

# Evaluer la valeur de votre logement

En collaboration avec le CIFI (Centre d'information et de formation immobilières), qui a établi les moyennes des prix publiées dans notre série sur les PPE en Suisse romande (*lire nos comparatifs entre décembre 2011 à juin 2012*), nous vous proposons une estimation fiable de votre maison ou de votre appartement en PPE, calculée par le CIFI, selon la méthode hédoniste (*lire article ci-contre*). Nos abonnés, ou ceux qui profitent de cette opportunité pour le devenir, bénéficient d'un prix spécial (290 fr. au lieu de 340 fr.). Il suffit de remplir ce questionnaire avec précision et de nous le retourner en suivant les instructions ad hoc.

## Données générales

### 1. TYPE D'OBJET

- villa  
 appartement

Veillez cocher si l'objet à évaluer est une villa ou un appartement (PPE). Les immeubles commerciaux, mixtes ou résidentiels, de même que les parcelles non construites ne peuvent être évalués à l'aide de ce formulaire.

### 2. CODE POSTAL, LIEU

Veillez indiquer le code postal et le lieu exact où se situe l'objet à estimer. Ces informations permettent au CIFI de prendre en considération les caractéristiques relatives à la situation de votre objet, par le biais de sa base de données nationale des communes.

### 3. RUE, NUMÉRO

Les informations des questions 3, 4 et 5 sont facultatives. Elles permettent au CIFI de compléter sa base de données nationale des transactions immobilières. Les données sont traitées strictement confidentiellement et ne seront en aucun cas communiquées à des tiers.

### 4. DATE ET TYPE DE LA TRANSACTION

- de gré à gré  
 enchères  
 autre

Indiquez s'il s'agit d'une transaction de gré à gré, d'un achat issu d'une vente aux enchères ou d'un autre type de transaction. Un héritage, un don ou une construction par le propriétaire sont classés sous la rubrique «autre».

### 5. PRIX D'ACHAT EN FRANCS

Le prix d'achat ne comprend pas les impôts et les éventuels frais de transaction.

### 6. ANNÉE DE CONSTRUCTION

Indiquez l'année de construction de l'objet. Si elle n'est pas connue, elle doit être estimée au mieux.

### 7. ANNÉE DE LA DERNIÈRE RÉNOVATION LOURDE

Indiquez l'année de la dernière rénovation lourde. Les travaux d'entretien comme la peinture (intérieure et extérieure), les nouveaux appareils (chauffage, cuisine, salle de bain), la rénovation des sols, etc. ne sont pas considérés comme des rénovations lourdes.

### 8. DROIT DE SUPERFICIE

- non  
 oui       années restantes

S'il existe un droit de superficie, indiquez le nombre d'années restantes (à partir de la date de la transaction). Si vous ne connaissez pas le nombre d'années restantes, vous pouvez aussi indiquer la date d'échéance du droit.

### 9. RÉSIDENCE SECONDAIRE

- non  
 oui

Indiquez «oui» s'il s'agit d'un logement de vacances, respectivement d'une résidence secondaire dans une commune touristique, et «non» si l'objet est plutôt destiné à servir de résidence principale.

### 10. SITUATION PARTICULIÈRE DANS LA COMMUNE

- très bonne  
 bonne  
 moyenne  
 mauvaise

Ce critère évalue la situation spécifique de l'objet dans la commune, resp. le quartier pour les grandes villes. Essayez d'être objectif dans votre appréciation. Considérez la vue, l'orientation (ensoleillement), le voisinage, les nuisances sonores, la qualité de l'air et du sol, l'accès aux transports publics, les places de parc disponibles.

### 11. QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION

- très bonne  
 bonne  
 moyenne  
 mauvaise

On examinera notamment:

- ▶ la solidité de la structure (construction légère ou massive);
- ▶ la qualité des matériaux de construction, de l'isolation (bruit, température, humidité), du toit (plat ou en pente), de la façade, du vitrage, etc.;
- ▶ les abords (place de jeux, espaces verts, etc.);
- ▶ le type et la qualité du chauffage (central, au sol, au mazout, au bois, etc.);
- ▶ l'esthétique de la construction (par rapport aux goûts actuels);
- ▶ la modernité des installations (salle de bain, cuisines, etc.).

### 12. ÉTAT DU BÂTIMENT

- très bon  
 bon  
 moyen  
 mauvais

- ▶ Il sera: Très bon, lorsque le bâtiment est neuf ou a moins de 3 ans.
- ▶ Bon, si aucune rénovation n'est nécessaire.
- ▶ Moyen, lorsqu'il nécessite une rénovation légère.
- ▶ Mauvais, s'il nécessite une rénovation lourde.

### 13. SERVITUDE ESSENTIELLE

- non  
 oui

Choisissez «oui» s'il existe une servitude essentielle qui affecte lourdement la valeur de l'objet. Par servitude essentielle, on entend: l'usufruit, l'interdiction de construire, le droit d'habitation.

Choisissez «non» en l'absence de servitude ou en cas de servitudes mineures (p. ex.: passage d'une ligne électrique, droit de passage, droit de sources, etc.).

#### 14. SURFACE HABITABLE NETTE (en m<sup>2</sup>)

- ▶ Inclut: entrées et couloirs, niches des fenêtres, parois amovibles, escaliers intérieurs.
- ▶ Exclut: murs extérieurs, cloisons intérieures, cheminée, terrasses et balcons, combles, caves, pièces dont la hauteur est inférieure à 1,20 m.

#### 15. NOMBRE DE PIÈCES

Les jardins d'hiver habitables sont comptés comme pièces. Les cuisines et salle(s) de bain ne sont pas comptées comme pièces.

#### 16. NOMBRE DE SALLES DE BAINS

Indiquez le nombre total de salles de bain en tenant compte du fait qu'une salle de bain contient au moins une baignoire ou une douche. Les WC séparés ne sont pas considérés comme une salle de bain.

#### 17. NOMBRE DE PLACES DE PARC

- garage fermé/box  
Nombre:
- parking souterrain  
Nombre:
- places de parc extérieures  
Nombre:

Indiquez le nombre de places destinées exclusivement à la villa ou à l'appartement. Les places de parc publiques et les places visiteurs ne sont pas prises en compte.

#### 18. OBJET LUXUEUX

- non
- oui

Les composantes luxueuses sont: piscine couverte ou non, sauna, court de tennis, système de sécurité sophistiqué, etc. Bâtiment d'importance historique ou architecturale.

#### Données pour villa uniquement

#### 19. SURFACE DU TERRAIN (en m<sup>2</sup>)

Indiquez la surface du terrain en m<sup>2</sup> selon l'inscription au Registre foncier. Veuillez uniquement considérer la part du terrain située en zone à bâtir et seulement le terrain qui peut être considéré comme les environs de la villa (les forêts, les champs et les parcelles permettant la construction de villas supplémentaires doivent être estimés séparément). En règle générale, les parcelles de plus de 1400 m<sup>2</sup> ne peuvent pas être estimées précisément avec les modèles du CIFI.

#### 20. TYPE DE VILLA

- jumelle
- contiguë au milieu
- individuelle
- contiguë au bout
- en terrasse

#### 21. VOLUME (en m<sup>3</sup>)

Le volume figure dans le certificat de l'assurance bâtiment (assurance incendie) ou dans les plans de construction. Si cette donnée n'est pas disponible, ne faites pas d'estimation par vous-même, mais laissez simplement le champ vide.

#### 22. NORME UTILISÉE

- assurance bâtiment
- SIA
- autre

#### 23. AMÉNAGEMENT DES COMBLES ENCORE POSSIBLE

- non
- oui

Indiquez «oui» si les combles peuvent encore être aménagés, et «non» s'ils le sont déjà ou si leur aménagement est exclu (toit plat, hauteur insuffisante).

#### Données pour appartement uniquement

#### 24. SITUATION DE L'APPARTEMENT DANS L'IMMEUBLE

- très bonne
- bonne
- moyenne
- mauvaise

Ce critère sert à spécifier la qualité de la situation de l'appartement par rapport aux autres appartements du même immeuble. La qualité absolue de l'appartement (bruit, vue, distance aux commerces) doit être évaluée au point 10. Pour évaluer la qualité de la situation de l'appartement dans l'immeuble, on considérera notamment:

- ▶ l'étage de l'appartement, présence ou absence d'un ascenseur;
- ▶ la qualité de la vue;
- ▶ l'orientation de l'objet (l'ensoleillement);
- ▶ les nuisances sonores dans l'immeuble;
- ▶ les avantages particuliers, etc.

#### 25. SURFACE DES BALCONS/TERRASSES (en m<sup>2</sup>)

Veillez indiquer la surface totale des balcons et/ou terrasses qui appartiennent exclusivement à votre appartement. Les terrasses ou jardins utilisés en commun, par tous les habitants de l'immeuble, ne sont pas pris en compte.

#### 26. PART DE COPROPRIÉTÉ (en ‰)

Cette information se trouve dans le contrat de vente ou dans le règlement de copropriété.

#### 27. NOMBRE D'APPARTEMENTS DANS L'IMMEUBLE

#### 28. TYPE D'APPARTEMENT

- sur un étage
- duplex

#### Données personnelles

Nom  Prénom

Adresse

NPA/Lieu

Tél.

E-mail

Je suis abonné(e) à *Tout Compte Fait* et je paie le montant de 290 fr. pour mon évaluation. No d'abonné:

Je ne suis pas abonné et je paie le montant de 340 fr.

Je saisis cette occasion pour m'abonner à *Tout Compte Fait* durant 1 an (11 éditions) pour 45 fr. seulement et bénéficie de l'offre spéciale réservée aux abonnés. Je paie donc le montant de 290 fr. + 45 fr. pour l'abonnement.

#### MODE DE PAIEMENT

Je réglerai le montant dès réception de la facture envoyée par le CIFI (pour l'évaluation) et éventuellement par *Tout Compte Fait* (pour l'abonnement).

Merci de renvoyer votre questionnaire dûment complété à:  
**Tout Compte Fait**, Evaluation immobilière, case postale 1440, 1001 Lausanne.

Après réception de votre commande, vous recevrez, dans un délai de trois semaines, un certificat détaillé accompagné de la facture du CIFI.

Date

Signature