude sur les parcelles 12609 et 126910, l'emplacement des quatre arbres tracé sur le plan précité est toujours valable.

Remarque : -

23.12.1987 007-468135 C. Zone/quartier : interdiction de bâtir en faveur de 3955



Texte du contrat : Cette servitude s'exerce sur la zone entourée d'un liséré rouge sur le plan annexé.

Remarque : La servitude interdit toute construction sur la surface grevée.

12.04.1989 007-482020 D. Canalisation(s) quelconques à la charge de 12027

Texte du contrat : Cette servitude est destinée à assurer le maintien de toutes les canalisations qui desserviront les bâtiments construits sur la parcelle 12607 et 12027, dont le tracé sera déterminé ultérieurement. Les frais de pose et d'entretien des canalisations seront répartis entre les propriétaires intéressés proportionnellement aux tronçons utilisés.

Remarque : -

06.02.1990 007-489964 C. Zone/quartier : restriction de bâtir en faveur de la commune de Lausanne

Texte du contrat : Le propriétaire du fonds servant n'est pas autorisé à construire sur son fonds que des bâtiments comprenant trois logements au maximum. Il sera en droit de demander la radiation de cette servitude, si les dispositions propres à la Ville de Lausanne, découlant de son règlement sur les constructions et de son plan d'extension, sont modifiées en ce qui concerne les constructions autorisées sur la parcelle grevée.

Remarque : -

Charges foncières

Aucune

Annotations

11.12.2009 007-2009/6297/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2010/000230
11.05.2010 007-2010/2340/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2010/001409
12.05.2011 007-2011/2184/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2011/001248
20.01.2012 007-2012/245/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2012/000729
13.08.2013 007-2013/4077/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2013/002097
20.08.2021 007-2021/5744/0(C)	Inscription provisoire gage immobilier impôts - échéance au 14.10.2025 ID.007 2021/003115 en faveur de Etat de Vaud Administration cantonale des impôts, Lausanne
17.03.2022 007-2022/1631/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2022/001036
08.06.2022 007-2022/4021/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2022/002077

Exercice des droits

Selon registre foncier

Droits de gages immobiliers

09.09.2020 007-2020/5915/0	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 4'086.-, ID.007-2020/000685, Impôts communaux, échéance au 16.10.2024, Droit de gage individuel, * Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFIN, Lausanne
10.05.2022 007-2022/3079/0	Rang 0, Hypothèque nominative, CHF 4'086.-, ID.007- 2022/000401, Impôts communaux, échéance au 13.10.2026, Droit de gage individuel, * Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFIRE, Lausanne
22.07.1992 007-505327	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 1'500'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 505327 du 22.07.1992, ID.007-2003/003497, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
22.07.1992 007-505329	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 1'000'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 505329 du 22.07.1992, ID.007-2003/003498, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
25.01.1984 007-427644	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 415'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 427644 du 25.01.1984, ID.007-2003/003499, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel, Primé par servitude ID.007-2003/002094, C 14.12.1987 007-467752 Primé par servitude ID.007-2003/002097, D 22.07.1992 007-505328 Primé par servitude ID.007-2003/002101, C 22.07.1992 007-505328
25.01.1984 007-427645	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 320'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 427645 du 25.01.1984, ID.007-2003/003500, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel, Primé par servitude ID.007-2003/002094, C 22.07.1992 007-505328 Primé par servitude ID.007-2003/002097, D 22.07.1992 007-505328 Primé par servitude ID.007-2003/002101, C 22.07.1992 007-505328

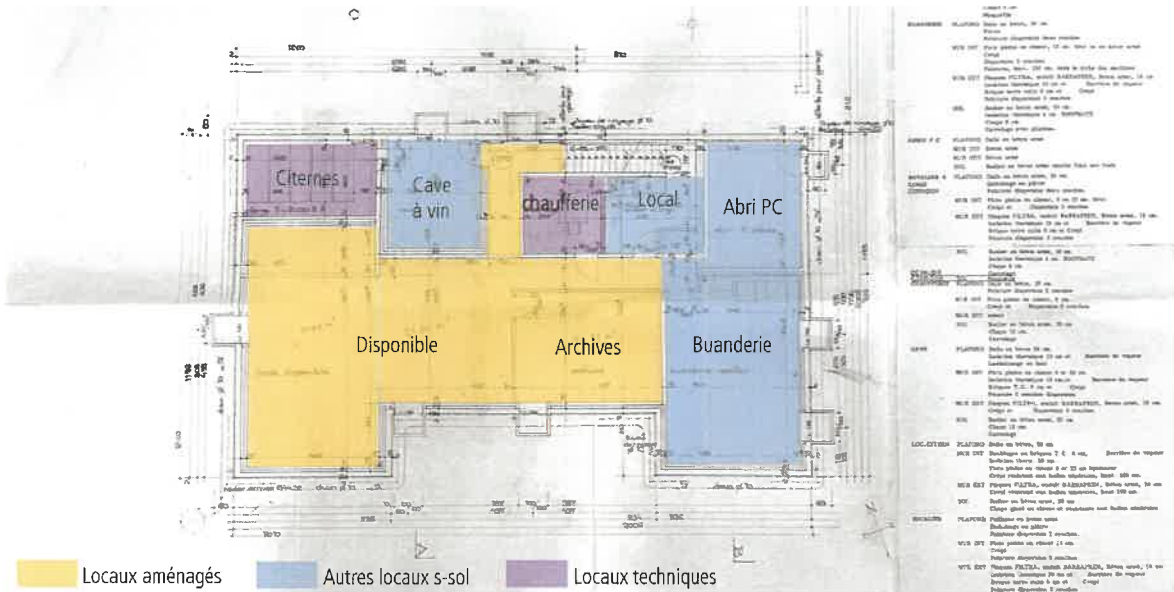
Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 20 juin 2022 : aucune

11. Distribution succincte du bâtiment

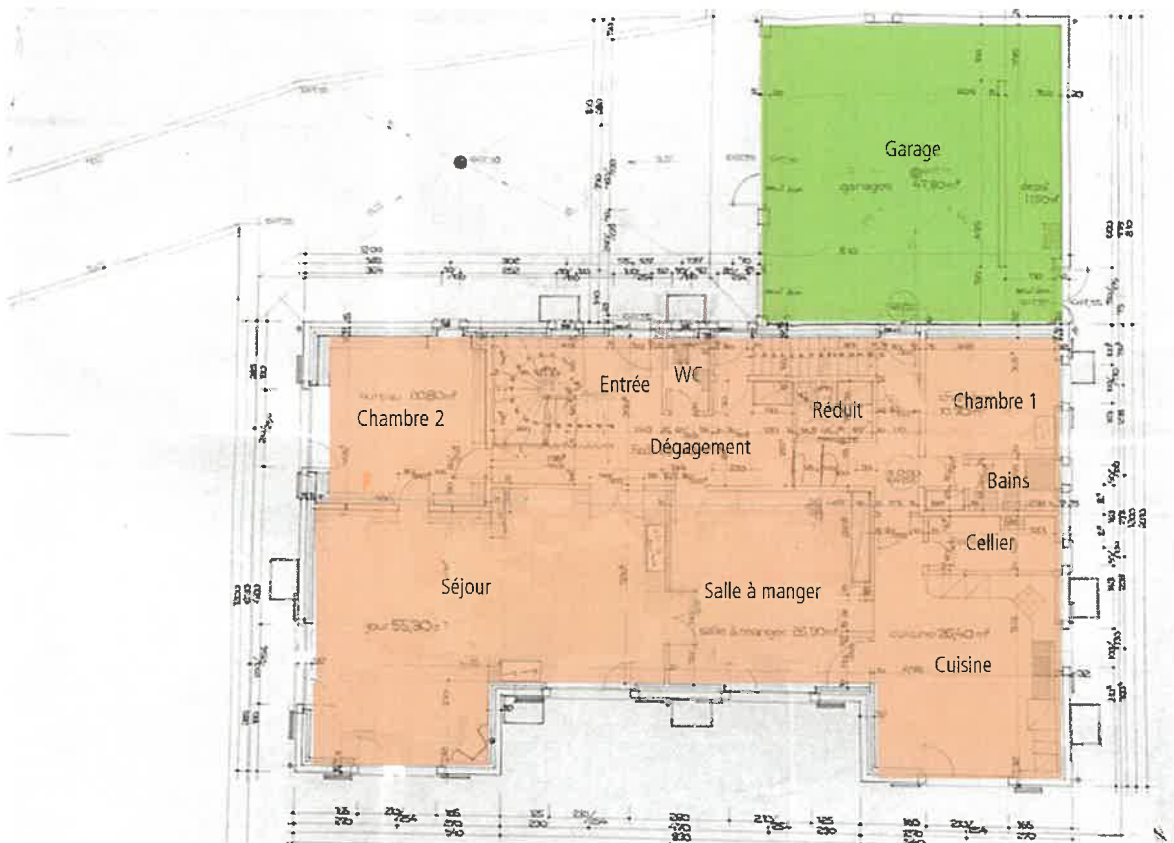
Sous-sol

Le niveau comprend : Cage escalier et dégagement, cave à vin, local citernes, un grand local disponible, local divers/ archives, chaufferie, local rangement/ dévaloir à linge, abri PC, et une grande buanderie-étendage comprenant également le système d'arrosage des extérieurs.



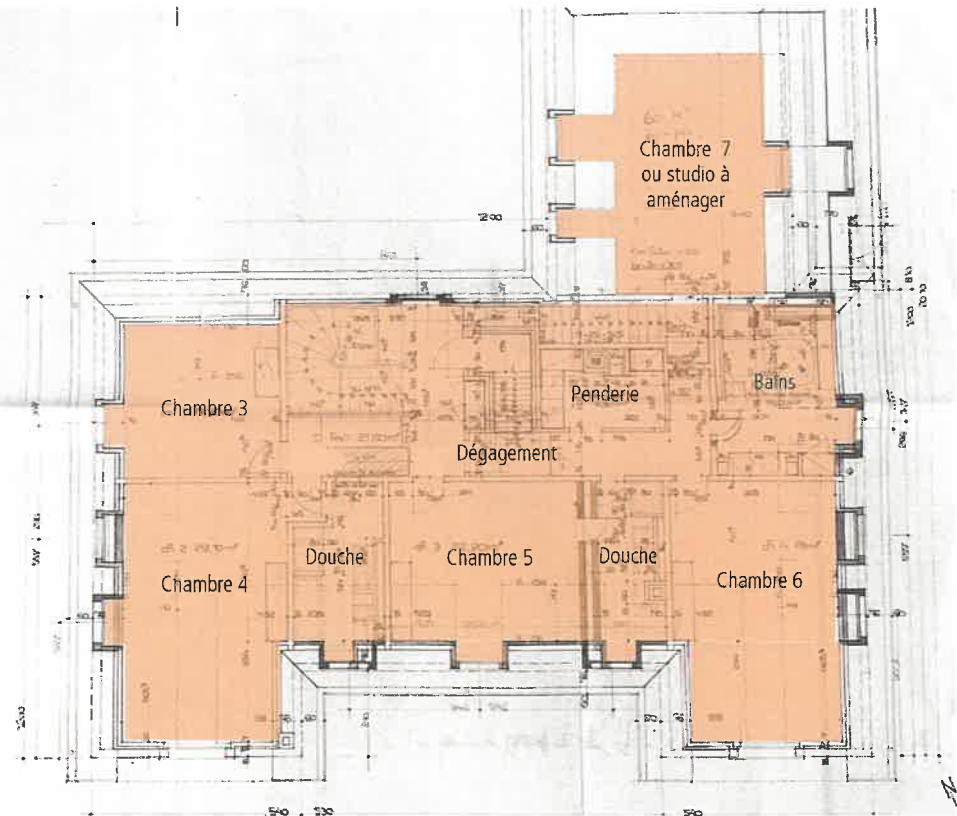
Rez-de-chaussée

Le niveau comprend : Entrée de l'habitation, cage escalier/ dégagement, WC visiteurs, réduit, escalier d'accès au sous-sol, et accès au garage avec garage pour 3 voitures et dépôt à l'arrière, chambre 1, douche/ WC/ lavabo, cellier, grande cuisine entièrement équipée, salle à manger avec cheminée, séjour avec cheminée, chambre 2.



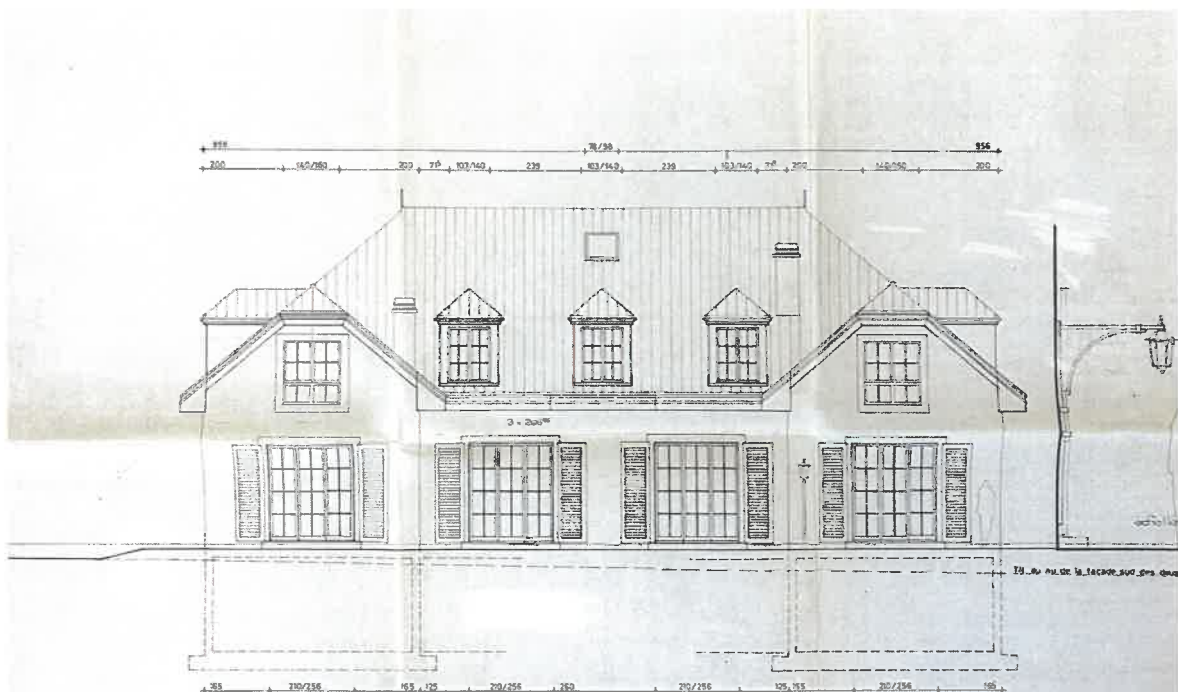
Combles

Le niveau comprend : Cage escalier et dégagement, accès au galetas des surcombles, 4 chambres à coucher, 3 locaux sanitaires dont 1 x Bains/ douche/ WC/ lavabo, 1 x douche/ WC/ lavabo, et 1x salle de bains master avec grande baignoire, douche/ lavabo et WC, penderie, ainsi qu'une pièce supplémentaire dans laquelle il pourrait être aménagé un petit studio indépendant (avec accès individuel depuis le rez).



Nb. les surcombles comprennent un galetas non habitable.









Façade Sud



12. Description succincte du bâtiment

Habitation ECA N° 17344

Etat (1 = très bon 2 = bon 3 = moyen 4 = mauvais 5 = travaux à entreprendre)

Elément	Aperçu	Description succincte	Etat	Travaux à entreprendre
Structure et façades		Construction en maçonnerie et béton armé avec double mur en briques ciment et isolation intermédiaire, façades crépies	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Rien ne semble être à entreprendre dans l'immédiat
Toiture		Toiture à 4 pans, couverture de petites tuiles plates TC, ferblanterie en cuivre yc larmiers blindés et avants toits en berceaux peints	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Rien ne semble être à entreprendre dans l'immédiat
Fenêtres		Fenêtres d'origines en bois à vitrage isolantes	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Rien ne semble être à entreprendre dans l'immédiat hormis le rafraîchissement des peintures à moyen terme
Obscurcissements		Obscurcissements par des volets en bois pour le rez et des stores à paquets en alu thermolaqués pour l'étage	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Le remplacement des volets par des modèles en alu thermolaqués permettrait de limiter l'entretien futur
Système de chauffage		Production de chaleur par chaudière à mazout Cuenod d'origine, diffusion par sols au rez et radiateurs à l'étage	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	La chaudière actuelle pourrait être remplacée à terme par une PAC ou autre système plus écologique
Stockage combustible		Stockage combustible par 5 citernes PVC de 2'000 litres	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Rien ne semble être à entreprendre dans l'immédiat
Locaux de vie et chambres à coucher		Généralement parquets massifs pour les espaces de vie du rez, moquettes pour les chambres. Carrelage pour les locaux humides	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Un rafraîchissement des peintures avec remise au goût du jour des revêtements intérieurs pourrait être envisagé
Sanitaires		L'habitation est très bien équipée en sanitaire, sols et murs revêtus de carrelage et appareils usuels	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Une remise au goût du jour des sanitaires pourrait être envisagée à terme
Cuisines		Cuisine d'origine entièrement agencée avec plan de travail en granit. Appareils encastrés pour la plupart récents	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red;"></div> </div>	Rien n'est à entreprendre dans l'immédiat hormis une remise au goût du jour éventuelle de celle-ci

Equipements spécifiques principaux	-	2 cheminées de salon, cimaises pour suspension de tableaux, stores électriques, portes garages à commande électrique, système d'alarme, dévaloir à linge, toiles de tentes extérieures, parcelle entièrement clôturée, arrosage automatique.
------------------------------------	---	--

Remarque : l'habitation a été bien entretenue sans néanmoins bénéficier de rénovation importante depuis sa construction. Des problèmes d'humidité ont été constatés sur certains pieds de murs au sous-sol, problèmes étant réglés selon les informations communiqués oralement lors de la visite par le propriétaire. Un rafraîchissement des revêtements intérieurs avec remise au goût du jour de la cuisine et des sanitaires serait probablement entrepris en cas de rachat de l'objet par un tiers acquéreur.

13. Dépréciation/ dévalorisation du bâtiment

La dépréciation du bâtiment et des installations techniques consiste en des pertes de valeur survenues sur la valeur à neuf depuis la réalisation en raison d'une dévalorisation technique.

Groupes	DVT	Description type d'objets
Groupe 1	40	Construction en bois et en matières synthétiques pour l'artisanat et l'industrie
Groupe 2	60	Halles industrielles et artisanales en construction modulaire et briques, entrepôts en bois et ateliers en constructions massives
Groupe 3	80	Habitations en bois et à ossature ou en éléments préfabriqués, bâtiments industriels et artisanaux en béton et acier
Groupe 4	100	Habitations et bâtiments artisanaux de construction essentiellement massives
Groupe 5	120	Habitations et commerces massifs de construction supérieure à la moyenne
Groupe 6	150	Constructions en bois et en matières synthétiques pour l'artisanat et l'industrie

Gros-œuvre 1	Structure de base et porteuse, façades, parois, dalles et construction dans le toit, escalier, éléments en pierre naturelle ou artificielle
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois en verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermiques et phoniques), étanchéités, protections contre le feu
Aménagements	Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sols, parois et plafonds, carrelage, peinture
Installations	Installations électriques, chauffage, ventilation et climatisation, installations sanitaires, (yc appareils et agencements de cuisines,) installations de transport (ascenseurs)

Dévalorisation selon calcul de l'âge extrapolé par groupe de composants pondérés					
Année déterminante de l'estimation	2023				
Année de construction du bâtiment	1993	Dernière rénov. Importante		aucune	
Age du bâtiment (A) admise	30 ans				
Durée de vie théorique admise	Groupe 4	100 ans			
Détermination de l'âge extrapolé par groupe de composants pondérés					
Groupe principal (CCC)	Durée vie totale DVT	Pondérations avec DVT	Age moyen admis	Total	Age par groupe pondéré
Gros-œuvre 1	100	1	30	30	
Gros-œuvre 2	50	2	30	60	
Aménagements	33	3	30	90	
Installations	25	4	30	120	
4 groupes principaux	-	10	-	300	30
Age "économique" admis selon calcul par âge de groupe pondéré					
Vétusté calculée selon ROSS $(1/2 \times AV + A2 \times V2) \times 100$				Dévalorisation admise	
				19,50%	

14. Aménagements extérieurs



www.cogestim.ch

Grand Rue 12, CP 1078 1180 Rolle - Rue Etraz 5, CP 5719 1002 Lausanne - Route de Lausanne 33A 110 Morges - Rue Jules-Gachet 5, CP 1260 Nyon
Rue de Lausanne 26, CP 204 1530 Payerne - Rue du Casino 3, 1400 Yverdon-les-Bains - Grand-Rue 31A, 1814 La Tour-de-Peilz





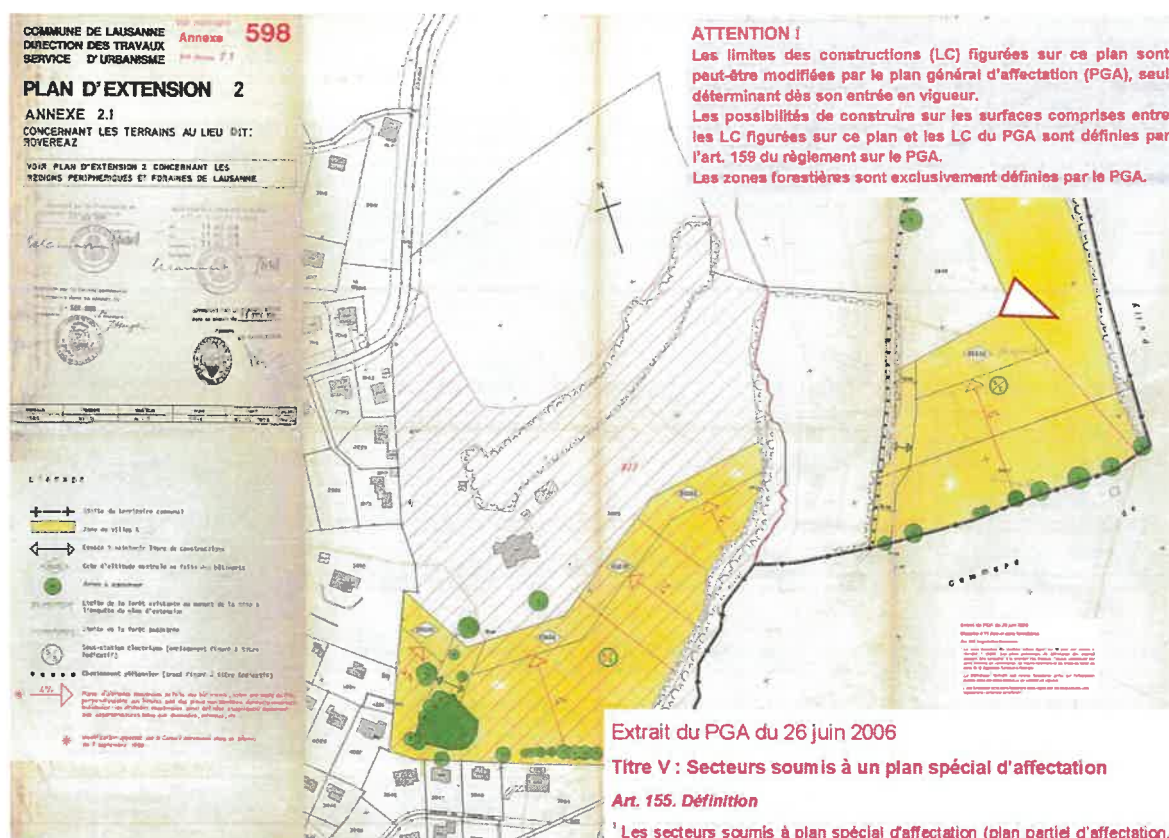
Bande de terrain en zone de forêt – vue au Sud



Bande de terrain en zone de forêt – vue au Nord

15. Zone & réglementation

Selon les renseignements obtenus auprès des services de la commune de Lausanne, nous notons que la parcelle de base N° 12607 est régie par le plan d'extension 2 – 598 annexe 2.1 approuvé par le Conseil d'Etat le 11 février 1981.



Extrait du PGA du 26 juin 2006

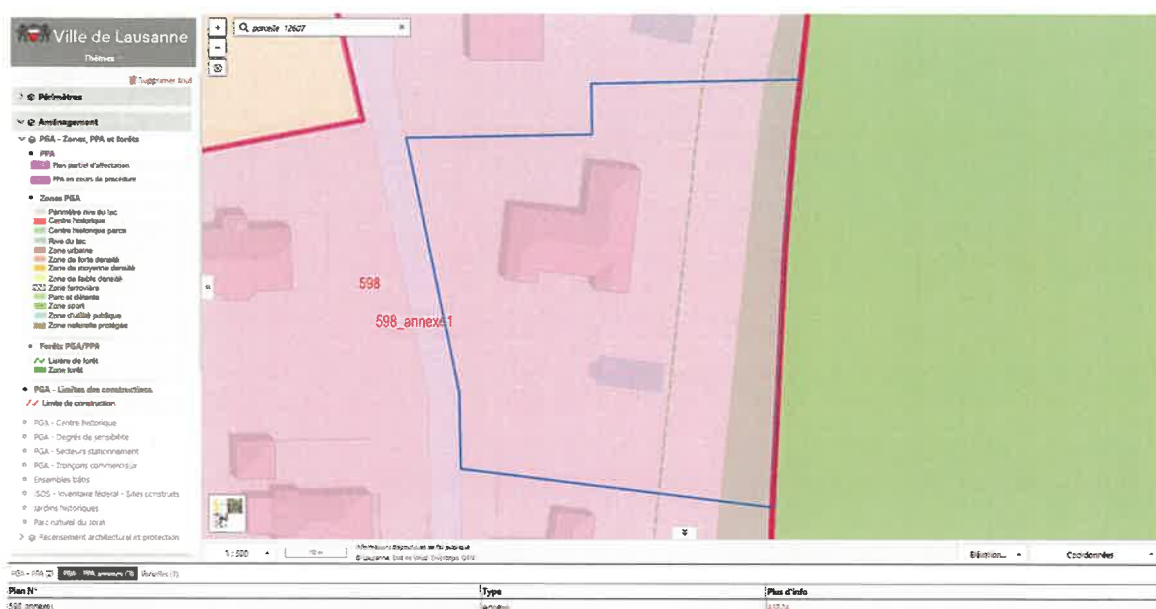
Chapitre 4.11 Aire et zone forestières

Art. 153. Législation forestière

² La zone forestière du territoire urbain figure sur le plan des zones à l'échelle 1:10'000. Les plans cadastraux de délimitation des lisières peuvent être consultés à la direction des travaux. Ceux-ci constituent les plans formels de constatation de nature forestière et de limite de forêt au sens de la législation forestière fédérale.

³ La délimitation formelle des lisières forestières prime sur l'affectation prévue dans les plans spéciaux qui restent en vigueur.

⁴ L'aire forestière et la zone forestière sont régies par les dispositions des législations cantonale et fédérale.



Les principales caractéristiques de la zone de villas A sont les suivantes :

Chapitre III - Zone de villas A

Cote d'altitude maximum au faite des bâtiments : 653,50 mètres.

Altitude moyenne du terrain sur le milieu du terrain : altitude moyenne d'environ 647,50 mètres. (représente ici une hauteur moyenne d'environ 6 mètres au faite)

5. Les dispositions du chapitre 5 RPE sont applicables, ainsi que l'article 49 (deuxième alinéa) du présent règlement.

49. Dans les zones de restructuration, intermédiaires, agricoles, de constructions et d'aménagements d'utilité publique, de sports, de loisirs et d'hébergement, les bâtiments existants peuvent être entretenus et transformés dans leur implantation et gabarit actuels, sous réserve des restrictions découlant des plans de limites des constructions et de la loi sur les routes. La Municipalité peut en outre autoriser des agrandissements n'impliquant pas une augmentation de plus d'un quart de la surface habitable existante au jour de la mise à l'enquête publique du présent plan, à condition que ceux-ci s'harmonisent avec la volumétrie et l'architecture du bâtiment et des constructions avoisinantes. La législation fédérale en matière de protection des eaux contre la pollution est réservée. Dans les zones périphériques, de villas, artisanales et industrielles, les bâtiments existants qui ne sont pas conformes à la destination et à la réglementation de la zone pourront être maintenus, entretenus, rénovés et transformés. Ils pourront en outre faire l'objet d'agrandissements limités (lucarnes, bow-windows, etc.).

6. La surface bâtie ne peut excéder le sixième de la surface du bien-fonds comprise dans la zone.

7. En aucun point d'un bâtiment, le premier niveau habitable ne peut dépasser de plus d'un mètre le terrain naturel.

8. Les toitures seront à pans et respecteront une inclinaison de 25° (env. 47 %) à 45° (100 %). Cette disposition s'applique également aux plans d'extension partiels Nos 545 et 577 et abroge les dispositions correspondantes desdits plans.

9. Le faite principal de la toiture des villas suivra en principe l'orientation générale des courbes de niveau du terrain naturel. Dans des cas exceptionnels, la Municipalité pourra admettre une autre orientation.

10. Les avant-toits sont obligatoires, sauf sur les murs pignons. Leur saillie sur le nu du mur de façade sera en principe de 0,60 mètre au minimum.

11. Des lucarnes et des terrasses « en baignoire » pourront être admises dans les pans de toiture, pour autant que leur longueur totale n'excède pas le tiers de la longueur du chéneau principal correspondant. En outre, la longueur de chaque lucarne ou terrasse « en baignoire » est limitée à 2,50 mètres au maximum.

12. Le changement d'affectation d'un rural existant en logements, sans limitation du nombre, est autorisé, pour autant que sa volumétrie et son caractère soient préservés. D'autres affectations de même nature que celles énoncées à l'article 1 peuvent être admises par la Municipalité.

13. Les deux zones de villas situées au sud de Rovéréaz (plan 2) sont soumises en outre aux dispositions de l'annexe 2.1.

Chapitre XI - Forêts

48. Les forêts sont régies par les dispositions forestières fédérales et cantonales.

Selon les renseignements obtenus auprès de Madame Maffli, adjointe technique au service de l'urbanisme de la commune de Lausanne, nous relevons que les dispositions du chapitre 5 RPE sont également applicables, notamment la **zone mixte de faible densité du PGA de 2006**, laquelle définit entre autre les principales caractéristiques suivantes :

Art. 119. Indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est limité à 0,50 (voir art. 17)

Art. 121. Longueur des bâtiments

La longueur totale d'un bâtiment (voir art. 18) ne peut excéder 30,00 mètres.

Art. 122. Distance aux limites de propriété

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 5,00 mètres au minimum.

Art. 123. Nombre de niveaux

1. Le nombre de niveaux est limité à **deux étages complets et un étage partiel de combles** ou attique.
2. La surface brute de plancher du dernier niveau, mesurée sur la partie dont le dégagement est d'au moins 2,40 mètres, ne peut excéder les 3/5 de la surface du deuxième niveau. Cette surface peut aussi être répartie entre le dernier niveau et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain.

Art. 124. Nombre de logements

Le nombre de **logements est limité à trois** par bâtiment.

Art. 125. Unités accolées

1. La construction d'un bâtiment comprenant plusieurs unités accolées est admissible. Les dispositions du présent chapitre sont applicables par analogie aux unités.
2. Le nombre de logements est limité à trois par unité.
3. Les dessertes verticales peuvent être communes à deux unités au maximum.
4. Les sous-sols peuvent comporter des accès et des locaux communs.
5. Ces unités peuvent être séparées par une limite de propriété. Celle-ci n'est toutefois pas prise en compte lors de l'application des Art. 119 et Art. 122.

Voir règlement communal en annexe pour plus de détails.

Remarque: Selon les informations obtenues auprès de Madame Laila Wernli, urbaniste chef de projets au service de l'urbanisme de la commune de Lausanne, nous relevons que la parcelle 12607 se trouve dans un secteur en cours d'étude dans le cadre de la révision du PACom, secteur qui fait l'objet de la 1ère étape de révision. Des réflexions sont donc en cours pour ce secteur, avec la très probable abrogation du PE N° 598. Il est malheureusement trop tôt pour que les autorités communales donnent les intentions précises quant aux futures règles de cette parcelle. Il est probable que des nouvelles puissent être données d'ici la fin 2023.

16. Surfaces

Surfaces	Surface cadastrée env.	Surface assurance ECA	Surface brute SPd env.	Surface nette SN env.	Coefficient SN/ SPd
Sous-sol : caves, abri , chaufferie, buanderie disponible, ..	-	220,00	-	-	-
Rez : Habitation	286,00	221,00	220,00	195,00	88,64%
Rez : Garage 3 voitures et dépôt	-	66,00	-	-	-
Combles : Habitation	-	199,00	190,00	170,00	89,47%
Combles : disponible s/ garage	-	66,00	51,00	35,00	68,63%
Surcombles : Galetas	-	-	-	-	-
Total	286,00	-	461,00	400,00	86,77%

Remarque : les surfaces brutes et nettes ont été calculées sur la base des plans remis.

17. Coefficient d'occupation du sol (COS)

COS (Coefficient d'occupation du sol)		
Habitation ECA N° 17344		m2 286
Surface parcelle de base N° 12607		m2 3 476
./. Surface de forêt		m2 -471
Surface déterminante de la parcelle N° 12607		m2 3 005
Surface parcelle de dépendance N° 12614	1 497 m2 x part 1/10ème *	env. m2 0
Surface théorique déterminante		env. m2 3 005
COS indicatif sur cette base		0,0952
COS maximum selon règlement en vigueur	art. 6 (1/6ème)	0,1667
Utilisation actuelle		57,10%
Surface théorique maximum au sol (avec part s/ parcelle dépendance)		env. m2 501
./. Surface bâtie actuelle		env. m2 -286
Réserve théorique au sol constructible		env. m2 215

* surface ne pouvant pas être considérée au calcul de la surface constructible

Remarque : le calcul ci-dessus met en évidence que la parcelle disposerait à priori d'une réserve constructible jusqu'à concurrence d'environ 215 m2 au sol.

18. Indice d'utilisation du sol (IUS ou CUS)

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface constructible totale de la parcelle.

Définition de l'indice d'utilisation du sol selon l'Art. 17 du RPGA en vigueur

1 L'indice d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute du plancher utile et la surface constructible du terrain.

2 La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération :

- a) les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail,
- b) les parties des combles qui n'atteignent pas une hauteur de 1,50 mètres entre le plancher et le plafond,

3 La surface constructible du terrain est la surface cadastrale de la parcelle située dans la zone sous déduction de la surface des cours d'eau et des surfaces soumises à la législation forestière.

IUS - Indice d'utilisation du sol (ou CUS)		
SPd actuelle selon précédent calcul	env. m ²	461
Surface déterminate du terrain prise en compte pour le calcul	en. m ²	3 005
IUS actuel indicatif		0,153
IUS maximum selon zone mixte de faible densité		0,500

Remarque : l'IUS donné par l'article 119 de la zone mixte de faible densité (IUS 0,50) semble difficilement atteignable en vue du COS de 1/6^{ème} à respecter, et de la cote d'altitude maximum au faîte de 653,50 mètres qui ne permettrait a priori de construire qu'un bâtiment de 6 mètres au faîte, soit 2 niveaux.

19. Mise en valeur

Une étude de mise en valeur détaillée n'est pas établie dans le cadre de notre mandat.

Nous relevons toutefois que la parcelle dispose d'une réserve constructible vu la faible utilisation actuelle et la grande surface du terrain. Les deux règlementations à tenir compte, et le fait qu'un COS de 1/6^{ème} doit être respecté pourrait également compliquer la mise en valeur.

Les particularités du bien-fonds et des constructions actuelles limitent aussi les possibilités d'implanter une nouvelle construction, vu notamment :

- l'implantation du bâtiment existant sur la parcelle,
- la proximité de la lisière forestière imposant un retrait d'une distance de 10 mètres de celle-ci,
- les distances à respecter entre bâtiments,
- l'emplacement d'arbres majeurs pour lesquels un maintien pourrait être exigé par le service des parcs et domaines,
- la piscine qu'il y aurait très probablement lieu de déplacer à un autre endroit.

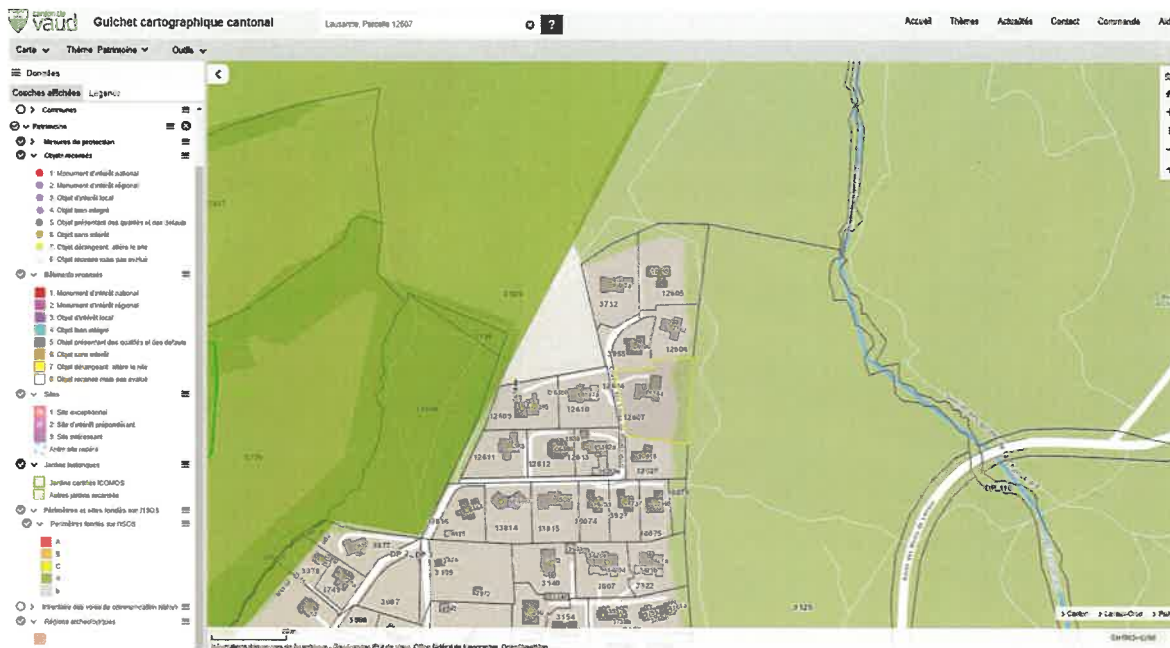
L'impact qu'aurait une nouvelle construction sur l'existant, qui a priori ne pourrait s'implanter qu'au Sud du terrain, serait également un facteur à prendre en considération.

Une extension du bâtiment existant pourrait aussi être étudiée, que ce soit pour l'agrandissement du logement existant ou la construction d'un logement supplémentaire.

Seul un projet complet avec validation des autorités compétentes permettrait de définir précisément les possibilités de bâtir de cette parcelle. , que ce soit dans l'optique d'une construction supplémentaire/ agrandissement ou dans l'optique d'une démolition-reconstruction au cas où cette dernière permettrait de valoriser suffisamment de surface de plancher pour rendre le projet économiquement viable.

20. Recensement architectural

Selon consultation du Géocadastre, et du site du recensement architectural du canton de Vaud, la propriété et son bâtiment ne font pas l'objet d'une protection particulière ni d'un classement.



21. Altimétrie et courbes de niveaux du terrain

La parcelle N° 12607 de Lausanne à une altitude moyenne d'environ 647,50 mètres.



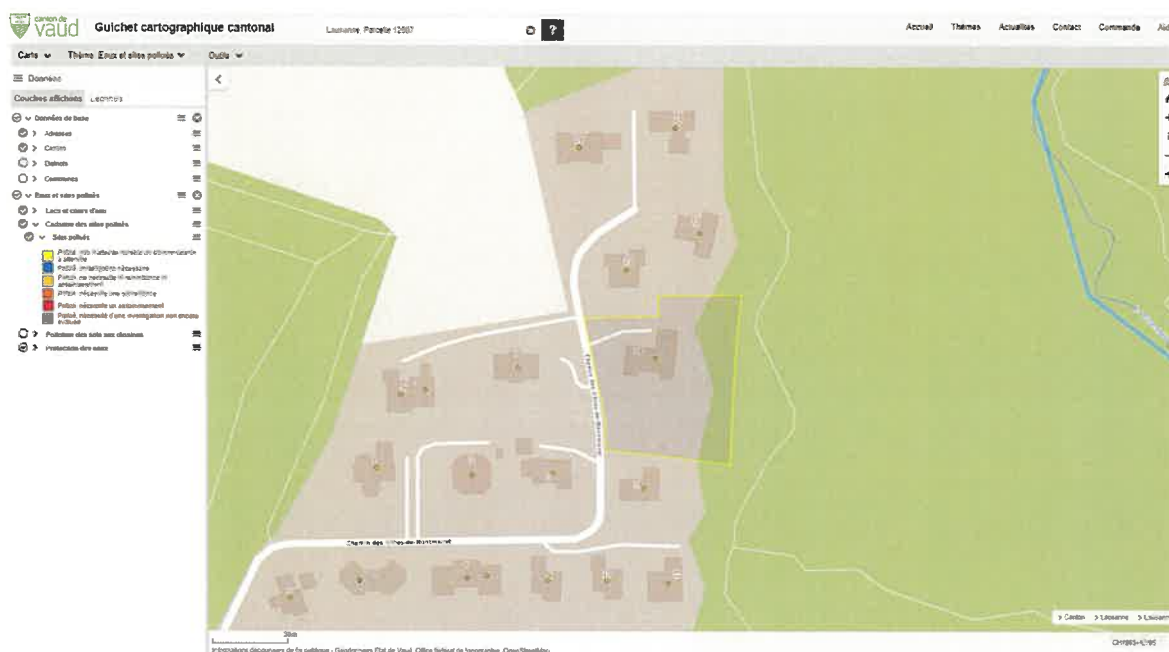
22. Secteur de protection des eaux

Les zones de protection des eaux souterraines visent à protéger les eaux alimentant les captages d'intérêt public contre les risques de pollution. Le règlement d'application des zones de protection régit les mesures et les restrictions d'utilisation du sol pour les différentes zones S 3. Selon consultation du Géocadastre, la parcelle de base N° 12607 de Lausanne se situe en indice de protection des eaux ÜB ; ce qui signifie qu'elle ne représente pas une zone sensible de protection.



23. Cadastre des sites pollués

Selon consultation du Géocadastre, la parcelle N° 12607 de Lausanne n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués.



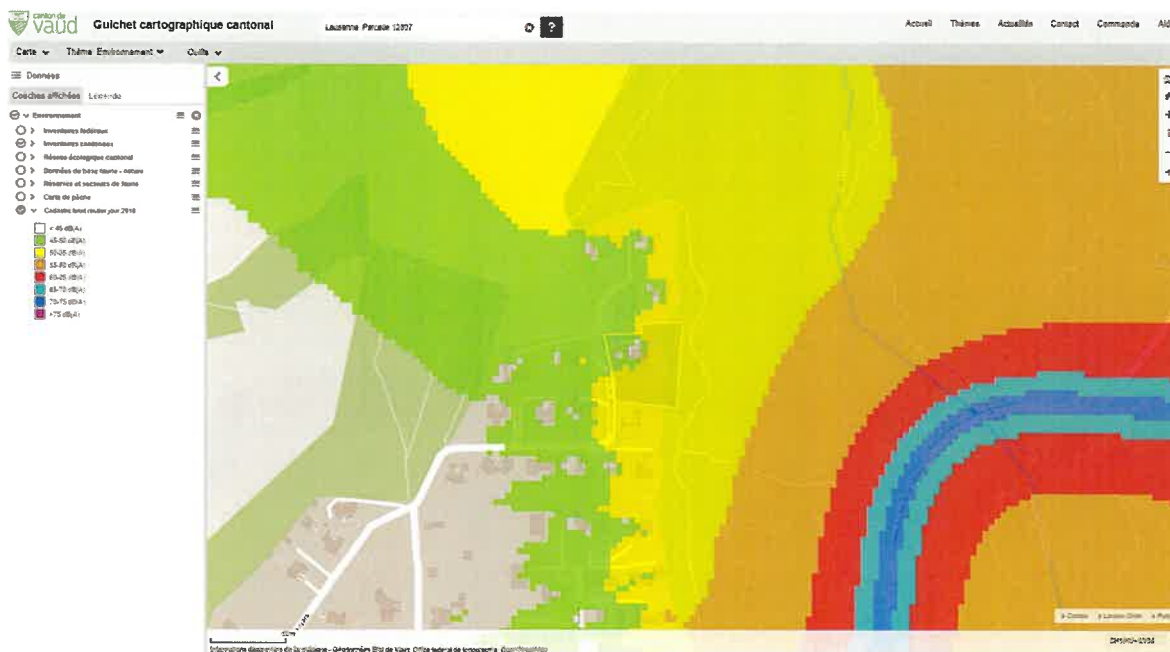
24. Risques divers et toxiques du bâtiment

La présence d'amiante et autres toxiques du bâtiment (PCB, plomb, etc.) est vraisemblable dans la majorité des immeubles construits entre 1950 et 1990 ; voire des immeubles plus anciens ayant été rénovés pendant ces années-là. La nouvelle loi entrée en vigueur en ce qui concerne l'amiante contraint maintenant tout propriétaire à demander un diagnostic amiante en cas de rénovation ou de permis de construire.

Dans le cas particulier, il est peu probable que l'immeuble comporte des traces d'amiante vu son année de construction. Seule un expertise amiante avec échantillon laboratoire serait néanmoins susceptible amener une certitude à ce sujet et d'évaluer cas échéant les coûts de désamiantage à entreprendre lors d'éventuelles rénovations.

25. Cadastre du bruit routier

Selon consultation du Géocadastre, la parcelle N° 12607 de Lausanne se situe dans un secteur situé dans une fourchette de 45 à 55 dB(A).



26. Certificat CECB

Depuis le 1er janvier 2017 dans le canton de Vaud, l'établissement d'un CECB est obligatoire en cas de vente d'un bâtiment d'habitation existant ou lors de remplacement d'une installation de chauffage par une nouvelle installation au gaz, mazout ou charbon. Dans ces cas, il est donc nécessaire, en tant que propriétaire, de mandater un expert certifié pour la rédaction du CECB.

27. Etat locatif

Aucun, l'habitation étant occupée par son propriétaire.

28. Prévisions conjoncturelles

Les prévisions conjoncturelles sont un facteur essentiel pour permettre aux PME d'orienter leur comportement en termes d'investissements. A ce titre, la FER Genève suit attentivement l'évolution de ces prévisions, afin d'offrir à ses membres une vue d'ensemble.

Dernière mise à jour : **mars 2023**

Sources	PIB			Indice des prix à la consommation			Taux de chômage			Date de publication
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	
SECO	2,1%	1,1%	1,5%	2,8%	2,4%	1,5%	2,2%	2,0%	2,3%	mars 2023
BNS	2,0%	0,5%		3,0%	< 2,0%		2,0%	-		décembre 2022
UBS	2,1%	0,7%	1,0%	2,9%	2,1%	1,3%	2,2%	2,2%		février 2023
CREDIT SUISSE	2,0%	0,8%	1,4%	2,9%	2,2%	1,0%	2,2%	2,2%	2,4%	mars 2023
KOF	2,1%	0,8%	2,1%	2,8%	2,6%	1,5%	2,1%	1,9%	2,2%	mars 2023
BAK	2,0%	0,4%	2,0%	2,9%	2,1%	0,8%	2,2%	2,0%	2,1%	février 2022
CREA	2,3%	1,6%		0,7%	0,5%		2,7%	2,6%		décembre 2021
FMI	2,2%	0,8%	1,8%	3,1%	2,4%		2,2%	2,4%		octobre 2022
OCDE	2,1%	0,6%	1,4%	2,9%	2,5%	1,5%	4,4%	4,6%	4,5%	novembre 2022

Sources

SECO – Secrétariat d'état à l'économie – [Prévisions conjoncturelles](#)

BNS – Banque nationale suisse – [Bulletin trimestriel 3/2022](#)

UBS – [UBS Conjoncture suisse, juillet 2022](#)

CREDIT SUISSE – [Moniteur suisse T3 2022](#)

KOF – Konjunkturforschungsstelle (ETH) – [Prévisions conjoncturelles](#)

BAK – BAK Basel Economics AG – [Prévision économique Suisse et monde](#)

CREA – Institut de macroéconomie appliquée (UNIL) – [Résumé prévisions 2021-2023](#)

FMI – Fonds monétaire international [World Economic Outlook](#)

OCDE – Organisation de coopération et de développement économiques – [Perspectives économiques de l'OCDE, Volume 2022 Numéro 1](#)

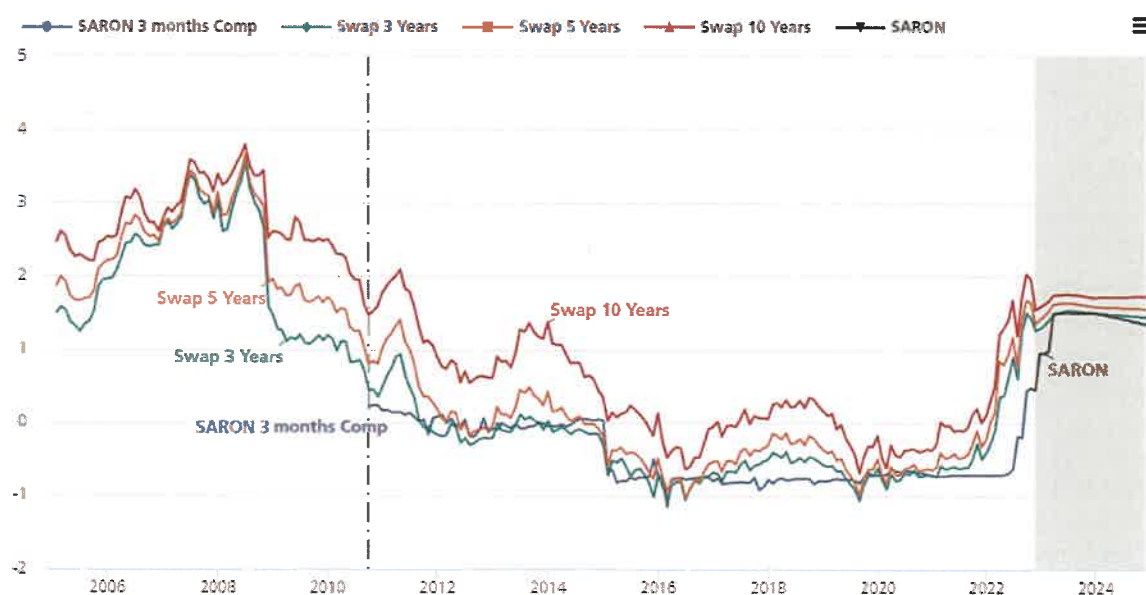
Évolution des taux : les différences entre 2023 et 2022

La forte hausse de l'inflation a contraint les banques centrales à remonter considérablement leurs taux directeurs en 2022, et ce dans un laps de temps très court. Cette décision a pris les marchés obligataires par surprise, ce qui a conduit à une hausse notable des prix des hypothèques et obligations d'état.

Cette année aussi, les banques centrales se focaliseront sur la lutte contre l'inflation. Nous nous attendons ainsi à une nouvelle hausse des taux directeurs de la BNS en mars. L'inflation en zone euro et aux États-Unis est sensiblement plus élevée qu'en Suisse, c'est pourquoi leurs banques centrales vont poursuivre leur hausse des taux.

Contrairement à l'année dernière, la hausse des taux directeurs ne sera plus une surprise pour les marchés obligataires, ils en tiennent même compte actuellement. Sauf imprévu, les rendements obligataires et les taux hypothécaires devraient se maintenir dans la plage de variation actuelle et rester stables. (Version du 27 février 2023)

Evolution des taux en %



Instructions graphiques

Sélectionnez les taux d'intérêt individuels pour les comparer et vérifier leur évolution en suivant la ligne correspondante avec votre curseur.

Prévisions de taux

Taux	28.02.23	30.06.23	31.12.23	30.06.24	31.12.24
SARON	0.94	1.50	1.50	1.47	1.40
Swap 3 ans	1.80	1.60	1.55	1.51	1.47
Swap 5 ans	1.83	1.61	1.57	1.54	1.54
Swap 10 ans	1.95	1.67	1.64	1.65	1.68

Sources: Bloomberg, UBS Switzerland AG

Veuillez noter que le taux d'intérêt indiqué constitue une prévision, qui peut varier à la baisse comme à la hausse.

29. Evolution des taux hypothécaires

Un taux d'intérêt de référence est établi depuis septembre 2008 en vue de l'adaptation des loyers sur la base des modifications du taux hypothécaire. Il est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques et est toujours arrondi au quart de pour-cent le plus proche.

Evolution du taux hypothécaire¹, Vaud, 1982-2023



¹ Taux de référence OFL depuis le 10 septembre 2008, précédemment BCV

Dernière mise à jour : juin 2023

Taux d'intérêt de référence actuel : 1,50% valable depuis le 2 juin 2023

30. Avantages & Inconvénients

Nous relevons les principaux avantages et inconvénients suivants, sans néanmoins entrer dans une indication exhaustive de chacun d'entre eux.

Avantages	Inconvénients
Marché local attractif	Règlementations en vigueur à tenir compte (plan d'extension et PGA de 2006)
Quartier résidentiel haut de gamme	Partie de terrain en forêt ne donnant d'une part pas de droits à bâtir, et d'autres part imposant un retrait
Situation calme en retrait des axes de circulations principaux	Implantation du bâtiment actuel sur la parcelle limitant quelque peu une nouvelle implantation
Situation avec dégagement et vue sur le lac par échappées	Système de chauffage au mazout
Capacité d'accueil en terme de surface habitable et de nombre de chambre	Présence d'anciennes marques d'humidité au sous-sol
Sous-sol entièrement excavé	Servitude de restriction de bâtir à charge de la parcelle limitant la propriété à 3 logements maximum
Qualité des aménagements intérieurs	Travaux d'entretien et de remise au goût du jour à réaliser
Réserve constructible	Obsolescence de certains éléments d'ouvrage
Aménagements extérieurs dont bénéficie la propriété	
Bon état d'entretien	

31. Estimation

Les biens-fonds sont évalués sur la base de la valeur réelle ou de leur valeur de rendement en fonction des conditions du marché immobilier, de leur genre et leur utilisation. Le calcul de la valeur réelle est donc un élément essentiel d'une expertise sérieuse de la valeur vénale.

Même pour les objets dont la valeur vénale dépend essentiellement de la valeur de rendement, compte tenu de leur situation du marché à la date déterminante de l'estimation, la valeur réelle est importante. La qualité et la solidité des matériaux de construction, le soin apporté à leur construction, la flexibilité de la structure du bâtiment et l'évolution future des constructions, qui sont des composantes du calcul de la valeur réelle, sont décisifs pour l'obtention d'un rendement constant et donc pour l'exactitude de la valeur vénale déterminée par un professionnel.

31.1 Valeur réelle (ou intrinsèque)

La valeur réelle (ou intrinsèque) se compose de tous les bâtiments ou constructions érigées sur l'immeuble (terrain), des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction, ainsi que de la valeur du terrain.

VALEUR REELLE (ou valeur intrinsèque)

CFC 0. Terrain

%

Parcelle N° 12607 de Lausanne : vu le marché, la situation, le calme, la vue, la zone, l'implantation du bâtiment sur la parcelle, la faible utilisation du terrain et la réserve constructible.

Parcelle N° 12607 de Lausanne	3 476 m ²				
./ Déduction surface forêt	-471 m ²				
Surface déterminante P. N° 12607	3 005 m ²				
Part de la p. de dépendance	env. 150 m ²				
Surface de terrain théorique	3 155 m ²				
Terrain minimum base COS 1/6*	env. 1 716 m ² à CHF.	en moy.			
Solde admis vu l'existant	admis env. 439 m ² à CHF.	1 500,--	arrondi CHF.	3 233 000,--	
Part de la p. de dépendance	env. 150 m ² à CHF.		admis CHF.	pour mémoire	
Terrain "excédentaire" Sud	admis env. 850 m ² à CHF.	1 000,--	arrondi CHF.	850 000,--	
Total terrain "constructible"	3 155 m² à CHF.	1 294,--	arrondi CHF.	4 083 000,--	
Surface en nature de forêt selon RF	471 m ² à CHF.	2,--	arrondi CHF.	1 000,--	
Total	3 626 m² à CHF.	1 126,--	arrondi CHF.	4 084 000,--	60,50%

* 286 m² x 6 = minimum 1716 m²

Surface terrain attendant admis: 2 155 m²

CFC 2. Valeur des constructions

Bâtiment ECA N° 17344	surface en m ²	volume en m ³	Prix/ m ³ à neuf admis	Valeur arrondi en CHF.	
S-sol : cave, abri, chaufferie, buanderie, disp.	220	682	700,--	477 000,--	
Rez : logement	221	685	1 400,--	959 000,--	
Rez : garage 3 voiture avec réduit	66	218	600,--	131 000,--	
Combles : logement yc surcbls	199	577	1 400,--	808 000,--	
Combles : jeux sur garage	66	175	1 400,--	245 000,--	
Combles : avant corps sur logement	23	49	1 400,--	69 000,--	
Valeur à neuf habitation		2 386	1 127,--	2 689 000,--	
Autre	-	0	0,--	0,--	
Valeur à neuf totale		2 386	1 127,--	2 689 000,--	
./ Dépréciation du bâtiment		admis	19,50%	-524 000,--	
./ Obsolescence structurelle et fonctionnelle		admis	0,00%	0,--	
Valeur actuelle admise en l'état		2 386	907,--	2 165 000,--	32,07%

Nb. les prix admis au m³ à neuf tiennent compte de la bonne qualité de construction et des aménagements réalisés

CFC 4. Aménagements extérieurs

Aménagements extérieurs, soit en autre : portail d'entrée, clôtures, haies, place pavée, aménagements divers, patrimoine végétal, surface engazonnée, arrosage automatique, piscine, etc..

Total admis en bloc et en l'état CHF. 350 000,-- 5,19%

CFC 5. Frais secondaires

Sur CFC 2 et 4, sans dépréciation admis 5,00% CHF. 152 000,-- 2,25%

Arrondi de la valeur CHF. -1 000,--

Valeur réelle arrondi CHF. 6 750 000,-- 100,00%

31.2 Valeur actuelle (ou valeur de rendement)

Sous réserve de cas bien spécifiques, cette valeur n'entre en principe pas en considération dans l'estimation de ce type d'objet.

32. Valeur vénale

Définition selon la chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI).

« La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus 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. »

Compte tenu des différentes analyses précitées, nous estimons la valeur vénale de l'immeuble N° 12607 de Lausanne à un montant de l'ordre de :

CHF. 6'750'000.--

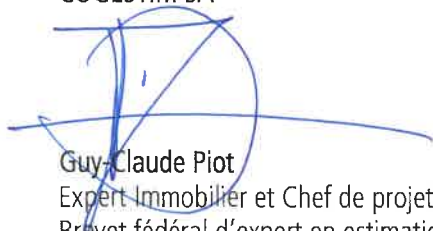
nonobstant d'offres d'amateurs forts probables pour cette magnifique propriété, n'entrant pas en considération dans l'estimation de la valeur vénale de l'objet.

La valeur retenue correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation ; tenant compte des conditions qui prévalent à ce jour. La durée de validité de l'estimation est de maximum 12 mois, sous réserve d'évolutions économiques, légales ou majeures de l'objet.

Les documents et annexes font parties intégrantes de l'estimation.

Rolle, le 6 juillet 2023

COGESTIM SA



Guy-Claude Piot
Expert Immobilier et Chef de projets
Brevet fédéral d'expert en estimations immobilières



Pierre Aguet
Administrateur

 **cei** membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

 **SIV**
Schweizer Immobilienschätzer-Verein
Associazione svizzera di valutatori immobiliari
Association suisse des évaluateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers