

Gilbert Zbinden S.à.r.l. Expert Immobilier
" Les Sarmentières " 4, route de Bougy 1173 Féchy
Natel 079 446.30.80
E-mail zbinden.g@vtxnet.ch

Rapport d'évaluation immobilière



Vue de l'ensemble de la "PPE "Les Cheseaux-Dessus A4"



Plan cadastral

Objet du mandat

Parcelle R.F. no 1285 de la commune de Saint-Cergue

Mandant

A la demande de Mme Bestiana Emini, collaboratrice à l'office des poursuites du district de Nyon, en date du 19 juin 2024, estimer la valeur vénale du bien-fonds ci-dessus

Propriété individuelle **Starlac Energy S.A.**

Valeur vénale

CHF 420'000.-

Etabli par : Gilbert Zbinden S.à.r.l.

Féchy, le 29 juillet 2024

<u>Table des matières</u>	page
Objet du mandat	1
Sources de renseignements	2
Désignation officielle de la propriété	3
Descriptif général / Localisation et environnement /situation générale	4
Descriptif de la construction no ECA 1531	5
Généralités	5
Distribution	5
Matériaux	5
Etat d'entretien	5
Descriptif de la construction du lot no 24	6
Généralités	6
Distribution	6 + 7
Matériaux	8
Etat d'entretien	8
Commentaires	8 + 9
Charges annuelles	9
Etat fonds de rénovation	9
Situation locative	9
Estimation	9 + 10
Valeur retenue	10
Plan de situation	11
Plan cadastral	12
Plans	13 + 14 + 15
Vue aérienne	16

Sources des renseignements

- . Extraits du Registre Foncier du 12 juin 2024 (annexe)
- . Police d'assurance ECA du 11 juin 2024
- . Visite des lieux du 12 juillet 2024 en compagnie de Mme Vogt Snezana et Mr B. Rossellat
- . PPE Support administration de la PPE (Gérance Burnier)

Désignation officielle de la propriété

Commune	Saint-Cergue	Taux fiscal actuel 66 %
No immeuble	1285	
E-GRID	CH 246565730353	
Immeuble de base	B-F Saint-Cergue/127	
Valeur de la part	660/1000000	
Droit exclusif sur	Route des Cheseaux-Dessus A4" PPE "Les Cheseaux-Dessus " Sous-sol : Cave no 24 Troisième étage et combles: Duplex comprenant : hall, 3 chambres,cuisine, terrasse, WC, débarras, salle de bains-WC Surcombles 4 ème étage : galerie et galetas 1 place de stationnement intérieure Constituant le lot 24 du plan	
Estimation fiscale	415'000.- 2019	
Observation	Aucune	
Propriété Propriété individuelle	Starlac Energy S.A.	
Mentions	Règlement de PPE, ID.012-2001/002266	
Servitudes	Aucune	
Charges foncières	Aucune	
Annotations	Selon Registre Foncier	
Exercice des droits	Selon Registre Foncier	
Droits de gages immobiliers	Selon Registre Foncier	

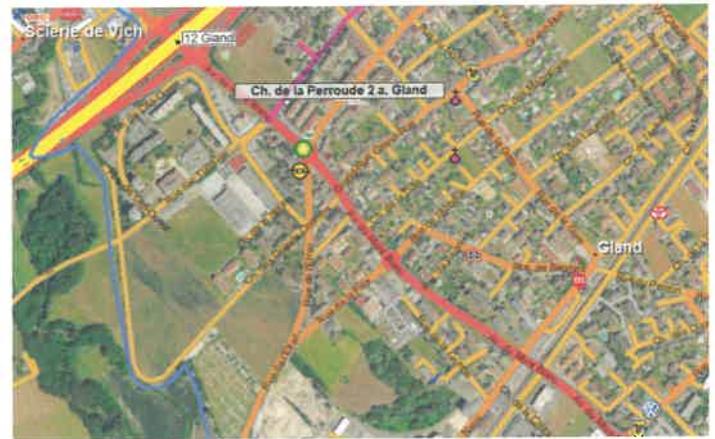
Descriptif général

Localisation et environnement /situation générale

Situation macro



Situation micro



Saint-Cergue est une commune suisse du canton de Vaud, située dans le district de Nyon.

L'ensemble forme un quartier indépendant, implanté dans une clairière éloigné du centre de Saint-Cergue. Les commodités commerciales, scolaires et des transports publics sont à 1,3 km L'accès à l'autoroute est à 11 km

Altitude env. : 1122 m.

Zone : Ensemble résidentiel et touristique

Transports publics: Par bus et par le train (NSCM) avec un arrêt à 1,3 km

Accès à l'objet : Par la route des Cheseaux-Dessus

Possibilités de stationnement : A l'extérieur places de parc très limitées et privées dans le garage couvert



Entrée du garage



La place no 24

Vue : Limitée par une importante végétation

Ensoleillement : Très bon

Equipements : Tous les services sont sur place

Nuisances : Aucune



Vue côté Sud-Ouest

Descriptif de la construction ECA no 1531

Généralités

Valeur ECA : **Frs 2'203'681.67** (valeur au 11.06.2024)

Volume ECA : **2'486 m3.**

Année de construction : **1983**

Distribution

Sous-sol : caves, locaux techniques

Rez : logements

1er, 2ème et 3ème étages : logements

Matériaux

Ossature : ossature en béton et maçonnerie pour l'ensemble de la structure
Charpente en bois avec une isolation thermique

Façades : crépi teinté sur les murs, isolation thermique à l'intérieur, volets en bois, stores en PVC. Barrière de balcons composée d'une structure métallique thermolaquée



Façade côté Sud-Ouest



Façade côté Sud-Est

Fenêtres : en bois peint avec des verres isolants pour les anciennes fenêtres, plusieurs copropriétaires les ont remplacés par des cadres en PVC avec triple verre Velux en bois avec un verre isolant

Toiture : à 2 pans , couverture en plaques d'Eternit, ferblanterie en cuivre

Chauffage : radiateurs électriques directs

Sanitaire : équipement complet (baignoire-douches-WC-lavabos), l'eau chaude est produite par des boilers

Electricité : l'installation date de la construction

Etat d'entretien

Extérieur et intérieur de l'immeuble

L'ensemble est bien entretenu grâce à des travaux d'entretien permanent.

La couverture en Eternit de la toiture est en mauvais état (accumulation importante de mousse plus la vétusté des plaques) son remplacement est prévu dans 3 ans.

Description du lot no 24

Généralité

L'appartement, lot no 24, est situé au 3^{ème} étage avec des combles

Il comprend 5 1/2 pièces pour env. 99 m², plus une galerie et un galetas d'env. 40 m² et une terrasse d'env. 18,80 m². la distribution des pièces (qui sont étriquées) est sur deux niveaux, les matériaux de finition intérieure sont basics et relativement bien entretenus (sauf travaux en cours).

Une cheminée de salon en pierre jaune du Jura avec un foyer ouvert complet les aménagements

Des travaux important ont été l'installation d'une pompe à chaleur (air/air) et le chauffage au sol, ce qui nécessité un remplacement des revêtement des sols.

Actuellement les travaux d'aménagement autour de la pompe à chaleur ne sont pas teminés.



Dans le galetas une amorce d'installation d'une salle bains est en cours



En l'état des travaux de rafraîchissement et de remplacement des sanitaires seront nécessaires.

Année de la rénovation env. **2019 (chauffage au sol) et 2021 (cuisine)**

Une cave à dispoision no 24 et une place de parc intérieure no 24

Distribution

3^{ème} étage : séjour, cuisine, 2 chambres, un coin de feu, salle de bains, WC, terrasse



Séjour



Séjour



Cuisine



Une des chambres



Coin de feu



Salle de bains



WC



Terrasse

Combles : Escalier d'accès, galerie, galetas



Escalier



Galerie



Galetas



Cave



Entrée de l'immeuble



Chemin d'accès

Revêtements des aménagements intérieurs

Sols : **carrelage** dans la cuisine, la salle de bains et le WC
parquet " contrecollé en chêne " dans les chambres , la galerie et le galetas
plaques de ciment sur la terrasse

Parois : **faïence** dans les sanitaires et la cuisine (partiel)
crépi peint dans toutes les pièces sauf les sanitaires

Plafonds : **lambris bois teinté** dans toutes les pièces sauf dans les sanitaires et la cuisine
plâtre peint dans les sanitaires et la cuisine

Cuisine : **agencement** en panneaux stratifiés avec un équipement complet

Escalier intérieur en bois (très étroit)

Etat d'entretien

L'ensemble des matériaux est d'origine , le tout est plus ou moins entretenu, Il faut relever un état de vétusté pour l'ensemble de ceux-ci.

Des travaux ont été entrepris récemment (chauffage au sol avec la pompe à chaleur en 2019, fenêtres principales bois alu avec triple verre en 2021, agencement de la cuisine en 2023).

Les appareils de l'agencement de la cuisine et du sanitaire sont apparemment en état de fonctionnement, un contrôle sera à envisager et d'éventuels remplacements à prévoir, ainsi que des travaux de rafraichissement en cas de changement de propriétaire.

Remarques : ce chapitre donne un aperçu de l'état général de la propriété, il ne saurait être assimilé 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, des éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée 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.

Commentaires

La copropriété PPE "Les Cheseaux-Dessus ", lettre 4 A comprend 1 sous-sol, un rez-de-chaussée, le 1er, 2ème et le 3 ème étages avec combles destinés uniquement aux logements, formant 18 lots.

L'aspect architectural du bâtiment présente une certaine recherche particulière, son environnement est constitué de 4 bâtiments mitoyens pour de l'habitation.
D'autres groupes du même style forment la promotion des Cheseaux-Dessus.

Le bâtiment a été construit en 1983, jusqu'à ce jour un entretien permanent l'a conservé dans une qualité fonctionnelle, avec une réserve sur des travaux futurs issus des 41 ans d'âge du bâtiment.

Des appels de charges importants pour alimenter le fonds de rénovation en vue de travaux seront nécessaires (réfection et isolation de la toiture plus des panneaux solaires, remplacement des Vélux, création de places de parc), selon la gérance Burnier.

Le logement de 5 1/2 pièces est situé au 3ème étage avec des combles (galerie et galetas). La distribution des pièces principales d'habitation est au 3ème étage, dans les combles les pièces ne sont pas considérées comme habitables, dans les faits elles le sont avec les restrictions, voir article ci-dessous.

Il est à relever que les combles sont, malgré l'interdiction, exploités en surfaces habitables et ces derniers n'apparaissent pas ni dans le calcul des millièmes ni au registre foncier(!). En effet, tous les propriétaires d'attiques ont une quote-part de 6,6/1000 indépendamment de leur surface habitable au lieu de 10/1000.

L'issue du vote à l'encontre d'une modification des quotes-parts lors de l'assemblée générale du 8 avril 2022 est illicite; le droit foncier, fiscal et pénal, prime sur le règlement de la PPE. Texte issu d'un PV d'une assemblée des copropriétaires établi par la Gérance Burnier

La cave no 24 est spacieuse avec des parois en lambourdes de bois.

La vue sur les environs et la luminosité dans les pièces sont restreintes (petites fenêtres et surtout des Vélux).

Seule la terrasse de 18.80 m2 située côté Sud-Ouest permet de jouir de l'extérieur.

La place de parc privative à l'intérieur du garage fait partie du droit exclusif du lot no 24

En conclusion, en l'état cet objet peut être considéré comme relativement attractif sur le marché immobilier actuel, néanmoins il faut prendre en compte les travaux futurs et la position géographique de l'objet qui se situe en "montagne".

Charges annuelles (Frais PPE)

Frs 782.75 mois/ Frs 9'393.-an

Etat fonds de rénovation

Frs 1'054'602.49 à ce jour

Situation locative

L'objet est inoccupé par la société propriétaire (pas de location)

Estimation

Valeur intrinsèque basée sur la valeur locative du lot no 24

Revenu locatif 3ème étage	soit 94.30 m2 surface net à Frs 200.-/m2	Frs	18 860.00
Revenu locatif combles	soit 20.00 m2 surface net à Frs 100.-/m2	Frs	2 000.00
	1 place de parc int. 12 x 150.-	Frs	1 800.00
			<hr/>
			22 660.00
Ce montant est capitalisé à	5.00%	soit arr.	Frs 453 200.00
Part fonds de rénovation	0.660	1'054'602.-	Frs 6 960.00
			<hr/>
		Total Frs	460 160.00

Nota : Le prix basé sur la valeur locative est indicatif

Valeur intrinsèque basée sur les prix du marché

Surface PPE : 103.90 m2 à Fr 3'000.- * yc vétusté et travaux à terminer.	Frs	311 700.00
Surface PPE (terrasse) : 5,6 m2 à Fr 1'100.- *	Frs	61 600.00
Surface PPE (combles) : 22 m2 à Fr 1'700.- *	Frs	37 400.00
1 place de parc intérieure	Frs	15 000.00
Part fonds de rénovation 0.660 1'054'602.-	Frs	6 960.00

Total valeur du lot no 24

Total Frs 432 660.00

* 30% de la surface de la terrasse * 50% de la surface des combles ** yc vétusté

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque correspond essentiellement à la valeur basée sur les prix du marché

Frs 432'660.-

Valeur vénale

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise pour cet objet est de l'ordre de

Frs 420'000.-

Valeur de liquidation

La valeur de liquidation de cet objet devrait se situer aux environs de 2% plus bas que sa valeur vénale

Frs 410'000.-

Toutes réserves sont faites en cas d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

Lieu : Féchy

Date : 29 juillet 2024 / ZBN

Signature de l'expert :



Plan cadastral



Plans du lot no 24 (Etage)

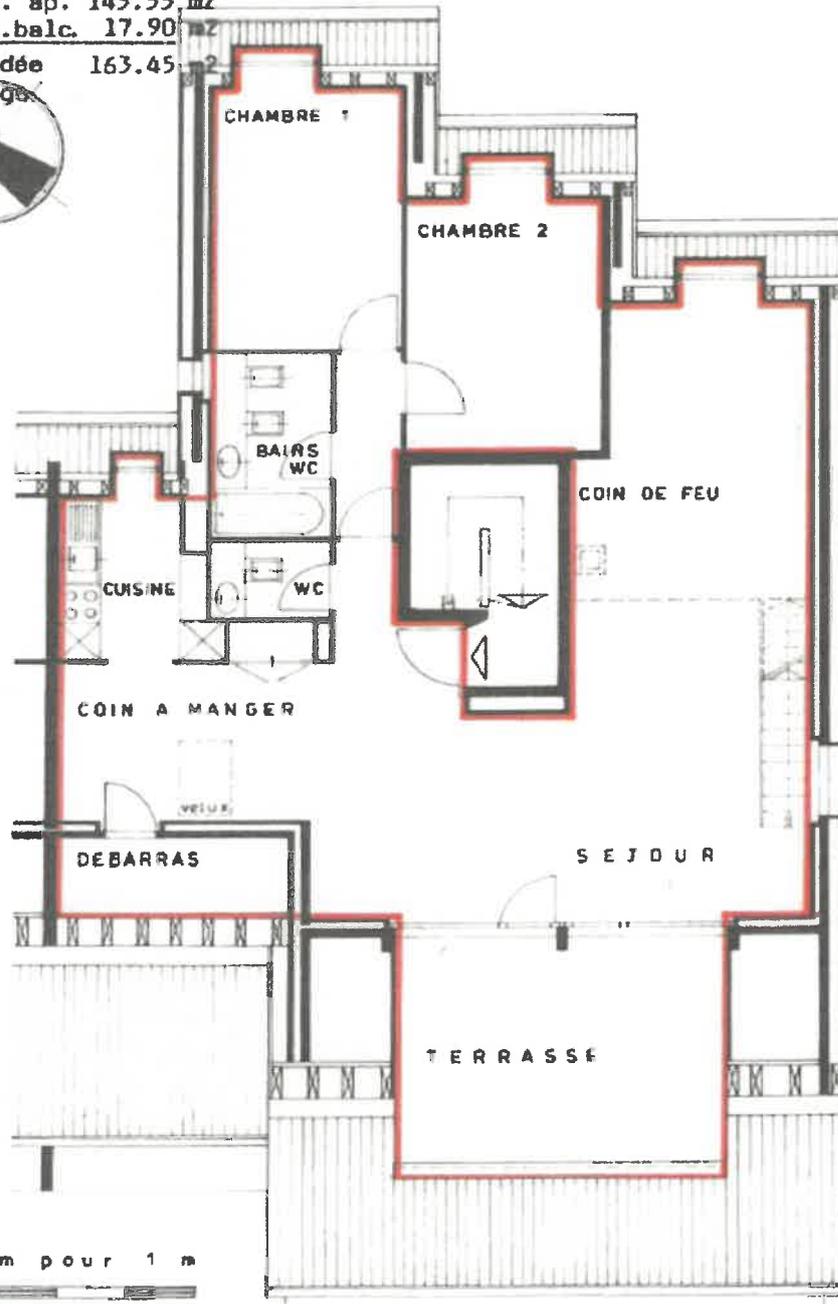
IMMEUBLE A4
3^{ème} étage + combles
7½ chambres

LOT numéro 24

S.int. ap. 145.55 m²

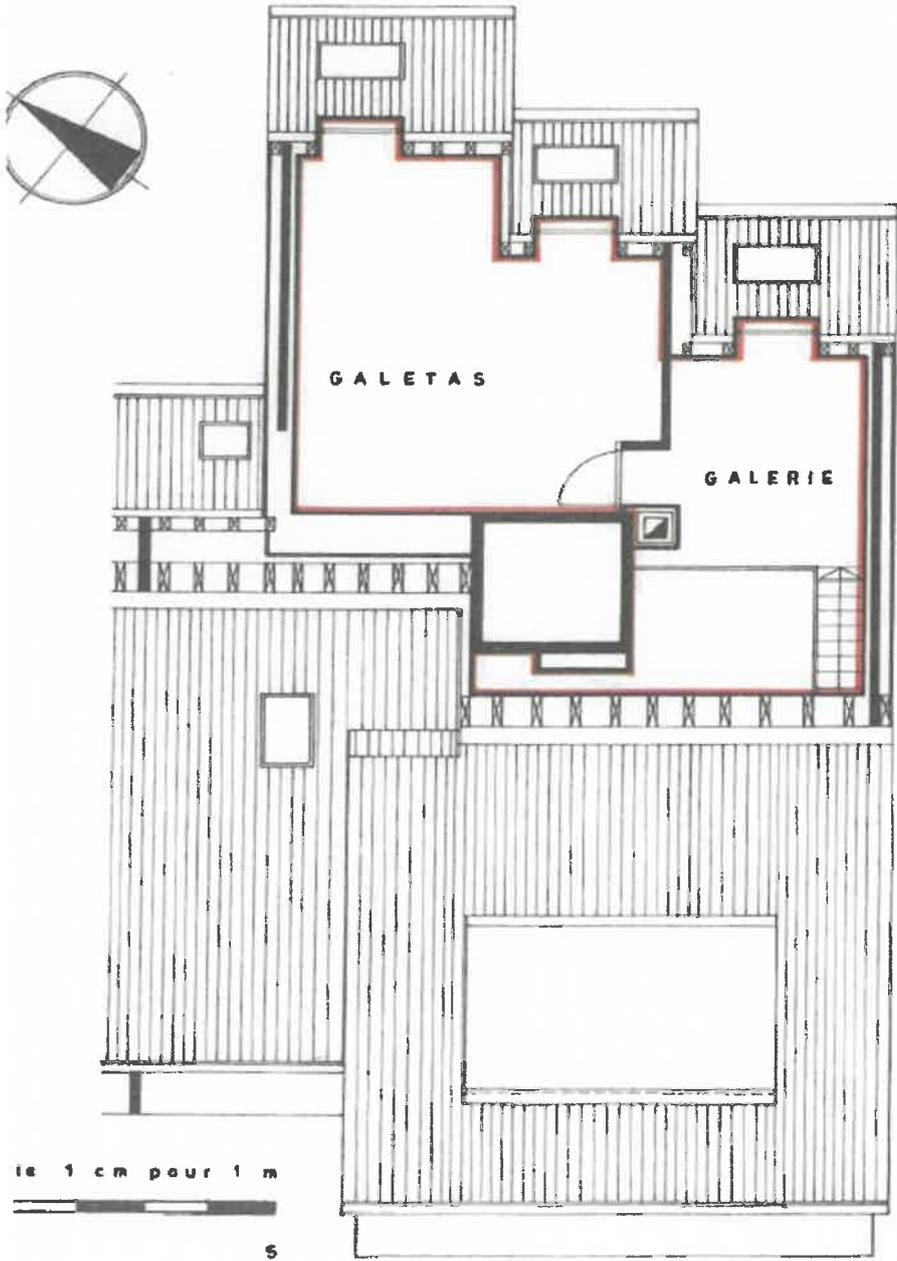
S.ext.balc. 17.90 m²

S.bordée 163.45 m²

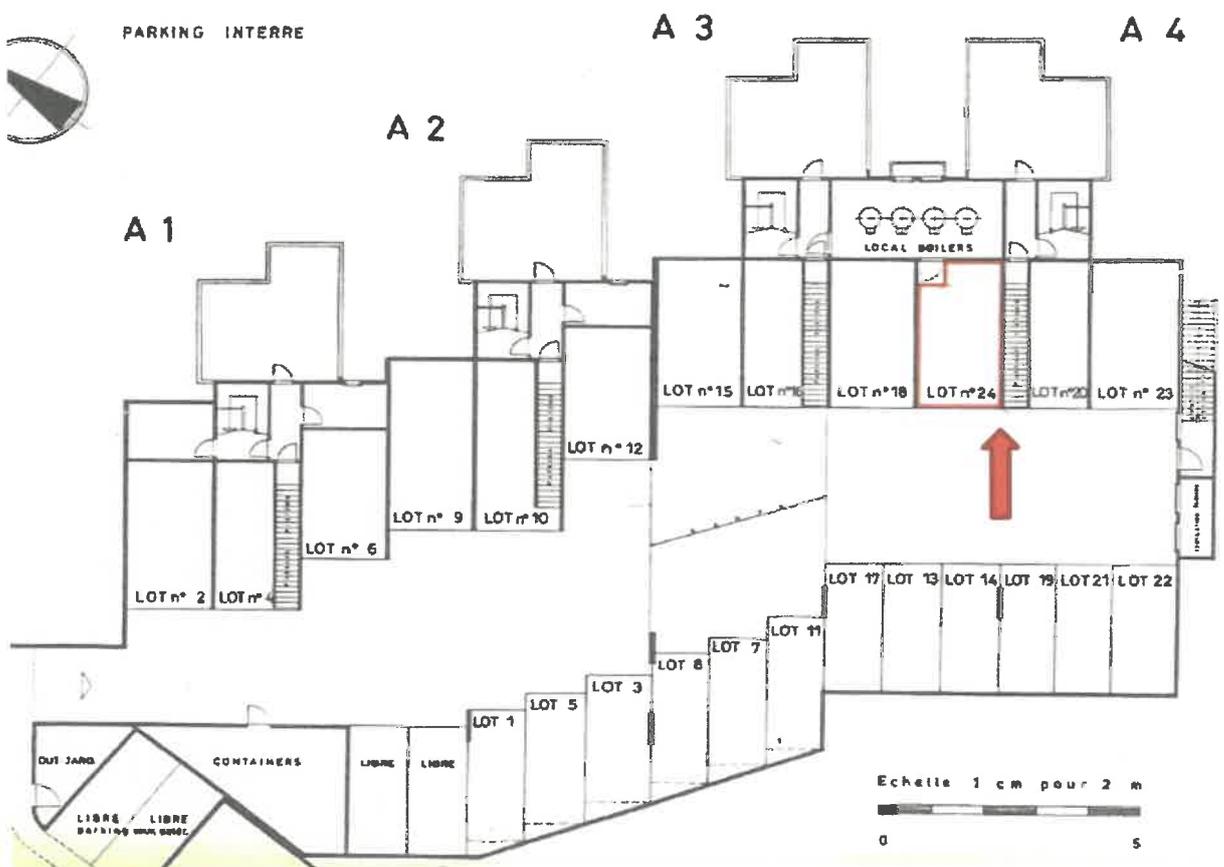
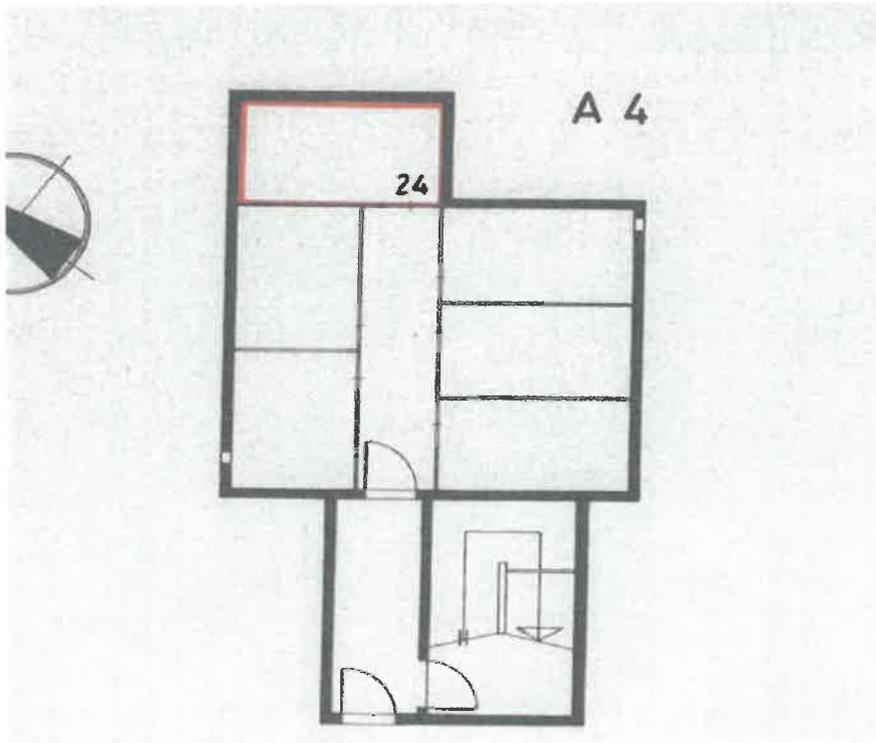


zlle 1 cm pour 1 m

Plans du lot no 24 (Comble)



Plans de la cave no 24 et de la place de parc no 24







Extrait du registre foncier

Propriété par étages Saint-Cergue / 1285

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5727 Saint-Cergue
No immeuble: 1285
E-GRID: CH246565730353

Immeuble de base: B-F Saint-Cergue/127
Valeur de la part: 660/100000
Droit exclusif sur: Route des Cheseaux-Dessus A4
PPE "Les Cheseaux-Dessus"

Sous-sol :
Cave No 24

Troisième étage et combles :
duplex comprenant : hall, 3 chambres,
cuisine,
terrasse, W.C., débarras, salle de bains-
W.C.

Surcombles 4ème étage :
galerie et galetas

1 place de stationnement intérieure

Constituant le lot 24 du plan

Parcelle de dépendance:

No plan(s)*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Estimation fiscale*: CHF 415'000.-, 2019, 07.08.2019

Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle

STARLAC ENERGY SA, Saint-Cergue (IDE: CHE-431.717.952)

26.03.2019 012-2019/1772/0 Achat

Mentions:

28.04.1976 012-153514

Règlement de PPE ID.012-2001/002266

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Saint-Cergue / 1285

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un *** ne jouissent pas de la foi publique.

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Selon le registre foncier

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous; voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Selon le registre foncier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 10 juin 2024:

010-2024/3933/0

1131 Tolochenaz, le 12 juin 2024

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier

Berthoud



Commune **248 Saint-Cergue**
Bâtiment **1531**
Référence 100673002-1/2

Burnier & Cie SA
Rue César Soulié 3
Case postale 1064
1260 Nyon 1

PPE Cheseaux-Dessus
Rte des Cheseaux Dessus
1264 St-Cergue

Habitation PPE

Emplacement: St-Cergue, Rte des Cheseaux-Dessus 4 A

Année construction: 1983

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol: caves, locaux techniques	65	3	195	145'600.00
Rez, 3 étages: logement	179	12.8	2'291	2'058'081.67
Total:			2'486	2'203'681.67

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation PPE	100.00	2'203'681.67
Total:	100.00	2'203'681.67

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
50'000.00

Année/indice 2024 / 140

Date d'effet 13.12.12

Date d'édition 11.06.24