



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, de la **part de copropriété N° 4'827 (garage-box)** du feuillet PPE N° 4'826 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.



Route du Boiron 25/27/29, 1260 Nyon



PART DE COPROPRIETE N° 4'827

Garage-box (place de parc intérieure N° 1), situé dans le parking souterrain de la copropriété.

DESIGNATION CADASTRALE DE LA PARCELLE DE BASE N° 473

Parcelle N° 473	m2	4 970
Habitation ECA N° 3'087	m2	707
Garage ECA N° 3'086 A/B/C/D (surface totale 996 m2 - souterrain)	m2	0
Jardin	m2	3 613
Forêt	m2	650

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

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 du bien ici étudié. 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 m3.

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





INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 3'086

Type de construction Garage souterrain.

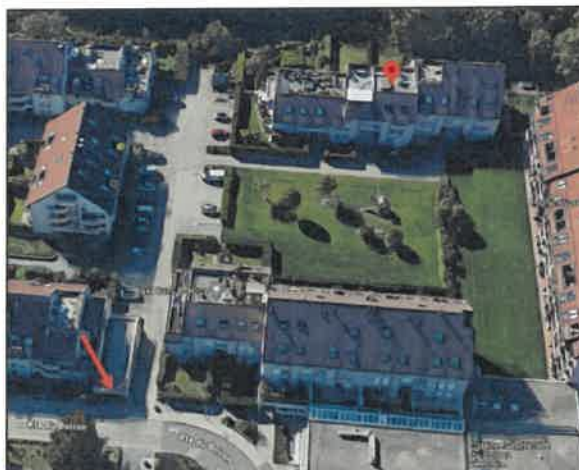
Année de construction 2000, selon l'ECA.

Volume ECA 2'996 m³.

Valeur assurée Fr. 1'275'097.-, indice actualisé 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 DU FEUILLET N° 4'826 (GARAGE) ET DE LA PART DE COPROPRIETE ETUDIEE

Feuillet N° 4'826 Lot N° 22 Quote-part 40/1000
Sous-sol : garage-parking comprenant 40 places de stationnement.

Part de copropriété N° 4'827 Quote-part 1/40

Sous-sol : place de stationnement N° 1.

Estimation fiscale 2019 Fr. 30 000,--

Propriétaire Propriété individuelle de Monsieur Italo Triacca.

MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

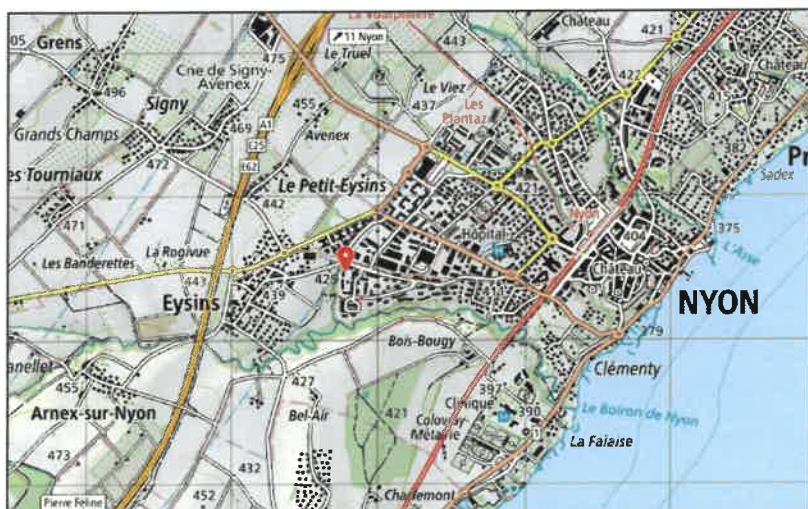
Voir extrait du Registre foncier annexé.

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) Quatre 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).



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

La place de parc intérieure N° 1 fait l'objet du présent rapport.

Pour la PPE : sept places pour les visiteurs.



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

Organisation/distribution

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

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. Obscurcissement par stores à lamelles et toiles de tente solaires sur les balcons/terrasses. Chauffage central à gaz d'origine ; production d'eau chaude sanitaire par boiler indépendant raccordé sur la chaudière. Installations électriques, a priori, aux normes. Equipements spécifiques : interphones et ascenseurs.

Locaux communs

Trois buanderies équipées de machines à prépaiement, 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.

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)

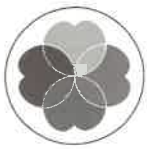
Standard construction Structure en béton, radier au sol, toiture plate, étanchée et aménagée en route d'accès, cheminement piétonnier et jardin, pour la partie hors gabarits de l'immeuble d'habitation. Installations électriques, a priori, aux normes. Nous soulignons que la porte d'entrée télécommandée est 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 dans 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 DE LA PLACE DE STATIONNEMENT N° 1

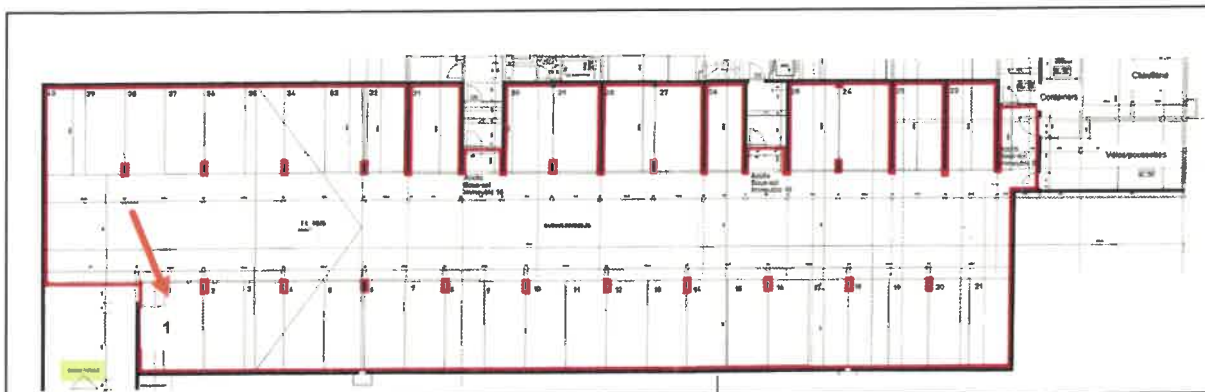
Il s'agit du premier emplacement situé directement à droite de l'entrée du parking. Box fermé par une porte sectionnelle télécommandée.



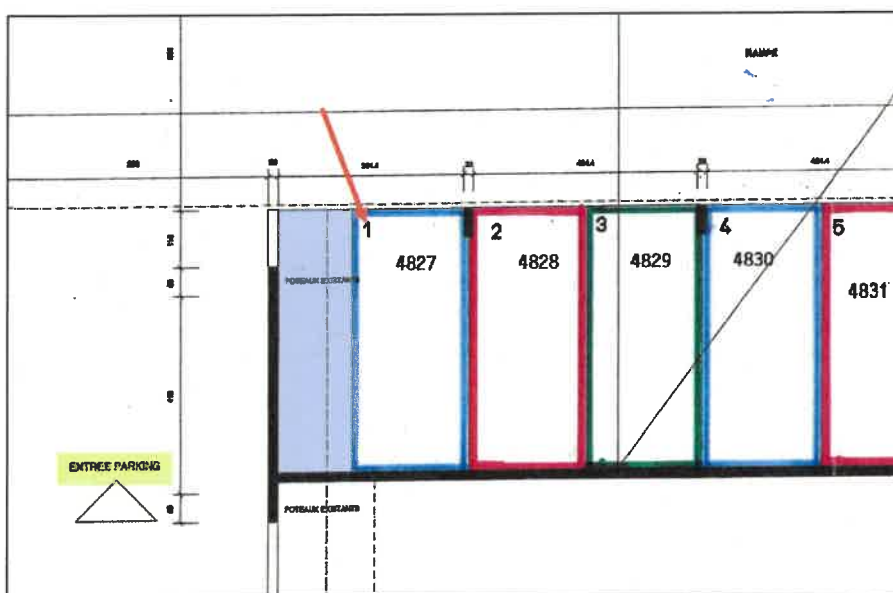
Système électrique	Selon les informations recueillies lors de la visite des lieux, l'électricité de ce local est branchée sur le compteur du lot N° 11 (appartement des combles de l'entrée N° 27).
Etat d'entretien	Une modification du raccordement électrique est à prévoir pour le cas où les propriétaires du bien ici étudié et celui du lot N° 11 devaient être distincts. En outre, il nous a été signalé que le plafond est fréquemment humide (probablement en raison du problème d'étanchéité évoqué plus haut).



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



Extrait du plan des parts de copropriété formant le lot N° 22, déposé au Register foncier :



Remarque : selon les plans ci-dessus, il apparaît que la surface utilisée aujourd'hui, qui s'étend jusqu'au mur séparant l'entrée générale (surface teintée sur le plan ci-dessus), est plus importante que celle officiellement à disposition. Dans le contexte du présent rapport, nous nous devons d'apprécier la situation sur la base des plans. Ainsi, nous admettons que la surface excédentaire est à bien plaie et nous n'en tiendrons pas compte.

OCCUPATION

Selon les informations recueillies sur place, ce box n'est pas/plus loué.

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 charges annuelles de cette part de copropriété sont élevées à Fr. 100.- environ, y compris attribution au fonds de rénovation.

Au 31 décembre 2022, le fonds de rénovation (habitation + garage) 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.-. Toutefois, le « manco » théorique, au prorata d'une part de copropriété, étant minime, nous n'en tiendrons pas compte dans nos calculs, mais nous recommandons de prévoir une alimentation régulière.

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 :



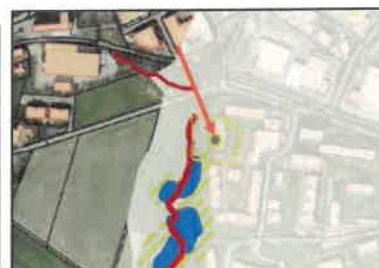
N.B. : seul le plan officiel et intégral fait foi.

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

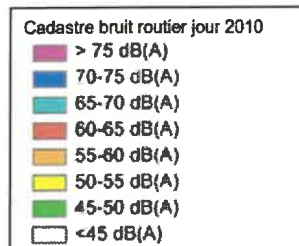
DANGERS NATURELS :

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.
- ↗ Bâtiments entretenus.
- ↗ Garage-box fermé.
- ↗ Aujourd'hui, bien libre de locataire.

POINTS FAIBLES

- ↘ Quartier quelque peu excentré.
- ↘ Age des constructions, vétusté et travaux d'entretien à prévoir.
- ↘ Eventuels travaux d'électricité à prévoir.
- ↘ 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 VENALE DE LA PART DE COPROPRIETE N° 4'827

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.

En regard des différents développements mentionnés ci-dessus, la valeur vénale de cette part de copropriété, en l'état (hors éventuels travaux d'électricité), se présente comme suit :

Place de parc intérieure N° 1

Garage-box fermé, avec sa surface officielle, en l'état, admis	Fr.	37 000,--
Dont à déduire :		
Provision* pour alimentation fonds de rénovation, admis	Fr.	p.m.
Total	Fr.	37 000,--

* au prorata d'une part de copropriété, pour atteindre le montant préconisé plus haut.



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 de cette part de copropriété devrait se situer aux environs de 7% plus bas que sa valeur vénale ; elle est admise à un montant de l'ordre de

CHF 34'000.-.

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 lot de PPE N° 22 (parking souterrain) issu du site Internet du Registre foncier le 3 octobre 2023.	X
- Etat descriptif de la part de copropriété N° 4'827 délivré 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
- Règlements de PPE et de copropriété déposés 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.	