

Expertise synthétique N° 21-11-11975

Objet du mandat

A la demande de l'Office des Poursuites du District de Morges, par l'intermédiaire de Monsieur Silvain Amato, Huissier Chef, établir une expertise synthétique sur les parcelles Nos 214 et 589 de la commune de Montricher, dans le cadre de la procédure de poursuites en cours.

Postulats

Conformément à la décision du Service du Développement Territorial (actuelle Direction Générale du Territoire et du Logement – DGTL) du 28 mai 2019, nous estimons la valeur de la parcelle N° 589 sans tenir compte des aménagements réalisés en zone agricole. Ainsi, ladite parcelle est admise en nature de pré-champ.

En l'absence de mention de soustraction à la Loi sur le Droit Foncier Rural (LDFR), la parcelle N° 589 est actuellement soumise à la LDFR, nous admettons que la vente en bloc des deux biens-fonds sera admise par la Commission foncière.

Nous relevons que le dernier tronçon d'accès à la propriété n'appartient pas au domaine public communal. Il s'agit d'une parcelle cadastrale propriété de la commune de Montricher (parcelle N° 216 teintée en rouge ci-contre). A ce jour, aucune servitude d'accès n'autorise le passage au travers dudit bien-fonds. Toutefois, le droit semble acquis et nous admettons la pérennité de cet usage.

D'autre part, le bâtiment ECA N° 7, objet de cette analyse, empiète d'environ 3 m² sur la parcelle communale N° 216 (surface teintée en vert ci-contre), cette emprise n'est pas réglée par servitude à ce jour. Nous partons du principe que la commune tolère cet état de fait et admettons cette situation.

Désignations cadastrales

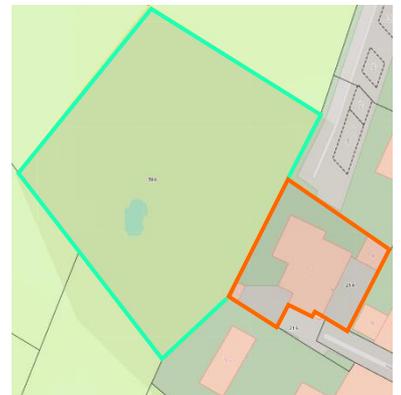
| Copropropriétés pour 1/2 chacun de Mme Christine Petit et de M. Michel Petit | |
|--|--|
| Commune de Montricher "Au Champet", Impasse Couvaloup 4 | |
| Parcelle N° 214 | m2 |
| Bâtiment ECA N° 509 | 8 |
| Habitation ECA N° 7 | (s/plus. immeubles surface tot. 278 m ²) 275 |
| Garage ECA N° 508 | 37 |
| Jardin | 297 |
| Accès, place privée | 207 |
| Total | 824 |

| Commune de Montricher "Au Chergeau" | |
|-------------------------------------|--------------|
| Parcelle N° 589 | m2 |
| Pré-champ | 3'418 |
| Total | 3'418 |

Description

Le bien-fonds bâti, N° 214, accueille une habitation, aménagée en maison de Maître en 2009, ainsi qu'un garage pour deux véhicules et un abri de jardin. Le bien-fonds contigu à l'Ouest, N° 589, est actuellement à usage de jardin d'agrément. Ledit bien-fonds est colloqué en zone agricole, les aménagements réalisés ne sont pas pris en considération dans la présente estimation. La demeure, d'un volume total de 2'467 m³ selon la police d'assurance incendie, offre un spacieux logement de 10 pièces plus piscine intérieure, totalisant une surface habitable de l'ordre de 530 m².

Visite du 12 décembre 2022 en compagnie des propriétaires, de M. Jean-François Quiblier, Préposé de l'Office des Poursuites du district de Morges et de M. Silvain Amato, Huissier Chef.



Renseignements généraux

Zone d'affectation :

Parcelle N° 214

Selon le plan d'affectation du sol de la localité, la parcelle est colloquée en Zone du Village (Zone centrale). La parcelle a cependant été classée en zone réservée, selon le plan de la zone réservée entré en vigueur le 18 août 2021.

Parcelle N° 589

Selon le plan général d'affectation mis en vigueur le 6 juin 2007, la parcelle est colloquée en « Zone agricole ». Non recensée comme Surface Agricole Utile (SAU).

N.B. : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Accès : aisé par la rue du Champet puis l'impasse Couvaloup.

Coordonnées moyennes : 2°518'265 / 1°161'325. **Altitude :** env. 745 mètres.

Dégagement : principalement limité au tissu bâti villageois en direction de l'Est. Ouverture sur les champs agricoles et les forêts du Jura en direction de l'Ouest et du Sud.

Stationnement : garage pour deux véhicules. Pour le surplus, la propriété offre deux cours pavées fermées par des portails, permettant le stationnement de plusieurs véhicules.

Transports et communication : la gare MBC « Montricher » est à 1.8 km, reliant l'Isle à Apples. Arrêt de bus « Montricher, Champet » à 210 m. permettant de rejoindre les gares de Bière ou de Montricher. Accès autoroutiers « Aubonne » à 17.9 km et « Morges-Ouest » à 25 km.

Nuisances : le tissu bâti villageois est relativement dense, le bâtiment est proche des constructions voisines et offre peu de surfaces de dégagement autour du bâtiment. La privacité du bien en est pénalisée.

Identité visuelle : le bâtiment d'habitation est implanté en bordure du domaine public, il est clairement identifiable depuis la route d'accès. Nous précisons cependant que cette dernière est une voie sans issue, dont l'usage est principalement réservé aux riverains.

Qualité du quartier : moyenne, le tissu bâti est relativement hétérogène.

Recensement architectural : l'habitation ECA N° 7 est recensée en note 4 en tant que maison paysanne.

Appréciation qualitative

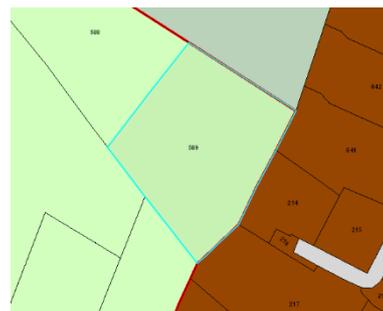
Selon la police d'assurance incendie, le bâtiment date à l'origine de 1820. Il a bénéficié de travaux très importants en 2009. A ce jour, nous estimons que seule la structure périphérique d'une partie du bâtiment a été conservée.

Façades : le corps de bâtiment Sud-Ouest est en maçonnerie, l'enveloppe du bâtiment est vraisemblablement d'époque mais a été entièrement reprise en 2009. La partie Nord date de 2009, elle bénéficie d'une isolation périphérique recouverte de crépi.

Fenêtres : vitrage isolant sur châssis métallique datant de 2009. L'obscurcissement se fait par des stores à lamelles métalliques automatisés. Nous relevons que le corps de bâtiment Nord-Ouest, accueillant l'espace piscine et bien-être, ne bénéficie pas de stores.

Cuisine : ouverte sur une pièce à vivre, la cuisine est dotée d'un agencement complet de qualité supérieure datant de 2009.

Confort sanitaire : très bon. Le logement offre de nombreux locaux sanitaires généreusement dimensionnés et équipés.



■ Zone centrale 15 LAT
■ Zone de desserte 15 LAT
■ Zone agricole 16 LAT

Environnement : résidentiel et agricole.

Relief : pente du terrain naturel en direction du Sud-Est. Le village de Montricher est situé au pied du Jura, la propriété est dominée par le massif du Jura en direction de l'Ouest.



Structure : maçonnerie et béton armé. Les niveaux sont séparés par des dalles.

Toiture : à deux pans, recouverte de tuiles plates. La ferblanterie est en zinc-titane.

Chauffage : pompe à chaleur atmosphérique de la marque Sixmadun datant de 2009. La diffusion de la chaleur se fait par les sols.

Revêtements : principalement carrelage et parquets massifs datant de 2009.
Les murs sont revêtus d'enduit de type « Stucco lustro ».

Equipements spécifiques :

- Cheminée d'agrément
- Piscine intérieure dotée d'une nage à contre-courant
- Sauna
- Jacuzzi
- Ascenseur.



Fonctionnalité : très bonne. Le logement est aménagé sur trois niveaux habitables, il offre une répartition judicieuse et agréable des espaces de vie. Le rez-inférieur accueille de généreuses pièces à vivre. Le rez-supérieur dispose d'un espace nuit proposant trois chambres à coucher avec sanitaires en suite ainsi qu'un séjour. Finalement, le niveau des combles offre un espace privatif pour les Maîtres de maison avec notamment dressing, sanitaires, un salon et un espace fitness / détente.

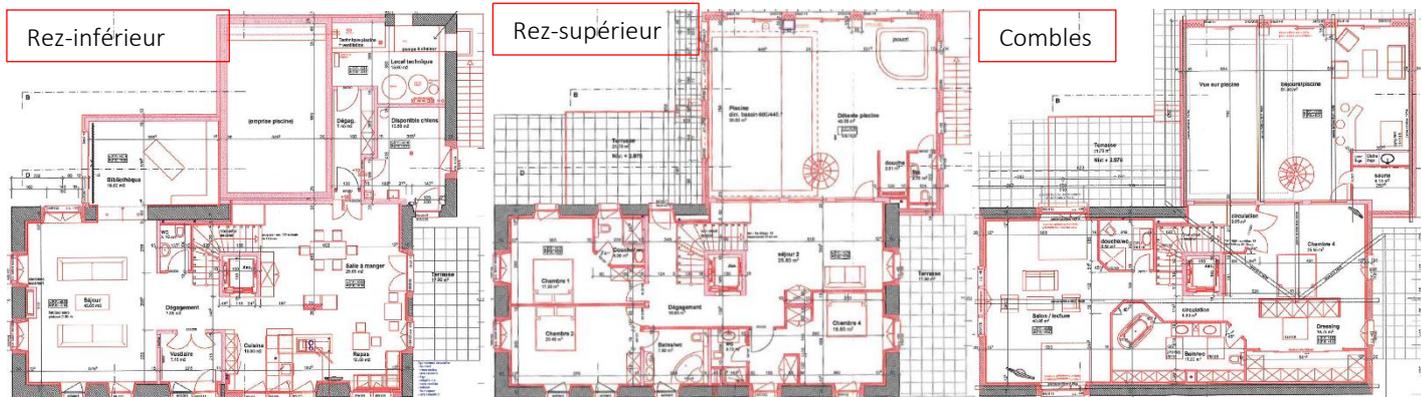


Garage : bâtiment ECA N° 508, d'un volume de 96 m³ construit en 2010. Il s'agit d'un garage pour deux véhicules, doté d'une porte à section automatisée. Bâtiment surmonté d'un toit plat dont la ferblanterie est en cuivre. La construction est raccordée au réseau électrique. Le bâtiment est globalement en bon état, aucuns travaux ne sont à prévoir sur le moyen terme.



Dépendance : bâtiment ECA N° 509, d'un volume de 24 m³, construit en 2010. Il s'agit d'un abri de jardin dont la construction est semblable au garage. Le bâtiment est en bon état, aucuns travaux ne sont à prévoir sur le moyen terme.

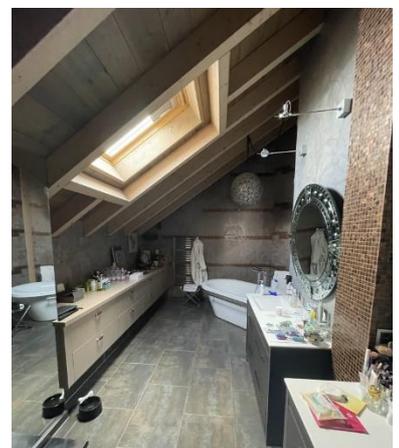
Distribution



Surfaces et volumes indicatifs

Sur la base des plans et de la visite des lieux, nous déterminons les surfaces et volumes indicatifs de la manière suivante :

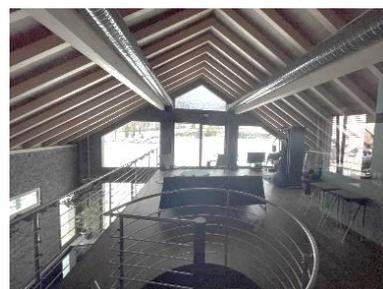
| Niveaux | SP m ² | SPd m ² | SUP m ² | Ratio SUP/SPd | Hauteur m | Volume m ³ |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|--------------|--------------------------|
| Sous-sol | 38 | 0 | 0 | - | 2.5 | 95 |
| Rez-inférieur | 278 | 206 | 167 | 81% | 3.0 | 834 |
| Rez-supérieur | 248 | 230 | 194 | 84% | 3.0 | 744 |
| Combles | 248 | 205 | 169 | 82% | 3.2 | 794 |
| Total | 774 | 641 | 530 | - | - | 2'467 |



Etat d'entretien

Le bâtiment peut être considéré comme totalement remis à neuf en 2009. Son état d'entretien est globalement bon. Au niveau de l'enveloppe, les parties boisées des avant-toits mériteraient d'être repeintes.

Les aménagements intérieurs sont de bonne facture, ils datent cependant de 13 ans et pourraient, pour certains prospects, être considérés comme ponctuellement empreints d'obsolescence. Toutefois, nous estimons que la Demeure offre une bonne cohérence d'aménagement et de fonctionnalité. Aucuns travaux urgents ne sont à entreprendre sur le bâtiment.



Aménagements extérieurs

Parcelle N° 214

De petite dimension, ce bien-fonds est densément aménagé. Il accueille deux cours d'accès, ainsi que deux terrasses. Les aménagements sont soignés et réalisés avec des matériaux de bonne facture. Nous relevons que la propriété est séparée du domaine public par des portails électriques.

Parcelle N° 589

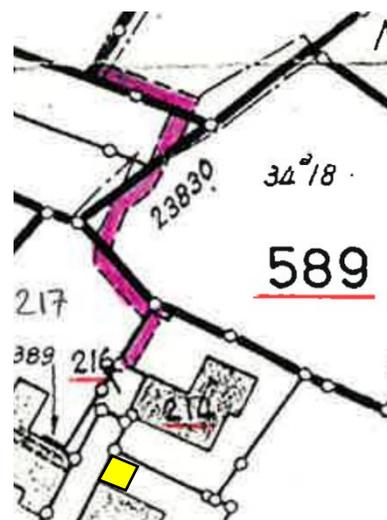
Conformément au postulat d'estimation, nous admettons que cette parcelle n'est pas aménagée.



Servitudes

Restriction d'usage interdisant l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du garage implanté sur la parcelle voisine N° 215, conformément au secteur teinté en jaune ci-contre. Cette servitude est inscrite en faveur de la parcelle bâtie N° 214.

Les deux biens-fonds objets de cette analyse sont grevés et bénéficient d'une servitude de passage à pied et à char, selon le schéma ci-contre (teinte magenta). Cette servitude bénéficie également aux biens-fonds agricoles avoisinants. Nous constatons que la servitude n'est pas activée à ce jour.



Appréciations

Avantages

- Fonctionnalité de l'habitation
- Etat d'entretien général des bâtiments
- Tranquillité et dégagement sur la campagne
- Piscine intérieure.

Inconvénients

- Eloignement des centres urbains
- Proximité du bâti environnant (faible privacité)
- Parcelle N° 589 colloquée en zone agricole
- Peu de locaux de stockage
- Obsolescence de certains matériaux et revêtements.

Estimation

La **valeur intrinsèque** est la valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction (obtenue par le calcul du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, en tenant compte de la dépréciation et du degré d'entretien) et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation.

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|---------|------------|--------------------|
| Parcelle N° 589 | 3'418 m2 | | | |
| Terrain en zone agricole | 3'418 m2 à fr. | 20.- | fr. | 68'000.- |
| Parcelle N° 214 | 824 m2 | | | |
| Terrain vu les caractéristiques | 824 m2 à fr. | 1'000.- | fr. | 824'000.- |
| PV aménagements extérieurs | | admis | fr. | 108'000.- |
| Bâtiment ECA N° 509 | | | | |
| Sous-sol | 95 m3 | | | |
| Rez-inférieur | 834 m3 | | | |
| Rez-supérieur | 744 m3 | | | |
| Combles | 794 m3 | | | |
| En moyenne | 2'467 m3 à fr. | 950.- | fr. | 2'343'000.- |
| Garage ECA N° 508 | 96 m3 à fr. | 450.- | fr. | 43'000.- |
| Bâtiment ECA N° 509 | 24 m3 à fr. | 580.- | fr. | 14'000.- |
| | Total | | fr. | 3'400'000.- |

Cette estimation ne saurait être assimilée à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments

Dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi.

Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique.

Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis.

La validité d'un tel certificat est de 10 ans.

Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.

Valeur vénale

La **valeur vénale** est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités, notamment des postulats d'estimation, nous estimons la valeur vénale de cette propriété composée des parcelles Nos 214 et 589 de la commune de Montricher, à un montant de l'ordre de :

fr. 3'400'000.-

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette expertise synthétique, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite. Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 22 décembre 2022 / YMR / lzu&cde

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA



Yann Mattenberger

Directeur