

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 1'203 de la commune de Forel.

Adresse

Aux Planches à Michoud 12, 1072 Forel.

Mandant

Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, selon courrier du 14 août 2025.

Propriétaires

Messieurs Jean-Marc et Pierre-André Liardon, en propriété commune / communauté héréditaire.

Valeur vénale

CHF 1'075'000.—.



Synthèse générale du rapport

Missions et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle RF n° 1'203 de la commune de Forel, en l'état et conformément à l'article 2 de la LDFR, puis après un éventuel désassujettissement à la LDFR après travaux de mise en conformité des extérieurs exigés par la DGTL.

Type d'objet

Maison familiale sise hors zone à bâtir.

Situation

Le bien-fonds se situe au nord-est du village et du territoire communal de Forel, dans un milieu entièrement agricole.

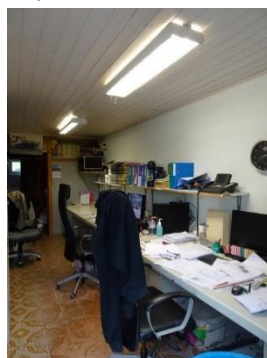
Visite des lieux

Par temps pluvieux, le 4 septembre 2025, en compagnie de Monsieur Tschanz, substitut du préposé de l'Office, des propriétaires, de M. David Jordan architecte et de plusieurs autres personnes.

Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'expert

La propriété, objet du présent rapport, comprend dans sa partie nord-ouest une habitation collective mixte qui abrite deux duplex de 4.5 pièces, un garage, un bureau et un logement de 2.5 pièces dans une extension au sud. Une piscine extérieure, une dépendance (local technique et dépôt) et une ancienne serre sont présentes au sud de l'extension. Le reste des extérieurs est majoritairement occupé par des véhicules lourds ou légers, en grand nombre, des engins de chantier et des matériaux divers, le tout partiellement sur une surface goudronnée. Le bien-fonds est délimité à l'est et au sud par un cordon boisé.

L'habitation collective, érigée en plusieurs étapes et à différentes périodes, n'a pas bénéficié d'une rénovation majeure, ou d'entretiens réguliers, depuis les dernières transformations / surélévations, soit en 1977, 1984 et 1991. Le tout est vétuste et en mauvais état. Une réfection générale de l'enveloppe et de tous les aménagements intérieurs, y compris des installations techniques, est nécessaire à court terme. En ce qui concerne l'affectation commerciale (entreprise de transport), elle n'a jamais été formellement approuvée par les autorités cantonales. Elle doit donc être abandonnée et les camions doivent être évacués. Une fois ces éléments corrigés, une demande de soustraction de la LDFR pourra être demandée. Avec cette mention, la valeur de la propriété pourra être librement fixée par les parties (Article 66 LDFR, prix licite invalidé).



Méthodologie de l'expertise

Le bien-fonds étudié, est un immeuble non agricole, sis en dehors de la zone à bâtir. Ainsi, nous procéderons selon les recommandations du « *Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole* », à savoir d'évaluer le bien sur la base des loyers réalisables à long terme ou sur des loyers effectifs et avec un taux de capitalisation conforme aux normes d'estimation reconnues (manuel suisse de l'estimateur). Nous déterminerons également la valeur du bien, à usage familial, sur une base de valeur intrinsèque, à laquelle nous soustrairons les coûts d'investissements nécessaires à la mise en conformité.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle n° 1'203	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Charges foncières / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 85	5
1.3 Autre (dépendance / cabanon)	5
2. Localisation et environnement	6
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	7
3.1 ECA n° 85 Habitation	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.1.2 Distribution	12
3.1.3 Surfaces	16
3.1.4 Aménagements intérieurs.....	16
3.1.5 Fonctionnalité des logements.....	17
3.1.6 Ensoleillement.....	17
3.1.7 Occupations	17
3.2 Aménagements extérieurs	18
4. LDFR – Loi fédérale sur le droit foncier et rural	19
4.1 Soustraction LDFR	19
4.2 CDAP (Cour de droit administratif et public du Tribunal) et Tribunal fédéral	19
4.3 Coût de remise en état	19
5. Infographies et dispositions constructives	20
5.1 Infographies	20
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	21
6. Appréciation générale.....	22
7. Estimation	22
7.1 Valeur intrinsèque.....	22
7.2 Valeur de rendement	24
7.2.1 Actuelle.....	24
7.2.2 Supputée ou potentielle	24
7.3 Valeur vénale.....	25
7.4 Conclusion.....	25
8. Paramètres économiques au moment de l'expertise.....	25
9. Réserves et remarques finales	26
Sources d'information et annexes	27



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 1'203

Bâtiment	: ECA 85	5'132 m ²
	habitation avec affectation mixte	304 m ²
Accès, pl. privée	:	1'258 m ²
Jardin	:	3'570 m ²
Adresse	:	Aux Planches à Michoud 12.
Propriétaires	:	Communauté héréditaire composée de Liardon Jean-Marc et Liardon Pierre-André.
Estimation fiscale	:	CHF 895'000.—, RG96.



1.1.2 Mentions / Servitudes / Charges foncières / Annotation

Mentions : Publiques : au nombre de trois, elles sont les suivantes : deux précarités de transformation, inscrites sous justificatifs ID.009-1999/000478 et ID.009-1999-000479, et une mensuration en cours, inscrite sous justificatif ID.018-2023/001489, le 28.03.2023.

Privées : au nombre de deux, elles sont les suivantes : saisie d'une part de Liardon Jean-Marc n° ID.009-2013/001449 et saisie d'une part de Liardon Pierre-André n° ID.009-2013/001449. Ces mentions sont en lien avec la procédure en cours auprès de l'office. Elles n'impactent pas la valeur de la propriété, elles seront radiées lors du prochain transfert de propriété ou en cas d'annulation de la procédure.

En ce qui concerne les mentions de précarité, elles ont été inscrites successivement en 1972 et 1977, lors des transformations et agrandissements de l'immeuble qui est frappé par une limite des constructions en lien avec la LRou (Loi sur les routes). Celles-ci ont été exigées, par les autorités communales, lors des transformations intérieures et agrandissement du bâtiment ECA 85 et en application de la LRou. Comme indiqué dans les exercices déposés au Registre foncier, les modifications / transformations / agrandissements sont tolérés à titre précaire et devront être enlevés par son propriétaire, à ses frais, si l'autorité concédante en fait la demande, moyennant un délai d'avertissement de six mois et ceci sans indemnité. Cette requête est liée à un éventuel élargissement de la chaussée. Vu l'emplacement de la propriété, nous considérons le risque d'expropriation comme quasi nul.

Extraits des plans déposés au registre foncier	
Précarité de 1972	Précarité de 1977

Vu notre postulat précité, nous ne dévaloriserons pas les éventuels investissements futurs.



- Servitudes** : Deux servitudes grèvent cette parcelle en droit et à charge.
- La première, en droit et inscrite en 1991, concerne des canalisations d'eaux usées. Il s'agit d'une servitude d'usage qui n'influence pas, à notre sens, la valeur de la propriété.
- La seconde, à charge et inscrite en 2000, concerne des canalisations d'eau potable, en faveur des biens-fonds 1'034 et 1'040. Là-aussi, il s'agit d'une servitude d'usage qui n'influence pas, à notre sens, la valeur de la propriété.
- Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.
- Charges foncières** : Aucune.
- Annotation** : Une restriction du droit d'aliéner, procédé LP en cours. Cette annotation est en lien avec la procédure auprès de l'office, comme pour les mentions elle n'influence pas la valeur et sera radiée lors du prochain transfert ou en cas d'annulation de la procédure.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 85

- Type de construction Habitation et garage professionnel.
 - Année de construction 1780.
 - Volume ECA 1'973 m³, 1'416 m³ pour l'habitation et 173 m³ pour la cave et les locaux techniques et 384 m³ pour le garage professionnel.
 - Valeur assurée CHF 1'682'153.—, indice adapté 140/2025 ce qui correspond à un prix au m³ moyen de CHF 852.—.
- Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 100'000.— a été conclue en sus.

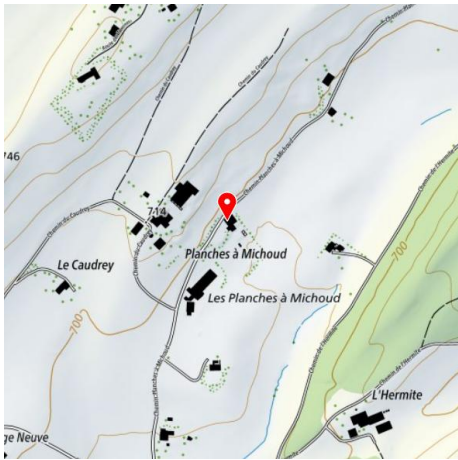
1.3 Autre (dépendance / cabanon)

En sus du bâtiment précité, il y a lieu de relever la présence d'un cabanon en béton et bois, en limite nord-est de la propriété. Cette construction, non cadastrée, est utilisée comme local de dépôts et d'installations techniques pour la piscine. Sa surface est estimée à 38 m², elle devrait être de seulement 7 m² selon les autorités cantonales (voir point 4.3 à ce sujet). Cette infrastructure n'est pas relatée dans la police d'assurance incendie et éléments naturels, de sorte qu'elle n'est probablement pas couverte.





2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km	 © Données:swisstopo
Forel est une commune sise au nord-ouest du chef-lieu du Canton de Vaud, elle fait partie du district de Lavaux-Oron. Son territoire s'étend sur 1'851 ha et elle comptait, au 31.12.2024, 2'088 habitants.	La propriété étudiée se situe au nord-est du village et de la commune de Forel, dans un milieu entièrement agricole. Altitude : 696 m. Coordonnées moyennes de la propriété : 549'430 / 154'600.

Environnement

Agricole.

Vue

Sur un cadre verdoyant, agricole, forestier ou autres.



Nuisances

Aucune.

Accès

Aisé, par la route des Tavernes puis par le chemin des Planches à Michoud, axes du domaine public.

Stationnement

La parcelle offre plusieurs possibilités de stationnement (voir chapitre des aménagements extérieurs).

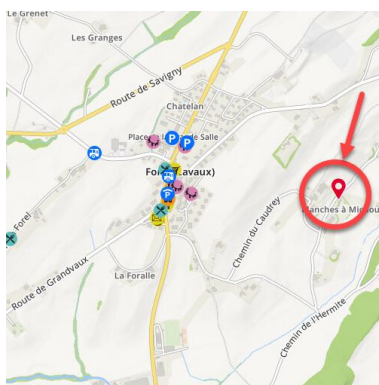


Commodités

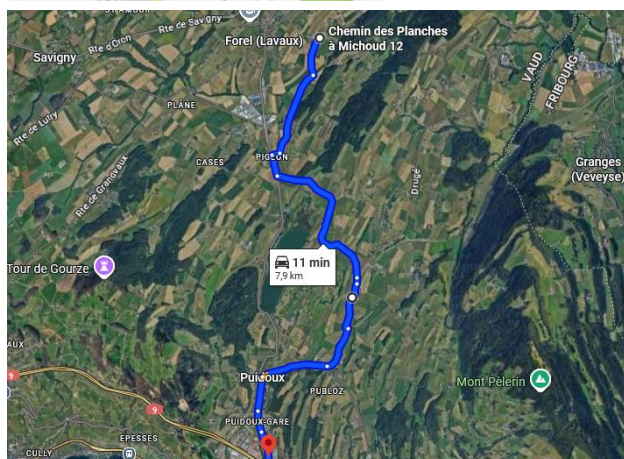
Commerces : Au village (à 2 km env.) : magasin d'alimentation de proximité. Les autres commodités les plus proches sont à Savigny/Lausanne.

Ecoles : Groupement scolaire du Jorat, primaire au village, secondaire dans les localités voisines.

Transports publics : CarPostal, ligne n° 381 (Cully – Forel (Lavaux) – Palézieux (-Oron)), arrêt « Cornes de Cerf », à 2 km. La gare CFF la plus proche est « Moreillon » (4.7 km) et la suivante est la gare de Puidoux (Lausanne – Berne), à 5.6 km. Jonction autoroutière à 7.9 km (Chexbres).



- | | |
|-----------------|----------------|
| Train | Bar |
| Tram/bus | Café |
| Mobility | Hôtel |
| Vélo | Restaurant |
| Pharmacie | Église |
| Billetterie | Police |
| Poste | École, uni |
| Magasin | Hôpital |
| Station-service | Administration |



Topographie

Le versant naturel de la parcelle est orientée nord-ouest / sud-est, en pente modérée ; la forme est quasi rectangulaire.

3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 85

Remarque préalable

Éléments de construction

Habitation

Les matériaux et équipements présents dans cette construction sont assez usuels par rapport aux dernières années de transformation, soit les années 1970 / 1980.

Gros œuvre / structure : vraisemblablement en double mur, dalles en béton et en solivage, fondations probablement par radier. **Toitures** : à deux pans et en bois, équipées de châssis rampants pour le bâtiment principal ; plate, en béton et aménagée en terrasse, pour l'extension sud. **Couverture** : en tuiles mécaniques cannelées et ferblanterie en cuivre (y compris pour les larmiers et les virevents) pour le bâtiment principal. **Façades** : crépies. **Fenêtres** : remplacées à différentes périodes, elles sont dotées de vitrage isolant ou triple sur châssis en PVC ou en bois, avec des tablettes en pierre recomposée. Les châssis du garage sont métalliques avec des vitrages simples. **Obscurcissement** : par volets en bois ou alu. **Murs intérieurs** : en maçonnerie. **Rampe d'accès** : structure et parapet en béton armé, sol en carrelage. **Terrasse, non couverte** : dalles ciment.



Chauffage et eau chaude sanitaire

L'immeuble bénéficie d'un chauffage central, alimenté par une chaudière à mazout de 1992, selon information récoltée sur place.

La diffusion de la chaleur s'effectue soit par des radiateurs équipés de vannes manuelles, soit par un système monotubes ou encore par le sol.

La production d'eau chaude sanitaire est combinée avec la chaudière. Il n'y a pas de panneaux solaires sur la toiture.

La citerne, sise dans le garage, n'a pas été observée. La date de la dernière révision est inconnue, nous réservons donc ce point.



Installations électriques

Elles (générale et des différents locaux) sont admises comme n'étant plus aux normes.

Un contrôle de toutes les installations et la réalisation de rapports OIBT est à prévoir.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.



Conduites

Elles sont toutes anciennes et admises comme obsolètes.

Eaux usées

Selon les permis de construire de 1977 et 1984, les eaux claires et eaux usées sont déversées, en séparatif, dans le collecteur privé du voisin qui aboutit à la station d'épuration.

Equipements spécifiques

La propriété est équipée de deux séparateurs à huiles (1 intérieur et 1 extérieur).

Années de construction / transformations / rénovations / agrandissements

Les documents récoltés auprès des autorités communales et les informations recueillies durant la visite ou autres, précisent ce qui suit par rapport aux années de construction / transformations / rénovations / agrandissements :

1780 : première édification.

1969 : construction d'une halle d'engraissement de bétail.

1972 : permis de construire n° 232 : titre = « *rénovation et transformation du bâtiment* ». Le détail des travaux est le suivant : déversement des eaux usées et pose et installation de la citerne à mazout.

1977 : permis de construire n° 388 : titre = « *transformation et agrandissement du bâtiment existant* » avec inscription d'une mention de précarité. Le détail des travaux est le suivant : autorisation de construire à la distance de 6 m, déversement des eaux usées dans un collecteur privé, agrandissement du bâtiment pour l'aménagement d'un garage, démolition d'un couvert.



- 1984 : permis de construire n° 643 : titre « *aménagement d'un appartement dans les combles existants – construction d'un abri P.C. et d'une cave* ».
- 1991 : permis de construire et d'habiter n° 981 : titre « mise en conformité : abri PC + cave enterrés, création d'un appartement ». Le détail des travaux : cave et abri (mise en conformité) et création d'un appartement de 3 pièces.
- 1995 : correspondances de la commune de Forel (Lavaux) sur les places sécurisées et plans de canalisations.
- 2000 : autorisation d'aménager une piscine et un local technique (selon consultation du guichet cartographique cantonal).

Conformité

Au jour de la visite et de la rédaction du présent rapport, l'affectation commerciale du bâtiment, plus particulièrement le bureau, n'a pas été autorisée au sens de la LAT. Un réexamen et réouverture du dossier, jugé par le Tribunal fédéral, a été demandé par l'avocate des propriétaires. Ainsi, le bâtiment n'est que partiellement conforme.



Amiante et toxiques

- 🌐 Au vu des années d'agrandissements, rénovations et/ou transformations, il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

La LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) ainsi que son règlement d'application (RLATC), entrés en vigueur les 4 décembre 1985 et 19 décembre 1986, exigent en vertu de leurs articles 103, 103a et 26 b et en cas de travaux de démolition ou de transformation sur un objet soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991 que le requérant (le propriétaire) accompagne sa demande d'un diagnostic amiante pour l'ensemble du bâtiment. Si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de forme, un programme d'assainissement devra être joint.

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



Expertise technique

- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo 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'experte.

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Il indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). **Sa validité est de 10 ans.**

Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'au 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (CECB établi lors de la vente du premier lot). **En revanche, le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux à la suite d'un divorce. Il en va de même lors d'une exécution forcée.**

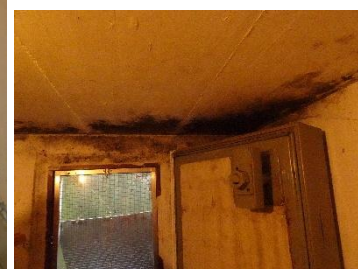
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

D'une manière générale, le bâtiment doit bénéficier d'une rénovation lourde.

Enveloppe Tous les éléments composants l'enveloppe sont dépréciés et très vétustes. La ferblanterie, les virevents, les châssis droits et/ou rampants (certains plus ouvrables) et les volets notamment sont délabrés. L'isolation de la toiture est fortement endommagée et a perdu sa fonction de base. D'anciennes traces d'humidité sont visibles dans les combles, ainsi que dans l'abri PC. Des éléments étrangers (câbles) sont présents sur la toiture. Des encrages, effectués sur la rampe d'escalier, sont encore visibles (crépi non refait). Le nez de la dalle de l'extension n'a jamais vraiment été nettoyé.

Etat général : il est admis comme très moyen à mauvais.

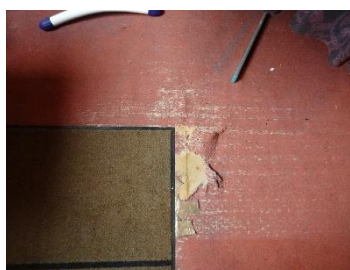




A prévoir à court terme : ravalement complet des façades, réfection de la toiture et remplacement de tous les châssis et vitrages.

Intérieur

L'ensemble des aménagements intérieurs (cuisines, salles d'eau, revêtements des sols, murs et plafond, les menuiseries) ainsi que les installations techniques sont anciens et d'un autre temps. Comme pour l'enveloppe, aucuns travaux d'importance n'ont été entrepris depuis plusieurs décennies. Les cuisines et les salles de bains / WC offrent un confort basique.



Etat général : il est admis comme très moyen à mauvais.

A prévoir à court terme : rénovation complète et majeure.

Extérieur

Il a été communiqué à l'experte, lors de la visite, qu'un débordement dans la grille devant le garage est possible en cas de forte arrivée d'eau.



3.1.2 Distribution

Malgré plusieurs relances auprès des propriétaires, nous n'avons pas obtenu les plans promis. A titre purement indicatif et pour démontrer les distributions, nous avons constitué à l'aide de la visite, des photos, les illustrations présentées dans les pages suivantes. Elles sont sans garantie et peuvent être contraire à la réalité sur place.

Accès et entrée

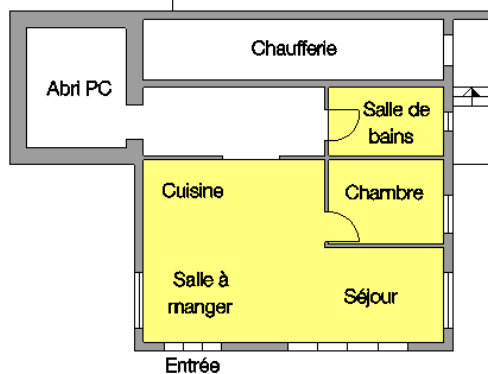
Cette bâtisse, à caractère familial, comprend plusieurs entrées et accès. Le tout a été organisé et créé en fonction des besoins spécifiques liés à l'exploitation commerciale. Cette dernière n'est pas clairement séparée de l'habitation du rez-de-chaussée ; situation peu idéale pour tout autre propriétaire.

Extension sud

Accessible par des accès extérieurs et la façade sud, elle comprend un logement de 2.5 pièces, partiellement ouvert sur un couloir de distribution reliant l'abri PC. A l'arrière et de manière indépendante, elle comprend les locaux techniques (chaufferie).

La surface utile principale du logement a été estimée à 43 m², le registre fédéral des bâtiments fait état d'une surface de 40 m².

Le bâtiment principal (rectangle blanc) n'est pas excavé.

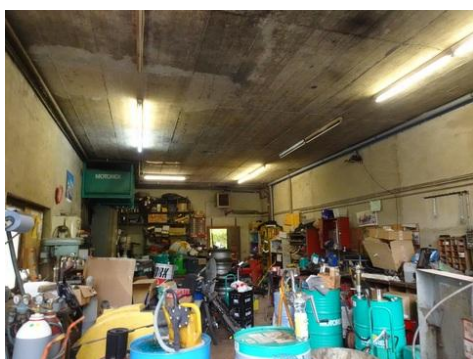
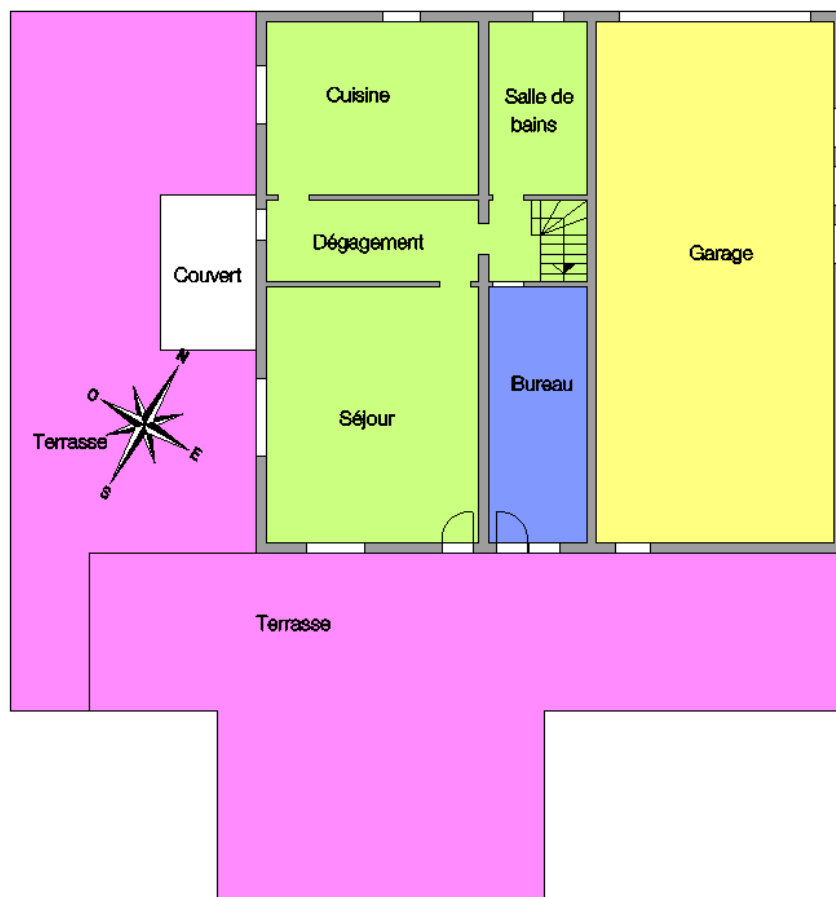




Rez-de-chaussée

Ce niveau comprend, dans sa partie est, un garage/atelier d'environ 83 m² équipé d'une porte pliante (à quatre vantaux) vitrée au nord et un accès piéton au sud et un bureau d'environ 17 m² accessible depuis la façade sud ou le logement.

Dans la partie ouest, le niveau inférieur d'un duplex de 4.5 pièces dont nous estimons la surface à 95 m².



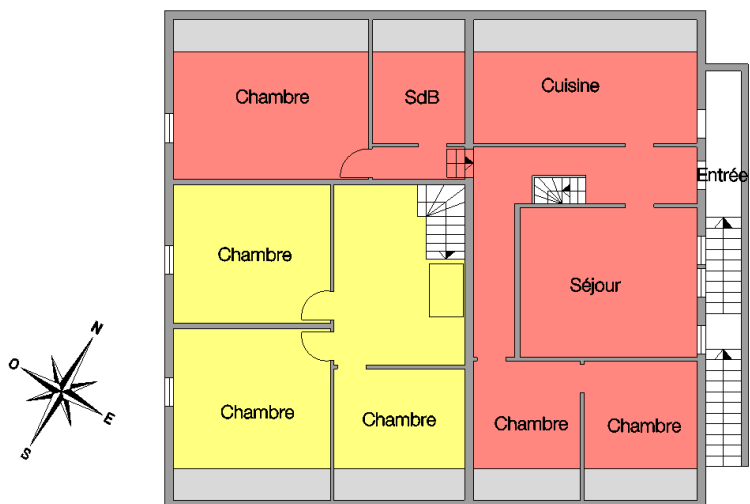




Etage

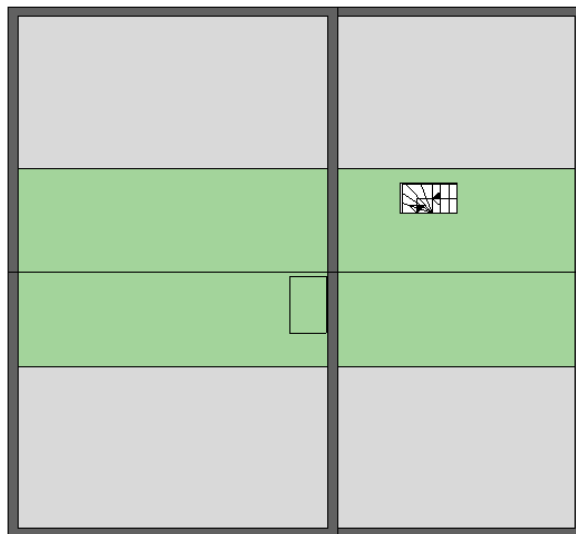
Ce niveau comprend, dans sa partie est, un duplex mansardé de 4.5 pièces accessible par une rampe d'escalier extérieure. Selon notre estimation, sa superficie est de 99 m² (registre fédéral des bâtiments = 100 m²). Les surcombles sont accessibles par un escalier intérieur.

La partie ouest comprend le niveau supérieur du 2^{ème} duplex, la surface de ce niveau est estimée à 61 m². Ce logement totalise, selon nous, 150 m² et selon le registre fédéral 100 m². Des plans nous auraient permis de vérifier l'une ou l'autre de ces surfaces.





Surcombles Aménagés en chambre de bonne dans le logement Est, ils sont accessibles pour cette zone depuis un escalier intérieur en bois. Pour la partie Ouest du bâtiment, ils sont accessibles par une trappe et ne sont pas aménagés.



3.1.3 Surfaces

En l'absence de plans, schémas et relevés précis, il n'est pas possible de présenter un tableau des différentes surfaces (surface utile principale, surface utile secondaire et autres). Seuls des plans complets nous permettraient de calculer précisément celles-ci.

A titre d'information, les surfaces des trois logements sont de respectivement 100 m², 95 m² et 40 m² dans le registre fédéral des bâtiments. Dans ce dernier, les surfaces commerciales ne sont pas mentionnées.

3.1.4 Aménagements intérieurs

Ils sont globalement les suivants :

Studio (2 pièces), sous la terrasse : les sols sont en carrelage, les murs sont crépis ou peints, les plafonds sont enduits de plâtres et peints et les menuiseries sont naturelles. La porte d'accès, en bois et ajourée, se verrouille par une simple serrure. L'agencement de cuisine, complet en bois, comprend un plan de travail en stratifié et des anciens électroménagers. La salle de bains est ajourée et offre un confort standard, un espace buanderie a été aménagé dans celle-ci. Les dernières rénovations dans ce logement datent de 2000 selon les propriétaires.



Duplex de 4 pièces (rez et 1^{er} étage) : les sols sont en carrelage et en parquet massif, les murs sont crépis ou peints, les plafonds sont enduits de plâtres et peints avec poutres apparentes et les menuiseries sont naturelles. L'agencement de cuisine, complet en bois, comprend un plan de travail en pierre naturelle et des anciens électroménagers. La salle de bains est ajourée et offre un confort standard, un espace buanderie a été aménagé dans celle-ci. Les dernières rénovations dans ce logement datent de 1972.

Duplex de 4 pièces (1^{er} étage et surcombles) : les sols sont en carrelage et moquette, les murs en ingrain, crépis ou enduits, les plafonds sont enduits de plâtres et peints, ou lambrisés avec poutres apparentes, les menuiseries sont naturelles et la porte palière est équipée d'une serrure simple. L'agencement de cuisine, complet en bois, comprend un plan de travail en bois et des anciens électroménagers. La salle de bains est ajourée et offre un confort standard, un espace buanderie a été aménagé dans celle-ci. La moquette de la pièce dans la mezzanine est usée jusqu'à la structure. Les dernières rénovations dans ce logement ont été effectuées en 1985.

Bureau : le sol est en carrelage, les murs sont peints et le plafond est en lambris.

3.1.5 Fonctionnalité des logements

- Cuisines avec salle à manger intégrée.
- Grands espaces extérieurs pour le logement du rez-de-chaussée, avec accès direct.
- Salles d'eau ajourées.
- Distribution en général.
- Duplex Est : majoritairement ajouré par des châssis rampants, absence d'espace extérieur et accès par rampe d'escalier.
- Une seule salle de bains pour quatre chambre.

3.1.6 Ensoleillement

Pour le duplex ouest et le logement de 2.5 pièces, l'ensoleillement est admis comme bon. Pour le duplex de l'étage, il est admis comme moyen vu les orientations.

3.1.7 Occupations

Les duplex sont occupés par les propriétaires, Messieurs Jean-Marc et Pierre-André Liardon et leurs familles. Le 2.5 pièces par l'un des enfants des propriétaires. Le bureau et les extérieurs sont utilisés et exploités, selon nos informations, par la société KLT Transport Sàrl. Le garage est, sans certitude de la part de l'experte, utilisé par les propriétaires. Un loyer «total et interne » global est versé entre les parties.

Sur la base de celui-ci et des surfaces estimées, l'état locatif actuel se présente donc ainsi :

Objet	Nb pièces	Surface m ²	Locataires	Loyer mensuel	Loyer Annuel	Loyer au m ² /an sans charges
Bureau	1	17	KLT Transports Sàrl	800	9 600	CHF 565.00
Garage	1	83	MM. Liardon	0	0	CHF 0.00
Total commercial		100		800	9 600	CHF 96.00
Rez inf.	2.5	43	M. Liardon, fils	700	8 400	CHF 195.00
Rez	4.5	95	M. Liardon	800	9 600	CHF 101.00
Combles	4.5	100	M. Liardon	800	9 600	CHF 96.00
Total logements		238		2 300	27 600	CHF 116.00
Stationnements extérieurs			Compris dans les loyers	0	0	
Total surface		338		3 100	37 200	CHF 110.00

Ce revenu doit être considéré comme avantageux et en lien avec le contexte familial de l'objet.



3.2 Aménagements extérieurs

Les extérieurs de la propriété se composent de différents éléments suivants :

Au droit et au sud de la construction, une terrasse dallée, un jardin engazonné avec piscine extérieure et cabanon accolé ont été aménagés en 2001 (soit après la mise à l'enquête de novembre 2000).

Plus au sud et en contre-bas, nous relevons la présence d'une ancienne serre à culture, au jour de la visite délaissée et en friche.

A l'ouest de la construction, une grande terrasse dallée avec barbecue a été aménagée pour le duplex ouest.

Pour le reste, une activité commerciale importante a été développée (surface estimée à environ 2'700 m²) avec une concentration de véhicules, de machine de chantier et de dépôts de matériaux. Cette activité n'a pas été autorisée par le canton (voir point 4.2). Elle a selon, les autorités : « *altérer radicalement le caractère des lieux et tranche fortement avec le milieu agricole environnant* ».

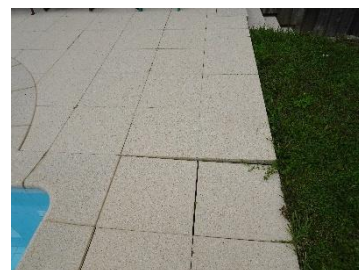


Les cheminements piétonniers sont généralement dallés, les accès véhicules et la zone aménagée en activité commerciale sont en enrobé.

Le bien-fonds est partiellement clôturé par des haies, des cordons boisés et des barrières en bois.

Etat d'entretien

En sus des affaissements de dalles constatés dans les alentours de la piscine et d'un éventuel affaissement général de cette zone, l'entretien général est admis comme faible.





4. LDFF – Loi fédérale sur le droit foncier et rural

Le bien-fonds 1'203 de la Commune de Forel est, par sa superficie (plus de 2'500 m²) un immeuble assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFF). Vu ceci, le prix de vente à un tiers ne peut pas être librement convenu, car il ne peut pas être surfait au sens de l'article 66 LDFF. La détermination du prix maximum non surfait, communément appelé prix licite, est de la compétence de la Commission foncière rurale, section I. **Celui-ci ne s'applique pas dans le cas d'une réalisation forcée.**

4.1 Soustraction LDFF

En 2018, une requête de soustraction à la LDFF a été adressée au Service cantonal de développement territorial (SDT) par la Commission foncière rurale (section I) du canton de Vaud au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural, ceci dans le but de soustraire la propriété à la notion du prix licite et de permettre son acquisition par d'avantage de personnes (non agriculteur). Nous précisons que cette soustraction ne supprime pas les dispositions de la LAT, pour les constructions hors zone à bâtir, elles restent applicables.

Par courrier, la SDT a indiqué au demandeur que plusieurs constructions semblaient avoir été réalisées sur la parcelle sans les autorisations cantonales requises, respectivement que plusieurs véhicules en lien avec une entreprise de transport étaient stockés sur la propriété, alors qu'aucun document en lien avec une activité commerciale ayant lieu sur dite parcelle ne figurait aux archives.

La conformité des constructions, dûment approuvée par les autorités cantonales, est obligatoire pour qu'une propriété, hors zone à bâtir, obtienne le désassujettissement. Historiquement, l'autorité en charge de l'aménagement du territoire n'a jamais délivré de permis de construire en rapport avec une activité commerciale, ni autorisé un changement d'affectation.

Sur la base des faits constatés, le SDT a ordonné aux propriétaires la remise en état des lieux et a, en sus, relevé qu'aucune activité commerciale ne pouvait être admise. De conséquence, le siège sociale de la société TLT Environnement Sàrl (TLT Sàrl) ne peut être maintenu.

4.2 CDAP (Cour de droit administratif et public du Tribunal) et Tribunal fédéral

A la suite de la décision mentionnée au point 4.1, les propriétaires ont recourus auprès de la CDAP et du Tribunal fédéral. En date du 15 mai 2023, le Tribunal fédéral a, par arrêté, admis le recours de la SDT et ordonné les mesures exigées par celle-ci. A la lumière de cette décision, la SDT a ordonné, par lettre du 30 juillet 2024, aux propriétaires de procéder aux mesures suivantes :

1. *La zone de dallage doit, à l'exception d'une rangée autour de la piscine, être supprimée et le terrain naturel doit être rétabli et ensemencé.*
2. *Les matériaux (dalles) devront être évacués dans un dépôt agréé par la Direction générale de l'environnement, Division géologie, sols et déchets (DGE-DIRNA-GEODE).*
3. *La surface du cabanon ne doit pas dépasser les 8 m².*
4. *Aucune activité commerciale ne peut être admise sur la parcelle n° 1'203 de la commune de Forel (Lavaux).*

Un délai au 30 septembre 2024 était imparti aux propriétaires et selon une correspondance du 4 juin 2025, certains des travaux précités auraient été exécutés.

A la connaissance de l'experte des pourparlers sont en cours, entre l'avocate des propriétaires et le service juridique de la DGTL, pour annuler la décision du Tribunal fédéral et admettre l'activité commerciale comme droit acquis (installation avant le 1er janvier 1980, soit à l'entrée en vigueur de la LAT). Le résultat de ces transactions est, au jour de la rédaction du rapport, inconnu.

4.3 Coût de remise en état

En cas de non entrée en matière de la DGTL, sur les points précités, les travaux de remise en état des extérieurs et réduction du cabanon (de 38 m² à 8 m²) devront être réalisés afin de légaliser les constructions et obtenir la soustraction LDFF. Le coût global a été estimé, le 5 décembre, par le bureau Jordan Architecte SA à Vevey à CHF 190'000. — (+/- 25 %).

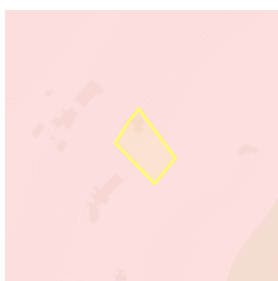
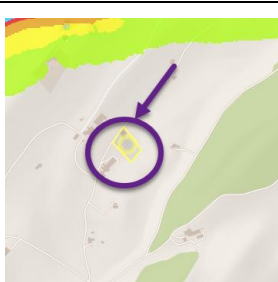
Nous relevons qu'il existe un risque d'une inscription d'hypothèque légale sur ce point par la DGTL.



5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

Les informations suivantes, dépourvues de la foi publique, sont disponibles sur les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne :

• Secteur de protection des eaux														
La propriété est située en secteur de protection des eaux ûB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. Sans incidence particulière.	Protection des eaux ☒ Zones de protection des eaux ☒ Secteurs de protection des eaux ☐ S + périmètres ☐ Au ☐ ûB 													
• Cadastre des sites pollués														
La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués, bien qu'un garage professionnel y soit en activité. Nous relevons toutefois que le Canton réactualise toutes les données. Dès lors, nous réservons une éventuelle inscription dans ce cadastre ainsi que les conséquences qu'il pourrait y découler. A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.														
• Carte des dangers naturels														
La parcelle est située en zone à bâtir sans danger reconnu.														
• Carte de l'aléa ruissellement														
La partie inférieure de la parcelle est impactée par l'aléa ruissellement. La partie « habitation » est très faiblement concernée.	Légende 0 < h ≤ 0.1 hauteur d'eau en [m] 0.1 < h ≤ 0.25 hauteur d'eau en [m] 0.25 ≤ h hauteur d'eau en [m] - Glacier - Cours d'eau													
• Cadastre du bruit jour routier														
La propriété est sise en dehors des zones de bruit routier. Voir descriptif ci-dessous. <u>Notion du bruit</u> <table><tr><td>40 à 50 dB : agréable</td><td><u>Effets :</u></td></tr><tr><td>60 à 70 dB : bruits courants</td><td>aucun</td></tr><tr><td>80 à 80 dB : bruits forts</td><td>fatigue</td></tr><tr><td>100 à 110 dB : bruits très fort</td><td>inconfort</td></tr><tr><td>Dès 120 dB : assourdissant</td><td>risque</td></tr><tr><td></td><td>danger</td></tr></table>	40 à 50 dB : agréable	<u>Effets :</u>	60 à 70 dB : bruits courants	aucun	80 à 80 dB : bruits forts	fatigue	100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort	Dès 120 dB : assourdissant	risque		danger	☐ < 45 dB(A) ☐ 45-50 dB(A) ☐ 50-55 dB(A) ☐ 55-60 dB(A) ☐ 60-65 dB(A) ☐ 65-70 dB(A) ☐ 70-75 dB(A) ☐ >75 dB(A)	
40 à 50 dB : agréable	<u>Effets :</u>													
60 à 70 dB : bruits courants	aucun													
80 à 80 dB : bruits forts	fatigue													
100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort													
Dès 120 dB : assourdissant	risque													
	danger													
• Recensement	Le bâtiment ECA 85 n'est pas recensé.													



• Radon	
	Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique. L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 7 %. L'indice de confiance est moyen.
• Commentaire	
	Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.

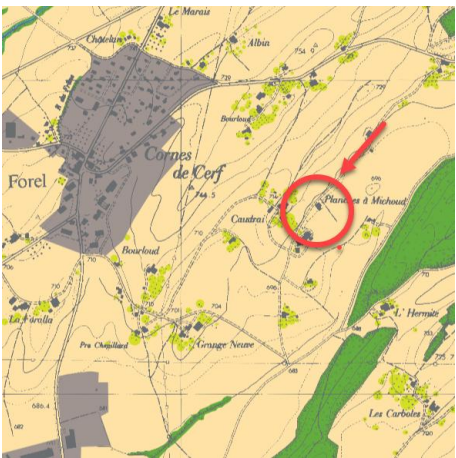
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

Le plan des zones et d'affectation, en vigueur, de la commune affecte la parcelle n° 1'203 en zone agricole, soit hors zone à bâtir. Au regard de la situation, nous estimons un changement d'affectation comme peu probable.

Conformément à l'article 120 LATC, toute demande de construction, reconstruction, agrandissement, transformation ou modification est de compétence du service cantonal de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Elles sont analysées selon les dispositions des articles 24c LATC et 42 OAT.

Nous supposons, sans pouvoir le vérifier formellement vu l'absence de plans, que les agrandissements effectués dans les années 1977 et 1984, ont épuisé tous les possibilités d'extensions.

Extrait du PGA issu du site internet de la commune :

	Légende - Zones à bâtir et zones intermédiaires (voir plans de détails) - Périmètre du hameau de la Tuilière - Plan partiel d'affectation légalisé (camping et caravanning résidentiel des Cases) - Secteur "S" de protection des eaux - Zone de verdure - Zone agricole - Aire forestière - Haie, bosquet, arbres isolés
Article 16 Zone agricole 16.1 Destination La zone agricole s'étend sur les terrains réservés aux activités agricoles et assimilées telles que définies dans l'article 16 LAT et 53 LATC. Les dispositions de la loi cantonale sont applicables. 16.2 Constructions existantes Les constructions existantes, non conformes à la définition de la zone sont régies par le droit fédéral. 16.3 Protection contre le bruit Le degré de sensibilité III est attribué à la zone.	

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.



6. Appréciation générale

Points forts	➤	Propriété pour naturophile.
	➤	Dimensions des logements.
	➤	Espace extérieur et environnements verdoyants.
	➤	Endroit calme.
	➤	Piscine extérieure.
	➤	Propriété familiale et paysanne.
Points faibles	➤	Age de la construction de base et travaux de rénovation à prévoir.
	➤	Vétusté et obsolescence des aménagements et revêtements intérieurs.
	➤	Nombre d'amateurs, sans soustraction à la LDFR.
	➤	Propriété soumise à LAT.
	➤	Forme juridique de la propriété.
	➤	Affectation commerciale illicite et procédure en cours.
	➤	Investissements importants pour mise en conformité de la propriété, risque de dépôt d'une hypothèque légale.
	➤	Certains aspects de la fonctionnalité et type de chauffage.
	➤	Eloignements des écoles, commerces, infrastructures et des transports publics.

7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Dans un premier temps et sur la base du constat effectué sur place, nous classons le bâtiment dans le groupe adéquat selon le manuel de l'expert et déterminons à l'aide des tables ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, le degré de vétusté de l'immeuble et son âge économique.

Groupe et durée de vie théorique retenu

Groupe 4 Habitation de construction massive et de qualité simple = 100 ans.

Détermination de l'âge économique et du degré (taux) de vétusté

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'état actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.

Malgré un chauffage remplacé depuis les dernières grosses rénovations, nous admettons celui-ci comme désuet et à remplacer, notamment en lien avec la prochaine révision de la loi sur l'énergie.



Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien – vétusté

Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	49 ans	1	49 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	50 ans	49 ans	2	98 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	49 ans	3	147 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	25 ans	49 ans	4	196 ans
	100.00 %			10	490 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Catégorie objet =

4

Age économique (total divisé par la pondération)

49 ans

Durée de vie théorique totale, catégories

100 ans

Dépréciation

36.51%

Retenu

43.00%

Vétusté annuelle selon formule de Ross

0.88%

Vétusté selon courbe de Ross

$0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique}/100)) \times 100 = \% \text{vétusté}$

A la lumière des éléments précédemment cités et du manque d'entretien régulier, nous retenons une vétusté mauvaise à moyenne, arrondie.

A ce stade de vétusté, une démolition / reconstruction devrait normalement être étudiée dans les méthodologies d'estimation. Dans cette hypothèse, les droits acquis ne sont pas maintenus. La propriété étant située hors zone à bâtir cette solution ne peut pas être envisagée.

Dépréciation	
Mauvaise	49.00%
Mauvaise/Moyenne	42.75%
Moyenne	36.51%
Moyenne/Bonne	30.26%
Bonne	24.01%

Détermination du volume

En l'absence de plans et coupes, il nous est impossible de calculer le volume selon la norme SIA. Dès lors, nous retenons les volumes indiqués dans la police ECA.

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Terrain :

Attaché à la construction, admis	1'550 m ² à CHF	180.— CHF	280'000.—
Autres, y compris arbre sur pied	3'582 m ² à CHF	4.50 CHF	16'000.—

Bâtiment ECA n° 85, valeur à neuf, admis

Rez inférieur, locaux techniques	173 m ³ à CHF	450.— CHF	78'000.—
Rez inférieur, logement	329 m ³ à CHF	800.— CHF	263'000.—
Garage	384 m ³ à CHF	600.— CHF	230'000.—
Rez-de-chaussée et étage, logements	1'087 m ³ à CHF	850.— CHF	924'000.—
Sous-total		CHF	1'495'000.—



Dont à déduire :			
vétusté selon calcul ci-dessus	43 % arrondi	CHF	-645'000.—
Valeur du bâtiment ECA n° 85 à ce jour		CHF	850'000.—
Aménagements extérieurs, vétusté déduite	en bloc	CHF	20'000.—
Piscine, vétusté déduite		CHF	80'000.—
Frais et taxes	7 %	CHF	80'000.—
Valeur actuelle avant déduction	arrondi	CHF	1'326'000.—

Provisions à déduire :

- mise en conformité des extérieurs, abords et déconstructions et sans évacuation de véhicules, caravanes et autres		CHF	-190'000.—
- fais de notaire et autres pour déassujestissement	admis	CHF	-15'000.—
Valeur actuelle avec déduction	arrondi	CHF	1'121'000.—

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour, arrondie, est d'environ

CHF 1'120'000.—

Pour rappel et compte tenu de la situation, nous ne dévaloriserons pas la propriété pour les investissements réalisés dans les périmètres des précarités de construction.

7.2 Valeur de rendement

Définition : "Valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation." Source : CEI.

Pour la propriété, objet du présent mandat, nous estimons la valeur de rendement par la méthode statique et appliquons les hypothèses suivantes :

7.2.1 Actuelle

Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) existants.

Au regard de la situation actuelle et de l'absence de baux et de loyers effectifs dans le marché, cette valeur n'est pas présentée.

7.2.2 Supputée ou potentielle

Définition : valeur obtenue par la capitalisation des revenus nets estimés par l'expert ou l'experte selon le marché, au moyen d'un taux de capitalisation.

Valeur de marché

Les prix de location au m² ont été évalués sur la base de la pratique, l'usage et l'état actuel des locaux.

Revenu net théorique

Sur la base de ce qui précède, nous avons établi le revenu locatif théorique des différentes parties du bien-fonds qui se présente ainsi :

Etages objets	Nb pièces	Surface m ²	Locataires	Loyer mensuel	Loyer Annuel	Loyer au m ² /an sans charges
Rez inf.	2.5	43	M. Liardon, fils	700	8 400	CHF 195.00
Rez	4.5	95	M. Liardon	1 345	16 140	CHF 170.00
Garage	1.0	83	A louer	553	6 636	CHF 80.00
Bureau	1.0	17	A usage familial	113	1 356	CHF 80.00
Combles	4.5	100	M. Liardon	1 416	16 992	CHF 170.00
Total logements		338		4 127	49 524	CHF 147.00
Stationnements extérieurs			5 Nb pl.	30	1 800	21 600
Total surface		338		5 927	71 124	CHF 210.00

En cas de travaux de rénovation, il pourrait progresser.



Détermination du taux de capitalisation

Il dépend principalement des coûts financiers et des coûts d'administration. Il a été fixé en fonction de la durée d'utilisation restante du bâtiment, du type de ce dernier, et sur la base du tableau de capitalisation du manuel de l'expert 2019, page 418.

Pour la propriété, nous l'avons défini comme suit :

Taux de capitalisation		Taux
Taux de base	=	3.50%
Frais d'exploitation, entretien, adm.	=	1.31%
Risque sur loyer	=	0.05%
Provision pour rénovation	=	0.70%
Taux	=	5.56%

Valeur de rendement

Revenu locatif admis, sans travaux	CHF	71'124.—
Taux de capitalisation retenu		5.56 %

Valeur de rendement avant travaux de mise en conformité	CHF	1'279'000.—
Provision pour travaux de mise en conformité des extérieurs	CHF	-190'000.—
Provision frais de notaire	CHF	-15'000.—
Valeur de rendement	CHF	1'074'000.—

Ainsi, la valeur de rendement à ce jour, en l'état et après mise en conformité, est de l'ordre de

CHF 1'075'000.—

NB : selon l'article 10 de la LDFR, les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.

7.3 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Eu égard aux différents développements précités et sans la prise en compte d'un abattement pour l'occupation illicite des lieux après une possible exécution forcée (action en déguerpissement en vertu de l'article 76 LVLP, Loi fédérale sur les poursuites pour dettes et faillite auprès de la Justice de Paix), la valeur vénale admise se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 1'075'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés. La valeur vénale précitée ne peut pas être assimilée au prix licite fixé par la Commission foncière rurale (section I).

7.4 Conclusion

Cette propriété - qui pourrait bénéficier d'un certain charme - est fortement pénalisée par la non-conformité des aménagements extérieurs ainsi que de l'affectation commerciale, la situation kafkaïenne régnants à l'extérieur et une vétusté majeure de l'habitation. La mise en conformité et une rénovation majeure permettraient de soustraire la propriété à la LDFR et d'avoir un nombre d'amateurs plus important. En sus, l'obtention d'un crédit hypothécaire serait plus aisée.

8. Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice novembre 2025 : 107.0 (déc. 2020 = 100 points)

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %.

Taux fiscal communal (2025 et 2026) : 69.0 %.



9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Le marché hypothécaire connaissant, depuis un certain temps, des fluctuations importantes, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain. Un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement a été pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation, qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte, et étant de nature à influencer la valeur exprimée devra 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'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 22 décembre 2025.




estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation de la parcelle n° 1'203 issus du guichet cartographique, au 1:1000 le 01.09.2025 et 1:2'500 le 24.07.2025.	x
Extraits du feuillet du Registre foncier de la parcelle 1'203 remis par l'Office des Pour-suites le 14.08.2025 et détaillé édité le 01.09.2025.	x
Exercice(s) et assiette(s) des servitudes.	x
Tracés et informations sur les mentions précarité de transformation grevant la par-celle n° 1'203.	x
Police ECA n° 85.	x
Correspondance et plans remis par la Municipalité de Forel	x
Estimation des coûts de remise en état des extérieurs du bureau David Jordan SA.	x

Autres informations	
Divers échanges avec la DGTL, les propriétaires, notre mandant et la commune de Forel (Lavaux).	☒
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	☒
Sites internet de la Confédération et de la commune de Forel (Lavaux).	☒

Glossaire
PGA (Plan Général d'Affectation).
IVSC (International Valuation Standards Council).
TEGoVA (The European Group of Values Associations).
RICS (Research Challenges in Information Science).