



## RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE

### MANDAT

Par correspondance du 24 novembre 2023, l'Office des poursuites du district de Nyon nous a mandatés pour déterminer la valeur vénale, puis la valeur de liquidation, des propriétés suivantes :

- Feuillet N° 4'815 (appartement et cave),
  - Parts de copropriété Nos 4'837 et 4'841 du feuillet PPE N° 4'826 (places de parc intérieures),
- de la parcelle de base N° 473 de la commune de Nyon, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

### IDENTIFICATION



*Plan cadastral de la parcelle de base N° 473 avec localisation indicative du logement.*



*Vue du bâtiment depuis l'Ouest.*

**Route du Boiron 27, 1260 Nyon**



## FEUILLET N° 4'815

**Lot N° 11** : appartement de 3,5 pièces d'une surface annoncée d'environ 108 m<sup>2</sup>, avec une terrasse d'environ 68 m<sup>2</sup>, situé dans les combles de l'entrée N° 27.

Au sous-sol, une cave d'environ 6 m<sup>2</sup>, fait partie intégrante du lot.

Remarque importante : la surface officiellement annoncée pour le logement ne tient pas compte des mansardes. Selon nos mensurations et constatations lors de la visite des lieux, nous estimons la surface habitable nette, dès 1.30 m sous rampant, à environ 97 m<sup>2</sup>. Nous tiendrons compte de ces éléments dans nos réflexions et calculs.

## PARTS DE COPROPRIETE Nos 4'837 ET 4'841

Places de parc intérieures Nos 11 et 15, situées dans le parking souterrain de la copropriété.

## DESIGNATION CADASTRALE DE LA PARCELLE DE BASE N° 473

<b>Parcelle N° 473</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4 970</b>
Habitation ECA N° 3'087	m <sup>2</sup>	707
Garage ECA N° 3'086 A/B/C/D (surface totale 996 m <sup>2</sup> - souterrain)	m <sup>2</sup>	0
Jardin	m <sup>2</sup>	3 613
Forêt	m <sup>2</sup>	650

PPE « Les Portes de Nyon I » comprenant 22 lots (18 appartements, trois locaux (disponibles) et le parking souterrain de 40 places.

Adresse : Route du Boiron 25, 27 et 29, Nyon.

## MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extrait du Registre foncier annexé.

Mentions : 1) gages sur les parts et 2) administrateur en faveur de Bernard Nicod Nyon SA.

Servitudes : 24 servitudes grèvent la parcelle. Dans le cadre du présent rapport, nous ne les avons pas étudiées en détail et nous partons de l'hypothèse qu'elles n'ont pas d'impact déterminant sur la valeur vénale des biens étudiés. Tout au plus, nous pouvons relever qu'elles concernent les équipements, les accès et le bon fonctionnement du quartier et de celui de la PPE.

Aucune charge foncière, ni annotation.

## INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 3'087

Type de construction Habitation.

Année de construction 2000, selon l'ECA.

Volume ECA 9'961 m<sup>3</sup>.

Valeur assurée Fr. 8'242'752.-, indice actualisé 140/2024.





### INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 3'086

Type de construction Garage souterrain.

Année de construction 2000, selon l'ECA.

Volume ECA 2'996 m<sup>3</sup>.

Valeur assurée Fr. 1'275'097.-, indice actualisée 140/2024.



L'accès (entrée et sortie) se trouve dans l'angle Nord-Est de la parcelle voisine N° 645 (flèche blanche sur le plan ci-dessous). Il est commun aux parkings souterrains des parcelles Nos 92, 473 et 645.







## DESIGNATIONS CADASTRALES DES BIENS ETUDIES

**Feuillet N° 4'815** Lot N° 11 Quote-part 60/1000

Sous-sol : cave de 6 m<sup>2</sup> environ.

Troisième étage : appartement de 107.8 m<sup>2</sup> environ avec terrasse de 68 m<sup>2</sup> environ.

Estimation fiscale 2019 Fr. 845 000,--

**Part de copropriété N° 4'837** Quote-part 1/40

Sous-sol : place de stationnement N° 11.

Estimation fiscale 2019 Fr. 20 000,--

**Part de copropriété N° 4'841** Quote-part 1/40

Sous-sol : place de stationnement N° 15.

Estimation fiscale 2019 Fr. 20 000,--

Propriétaire Propriétés individuelles de Monsieur Italo Triacca.

## MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extraits du Registre foncier annexés.

### FEUILLET N° 4'815

Mention Règlement de PPE.

Annotations Cinq restrictions du droit d'aliéner, procédé LP.

Aucune servitude, ni charge foncière.

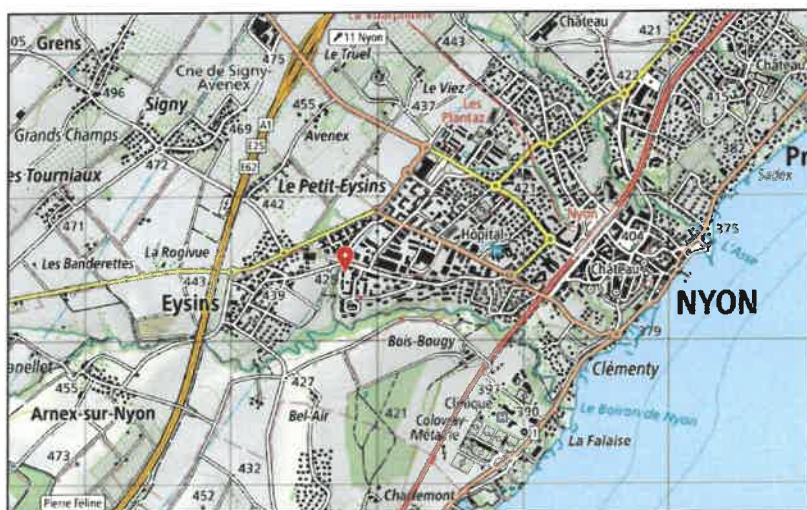
### PARTS DE COPROPRIETE Nos 4'837 ET 4'841

Mention Règlement de copropriété.

- Annotations
- 1) Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire.
  - 2) Suppression du droit au partage dans la copropriété, jusqu'au 10.12.2029.
  - 3) Cinq restrictions du droit d'aliéner, procédé LP.

Aucune servitude, ni charge foncière.

## SITUATION GENERALE



Coordonnées moyennes de l'immeuble : 505'770 /137'460.



Macro situation	Chef-lieu du district éponyme, Nyon se trouve sur les rives du lac Léman, dans la région de La Côte vaudoise, à environ 40 km au Sud-Ouest de Lausanne et à environ 30 km au Nord-Est de Genève. La ville compte un peu plus de 22'000 habitants.
Micro situation	La parcelle de base est située dans un quartier délimité par la route de Nyon/route du Stand au Nord, le ruisseau « Nant-de-Signy » qui fait frontière avec la commune d'Eysins à l'Ouest et le ruisseau « Boiron » au Sud ; à un peu moins de 2 km à l'Ouest du centre de la vieille-ville, en retrait des axes routiers principaux. Altitude : 426 m.
Topographie	Parcelle plate pour sa plus grande partie et en déclivité soutenue à l'Ouest, dont le versant naturel est orienté Sud-Ouest.
Environnement	Le ruisseau « Nant-de-Signy » avec un cordon boisé à l'Ouest et des bâtiments d'habitation pour le reste (quelques commerces sur le front de rue principal).
Vue	Depuis l'appartement, lot N° 11 : petite échappée sur les cimes des Alpes et sur le Jura (uniquement en hiver).



Nuisances	Principalement en lien avec la route de Nyon, axe assez fréquenté, située à environ 70 m au Nord. Voir le chapitre « Informations complémentaires – cadastre du bruit routier » plus loin.  A noter également la présence d'une ligne à haute ou moyenne tension, distante d'environ 75 m, à l'Ouest.
-----------	---



Accès	Par la route du Boiron, axe du domaine public, dont la vitesse est limitée entre 20 km/h et 30 km/h, selon les tronçons. La dernière portion du chemin carrossable est privée et sans issue ; l'usage est régi par servitudes.
-------	--



Transports	Bus permettant de rejoindre la gare CFF et le centre-ville, arrêt « route du Boiron » à moins de 200 m, gare à environ 2 km et raccordement autoroutier de Nyon à environ 2,5 km.
------------	---



**Stationnement**

Les places de parc intérieures Nos 11 et 15 font l'objet du présent rapport.

Pour la PPE : sept places pour les visiteurs.



**DESCRIPTION DU BATIMENT ECA N° 3'087 (habitation)**

**Remarque préalable** Nous avons visité uniquement les biens objets du présent rapport et leurs parties intégrantes, certains locaux communs et la chaufferie.

**Organisation/distribution**

Le bâtiment comprend trois entrées, situées sur la façade Est. Chaque entrée dispose d'une cage d'escaliers avec ascenseur, reliant tous les niveaux. Les sous-sols partiels sont aussi séparés mais sont tous reliés au parking souterrain.

La partie Nord du bâtiment (entrée N° 29) comprend cinq niveaux hors-sol, la partie centrale (entrée N° 27) en comprend quatre et la partie Sud (entrée N° 25) en compte trois.

L'entrée qui nous occupe (N° 27) abrite deux appartements par niveau, du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage + un appartement dans les combles (objet du présent rapport).

**Standard construction** Gros-œuvre en béton/maçonnerie, radier au sol, puis dalles entre les niveaux. Escaliers intérieurs en simili pierre. Toiture mixte : à deux pans, isolée, avec balcons baignoire et fenêtres rampantes ; couverture de tuiles en fibrociment et ferblanterie en cuivre ; parties de toitures plates, étanchées et isolées, partiellement aménagées en terrasses. Façades crépies, avec isolation périphérique ; balcons en béton avec garde-corps en serrurerie métallique ; entrées abritées et protégées par des murs en plots de verre. D'une manière générale, fenêtres dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC, en bois ou métallique (toiture de la cage d'escaliers). Obscurcissement par stores à lamelles et toiles de tente solaires sur les balcons/terrasses.







**Chauffage**

Central à gaz, distribution de la chaleur par radiateurs dotés de vannes thermostatiques. Chaudière à condensation de marque Buderus ; production d'eau chaude sanitaire par boiler indépendant raccordé sur la chaudière ; installations d'origine.



**Installations électriques**

A priori, aux normes.



**Equipements spécifiques**

Interphones, ascenseurs.





#### Locaux communs

Trois buanderies équipées de machines à prépaiement (à noter que nous avons visité uniquement celle du N° 27), un local vélos/poussettes (non visualisé) et un local containers, situés à l'extrémité Nord du parking souterrain.



#### Etat d'entretien et travaux à prévoir

Enveloppe : la couverture de toiture mériterait un bon nettoyage et certaines parties des façades (principalement à l'Ouest) devraient être rafraîchies. Pour le reste, l'état d'entretien est admis comme correct.

Intérieur : les locaux communs sont bien entretenus ; a priori, il n'y a pas de travaux d'importance à prévoir dans les années à venir. A noter que la PPE s'intéresse à remplacer la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (chauffage à distance ou à énergie renouvelable).

#### CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments)

En complément de la description précitée, nous joignons, en annexe, le CECB établi le 04.12.2018, qui renseigne sur l'efficacité énergétique de la construction et qui indique les travaux d'amélioration à prévoir dans les années à venir.

**L'efficacité énergétique de l'enveloppe obtient la note C** – l'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique proche du standard actuel avec une isolation presque équivalente aux exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Quant à **l'efficacité énergétique globale, elle obtient aussi la note C** – elle est proche du standard actuel avec un besoin pondéré (chauffage, eau chaude sanitaires et électricité) presque équivalent à celui des nouvelles constructions.

#### Remarques importantes

- 1.- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'expert.
- 2.- Considérant l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment peut être exclue.
- 3.- La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

#### DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT ECA N° 3'086 (garage souterrain)

Standard construction Structure en béton, radier au sol, toiture plate, étanchée et aménagée en route d'accès, cheminement piétonnier et jardin, pour la partie hors gabarits de l'immeuble d'habitation.

#### Installations électriques

A priori, aux normes.





### Equipements spécifiques

Porte basculante métallique, télécommandée (commune à trois parkings).

### Etat d'entretien et travaux à prévoir

Au jour de la visite des lieux, la porte avait été accidentellement endommagée et ne fonctionnait pas. Nous partons ici de l'hypothèse que sa réparation est imminente.

Bien que cela n'apparaisse pas dans les procès-verbaux des assemblées de copropriété en notre possession, il nous a été signalé un problème d'étanchéité de la zone d'accès au parking qui nous concerne. Si une réparation a été entreprise par la pose locale de résine (photographie ci-après), il apparaît que celle-ci cloque déjà, ce qui démontre que la situation n'est pas réglée. Des travaux en surface (sur le chemin d'accès) sont à envisager, à court/moyen terme. La répartition des coûts devrait normalement intervenir entre les parcelles bénéficiant de cet accès, soit les parcelles Nos 92, 645 et 473.



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les espaces extérieurs communs sont les suivants :

- Partie Sud : une partie du chemin d'accès carrossable et des places de parc extérieures, dont les places pour les visiteurs, qui sont en revêtement bitumineux. A noter certaines places sont en faveur des parcelles voisines Nos 92 et 645 (servitudes).
- Partie Ouest : une prairie avec un cordon boisé longeant le ruisseau.
- Partie Est : le cheminement piétonnier desservant les trois entrées et un jardin engazonné comprenant quelques jeux pour enfants. A noter que ce jardin aménagé est à cheval sur les parcelles Nos 92 et 473, l'usage global est en faveur de ces deux parcelles (servitudes).

Mis à part une partie du chemin d'accès dont l'étanchéité doit être réparée (comme indiqué ci-dessus), ces espaces extérieurs sont correctement entretenus.





Nous relevons encore que les pourtours directs du bâtiment sont des jardins à usage privatif en faveur des appartements occupant le rez-de-chaussée.

### DESCRIPTION DU LOT N° 11

L'appartement de 3,5 pièces occupe tout le niveau des combles de l'entrée N° 27 ; il est partiellement mansardé.

Nous rappelons que si la surface annoncée au Registre foncier est d'environ 108 m<sup>2</sup>, **la surface habitable nette, dès 1.30 m sous rampant, est estimée à environ 97 m<sup>2</sup>**. La terrasse Sud, en demi-niveau supérieur (une marche) représente environ 68 m<sup>2</sup>.

Remarque importante : la toiture plate de l'entrée N° 25 est en prolongement de la terrasse précitée. Contrairement à l'usage qui en est fait aujourd'hui et malgré le fait qu'il s'agisse de l'unique accès, cette toiture n'est pas à l'usage privatif du lot qui nous occupe. Les aménagements réalisés (bacs végétalisés et cheminements piétonniers) – pour autant qu'ils aient été autorisés par la copropriété – le sont à bien plaisir. Nous tiendrons compte de cette situation que de manière indirecte (pas de vis-à-vis).



### Equipements spécifiques

Cuisine de gamme supérieure avec plan de travail en granit et îlot central, armoires encastrées et/ou sur mesure, luminaires encastrés par endroits, stores à commande électrique, salle d'eau avec baignoire à jets et cabine de douches, pergola bioclimatique (lames de toiture inclinables, stores latéraux, luminaires encastrés, système de détection de pluie et du vent).





### Installation électrique

A priori, aux normes. Sous-tableau dans le logement.

### Principaux revêtements intérieurs

Sols : parquet en chêne fumé, carrelage (granit).

Murs : faïences, stucco, crépi.

Plafonds : lambris, plâtre.

### Etat d'entretien

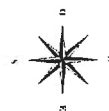
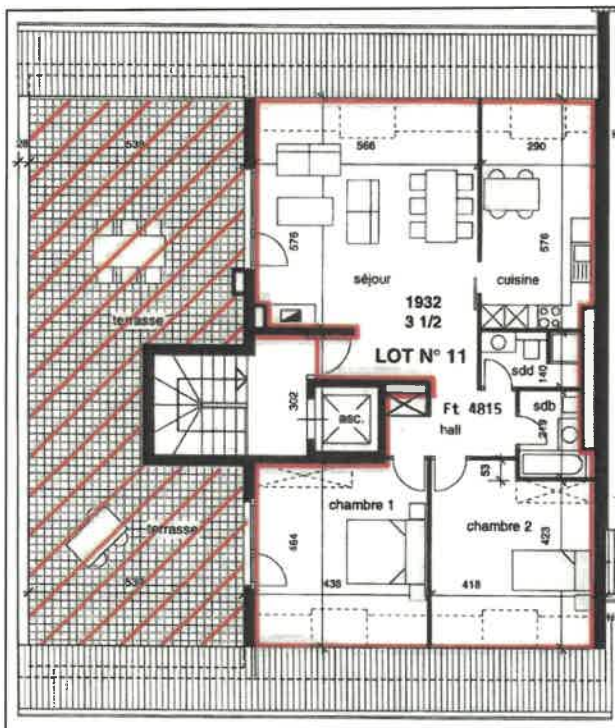
L'appartement a été entièrement remis à neuf en 2007. Il demeure que les fenêtres de toiture sont à remplacer dans les années à venir. En cas de changement d'occupants, il est probable qu'un rafraîchissement partiel soit envisagé, certains revêtements étant assez personnalisés. A noter encore que les radiateurs de la cuisine et de la chambre Sud-Est ont été enlevés. Enfin, il nous a été signalé que les ventilations des salles d'eau des niveaux inférieurs peuvent être bruyantes par moments.

### DISTRIBUTION (plans déposés au Registre foncier)

Le plan ci-dessous ne correspond pas en tous points à la situation qui prévaut : les deux salles d'eau ont été réunies et cette nouvelle pièce a été agrandie (en prenant une partie du hall) et il n'y a plus de mur de séparation entre la cuisine et le séjour.

Un nouveau plan de la terrasse figurant dans les documents officiels, nous l'insérons également.

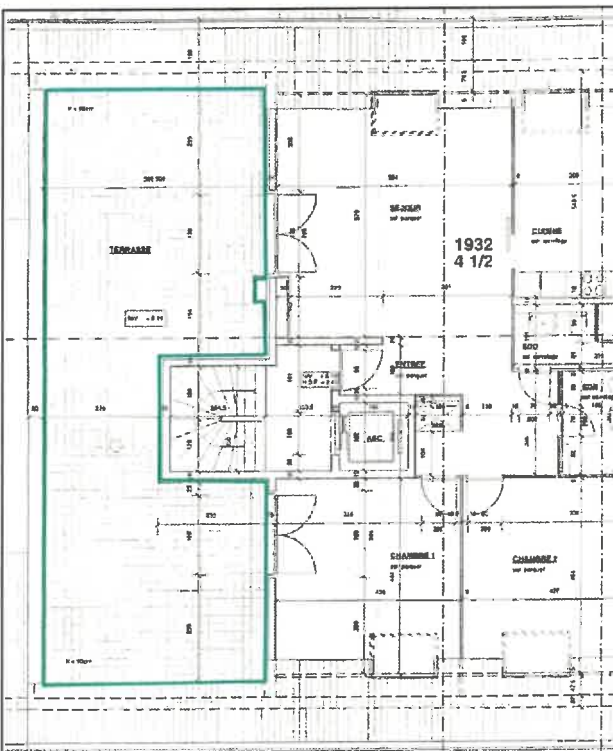
### APPARTEMENT



voir nouveau plan (pour la terrasse) sous n° 01/0855







01 / 0855

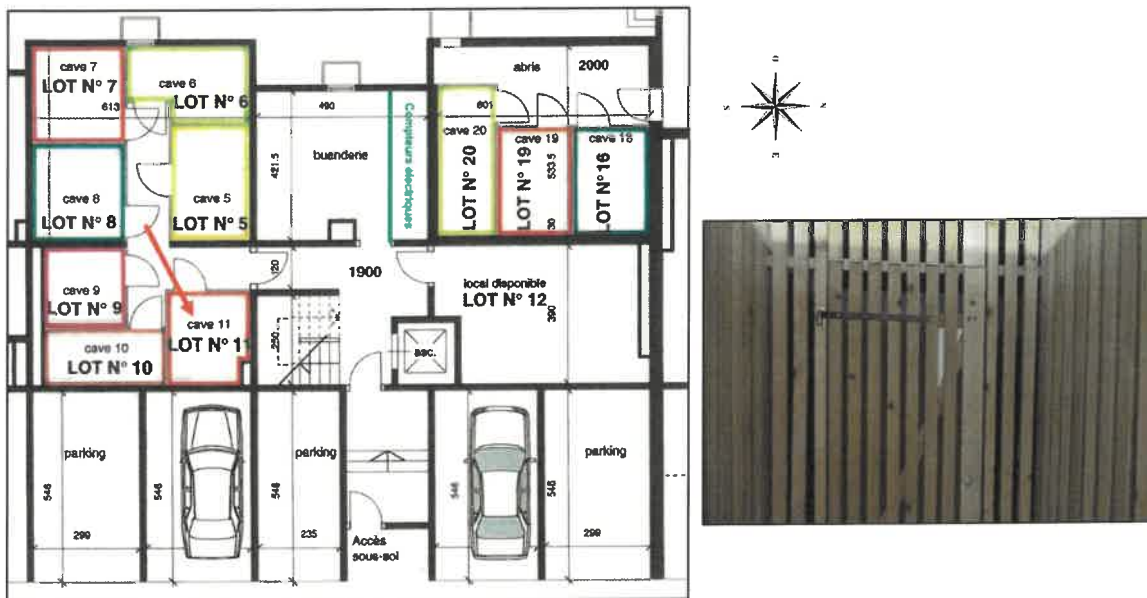




- Fonctionnalité
- Agréable espace « vie », avec accès sur la terrasse.
  - Bonne séparation entre les parties « jour » et « nuit ».
  - Grande salle d'eau avec baignoire et cabine de douches.
  - Accès sur la terrasse depuis le séjour et depuis une chambre.
  - Terrasse très privative avec pergola bioclimatique.
  - Liaison intérieure avec le sous-sol et le parking.
  - ↳ Une seule salle d'eau (pas de WC séparé).
  - ↳ Une marche sépare le logement de la terrasse.

### CAVE

Situé au sous-sol de l'entrée N° 27, ce local est d'environ 6 m<sup>2</sup>. Séparations en claires-voies – intérieur non visualisé.



Remarque : ce plan (officiel) ne correspond pas tout à fait à la situation qui prévaut en ce qui concerne les locaux communs. Nous avons indiqué en vert, à titre indicatif, la distribution actuelle : local pour les compteurs électriques aménagé au droit de la buanderie.

### PARTS DE COPROPRIETE Nos 4'837 ET 4'841

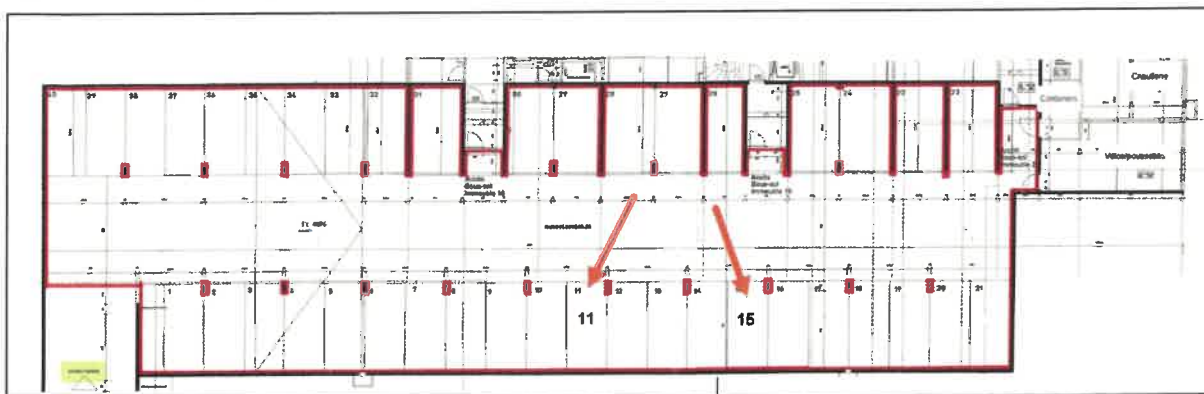
Il s'agit des places de parc intérieures Nos 11 et 15.

Etat d'entretien      Conforme à l'usage réservé.

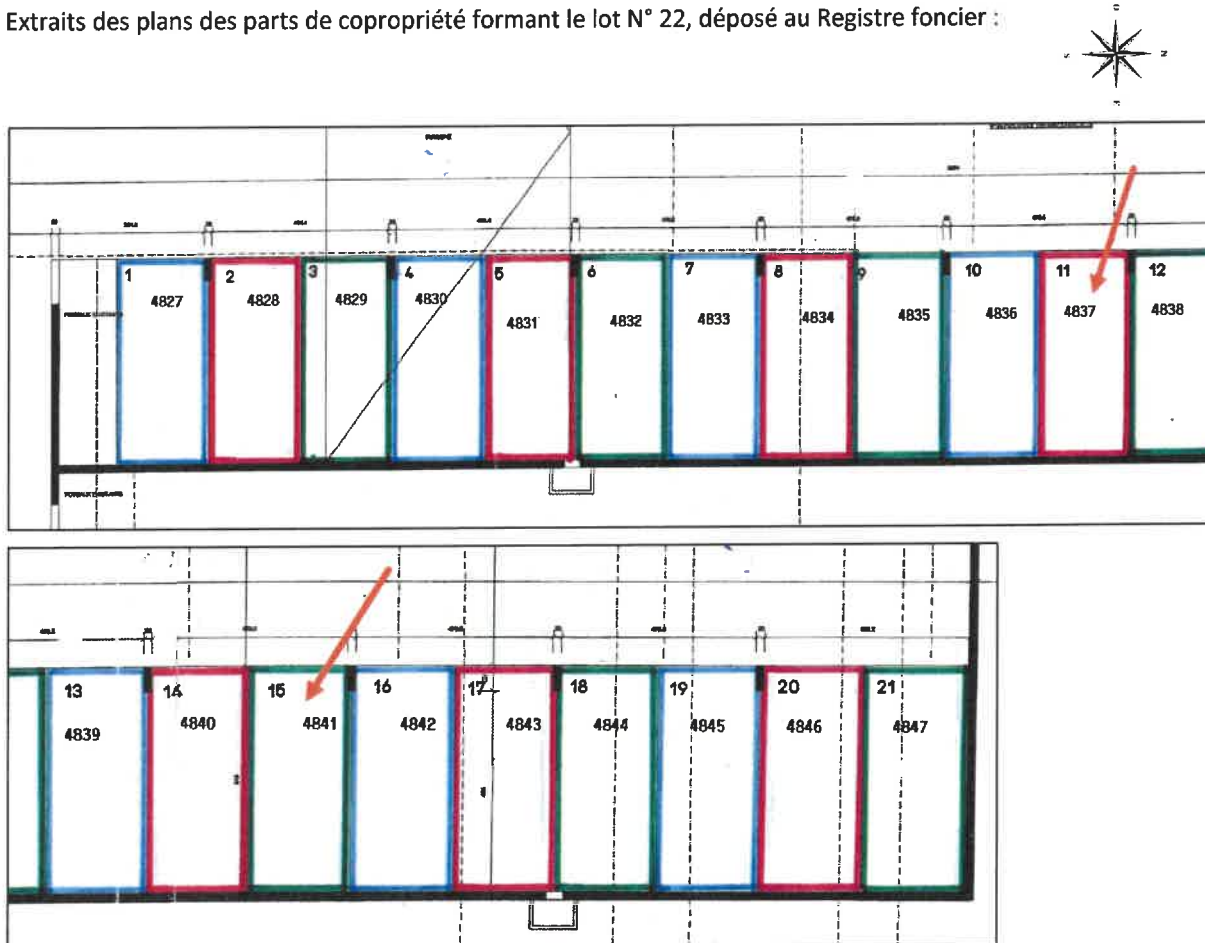




Plan du lot N° 22 (parking souterrain) déposé au Registre foncier :



Extraits des plans des parts de copropriété formant le lot N° 22, déposé au Registre foncier :



## OCCUPATION

Selon les informations transmises :

- Le lot N° 11 (appartement et cave) est à usage propre.
- Les deux places de parc intérieures Nos 11 et 15 n'étaient pas ou plus loués au jour de la visite des lieux. Il est toutefois vraisemblable que celles-ci soient à usage propre.

## FONCTIONNEMENT DE LA PPE ET CHARGES

Si la gestion et l'administration sont aujourd'hui bien suivies, cela n'a pas toujours été le cas.

Lors du changement d'administrateur survenu courant 2021, le fonds de rénovation à disposition n'a pas été restitué par la précédente administration.





Selon les informations disponibles, une procédure serait en cours à l'encontre de l'administrateur de la société concernée ; société qui a fait faillite en 2022. Toutefois, l'issue demeure incertaine quant à un éventuel possible recouvrement du montant dû qui s'élève à Fr. 97'837.70, selon le bilan de la PPE au 31.12.2023.

Ce même (ex) administrateur détient, à titre personnel, plusieurs lots et parts de copropriété dans la PPE, pour lesquels les charges sont impayées depuis deux ans.

Afin de tenir compte de cette situation délicate, les comptes de la copropriété comprennent un poste « perte sur débiteurs », qui a représenté Fr. 5'000.- en 2022 et qui a été budgétisé à hauteur Fr. 10'000.- pour l'exercice 2023.

Nous joignons, en annexe, les procès-verbaux des assemblées de copropriété des années 2021 à 2023, qui renseigneront le lecteur sur l'ambiance et les préoccupations de la PPE ainsi que des extraits de compte pour les exercices 2021 et 2022.

A noter que les frais du parking souterrain sont englobés dans la comptabilité générale. En outre, le produit de location de places de parc extérieures et celui des buanderies viennent en diminution des charges.

Bien qu'usuellement nous exprimons une moyenne des charges de PPE basée sur les trois derniers exercices bouclés, nous indiquons ici uniquement les charges du dernier exercice bouclé et validé (2022) afin de prendre en considération les particularités mentionnées plus haut ainsi que les récentes augmentations des coûts d'énergie.

Ainsi, pour 2022, les différentes charges annuelles de PPE se présentent comme suit :

- Lot N° 11 : Fr. 6'380.- environ, ce qui représente environ Fr. 530.-/mois, y compris attribution au fonds de rénovation.
- Places de parc Nos 11 et 15 : Fr. 100.-/place environ, y compris attribution au fonds de rénovation.

Globalement, ces charges restent dans une fourchette admissible pour ce type de biens et pour l'époque de construction des bâtiments.

Au 31 décembre 2022, le fonds de rénovation s'élevait à environ Fr. 195'000.-. Depuis 2021, l'attribution annuelle à ce fonds est de Fr. 20'000.-.

Si le montant d'attribution est un peu supérieur aux recommandations en la matière, la somme en réserve est, elle, inférieure ce qu'elle devrait être. Ceci s'explique notamment pour les raisons évoquées plus haut. A notre sens, le fonds de rénovation devrait être de l'ordre de Fr. 400'000.-. Nous tiendrons compte de cette situation uniquement pour le lot N° 11 – la somme à charge des parts de copropriété étant trop minime pour être considérée. Enfin, nous recommandons de prévoir une alimentation régulière.

En ce qui concerne les frais de chauffage et d'eau chaude de l'appartement, lot N° 11, ils ont représenté, en 2022, environ Fr. 820.-, soit environ Fr. 70.-/mois. Nous rappelons cependant que ces charges sont en relation avec les besoins personnels et le nombre d'occupants du logement.

## ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIEL

La parcelle de base N° 473 est colloquée dans le plan de quartier « Les Tines ». Extrait du plan publié sur le site communal :



**N.B.** : seul le plan officiel et intégral fait foi.



Nous partons ici de l'hypothèse qu'il a été fait un bon usage des possibilités de construction. Dès lors, dans le cadre du présent rapport, nous n'étudions pas l'aspect de la constructibilité de la parcelle de base.

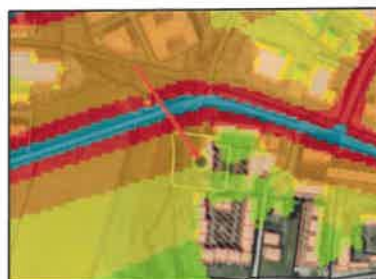
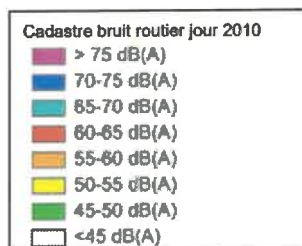
## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### DANGERS NATURELS :

L'extrémité Nord-Ouest de la parcelle de base est concernée par un fort risque d'inondations.



### CADASTRE DU BRUIT



## APPRECIATION GENERALE

### POINTS FORTS

- Région et marché local.
- Proximité d'un arrêt de bus pour rejoindre le centre-ville.
- Proximité du raccordement autoroutier de Nyon.
- Endroit assez verdoyant.
- Bâtiments entretenus.
- Typologie de l'appartement et fonctionnalité, sous certains aspects.
- Appartement sans vis-à-vis.
- Stationnements intérieurs privés.

### POINTS FAIBLES

- Quartier quelque peu excentré.
- Age des constructions, vétusté et travaux d'entretien à prévoir.
- Quelques travaux de rafraîchissement et d'éventuel réaménagement (pose de deux radiateurs) à prévoir dans l'appartement lot N° 11.
- Incertitudes et frais en lien avec les procédures de la PPE en cours.
- En l'état, fonds de rénovation un peu faible.

## REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice décembre 2023 : 106.2 (décembre 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.75%.

Taux fiscal communal : 61.



## ESTIMATION

### VALEUR PPE

La valeur PPE est définie par un prix appliqué au m<sup>2</sup> de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (ex : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions de marché valables à un moment précis pour un objet précis.

#### Lot N° 11

Logement, surface habitable nette, dès 1.30 m sous rampant, en l'état, y c. jouissance de la cave, admis	97 m <sup>2</sup> à fr.	11 500,-- Fr.	1 116 000,--
Plus-value pour terrasse, en bloc, admis		Fr.	120 000,--
Provision* pour alimentation fonds de rénovation, admis		Fr.	-11 000,--
<b>Total</b>		<b>arrondi Fr.</b>	<b>1 230 000,--</b>

\*au prorata des millièmes, pour atteindre le montant préconisé plus haut.

#### Place de parc intérieure N° 11

En l'état, admis		Fr.	30 000,--
Dont à déduire :			
Provision pour alimentation fonds de rénovation, admis		Fr.	p.m.
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>30 000,--</b>

#### Place de parc intérieure N° 15

En l'état, admis		Fr.	30 000,--
Dont à déduire :			
Provision pour alimentation fonds de rénovation, admis		Fr.	p.m.
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>30 000,--</b>

**TOTAL** Fr. 1 290 000,--

Remarque : nous rappelons que le montant de provision pour l'alimentation du fonds de rénovation pour chaque part de copropriété étant minime, nous n'en tenons pas tenu compte.

### VALEUR VENALE

Somme d'argent estimée contre laquelle un actif (immeuble) serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ("date d'évaluation" : date à laquelle le bien est considéré comme ayant été vendu). Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, 2005, TEGoVA, S4.10.

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale totale de ces différents biens est admise à un montant de l'ordre de

**CHF 1'290'000.-.**

### VALEUR DE LIQUIDATION

La valeur en vente forcée, ou valeur de liquidation, est identique à la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché.





Sur la base de la définition précitée, la valeur de liquidation des biens ici étudiés devrait se situer aux environs de 10% plus bas que la valeur vénale retenue ; elle est admise de l'ordre de

**CHF 1'160'000.-.**

Durée de validité du rapport : six mois, sous réserve des conditions d'évolution du marché.

### **RESERVES D'USAGE**

Toute modification survenue après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été portée à la connaissance de l'expert et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.

Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'expert demeure réservé.

Le présent travail est établi sans contrainte ni influence, il ne peut ainsi pas être source de conflit d'intérêts.

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

Tolochenaz, le 12 janvier 2024.

**Bureau d'Etudes Immobilières B.L. Sàrl**

Laurence Buchser, experte brevetée





## SOURCES DE RENSEIGNEMENTS ET ANNEXES

Sources	Annexes
- Carte au 25'000.	X
- Plan cadastral de la parcelle de base N° 473 délivré par le Registre foncier de La Côte le 21 novembre 2023.	X
- Etat descriptif de la parcelle de base N° 473 délivré par le Registre foncier de La Côte le 23 novembre 2023.	X
- Etat descriptif du feuillet N° 4'815 délivré par le Registre foncier de La Côte le 23 novembre 2023.	X
- Plans de PPE du lot N° 11 délivrés par le Registre foncier de La Côte le 23 novembre 2023.	X
- Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE déposé au Registre foncier.	X
- Etat descriptif du lot de PPE N° 22 (parking souterrain) issu du site Internet du Registre foncier le 3 octobre 2023.	X
- Etats descriptifs des parts de copropriété Nos 4'837 et 4'841 délivrés par le Registre foncier de La Côte le 23 novembre 2023.	X
- Plans du lot N° 22 (parking souterrain) et des parts de copropriété formant ce lot ; documents déposés au Registre foncier.	X
- Règlement de copropriété déposé au Registre foncier.	X
- Procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des années 2021 à 2023.	X
- Extraits des comptes PPE 2021 et 2022.	X
- Polices ECA des bâtiments Nos 3'087 et 3'086.	X
- CECB établi le 04.12.2018.	X
- Echanges d'informations avec l'administration de la PPE.	
- Site Internet de la commune de Nyon.	
- Guichet cartographique du canton de Vaud.	
- Site Internet de la Confédération.	
- Clichés photographiques pris lors de la visite des lieux.	
- Visite des lieux le 15 décembre 2023, par temps ensoleillé, en présence du propriétaire et de Madame Snezana Vogt, représentante de notre mandant.	