

A VENDRE
VILLA A RENOVER
Chemin de la Pierraz 17 – 1066 Epalinges



1 SITUATION

Le bien-fonds est situé dans une zone résidentielle à proximité du centre de la localité, de la forêt « Bois de Géسياux » et à 5 minutes de voiture de l'entrée de Lausanne.

La parcelle se trouve à environ:

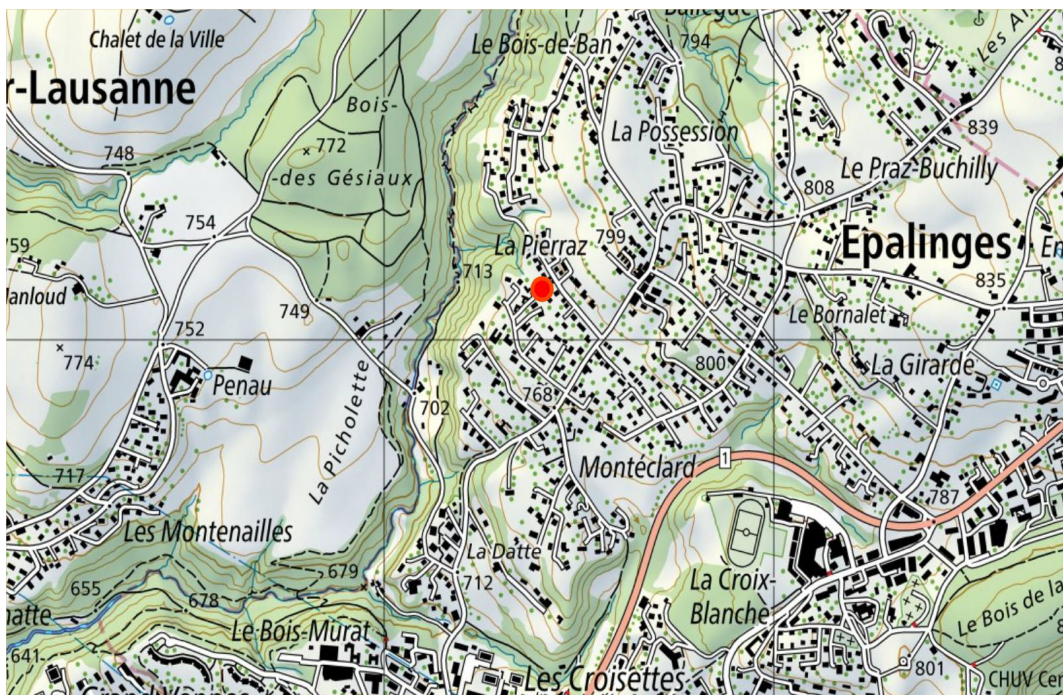
- 300 mètres, du Collège du Village (cycle primaire).
- 1 km du Collège de Bois-Murat (établissement primaire et secondaire)
- 1.2 km de la zone commerciale des Croisettes (COOP/Jumbo, boulangerie, pharmacie, restaurants, fitness).
- 1.5 km de la zone commerciale de la Croix-Blanche (Centre commercial Migros, restaurants, boulangerie, écoles primaires, crèche).

Transports publics

- Arrêt de bus « Polny » à 300m. Ligne 46 – Fréquence de 15 minutes.
- Nouvel arrêt de bus « Montéclard », Ligne 44 dès août 2024 à 150m - arrêt M2 « Croisettes » à 5 minutes.

En voiture

- Autoroute A9 - « Lausanne-Vennes » située à environ 2 km.
- Via la route de Berne (axe Lausanne – Moudon).



2 DESCRIPTION

Construite en 1970 sur une parcelle de 874 m², cette maison individuelle profite d'un environnement agréable dans un quartier résidentiel calme et d'un joli dégagement. Grâce à sa position en impasse, cette propriété bénéficie d'un spacieux jardin arborisé avec très peu de vis-à-vis d'environ 680 m². De plus, son exposition plein sud garantit un ensoleillement optimal tout au long de la journée.

Bâtie sur un niveau et un sous-sol, la maison est composée de 4 pièces lumineuses et compte un volume ECA d'environ 719 m³ ainsi qu'une surface au sol du bâtiment d'environ 103 m² (y compris les murs extérieurs).

La maison est vendue en l'état. D'importants travaux de rénovation sont à prévoir.

Distribution :

Rez-de-chaussée

- une entrée
- une cuisine fermée
- un spacieux séjour/salle-à-manger avec cheminée (à contrôler) et accès sur la terrasse côté sud
- 3 chambres à coucher dont 2 avec accès au jardin côté sud
- une salle-de-bain baignoire/WC.

Etage

- Combles non aménagés (hauteur max 1.5m)

Sous-sol

- un dégagement
- 2 pièces communicantes de volumes équivalents
- une buanderie avec accès à la cuve à mazout
- un abri PC
- un local technique
- un garage pour une voiture.

Possibilité de stationner 2 véhicules supplémentaires dans la rampe d'accès au garage.

3 TECHNIQUE

- Chaudière à mazout de 2007
- Présence d'humidité sur les murs du sous-sol
- Révision de la pompe de relevage à effectuer (fonctionnement non garanti)
- Drainage à vérifier
- Certificat CECB en annexe (efficacité de l'enveloppe « F » ; efficacité énergétique globale « F » ; Emissions directes de CO₂ « G »).
- Contrôle OIBT effectué en 2023, rapport en annexe.
- Amiante et Radon : aucun rapport n'a été effectué.

Remarque : cette liste est non exhaustive et est basée sur les éléments constatés lors d'une visite sur place. Elle ne constitue pas un diagnostic. L'analyse est à effectuer par les acheteurs sous leur propre responsabilité. L'objet est vendu en l'état et sans garantie.

4 DROIT PUBLIC - AFFECTATION AU SOL

La parcelle 1022 est située en zone villa I, conformément au plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges approuvé le 13 juillet 2005, qui prévoit normalement une surface minimale de 1'000 m² pour qu'une parcelle soit constructible.

En dérogation au règlement du plan précité, la parcelle 1022 bénéficie d'un droit acquis.

En l'état, la situation acquise permet de rénover l'existant sans possibilité d'agrandissement ou de réaffectation des combles ou du sous-sol.

Les administrations, cantonale et communale, détiennent les informations exhaustives sur l'affectation du sol et autres prescriptions sur les constructions. Il revient à l'acquéreur de s'informer sur les réglementations applicables.

5 ELEMENTS FONCIERS

- Numéro de parcelle : 1022
- Surface de la parcelle : 874 m²
- Couverture du sol : Bâtiment(s), 103 m²
Accès, place privée, 87 m²
Jardin, 684 m²
- Mentions : Mensuration en cours
La surface de la parcelle pourrait varier suite au résultat de cette nouvelle mensuration
- Servitudes : Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations à charge et en faveur de la parcelle n° 1022
Plantations, clôture : genre de clôture à charge et en faveur de la parcelle n° 1022
Toute clôtures autres que des haies vives sont interdites sur les fonds dominants et servants ; elles peuvent être doublées par des treillis.

Tous les autres éléments fonciers sont énumérés dans l'extrait du Registre foncier annexé au présent dossier.

6 ETAT LOCATIF ET OCCUPATION

Le bien est libre de bail.

7 CONDITIONS DE VENTE

Ce dossier est publié sous réserve d'erreur ou d'omission. Il ne constitue pas un document contractuel.

Ce bien-fonds est mis en vente par appel d'offres public au meilleur prix, dans son état actuel avec ses parties intégrantes, libre de bail et sans garantie.

La cession intervient sous forme de vente immédiate (pas de vente conditionnée au permis de construire).

Les offres doivent être inconditionnelles et mentionner un prix fixe en francs suisse.

Pour être prises en considération, les offres doivent être accompagnées d'une attestation de financement de principe émanant d'un financeur hypothécaire suisse de 1er ordre (banque ou assurance) confirmant que le montant offert est finançable et/ou que les fonds sont disponibles.

En cas d'offres équivalentes (jusqu'à CHF 10'000.- d'écart), le vendeur se réserve le droit de procéder à un tour d'appel d'offres supplémentaire entre les meilleurs offerants.

Les frais de notaire et de Registre foncier afférents à la vente du présent objet ainsi que les droits de mutation seront supportés par l'acquéreur.

L'Etat se réserve le droit de renoncer à la vente unilatéralement et sans indemnité, notamment si le prix de vente minimal n'est pas atteint.

- **Visites :**

- lundi 2 septembre de 13h30 à 18h
- jeudi 5 septembre de 13h30 à 18h
- lundi 9 septembre de 13h30 à 18h
- jeudi 12 septembre de 13h30 à 18h

- **Adresse pour l'envoi des offres**

Maître
Nathalie Amiguet
Notaire
Rue du Lion d'Or 6
1003 Lausanne

- **Délai pour la réception des offres par la notaire:** 30 septembre 2024
- **Lien pour télécharger le dossier de vente :** www.vd.ch/ventes-immobilieres

- **Pour toutes questions**

Unité des opérations foncières

Direction de l'immobilier et du foncier

Direction générale des immeubles et du patrimoine

Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

Téléphone 021 316 74 74

Courriel info.uof@vd.ch

8 ANNEXES

- Copie du feuillet cadastral du Registre foncier
- Copie du plan de situation
- Copie de la police ECA
- Photos du bien-fonds
- CECB
- OIBT

Extrait du registre foncier Bien-fonds Epalinges / 1022

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5584 Epalinges
Tenue du registre foncier fédérale
Numéro d'immeuble 1022
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH107857283640
Surface 874 m², numérique
Mutation 27.10.2022 007-2022/7778/0 Mensuration

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation

7
Chemin de la Pierraz 17
L'Epenaz

Couverture du sol

Bâtiment(s), 103 m²
Accès, place privée, 87 m²
Jardin, 684 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation et garage, N°
d'assurance: 952a, 103 m²
Habitation et garage, N°
d'assurance: 952b
Surface totale 2 m²
(souterrain)

Observations MO

Observations RF

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

386'000.00

RG94

Propriété

Propriété commune

Communauté héréditaire,

Etat de Vaud, Lausanne,

Epalinges la Commune, Epalinges,

10.11.2023 007-2023/8355/0 Succession

10.11.2023 007-2023/8355/0 Succession

Mentions

03.12.2014 007-2014/6206/0

Mensuration en cours ID.007-2015/001064

Servitudes

17.09.1960 007-330031

(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2003/006188
en faveur de B-F Epalinges 5584/1021
en faveur de B-F Epalinges 5584/1103
en faveur de B-F Epalinges 5584/1115

17.09.1960 007-330031

(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2003/006188
à charge de B-F Epalinges 5584/1008
à charge de B-F Epalinges 5584/1009
à charge de B-F Epalinges 5584/1021
à charge de B-F Epalinges 5584/1077
à charge de B-F Epalinges 5584/1103
à charge de B-F Epalinges 5584/1104
à charge de B-F Epalinges 5584/1115

22.09.1967 007-342686

(C) Plantations, clôtures : genre de clôture ID.007-2006/000607
en faveur de B-F Epalinges 5584/755
en faveur de B-F Epalinges 5584/1008
en faveur de B-F Epalinges 5584/1021
en faveur de B-F Epalinges 5584/1035
en faveur de B-F Epalinges 5584/1077
en faveur de B-F Epalinges 5584/1103
en faveur de B-F Epalinges 5584/1104
en faveur de B-F Epalinges 5584/1115

22.09.1967 007-342686

(D) Plantations, clôtures : genre de clôture ID.007-2006/000607
à charge de B-F Epalinges 5584/755
à charge de B-F Epalinges 5584/1008
à charge de B-F Epalinges 5584/1021
à charge de B-F Epalinges 5584/1035
à charge de B-F Epalinges 5584/1077
à charge de B-F Epalinges 5584/1103
à charge de B-F Epalinges 5584/1104

22.09.1967 007-342686 à charge de B-F Epalinges 5584/1115
(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2006/000609
en faveur de B-F Epalinges 5584/422
en faveur de B-F Epalinges 5584/755
en faveur de B-F Epalinges 5584/973
en faveur de B-F Epalinges 5584/1008
en faveur de B-F Epalinges 5584/1021
en faveur de B-F Epalinges 5584/1035
en faveur de B-F Epalinges 5584/1077
en faveur de B-F Epalinges 5584/1103
en faveur de B-F Epalinges 5584/1104
en faveur de B-F Epalinges 5584/1115

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied, Selon le tracé teinté en jaune sur le plan annexé.
pour tous véhicules et Les frais d'entretien seront répartis entre les propriétaires des fonds dominants proportionnellement à
canalisations, ID.007- l'assurance incendie des bâtiments pouvant exister sur ces fonds ou à l'estimation fiscale des fonds non bâtis.
2003/006188 Modification du 5 mars 1968 RF 344'789 : la zone grevée est étendue à la partie teintée en jaune sur le plan
annexé.
Modification du 1er juillet 1968 RF 346'564 : la zone grevée est étendue à la partie teintée en jaune sur le plan
annexé.
Modification du 23 décembre 1971 RF 364'739 : cette servitude s'exercera désormais conformément au tracé
figuré en jaune sur le plan annexé.
En conséquence, la parcelle 1021 ne sera plus fonds servant de cette servitude.
Les frais de construction du chemin seront à la charge de Socitour A.G. et de Diserens et Cie S.A. en
liquidation ou sous successeur, par moitié.
Les frais d'entretien seront également supportés par moitié par les propriétaires des fonds utilisant.
Servitude, Plantations, Toutes clôtures autres que des haies vives sont interdites sur les fonds dominants et servants ; elles peuvent
clôtures : genre de clôture, être doublées par des treillis. Les portails d'accès à chaque propriété sont autorisés.
ID.007-2006/000607
Servitude, Canalisation(s) Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en pointillé brun sur le plan d'origine, en brun sur le plan RF
d'égouts, ID.007- 344'789, en bleu sur le plan RF 348'938 et en bleu sur le plan RF 358'180 annexés.
2006/000609 Les propriétaires du fonds dominant auront le droit de s'introduire sans frais dans la dite canalisation, sous
réserve des droits d'introduction d'égouts qui pourraient être demandés par la Commune.
Les frais d'entretien de cette canalisation seront répartis pour les tronçons utilisés en commun
proportionnellement à l'assurance incendie des divers bâtiments construits sur les fonds l'utilisant. En
revanche, les frais de construction et d'entretien relatifs aux dérivations secondaires allant de chaque
immeuble à la conduite principale seront supportés par les propriétaires qui profiteront de ces travaux, que ce
soit sur leur terrain ou sur d'autres fonds asservis.

Mention, Mensuration en Non spécifié.
cours, ID.007-2015/001064

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)



Commune : **Epalinges**

Parcelle(s) n° : 1022

N° de plan : 7

Echelle 1:500

Date: 21.11.2023

N° extrait: 33B8-D491-2A14-4924-84C8-904B-960B-1F16



1 156 150

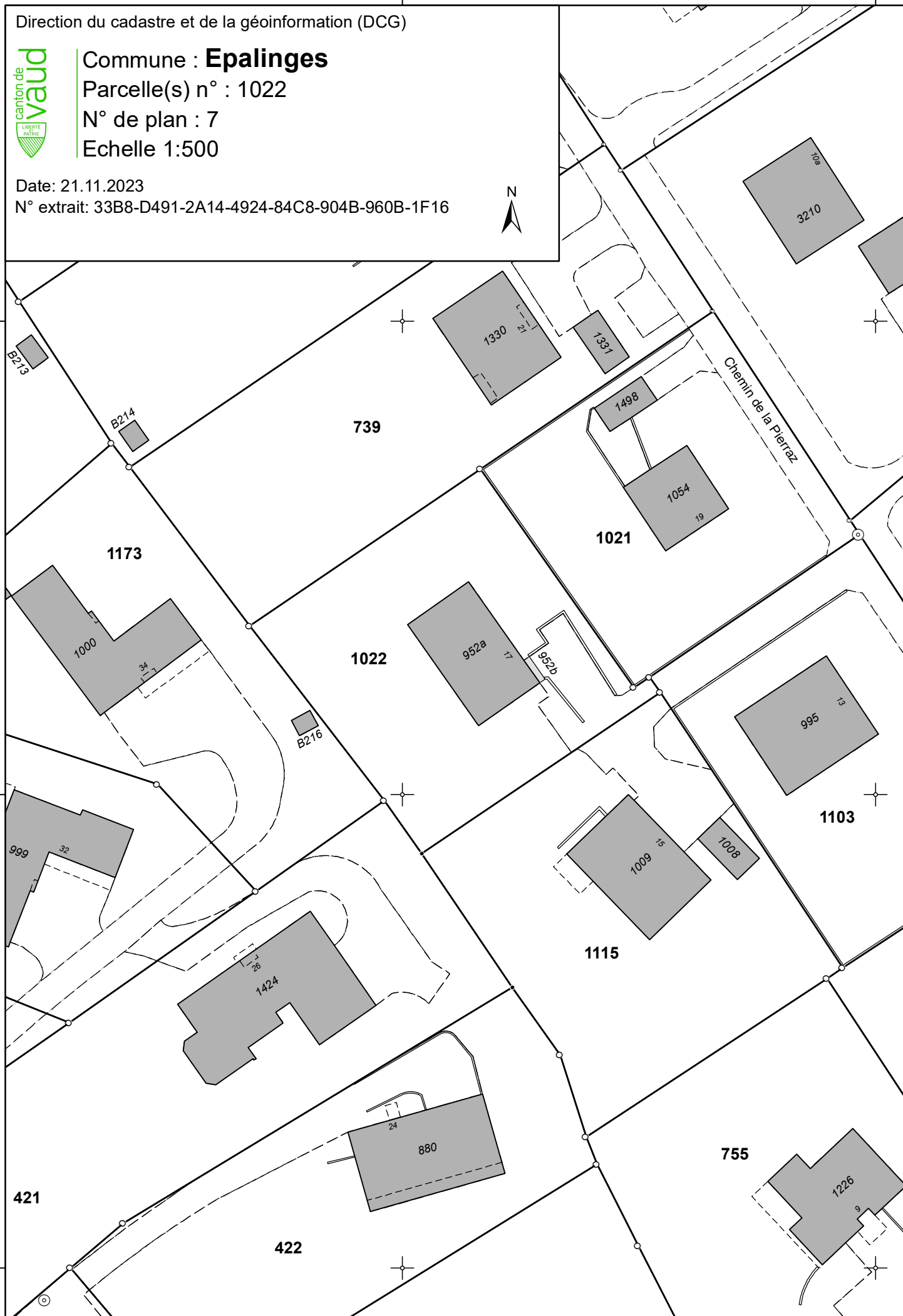
1 156 150

1 156 100

1 156 100

1 156 050

1 156 050



Commune **130 Epalinges**
Bâtiment **952**
Référence 101663344-0/1

Administration cantonale des impôts
Section LMSD A l'attention de M.
Nicolas GEORGE
Rte de Berne 46
1010 Lausanne

Etat de Vaud et Commune d'Epalinges
Pl. de la Riponne 10
Case postale
1014 Lausanne Adm cant VD

Habitation

Emplacement: Epalinges, Ch. de la Pierraz 17
Année construction: 1970
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol: cave, chaufferie, buanderie, garage, abri, citerne	102	2.8	286	167'310.00
Rez: logement	103	2.7	278	234'562.50
Combles	103	1.5	155	78'468.75
	Total:		719	480'341.25

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Logement	100.00	480'341.25
Total:	100.00	480'341.25

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 01.12.23
Date d'édition 04.12.23

PHOTOS



Façade nord-est – Entrée garage et entrée habitation



Façade sud - Terrasse



Extérieurs sud-est



Façade et extérieurs - nord-ouest



Séjour / salle-à-manger



Simulation du séjour / salle-à-manger après rénovation (non contractuel)



Séjour / salle-à-manger



Cuisine




Chambre 1 – adjacent le séjour

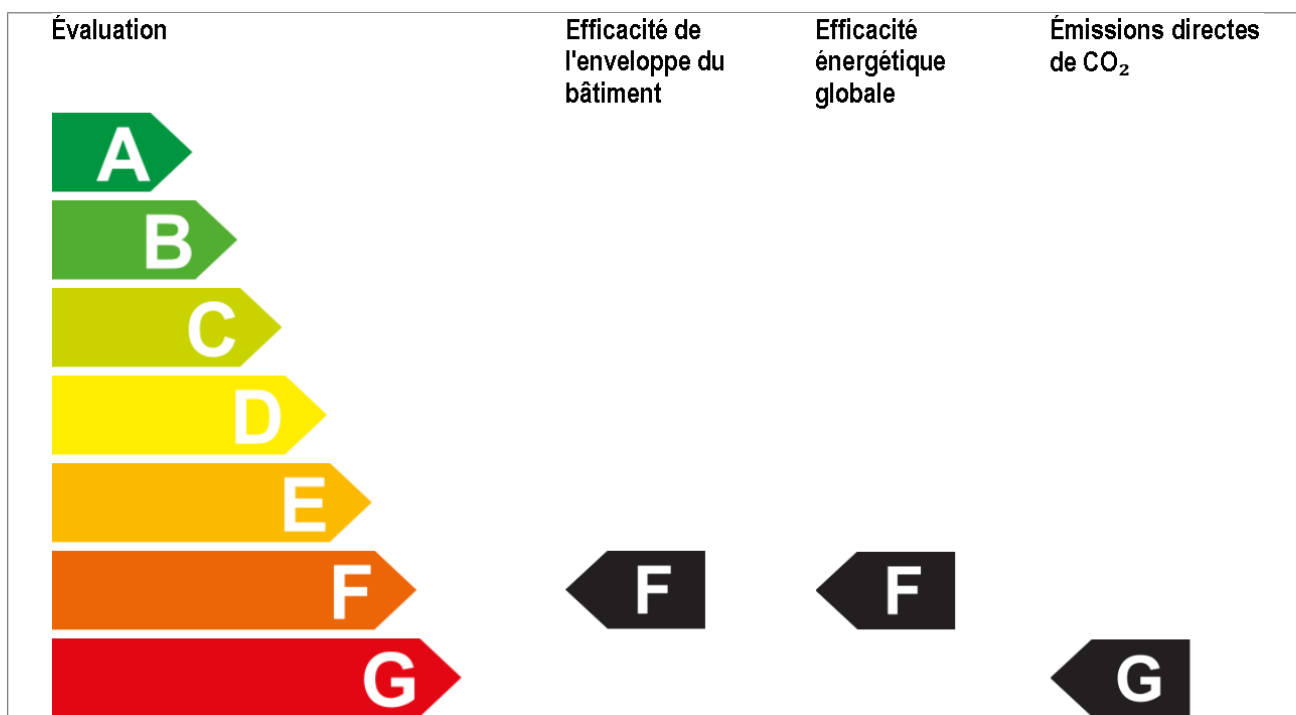


Chambre 2



Chambre 3

Adresse/Nom de projet	Chemin de la Pierraz 17 1066 Epalinges	
Année de construction	1970	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	781579_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	187 kWh/(m ² a)	Date d'établissement	05.07.2024
Efficacité énergétique globale	306 kWh/(m ² a)	Émetteur (expert.e) Bruno Santi	
Émissions directes de CO ₂	64 kg/(m ² a)		
Émissions de gaz à effet de serre	86 kg/(m ² a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		Signature	
Chauffage	24'950 kWh/a		
Eau chaude	2'770 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	3'920 kWh/a		

Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur		Degré de couverture / fraction utile	
Total de la surface de référence énergétique [m²]	105		Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m		Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction
Nombre d'appartements	1				Chaudière mazout à condensation	100 % / 0.91	100 % / 0.88	2007
Nombre moyen de pièces	≤ 4.5							
Étages entiers	3	Toits/plafonds	-	0.32				
Facteur d'enveloppe	3.12	Murs	0.45	-				
Station météo		Sols	-	1.4				
Payerne		Fenêtres et portes	1.6	-				
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]			
Habitat individuel (105)					Puissance thermique spéc. *			
					69			
Installations de ventilation	V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]		Valeur-limite	Valeur-cible
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effective Inst. PV compt.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2016)		63	44
Hotte aspirante	Standard	Inst. CCF effective Inst. CCF compt.	-	-	Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)		121	

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte
 * La puissance thermique spécifique P_t, représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	F	L'enveloppe du bâtiment présente une mauvaise isolation thermique. Les déperditions dépassent de près de 3 fois les exigences actuelles des nouvelles constructions.
Efficacité énergétique globale	F	L'efficacité énergétique globale est insuffisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 3 fois celui des nouvelles constructions.
Émissions directes de CO ₂	G	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO ₂ . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Enveloppe du bâtiment				Technique du bâtiment			
	Intact	Légèrement usé	Usé		Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon				Très bon			
Bon	Fe	Pl c. n-c.		Bon			
Moyen	Mu			Moyen			
Insuffisant	Sol c. n-c.			Insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

Murs	Des mesures au niveau de l'isolation des murs sont recommandées.
Toits	Malgré la bonne performance thermique des autres plafonds, une amélioration de l'isolation est à envisager lors des prochains travaux d'entretien.
Sols	Une isolation des sols contre non chauffé est à mettre en œuvre dès que possible.
Fenêtres	Le remplacement des fenêtres n'est pas prioritaire. Toutefois, leurs performances thermiques sont en deçà des standards actuels.

Installations techniques

Chauffage	L'efficacité énergétique du producteur de chaleur est moyenne, son remplacement est à prévoir.
Eau chaude sanitaire	L'efficacité énergétique du chauffe-eau est insuffisante. Il doit être remplacé ces prochaines années.
Autres appareils électriques	Une partie des appareils électriques est obsolète donc l'efficacité énergétique globale est moyenne

Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment	Les parois extérieures présentent une isolation thermique insuffisante. Une façade compacte ou ventilée y remédierait. Si, pour des raisons architecturales ou de protection des monuments, il est impossible de poser une isolation extérieure, il est recommandé de recourir à une isolation intérieure; mais cette solution présuppose des études de physique du bâtiment. Dans tous les cas, une isolation améliore le confort. Le toit ou le sol des combles présente une bonne isolation thermique. Aucune mesure n'est nécessaire. Le plafond ou le sol du sous-sol ne présentent pas une isolation suffisante. Il est facile d'isoler après-coup le plafond du sous-sol. L'accès aux installations techniques comme les conduites d'eau, les conduites électriques ou les boîtes de dérivation doit être assuré. Du fait de l'isolation, la température au sous-sol va diminuer, ce qui impliquera d'aérer régulièrement si l'humidité est élevée. La porte d'accès au sous-sol devrait être étanche pour éviter les courants d'air.
Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment	L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres.
Chauffage	Le producteur de chaleur ne correspond pas à l'état actuel de la technique. Son remplacement est à prévoir, en privilégiant les énergies renouvelables. En outre, l'installation de collecteurs solaires est à envisager.
Eau chaude sanitaire	L'efficacité de production de l'eau chaude sanitaire est insuffisante. La mise en place d'une installation solaire est à envisager. Le raccordement du lave-linge et du lave-vaisselle à l'eau chaude est conseillé. Les conduites d'eau chaude sont à isoler et, le cas échéant, la circulation doit être dotée d'une horloge. Veillez à favoriser l'achat d'appareils économes en eau et en énergie (classe énergétique A).
Autres appareils électriques	Une partie des appareils électriques a une efficacité énergétique insuffisante. Chaque appareil est à examiner et les appareils inefficaces sont à échanger. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A, d'appareils plus performants pour les réfrigérateurs et les machines à laver permet d'économiser de l'énergie et est rentable sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. À l'aide de blocs multiprises avec interrupteur, il est très simple d'éviter cette consommation.
Comportement de l'occupant	Le CECB donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
Revalorisation	Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Une modernisation Minergie est à envisager.

Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.
L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO₂ indique la quantité de CO₂ émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO₂ nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m²a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO₂, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.


	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO ₂
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO ₂ .
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO ₂ , par exemple pour couvrir les pointes de charge.
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO ₂ , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO ₂ . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO ₂ , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO ₂ et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO ₂ . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.
www.minergie.ch/fr

Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch/fr

Protocole d'essais - mesures N°		Numéro 114682.002.37	Page 1 de 2
Maître d'oeuvre <input checked="" type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Régie/Gérance <input type="checkbox"/> Client <input type="checkbox"/> Installateur <input type="checkbox"/>		Entrepreneur <input type="checkbox"/> Installateur électricien <input checked="" type="checkbox"/> Organe de contrôle	
Nom 1 Ilse Peyer p.a Me David Regamey Nom 2 Rue, n° NPA / Localité 1002 Lausanne N° tél		Nom 1 Sedelec SA Lausanne Nom 2 électricité téléphone Rue, n° av. des Boveresses 48 / CP 111 NPA / Localité 1010 Lausanne N° tél 021 / 651 20 00 N° d'autorisation K00993	
Situation de l'installation N° de bât. Rue, n° Chemin de la Pierraz 17 NPA / Localité 1066 Epalinges Commune / N° de parc.		EGID Genre de bât. maison individuelle Remarque <input type="checkbox"/> RCP	
Installation N° inst. Etage, situation immeuble entier Client Ilse Peyer p.a Me David Regamey N° compteur 132365/961047		Utilisation(s) et périodicité(s) Villa 5 Ans	
Motif du contrôle <input type="checkbox"/> Nouvelle installation <input checked="" type="checkbox"/> Installation existante <input type="checkbox"/> Modification <input type="checkbox"/> Extension <input type="checkbox"/>		Contrôle effectué <input type="checkbox"/> Contrôle final (CF) <input type="checkbox"/> Contrôle de réception (CR) <input checked="" type="checkbox"/> Contrôle périodique (CP) <input type="checkbox"/> Contrôle sporadique (CS) Avis d'inst. n° / année / Date	
Périmètre du contrôle / installation effectuée Contrôle périodique de la villa		Date du contrôle CF Date du contrôle CR/CP/CS 12.06.2023	
Examen visuel <input checked="" type="checkbox"/> Choix et fixation du matériel selon le genre de local Date <input checked="" type="checkbox"/> Protection de base (protection contre les contacts directs) <input checked="" type="checkbox"/> Installé conformément aux instructions techniques du fabricant <input checked="" type="checkbox"/> Organes de coupure et de déclenchement <input type="checkbox"/> Organes de sécurité / Interrupteurs d'objet et de révision <input type="checkbox"/> Présence de barrières coupe-feu <input checked="" type="checkbox"/> Pose des canalisations (dimension / disposition / identification) <input checked="" type="checkbox"/> Identification des circuits, coupe-surintensités, etc. <input checked="" type="checkbox"/> Accessibilité des matériels <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Mode de protection <input type="checkbox"/> TN-S <input type="checkbox"/> TN-C <input type="checkbox"/> TN-C-S <input checked="" type="checkbox"/> Sch III <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Terre <input type="checkbox"/> Fondation <input type="checkbox"/> Terre en profondeur <input type="checkbox"/> Bande de terre <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Liaisons équipotentielles principales <input type="checkbox"/> Liaisons équipotentielles supplémentaires (locale) <input type="checkbox"/> Disposition des app. BUS dans TP/TS (distance) <input type="checkbox"/> Ligne BUS / Actionneurs selon la tension la plus élevée <input checked="" type="checkbox"/> Choix et réglage des protections et organes de sécurité <input checked="" type="checkbox"/> Présence de schémas, de mises en garde, interdictions et instructions, listes de référence, etc.	
Essais et mesures <input checked="" type="checkbox"/> Continuité des conducteurs PE et PA <input checked="" type="checkbox"/> Déclenchement automatique lors de défaut <input checked="" type="checkbox"/> Champ tournant des prises triphasées Tension de réseau mesurée (V) 238		<input type="checkbox"/> Essais des disp. de protection à courant différentiel-résiduel <input type="checkbox"/> Chute de tension maintenue <input type="checkbox"/> Remarques	
Instrum. de mesure utilisés selon SN EN 61557 (Marque et type) Metrel MI3155		Contrôle effectué selon <input checked="" type="checkbox"/> OIBT <input checked="" type="checkbox"/> NIBT SN 411000:2020 <input type="checkbox"/> SN EN 60204 <input type="checkbox"/> PIE <input type="checkbox"/> Prescriptions PDIE (CTR) <input type="checkbox"/> D-A-CH-CZ <input type="checkbox"/> SNR 464022 <input type="checkbox"/> SNR 464113	
Ensemble d'appareillage EA <input type="checkbox"/> Sans amiante <input type="checkbox"/> Soupçons d'amiante		<input type="checkbox"/> Identification EA selon EN 61439 <input type="checkbox"/> Déclaration du fabricant et attestation <input type="checkbox"/> EA intégré dans le contrôle final	
Documentation <input type="checkbox"/> Documentation transmise <input type="checkbox"/> Schémas <input type="checkbox"/>			
Résultat du contrôle <input checked="" type="checkbox"/> Aucun défaut constaté		Mesures Les mesures indiquées sur les pages suivantes font partie de ce document.	
Signature de l'entrepreneur Date 20.06.2023 Contrôleur  Patrick Bertschy Prénom Nom (Imprimé)		Contre-signée 	

Rapport de sécurité de l'installation électrique (RS)

selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT, RS 734.27)

Un rapport de sécurité par installation/compteur

Numéro **114682.002.37**

Propriétaire de l'installation N° tél Nom 1 Ilse Peyer p.a Me David Regamey Nom 2 Rue, n° NPA / localité 1002 Lausanne		Régie / Gérance N° tél Nom 1 Nom 2 Rue, n° NPA / localité					
Installateur N° tél Nom 1 Nom 2 Rue, n° NPA / localité N° d'autorisation		Org. de contrôle indépendant N° tél 021 / 651 20 00 Nom 1 Sedelec SA Lausanne Nom 2 électricité téléphone Rue, n° av. des Boveresses 48 / CP 111 NPA / localité 1010 Lausanne N° d'autorisation K00993					
Situation de l'installation N° de bât. Rue, n° Chemin de la Pierraz 17 NPA / localité 1066 Epalinges Commune / N° parc.		EGID Genre de bât. maison individuelle Remarque <input type="checkbox"/> RCP					
Installation N° inst. Etage, situation immeuble entier Client Ilse Peyer p.a Me David Regamey N° compteur 132365/961047		Utilisation et périodicité(s) Villa 5					
Motif du contrôle <input type="checkbox"/> Nouvelle installation <input checked="" type="checkbox"/> Installation existante <input type="checkbox"/> Modification <input type="checkbox"/> Extension <input type="checkbox"/>		Contrôle effectué <input type="checkbox"/> Contrôle final (CF) <input type="checkbox"/> Contrôle de réception (CR) <input checked="" type="checkbox"/> Contrôle périodique (CP) Avis d'inst. n° / année Date /					
Indications techniques Mode de protection <input type="checkbox"/> TN-S <input type="checkbox"/> TN-C <input type="checkbox"/> TN-C-S <input checked="" type="checkbox"/> Sch III Coupe-surintensité général Type, caract. I _N A		Périmètre du contrôle / installation effectuée Contrôle périodique de la villa Date du contrôle CR/CP 12.06.2023					
Coupe-surintensité au point de racc. de l'inst. C/c cuisson/lave-linge		Mesures					
Type, caractéristique	I _N [A]	ICC déb. [A]	ICC fin [A]	L-PE	L-N	R _{ISO} [MΩ]	I _{fuite} [mA]
DII	16	603	517				SchIII
Particularités							
Les soussignés attestent que les installations ont été contrôlées selon l'OIBT (art. 3 et 4) ainsi que selon les normes en vigueur et sont conformes aux règles techniques reconnues. Ce document reflète le rapport de sécurité des installations électriques susmentionnées, selon l'OIBT et doit être conservé par le propriétaire, jusqu'au prochain contrôle (périodique). Celui, qui néglige d'effectuer les contrôles prescrits ou qui les effectue de façon gravement incorrecte ou qui remet au propriétaire des installations électriques qui présentent des défauts dangereux, sera passible (art. 42 let. C OIBT).							
Signatures de l'installateur Date Contrôleur				Signatures de l'organe de contrôle indépendant Date 20.06.2023 Contrôleur Patrick Bertschy Prénom Nom (Imprimé)			
Date Personne autorisée à signer Prénom Nom (Imprimé)				Date 20.06.2023 Personne autorisée à signer PFAMMATTER ANTOINE Prénom Nom (Imprimé)			
Annexes <input checked="" type="checkbox"/> Protocole d'essais-mesures <input type="checkbox"/> Protocole d'essais-mesures photovoltaïque <input type="checkbox"/>		Distribution <input checked="" type="checkbox"/> RS + annexes au propriétaire / gérance <input checked="" type="checkbox"/> RS à l'exploitant de réseau / ESTI <input type="checkbox"/>					
Exploitant de réseau / ESTI Contrôle sporadique <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Date de réception Remarques		<input type="checkbox"/> Aucun défaut constaté <input type="checkbox"/> Etablissement d'un rapport <input type="checkbox"/> Installation plombée <input type="checkbox"/> Déterminant pour le prochain CP Date Visa					

Protocole d'essais - mesures (Page 2 / 2)

No 114682.002.37

Contrôleur indép.: Sedelec SA Lausanne, Lausanne

Expl. de réseau: SIL

Situation de l'installation: Chemin de la Pierraz 17, Epalinges

Circuit / DDR	Lieu / Partie d'inst. Ens.d'appareillage	Ligne / Câble		Coupe - surintensité		Mesures (valeurs mesurées)				Dispositif à courant différentiel-résiduel DDR			Autre		
		Genre Type	Nbre cond. Sect.(mm ²)	Type Caract.	I _N [A]	I _{cc} déb. [A]	I _{cc} fin [A]	I _{cc} déb. [A]	I _{cc} fin [A]	R _{ISO} [MΩ] I _{fuite} [mA]	Contin. de cond.PE[Ω]	I _N Type [A]		I _{ΔN} [mA]	Temps décl. [ms / ok]
	Cuisson/lave-linges	T	4x2.5	DII	16	603	517			SchIII					
	Chaufferie	T	2x1.5	DI	10		518			SchIII					
	Lum.Nord	T	2x1.5	DI	10		355			SchIII					
	Lum.Sud	T	2x1.5	DI	10		238			SchIII					
	Lum.Sous-sol	T	2x1.5	DI	10		347			SchIII					