



**VAGO
MATTENBERGER**
Experts Immobiliers SA

REÇU AU GREFFE DU TRIBUNAL
D'ARRONDISSEMENT
NYON LE, - 2 MAI 2025

LA GREFFIÈRE

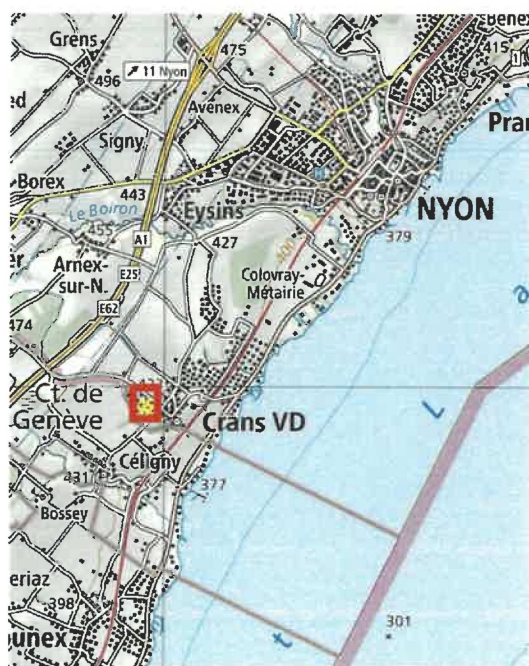
Complément - EXPERTISE DÉTAILLÉE N° 24-08-13047

Parcelle N° 68

Commune de Crans (VD)

Chemin du Chanoz 5

Propriété de Monsieur Jan Henrik Jebsen, Madame Ingrid Jebsen,
Monsieur Andréas Jebsen, Madame Marianne Jebsen et Madame
Sonia Jebsen.



Av. Alexandre-Vinet 19
1004 Lausanne
+41 21 923 07 89

expertise@vago-mattenberger.ch
www.vago-mattenberger.ch

Membre USPI Union suisse des professionnels de l'immobilier
Membre SVIT Association suisse de l'économie immobilière
Membres CEI Chambre suisse des experts en estimations immobilières
Experts en estimations immobilières avec brevets fédéraux



Objet du mandat

A la demande du Tribunal d'arrondissement de la Côte, procéder à un complément d'expertise en lien avec la détermination de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Avocate de la défenderesse, dans son courrier du 15 janvier 2025.

Ledit courrier fait référence à notre rapport d'expertise N° 24-08-13047, établi le 15 novembre 2024.

Dans les réponses ci-après, nous avons intégré des extraits de ce rapport initial. Ces extraits, repris à titre de référence, apparaissent en bleu afin d'en faciliter la distinction et la lecture.

Nous invitons le lecteur à se référer au rapport initial précité pour une compréhension du contexte, des constats techniques ainsi que des fondements de notre analyse.

Réponses aux questions

Question N° 1 :

« En ce qui concerne les rénovations effectuées sur la propriété, cette dernière a été entièrement rénovée durant les années 2007 et 2008 avec différents rajouts.

En 2010, de nouvelles rénovations ont été apportées. Il convient de noter que le rapport d'expertise présente des lacunes substantielles en ce qui concerne le descriptif des travaux de rénovation réalisés durant l'année 2010, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse. À ce titre, aucune mention n'est faite de l'intégration d'un système innovant sous cette terrasse, qui consiste en l'installation de serpentins de récupération de chaleur. Ces serpentins, reliés à un circuit de pompe à chaleur (PAC) laquelle est combinée à la chaudière à mazout, apportent ainsi un soutien à la performance énergétique du bâtiment.

De surcroît, il est important de préciser que cette pompe à chaleur fonctionne en complémentarité avec une chaudière à mazout, assurant ainsi une solution hybride de production de chaleur. »

Réponse :

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que, dans notre expertise, nous avons mentionné une liste non exhaustive des travaux réalisés, afin de préciser qu'un cycle de rénovation d'envergure a été entrepris. Dans ce cadre, il est bien indiqué le remplacement de la chaudière à mazout et l'ajout d'une pompe à chaleur.

Page N° 6 – Description : *« Rénovations : en 2010-2011, un cycle de rénovation a été effectué, comprenant le remplacement de la chaudière à mazout, l'ajout d'une pompe à chaleur, ... »*

Nous avons par ailleurs mentionné dans le chapitre Matériaux et confort les deux systèmes de production de chaleur, reconnaissant ainsi leur complémentarité et le caractère hybride de l'installation :

Page N° 10 – Matériaux et confort : *« Chauffage : chauffage central à mazout de la marque « Buderus » datant de 2010 avec 4 citernes de 1500l de la marque « Roth » ainsi qu'une pompe à chaleur de la marque « CTA aeroheat ». »*

Concernant la spécification du système de pompe à chaleur, nous n'avons pas apporté de précisions supplémentaires, car il nous était impossible de vérifier la présence et l'emplacement des serpentins enterrés sous la terrasse.



Nous nous permettons également de vous rappeler la réserve formulée dans notre rapport, précisant que ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique.

Page N° 17 – Remarque : « *Ce document 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 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.* »

Question N° 2 :

« *Aussi, le rapport indique que « l'installation électrique a été refaite ». Toutefois, les experts ne mentionnent ni ne développent l'installation de la domotique.* »

Réponse :

Nous avons fait le choix de ne pas mentionner la domotique installée, car l'évolution rapide de cette technologie ces dernières années rend l'installation actuelle obsolète. En effet, les standards actuels de la domotique ne correspondent plus à l'installation en place. Pour un bien de ce standing, on peut s'attendre à un système de monitoring permettant de déverrouiller les accès, de gérer les caméras, d'ouvrir et de fermer les obscurcissements, ainsi que de suivre les consommations énergétiques. Toutefois, nous avons bien évoqué les équipements spécifiques suivants :

Page N° 10 – Matériaux en confort : « *Equipements spécifiques : ..., Portail d'accès à la propriété doté d'un interphone, Système de surveillance, Luminaires extérieurs, ...* »

Question N° 3 :

« *Le rapport d'expertise ne fait pas mention que, lors des rénovations apportées en 2010, une cave à vin avec un carnotzet a été créé en extension du sous-sol.* »

Réponse :

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que, dans notre expertise, nous précisons que des extensions ont été réalisées sur le bâtiment principal.

Page N° 4 – Désignation cadastrale : « *Le bâtiment principal, construit en 1963 selon la police ECA du bâtiment N° 319, était à l'origine une maison villageoise. Au fil des années, des extensions ont été réalisées pour agrandir la structure d'origine et l'adapter aux besoins des propriétaires.* »

Page N° 7 – Distribution : Nous avons inclus un plan montrant la cave à vin avec un carnotzet, ainsi qu'une photo.



Question N° 4 :

« Dans le chapitre du rapport d'expertise relatif aux considérations générales, les experts font mention d'une terrasse d'une très grande surface, difficile à aménager ».

Il est à souligner que les experts omettent de justifier de manière précise pourquoi l'aménagement de la terrasse pourrait s'avérer particulièrement complexe. En effet, aucune explication technique n'est fournie quant aux contraintes éventuelles qui pourraient limiter la possibilité d'une réorganisation ou d'une réhabilitation de cet espace extérieur.

Le rapport fait également abstraction d'un élément d'agrément important, à savoir la présence d'une fontaine située sur la terrasse. Cet élément, qui participe à l'ambiance et à la fonctionnalité de l'espace extérieur, n'est pas mentionné. »

Réponse :

Lors de notre visite, nous avons été impressionnés par l'étendue de la surface dure reliant le salon à la cuisine d'été. Celle-ci s'étend sur environ 15 mètres, créant ainsi une vaste zone revêtue uniquement de matériaux minéraux. Cette impression s'est confirmée à l'analyse des dimensions effectives de la surface dure, selon les données du Registre Foncier (page N° 4).

Pour un bien de ce standing, il est probable que de futurs acquéreurs souhaitent aménager des zones ombragées et créer différents espaces tels que des salons extérieurs ou des coins détente. Il serait donc nécessaire de repenser l'ensemble de la terrasse afin de proposer diverses ambiances.

En ce qui concerne les aspects techniques, nous avons choisi de ne pas aborder la question, car l'emplacement exact des serpentins de la pompe à chaleur nous est inconnu. Par conséquent, nous n'avons pas évoqué la possibilité d'installer une piscine extérieure/jacuzzi au centre de cette surface.

Concernant les éléments d'agrément, la fontaine et l'arbre situés dans l'angle du bâtiment sont illustrés sur la photo N° 4 du chapitre "Aménagements extérieurs" (page N° 12). Ces aménagements mettent en valeur l'angle du bâtiment. Nous ne les avons toutefois pas détaillés dans notre rapport, la fontaine n'étant pas en fonctionnement lors de notre visite, probablement en raison de sa mise en hivernage (la visite ayant eu lieu le 25 octobre 2025).

Question N° 5 :

« Le rapport d'expertise relève également, à titre d'inconvénient, « l'absence de logement de service, mais possibilité d'aménager la chambre Sud avec accès par l'escalier extérieur ».

Or, un appartement, disposant d'une entrée indépendante, est situé à l'ouest de l'aile du bâtiment. Bien que cet espace soit actuellement affecté à une utilisation non résidentielle, à savoir une salle de gymnastique, il présente les caractéristiques d'un véritable appartement. En effet, il est équipé d'une salle de bain fonctionnelle et d'une cuisine, permettant ainsi son usage en tant que logement autonome. »



Réponse :

En effet, il serait également envisageable d'utiliser la salle de gymnastique en tant qu'appartement de service, celui-ci disposant de toutes les caractéristiques nécessaires. Toutefois, cela entraînerait la suppression d'une prestation particulièrement importante pour une maison de ce standing.

C'est pourquoi nous avons privilégié l'option de la chambre bénéficiant d'un accès par l'escalier extérieur, combinant à la fois la proximité d'éventuelles chambres d'enfants, un accès indépendant, ainsi que la proximité d'une pièce de service située à l'étage inférieur.

Le fait qu'aucun logement de service ne soit actuellement aménagé peut-être perçu comme un inconvénient, tel que stipulé dans notre rapport ; néanmoins, plusieurs possibilités d'aménagement peuvent être envisagées.

Question N° 6 :

« Il convient de rappeler que le système de chauffage de l'immeuble est hybride et non exclusivement alimenté par des énergies fossiles. En effet, il est intégré à un dispositif de pompe à chaleur (PAC). »

Réponse :

Comme mentionné précédemment, nous avons toujours pris en compte les deux systèmes. L'inconvénient mentionné en page 17 de notre rapport doit, en effet, être précisé ainsi : "Chauffage partiellement assuré par des énergies fossiles". Il n'en demeure pas moins que, selon la législation en vigueur, disposer d'une installation de chauffage au mazout reste un inconvénient, même si celle-ci est couplée à un système de pompe à chaleur. Dans le contexte actuel, les installations basées sur les énergies fossiles sont progressivement remplacées par des solutions plus durables et moins polluantes.

Question N° 7 :

« Comme la relève à juste titre le rapport d'expertise, le terrain a encore un potentiel constructible complémentaire permettant de concevoir la réalisation d'une extension de 267 m² de SPd.

En revanche, les experts procèdent à une distinction entre le prix de terrain d'agrément et du terrain nécessaire selon le bâti. Il convient de déterminer la méthode selon laquelle les experts ont évalué le prix au m² du terrain d'agrément. »

Réponse :

Nous avons admis qu'une partie de la parcelle correspondait à un terrain d'agrément, car la parcelle actuelle ne consomme pas l'intégralité de ses droits à bâtir. En effet, la surface de terrain nécessaire pour reconstruire le bâti existant serait de 3'912 m², tandis que la parcelle N° 68 possède une superficie de 4'979 m². Le solde constitue donc un terrain d'agrément.

La valeur d'un terrain d'agrément correspond à un pourcentage de la pleine valeur du foncier. En fonction des caractéristiques dudit terrain, le ratio évolue généralement entre 10% et 50% de la pleine valeur dudit foncier.



Dans le cas qui nous concerne, nous avons retenu la fourchette maximale, soit 50%, correspondant à un prix de terrain d'agrément de fr. 750.-/m², compte tenu du potentiel constructible complémentaire dont regorge ledit terrain d'agrément et de ses caractéristiques propres (terrain plat, privacité, etc.).

L'abattement de 50% de la valeur traduit d'une part, le risque inhérent à l'éventuelle mise en valeur du potentiel complémentaire. En effet, aucun permis de construire n'a été délivré au jour de l'expertise afin de consommer ce potentiel. D'autre part, l'abattement traduit l'impact négatif qui pourrait émerger sur le bâti existant en cas de densification sur le bien-fonds.

Conclusion

Nous espérons que nos réponses vous permettent de mieux appréhender notre rapport. Les différentes questions n'affectent en rien la valeur vénale du bien-fonds, car celles-ci avaient été prises en considération dans le calcul de la valeur intrinsèque. En effet, les prix au m³ déterminés dans cette valeur tiennent compte de l'architecture, des spécialités du bâtiment, de l'utilisation du volume, de la qualité de certains éléments, mais également de l'obsolescence de certaines parties de l'ouvrage et des travaux d'entretien et de remise au goût du jour à réaliser.

Compte tenu des différents développements précités dans ce complément de rapport d'expertise, nous vous confirmons la valeur vénale de cette propriété notifiée dans le rapport N° 24-08-13047 à un montant de l'ordre de :

fr. 14'000'000.-

Le rapport N° 24-08-13047, ainsi que ses annexes, font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 1^{er} mai 2025 / YM-ADT/ bmi

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA

Yann Mattenberger

Directeur

Arnaud Durrenmatt

Expert Junior