



RAPPORT D'ACTUALISATION

EVALUATION IMMOBILIERE

MANDAT

Selon correspondance du 23 mars 2026, l'Office des poursuites du district de Nyon nous a mandatés pour déterminer la valeur vénale du **feuillet N° 5'025-21 (appartement)** de la parcelle de base N° 5'025 de la commune de Nyon, dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

IDENTIFICATION



Plan cadastral de la parcelle de base N° 5'025 avec indication de l'entrée N° 60.



Façade Nord du bâtiment avec localisation de l'appartement étudié.

Route du Stand 60, 1260 Nyon



PREAMBULE

Cette propriété a fait l'objet d'un rapport d'évaluation établi par nos soins en date du 24 mai 2024.

Nous avons procédé à une nouvelle visite (partielle) des lieux le 2 avril 2026. En outre, nous avons vérifié les différents documents usuels, dont certains sont récents (extraits du Registre foncier, notamment).

Pour l'actualisation de notre précédent rapport, nous avons repris ce document sur lequel nous mentionnons **les modifications en gras et italique**.

A noter encore qu'il ne nous est pas demandé de déterminer une valeur de liquidation.

FEUILLET N° 5'025-21

Lot N° 21 : appartement de 3,5 pièces d'une surface habitable nette estimée à 75,5 m² + deux loggias de chacune 9 m² environ, situé au 4^{ème} étage de l'entrée N° 60. Au sous-sol, une cave d'environ 5 m² fait partie intégrante du lot.

La place de parc extérieure N° 31 est rattachée à ce lot par servitude.

DESIGNATION CADASTRALE DE LA PARCELLE DE BASE N° 5'025

Parcelle de base N° 5'025	m2	1 469
Habitation avec affectation mixte ECA N° 3'255	m2	1 290
Garage ECA N° 3'256 - surface totale 2'758 m2 (souterrain, sur plusieurs immeubles)	m2	0
Place-jardin	m2	179

Parcelle de dépendance N° 1'441

Quote-part 6544/10183

PPE « Les Jardins sur le Toit » comprenant 66 lots (49 appartements, neuf locaux commerciaux/administratifs et huit caves).

Adresse postale : route du Stand 60, 62, 64, 66, 68 et 70.

MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extrait du Registre foncier annexé.

Mentions	1) gages sur les parts et 2) administrateur en faveur de Roland Savary Immobilier SA, succursale de La Côte, Nyon.
Servitudes	59 servitudes grèvent la parcelle, en droit ou à charge. Si elles ne sont pas analysées en détail dans le cadre du présent rapport, nous pouvons relever que la majorité d'entre elles sont en relation avec des usages privatifs en faveur des lots de la PPE (places de parc extérieures et intérieures, terrasses en toiture). Quant aux autres servitudes, elles règlent, a priori, le bon fonctionnement et les équipements du quartier.
Charge foncière	Usage de fourniture de chaleur, en faveur de la parcelle voisine N° 5'024. L'installation de chauffage située dans le sous-sol du bâtiment qui nous occupe alimente aussi la construction voisine ECA N° 3'254. Les frais d'entretien sont répartis à concurrence de 3'639/10'183 pour la parcelle N° 5'024 et de 6'544/10'183 pour la parcelle N° 5'025.

Remarque : nous nous dispensons de joindre, en annexe, le détail de ces droits réels et partons de l'hypothèse qu'aucun d'entre eux n'a d'impact déterminant sur la valeur de la propriété étudiée.



INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 3'255

Type de construction Habitation, bureaux, restaurant.
Année de construction 2003, selon l'ECA.
Volume ECA 32'311 m3.
Valeur assurée **Fr. 19'753'045.-, indice 142/2026.**



PARCELLE DE DEPENDANCE N° 1'441



Il s'agit du terrain entourant les parcelles Nos 5'024 et 5'025, sur lequel sont aménagés les accès (routier et piétonnier), les places de parc extérieures, plusieurs zones de verdure et, au sous-sol, une partie du parking souterrain.





DESIGNATION CADASTRALE DE LA PARCELLE DE DEPENDANCE N° 1'441

Parcelle N° 1'441	m2	4 732
Habitation avec affectation mixte ECA N° 3'254 (sur plusieurs immeubles)	m2	5
Garage ECA N° 3'256 - surface totale 2'758 (souterrain, sur plusieurs immeubles)	m2	0
Place-jardin	m2	4 727

Propriétaires - Parcelle N° 5'024 pour 3'639/10'813
- **Parcelle N° 5'025** pour 6'544/10'183.

MENTIONS/SERVITUDES

Voir extrait du Registre foncier annexé. A noter que l'état descriptif auquel il est fait ici référence est issu du site Internet du Registre foncier et ne jouit pas de la foi publique. En outre, certaines informations ne nous sont pas disponibles (notamment les mentions de droit privé, les charges foncières et les annotations).

Mention publique Règlement de copropriété.

Servitudes 118 servitudes grèvent la parcelle, en droit ou à charge. Là aussi, nous nous dispensons de détailler ces droits réels. Nous pouvons toutefois relever que la grande majorité d'entre eux sont en relation avec des usages de places de parc intérieures ou extérieures en faveur des lots de PPE de la parcelle de base N° 5'025 et de la parcelle N° 5'024. Les autres servitudes règlent les accès et le bon fonctionnement du quartier.

INFORMATIONS BATIMENT ECA N° 3'256 (parking souterrain)

Le lot qui nous occupe ne disposant pas de place de parc intérieure dans ce bâtiment, nous nous dispensons de décrire cette construction. En outre, nous ne disposons pas de la police ECA.

DESIGNATION CADASTRALE DU FEUILLET 5'025-21

Feuillet N° 5'025-21	Lot N° 21	Quote-part	15/1000
Sous-sol : cave de 4,82 m2 environ.			
Quatrième étage : appartement de 75,6 m2 environ avec loggias de 17,9 m2 environ.			
Estimation fiscale	2005	Fr.	335 000,--



Propriétaire Propriété individuelle de Madame Bettina Sidoti.

MENTIONS/SERVITUDES/CHARGES FONCIERES/ANNOTATIONS

Voir extrait du Registre foncier annexé.

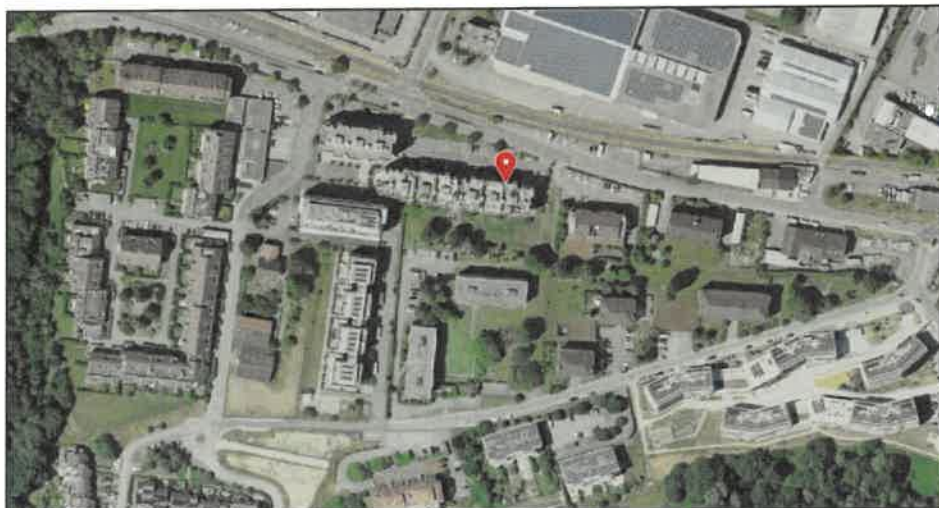
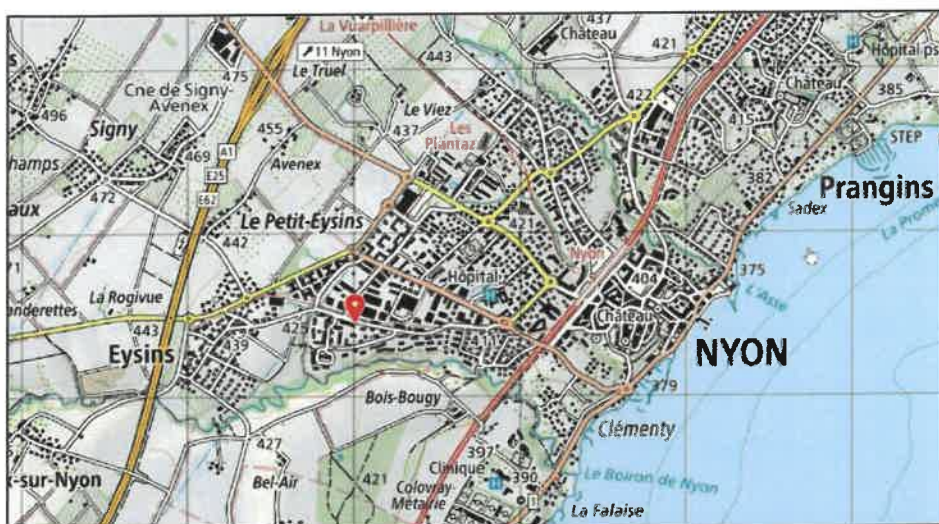
Mention Règlement de PPE.

Servitude Usage de place de stationnement extérieure N° 31.

Annotations **Huit** restrictions du droit d'aliéner, procédé LP.

Aucune charge foncière.

SITUATION GENERALE



Coordonnées moyennes : 505'970 / 137'440.

Situation macro 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 23'700 habitants.

Situation micro Le quartier est délimité par la route du Stand au Nord, la route du Boiron à l'Ouest et le chemin des Tines au Sud/Sud-Est. Il se trouve à un peu moins de 2 km à l'Ouest du centre de la vieille-ville. Altitude : 423 m.

Topographie Si la parcelle de base est plate, la parcelle de dépendance est en très légère déclivité (orientation Sud) pour la partie parallèle à la route du Stand.

Environnement Construit, avec la route précitée au Nord, puis une zone d'activités.



Vue

Depuis le logement étudié : au Sud, quelques échappées sur les cimes des Alpes et, au Nord, vue au premier plan sur la zone d'activités puis sur une partie du Jura.



Nuisances

Principalement en lien avec la proximité d'une route assez fréquentée. Voir le chapitre « Informations complémentaires – cadastre du bruit routier » plus loin.

Accès

Aisé, par la route du Stand, axe du domaine public, puis au travers de la parcelle de dépendance – zone limitée à 10 km/h.



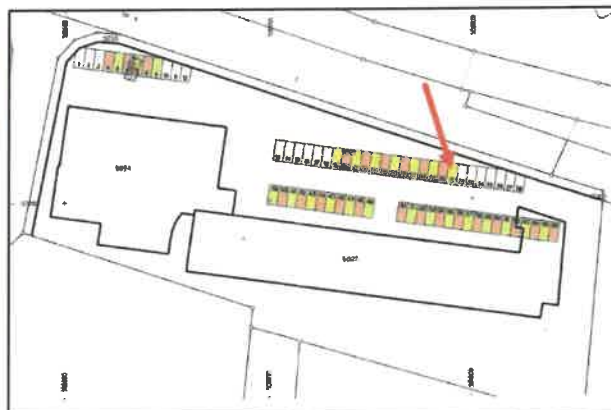
Transports

Bus permettant de relier la gare CFF de Nyon, arrêt à proximité immédiate. Raccordement autoroutier de Nyon à environ 2,5 km.



Stationnement

Pour le lot étudié : place de parc extérieure N° 31 (flèche rouge).



Pour la PPE : 13 places pour les visiteurs - en blanc sur le plan ci-dessus.



DESCRIPTION DU BATIMENT ECA N° 3'255

Remarque préalable ***Nous avons visité uniquement l'appartement. La cave privative et la chaufferie commune avaient fait l'objet d'une visite lors de l'établissement de notre premier rapport d'évaluation.***

Organisation/distribution



Accès.



Chacun des trois passages couverts traversants dessert deux entrées. Chaque entrée dispose d'une cage d'escaliers avec ascenseur, reliant tous les niveaux.



- Sous-sol, en partie hors gabarits des niveaux hors-sol : les caves, les locaux techniques et une partie du parking souterrain.
- Rez-de-chaussée : les passages couverts précités et six locaux commerciaux.
- 1^{er} étage : deux locaux administratifs.
- Du 2^{ème} étage au 5^{ème} étage : 49 appartements.

Standard de construction

Structure en béton, vraisemblable radier au sol puis dalles entre les niveaux. Toiture plate, étanchée et isolée, aménagée en terrasses à l'usage des logements du dernier niveau (non visualisée). Façades en béton, isolées, avec baies vitrées ; barrières de certaines loggias en vitrage de type Securit ou similaire sur structure métallique. Fenêtres dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC ou métallique ; obscurcissement par stores à lamelles.

Chauffage

Central à gaz, diffusion de la chaleur par les sols. Chaudière à condensation et brûleur de marque Elco datant de 2014. Production d'eau chaude sanitaire par boiler raccordé sur la chaudière. Compteurs individuels pour l'eau chaude et le chauffage.



Installations électriques

A priori, aux normes (tableau général non visualisé). Selon les informations disponibles, un contrôle OIBT des parties communes a été réalisé en 2024.

Equipements spécifiques

Interphones, ascenseurs, adoucisseur d'eau.





A noter que le bâtiment ne dispose pas de buanderie commune.

Etat d'entretien et travaux à prévoir

Enveloppe : au travers de la lecture des procès-verbaux des assemblées de copropriété dont nous disposons, l'étanchéité de loggias **continue de poser quelques problèmes pour lesquels les interventions nécessaires semblent être suivies**. Pour le reste, l'état d'entretien général est admis comme correct. Au surplus, nous renvoyons le lecteur au CECB établi il y a six ans (pas d'action recommandée en vue d'apporter des améliorations énergétiques).

Intérieur : **toutes les colonnes de chute ont été curées en 2024. Selon les informations de l'administration, des travaux de rénovation du système de distribution de l'eau chaude ont été entrepris en 2025.** La chaudière à gaz date de dix ans ; son remplacement par une énergie renouvelable devra être prévu à moyen terme. Un autre problème récurrent se situe au niveau du parking souterrain qui souffre d'infiltrations d'eau ; des travaux d'injection de résine vont être entrepris sous peu afin de tenter de résoudre ce défaut.

A noter enfin que l'isolation phonique du bâtiment n'est pas très bonne. Pour le reste, la cage d'escaliers visitée est correctement entretenue.



CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments)

En complément de la description précitée, nous joignons, en annexe, ce document datant du 29.01.2018, qui renseigne sur l'efficacité énergétique de la construction et 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 bonne isolation thermique. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions d'environ 1,5 fois.

Quant à **l'efficacité énergétique globale, elle obtient la note B** – très bonne. Le besoin énergétique pondéré pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques, est équivalent ou inférieur à celui des nouvelles constructions.

Remarques/réserves

Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment peut être exclue.

La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

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.



AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE LA PARCELLE DE BASE

Les seuls espaces extérieurs communs correspondent à une petite partie de la place sise au Nord-Est de la construction ainsi qu'au cheminement piétonnier longeant la façade Est. Ces surfaces sont en revêtement bitumineux ou pavées. Leur état d'entretien est admis comme correct.

DESCRIPTION DU LOT N° 21

L'appartement de 3,5 pièces se situe au 4^{ème} étage (entrée N° 60). Il est traversant Nord-Sud.

La surface habitable nette est d'environ 75,5 m² et chacune des deux loggias représente 9 m² environ.

Equipements spécifiques

Plan de travail de la cuisine en granit, penderie, arrivée d'eau et écoulement pour un lave-linge dans la salle de bains.



Installations électriques

A priori, aux normes ; sous tableau dans le logement. ***Nous ne disposons pas de la date du dernier contrôle OIBT.***



Principaux revêtements intérieurs

Sols : carrelage (résine sur les loggias).

Murs : faïences, enduit à la chaux.

Plafonds : plâtre, enduit.

Etat d'entretien

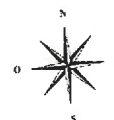
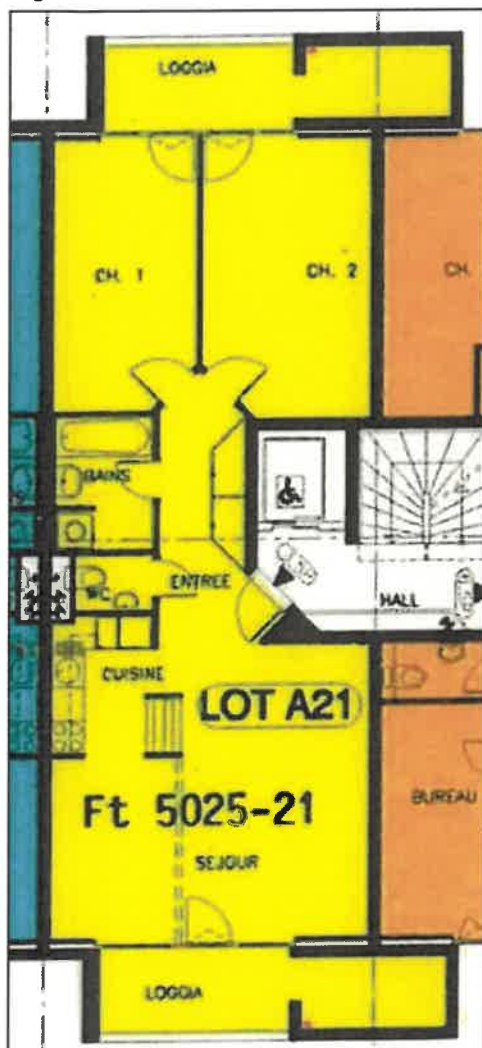
Aucune rénovation d'importance n'a été entreprise depuis la construction, ***ni depuis notre dernière visite. Les aménagements et équipements commencent à se faire vieillissants et certains sont abîmés. Une rénovation générale doit être prévue, y compris le remplacement des menuiseries intérieures et des fenêtres (qui n'auraient jamais été étanches à l'air, selon les informations de la propriétaire).***



DISTRIBUTION (plans déposés au Registre foncier)

Remarque préalable : les lieux étant particulièrement encombrés et en désordre lors de cette seconde visite, nous optons de présenter ici les photographies du logement réalisées pour l'établissement du premier rapport d'évaluation ; ceci, d'entente avec notre mandant.

Logement





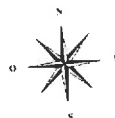
Fonctionnalité

- Agréable espace « vie ».
- Deux loggias, chacune avec un espace fermé (réduits).
- WC séparé de la salle d'eau.
- ✘ Salles d'eau borgnes.
- ✘ Faibles dimensions des parties ajourées des loggias.



Cave

Situé au sous-sol du bâtiment, ce local est d'environ 5 m² ; séparations en claires-voies – intérieur non visualisé.



OCCUPATION

Le logement, la cave et la place de parc sont à usage propre – pas de location.

FONCTIONNEMENT ET CHARGES DE LA PPE

Nous relevons, en préambule, que l'administrateur de la PPE gère également la parcelle de dépendance.

Selon les éléments dont nous disposons, il semble que la PPE fonctionne de manière normale.

Nous joignons, en annexe, les procès-verbaux des assemblées de copropriété des trois dernières années qui renseigneront le lecteur sur l'ambiance, la situation et les préoccupations de la PPE.

En termes de charges annuelles, si usuellement nous exprimons une moyenne basée sur les trois derniers exercices, nous mentionnons ici que les charges du dernier exercice validé, ceci afin de mieux tenir compte des récentes augmentations des coûts de l'énergie (gaz et électricité).

Ainsi, en **2024 (les comptes 2025 n'ayant pas encore été validés en assemblée)**, les charges annuelles, y compris l'attribution au fonds de rénovation, pour le lot étudié, ont représenté **Fr. 3'270.-** environ, ce qui correspond à environ **Fr. 270.-/mois ou Fr. 43.-/m² net/an**. Ces charges se situent dans une fourchette usuelle pour ce type de bien et son époque de construction.

L'attribution annuelle au fonds de rénovation est de Fr. 50'000.-. Cette somme correspond aux recommandations en la matière (entre 2 o/oo et 3 o/oo de la valeur ECA).

Au 31 décembre **2024**, le fonds en réserve s'élevait à **Fr. 705'615.-**. Au vu de l'âge de la construction et de son état d'entretien général mais moyennant une alimentation régulière, nous sommes d'avis que cette somme est suffisante pour faire face aux travaux d'entretien à prévoir dans le futur.

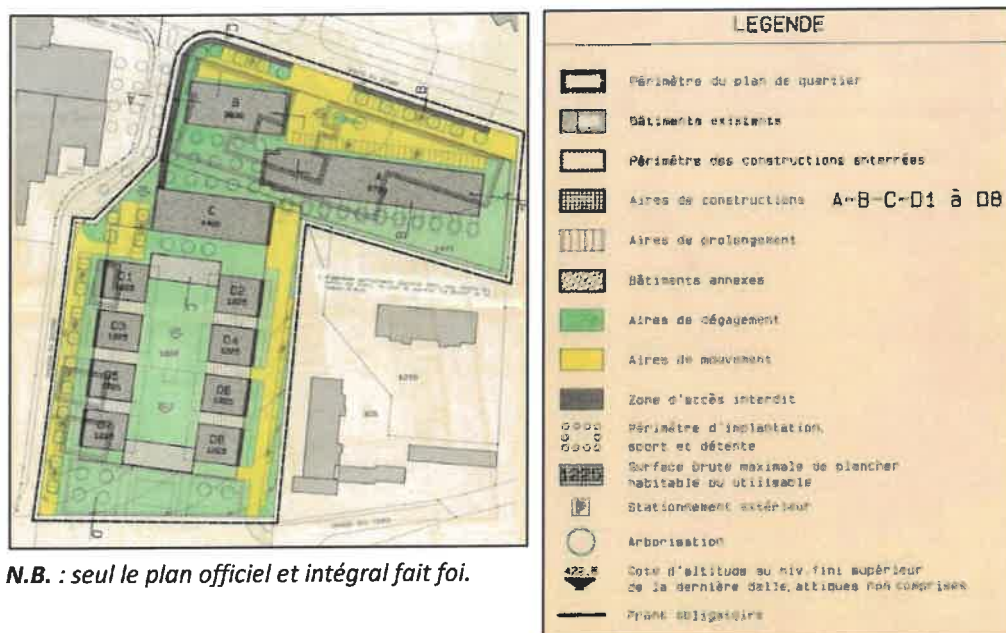
Toujours pour **2024**, les charges annuelles relatives à la place de parc sont de Fr. 60.-.

Enfin, les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire se sont élevés à **Fr. 1'180.-**, ce qui correspond à environ **Fr. 100.-/mois ou à Fr. 16.-/m² net/an**. Nous rappelons toutefois qu'une partie de ces charges sont en relation directe avec le nombre d'occupants du logement.



ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIEL

Tant la parcelle de base N° 5'025 que la parcelle de dépendance N° 1'441 font partie du plan de quartier « Le Boiron ». Extrait du plan :



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

SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX

üB, sans incidence.

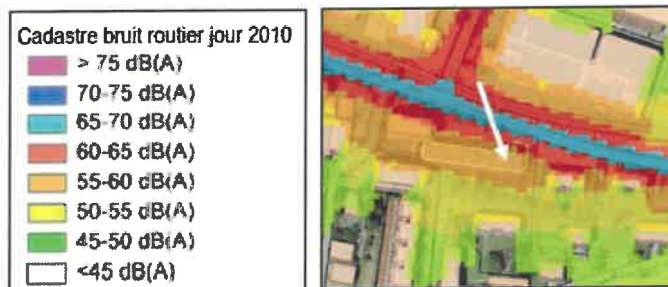
CADASTRE DES SITES POLLUES

La parcelle de base N° 2'052 et la parcelle de dépendance N° 1'441 ne se situent pas sur ou à proximité d'un site répertorié.

CARTE DES DANGERS NATURELS

Danger nul.

CADASTRE DU BRUIT



Commentaire : nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.

REFERENCES ECONOMIQUES

ISPC : indice **mars 2026 : 100.8** (décembre 2025 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : **1.25%**.

Taux fiscal communal : 61.



APPRECIATION GENERALE

POINTS FORTS

- Région et marché local.
- Proximité d'un arrêt de bus.
- Proximité du raccordement autoroutier de Nyon.
- Bâtiment entretenu.
- Typologie du logement.
- Stationnement extérieur à usage privatif (sur parcelle de dépendance).
- Places de parc pour les visiteurs (sur parcelle de dépendance).

POINTS FAIBLES

- Proximité d'une route assez fréquentée et nuisances y relatives.
- Environnement Nord comprenant une zone d'activités.
- Commerces dans les niveaux inférieurs pouvant générer quelques nuisances.
- Age du bâtiment, vétusté et travaux d'entretien à prévoir à court et moyen terme.
- Fonctionnalité du logement, sous certains aspects.
- Travaux d'entretien et de rénovation à prévoir dans le logement.

ESTIMATION

VALEUR PPE

La valeur PPE est définie par un prix appliqué au m2 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.

Logement, surface pondérée (demi loggias comprises), en valeur à neuf,			
y c. jouissance de la cave, admis	84,5 m2 à fr.	11 000,-- Fr.	930 000,--
Place de parc extérieure, admis	1 unité à fr.	15 000,-- Fr.	15 000,--
Dont à déduire :			
Provision pour alimentation fonds de rénovation, admis		Fr.	p.m.
Provision pour rénovation logement, admis		Fr.	-145 000,--
Total		arrondi Fr.	800 000,--

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 admise de ce lot de PPE, y compris ses parties intégrantes, est de l'ordre de

CHF 800'000.-.

La présente évaluation a une validité d'environ six mois, sous réserve 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 22 avril 2026.

Bureau d'Etudes Immobilières B L Sàrl

Laurence Buchser, experte brevetée





SOURCES D'INFORMATIONS ET ANNEXES

Sources	Annexes
- Carte au 25'000.	X
- Plan cadastral de la parcelle de base N° 5'025 délivré par le Registre foncier de La Côte le 17.03.2026 .	X
- Etat descriptif de la parcelle de base N° 5'025 délivré par le Registre foncier de La Côte le 19.03.2026 .	X
- Plan cadastral de la parcelle de dépendance N° 1'441 issu du guichet cartographique cantonal.	X
- Etat descriptif de la parcelle de dépendance N° 1'441 issu du site Internet du Registre foncier le 04.04.2026 (ne jouit pas de la foi publique).	X
- Etat descriptif du feuillet N° 5'025-21 délivré par le Registre foncier de La Côte le 19.03.2026 .	X
- Exercice et assiette de la servitude grevant le feuillet.	X
- Plans PPE déposés au Registre foncier du lot N° 21.	X
- Règlement de PPE déposé au Registre foncier.	X
- Règlement de la parcelle de dépendance déposé au Registre foncier.	X
- Procès-verbaux des assemblées de copropriété des années 2023 à 2025 .	X
- Extraits de compte PPE 2024 .	X
- Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) établi le 29.01.2018.	X
- Police ECA du bâtiment N° 3'255.	X
- Echange d'informations avec l'administration de la PPE.	
- Plan général d'affectation de la commune de Nyon.	
- 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 du logement uniquement le 2 avril 2026 , en présence de Madame Bettina Sidoti, propriétaire, et de Monsieur Valentin Cordey, représentant de notre mandant.	