COGESTIM

----- A SAISIR -----

# Résidence Maison Jaune
# Appartement duplex avec jardin



**NYON CHF 1'350'000.-**

125.1 m² | 4 | 1

DOSSIER No 81622 - Ref PROMO-NY0048

# DESCRIPTIF

Nyon, ville idéalement située au bord du Lac Léman entre Genève et Lausanne. Cadre de vie exceptionnel entre Lac et montagne, cette citée est considérée comme l'une des plus agréables de l'arc lémanique.

Sa zone commerciale piétonne, son bord de lac avec le quartier de rive ainsi que son château et passé historique lacustre et romain, en font une citée qui regorge de découvertes de tous genres.

Vous y trouverez toutes les commodités en termes de commerces, restaurants, cinéma, médecins, hôpital, etc., sa gare CFF permet de relier facilement l'ensemble du territoire suisse et la proximité de l'aéroport de Genève est un atout supplémentaire.

Le bien proposé se situe dans un petit immeuble en PPE de 3 logements, dans les hauteurs de la ville.

En duplex, il se compose au 1er étage d'un séjour salle à manger avec balcon, d'une cuisine, une chambre et d'une salle d'eau.
Les combles comprennent 2 chambres ainsi qu'une salle de douche.

Un jardin ainsi qu'une place de parking extérieure à CHF 25'000.- en sus complètent cette offre.

Possibilité d'acheter un local de 13.05 m² (lot n° 5) au sous-sol au prix de CHF 25'600.- en sus.

Impôt foncier : 1.5 ‰

***

Ce bien est actuellement loué aux conditions suivantes :

Loyer mensuel CHF 2'310.- + CHF 210.- de charges, place de parc comprise.

# DISTRIBUTION

## APPARTEMENT LOT N° 3 - 4 pièces duplex

### 1ER ÉTAGE

- Hall d'entrée
- Séjour/salle à manger avec balcon de 8.47 m²
- Cuisine entièrement agencée et équipée
- Dégagement avec armoire
- Salle de bains/WC/lavabo
- Chambre

### COMBLES

- Palier de distribution avec armoire
- 2 chambres
- Salle de douche/WC/lavabo

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Jardin

### SOUS-SOL

- Une cave située au sous-sol




## TRANSPORTS

| | |
|---|---|
| Gare | 1.9 km |
| Arrêt de bus | 550 m |
| Entrée/sortie autoroute | 2.6 km |

## COMMERCES

| | |
|---|---|
| Commerces | 2.3 km |
| Restaurants | 700 m |
| Poste | 1.7 m |

## ECOLES

| | |
|---|---|
| Ecole primaire | 900 m |
| Ecole secondaire | 2.2 km |
| Collège/Gymnase/Lycée | 1.7 m |



## SURFACES

| | |
|---|---|
| Surface intérieure/PPE | 118.8 m² |
| Surface pondérée/vente | 125.1 m² |

## ANNEXES

Place de parking

## IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Année de construction | 1992 |
| Energie(s) | Mazout |
| Chauffage | Au sol |
| Nombre de niveaux hors-sol | 3 |
| Nombre de sous-sols | 1 |

COGESTIM

## SITUATION

Résidentiel

Urbain

## ÉNERGIE

C

## ENVELOPPE

C

## ENVIRONNEMENT

Verdoyant

Calme

## PARKING

Parking extérieur

## EXTÉRIEUR

Jardin

## PIÈCE SUP.

Cave

DOSSIER No 81622 - Ref PROMO-NY0048

# DONNÉES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Prix de vente de l'objet principal | **CHF 1'350'000.-** |
| - 1 Place de parking en sus | CHF 25'000.- |
| Prix de vente total de l'objet principal | CHF 1'375'000.- |
| **Prix de vente total** | **CHF 1'375'000.-** |
| Taux d'imposition communal | |
| Disponibilité | A convenir |
| Forme juridique de propriété | PPE |

# INFORMATIONS ET VISITES




**Madame Zoé Marbot**

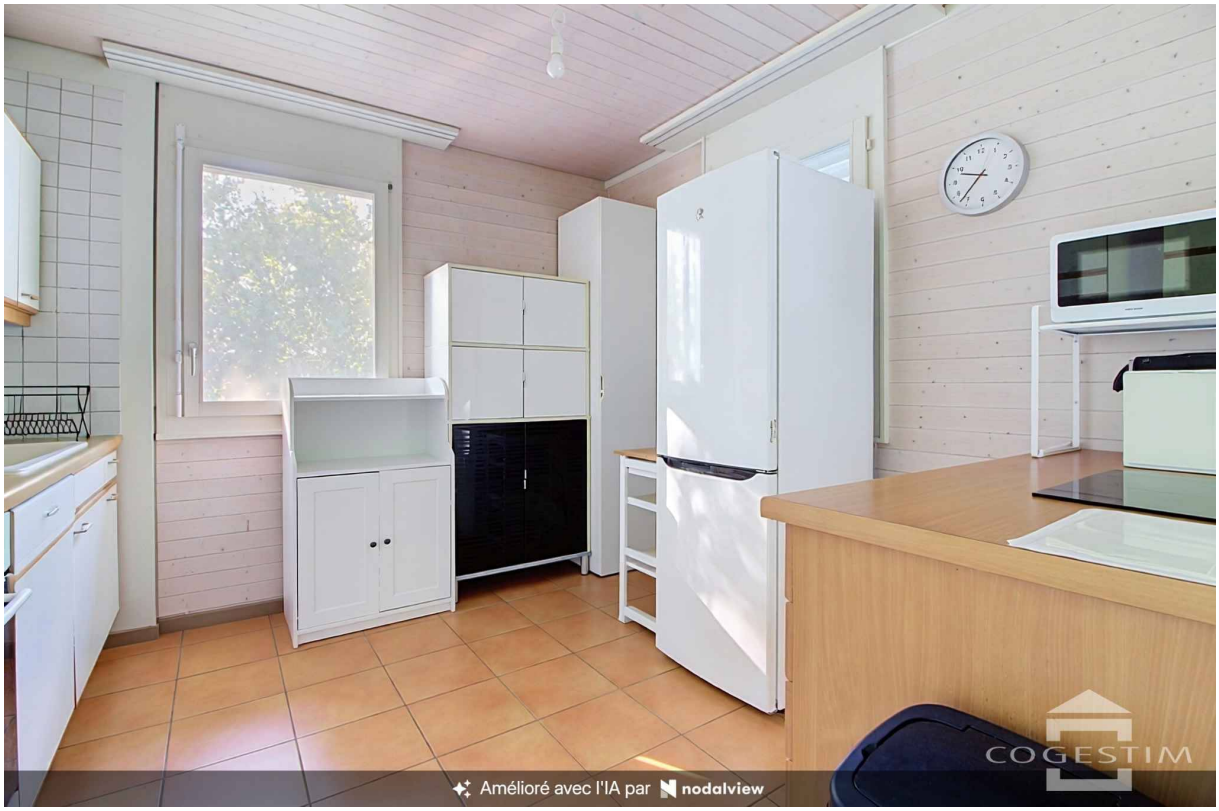
+41 22 990 93 08

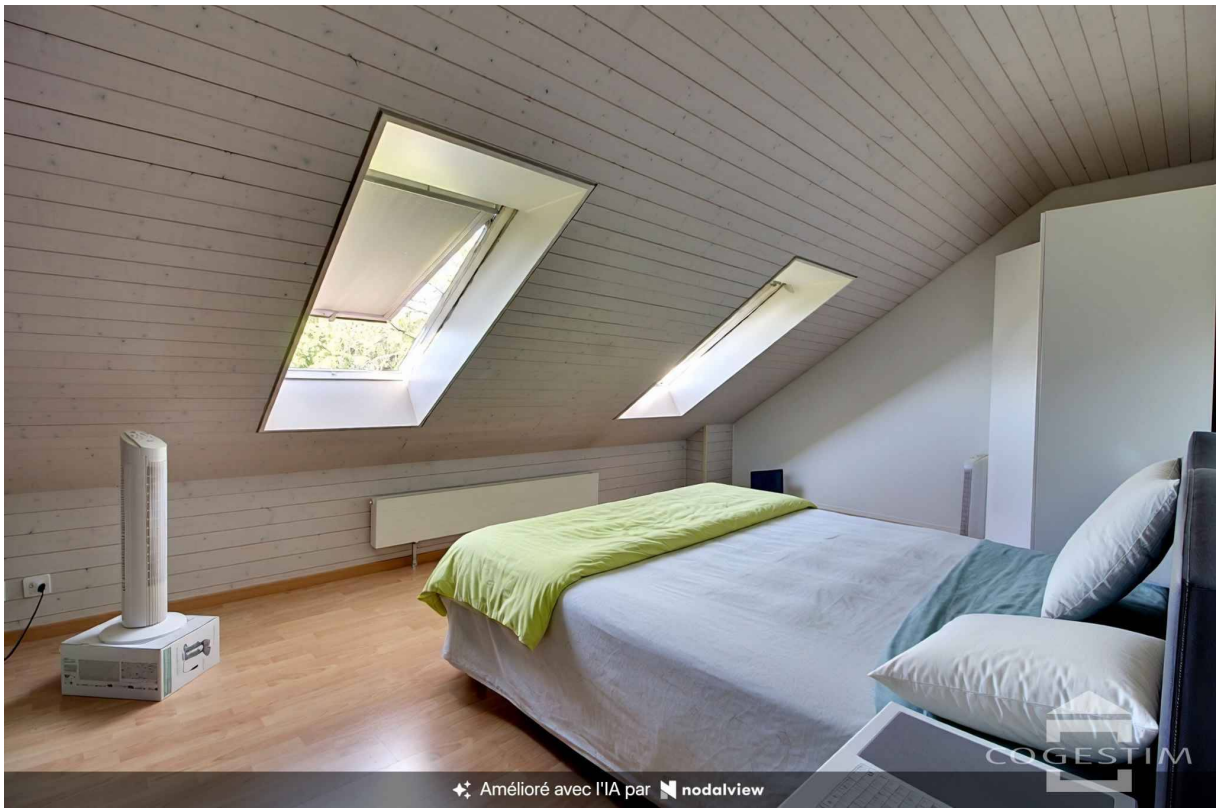
zoe.marbot@cogestim.ch



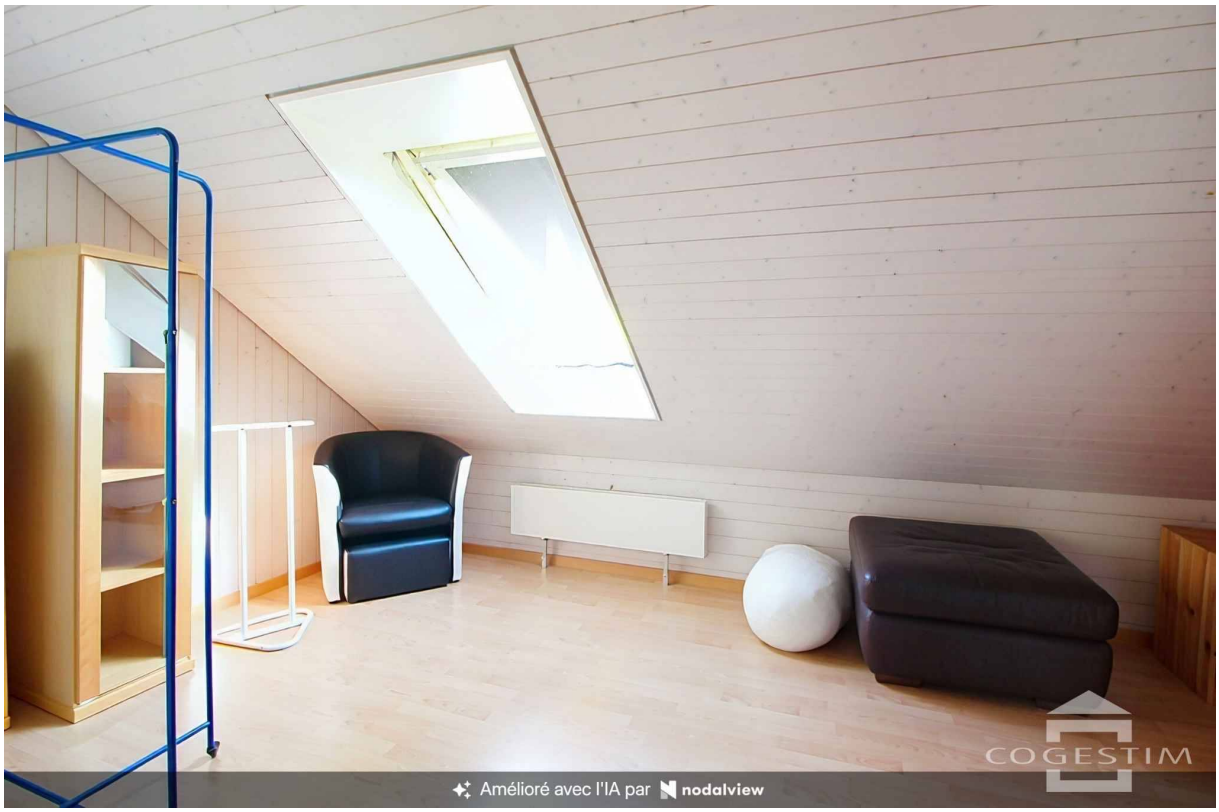
Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations, photos et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation

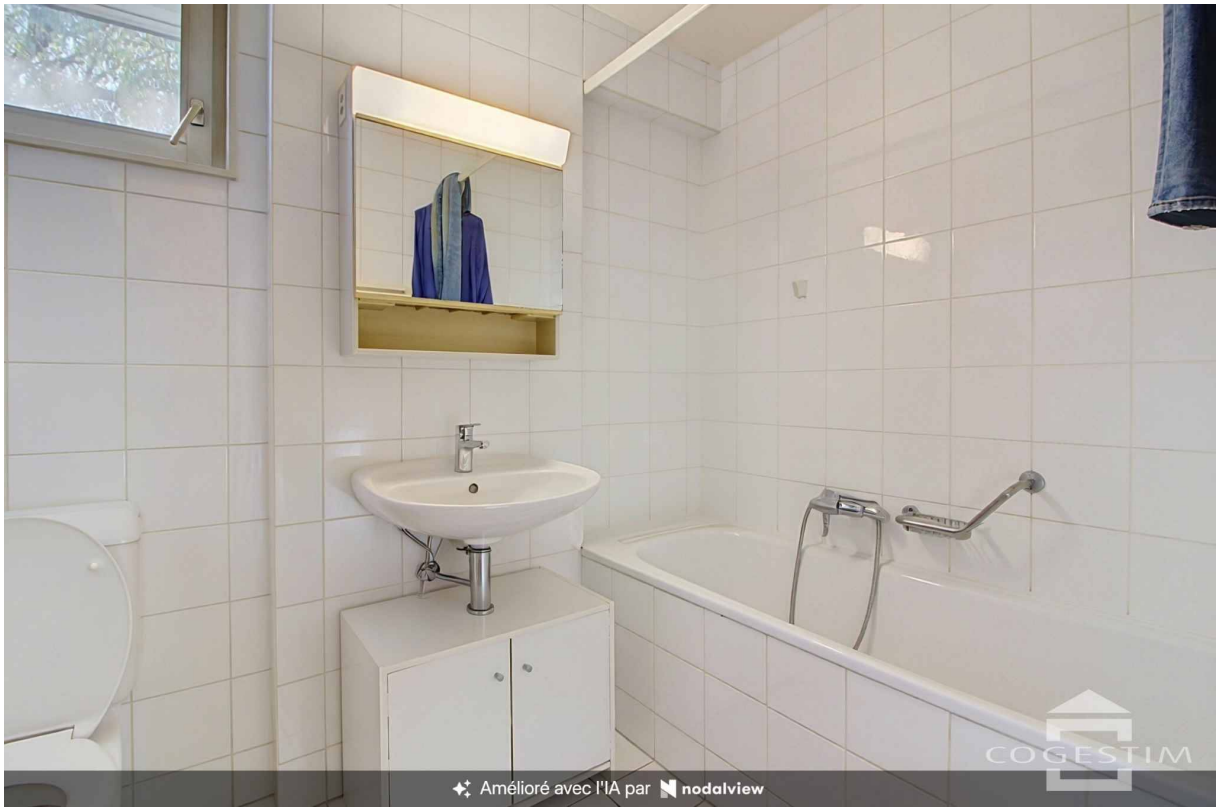

Amélioré avec l'IA par nodalview
COGESTIM

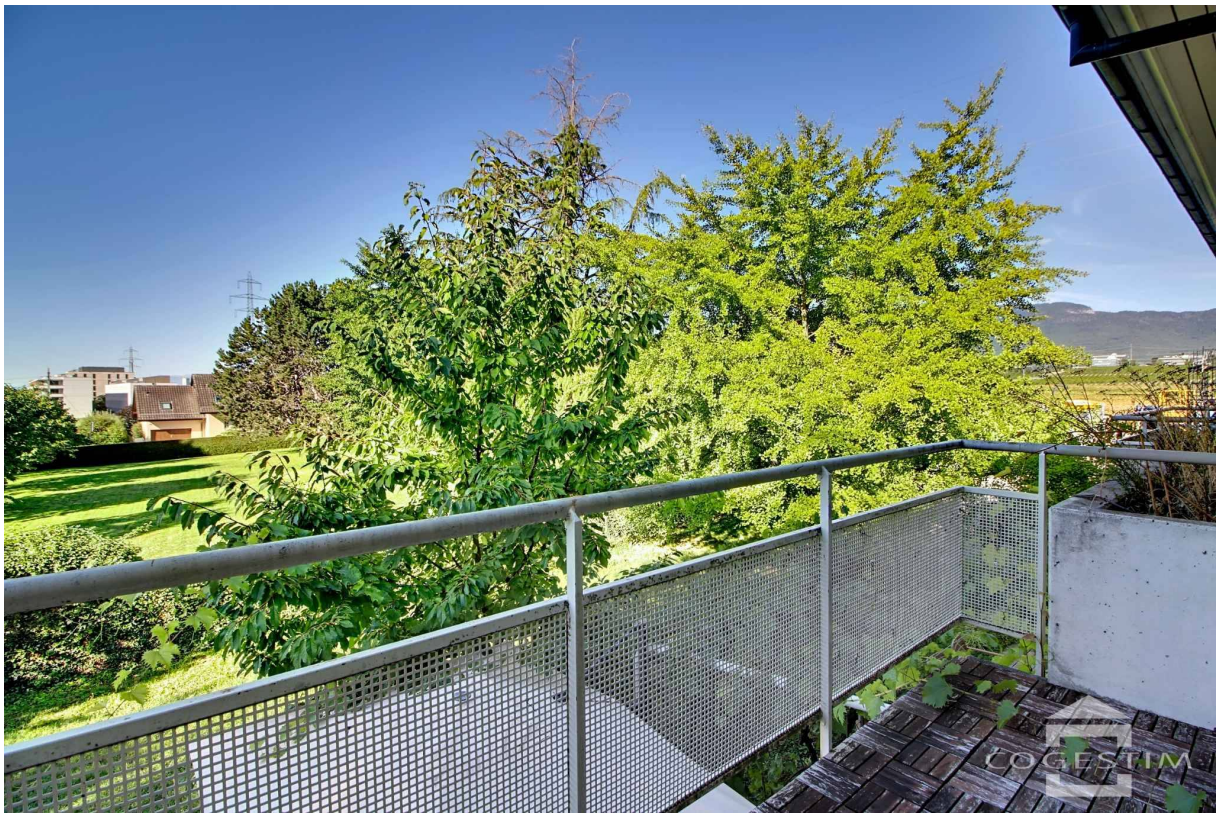

Amélioré avec l'IA par nodalview
COGESTIM


Amélioré avec l'IA par nodalview
COGESTIM


Amélioré avec l'IA par nodalview
COGESTIM


COGESTIM
Amélioré avec l'IA par nodalview


COGESTIM
Amélioré avec l'IA par nodalview


COGESTIM







CARTO la côte | LE GÉOPORTAIL DE NOTRE RÉGION




0 5 10 15 20 25m

N

Format : A4, Echelle : 1:500
Coordonnées : 2'506'778 / 1'138'817
Date d'impression : 16.06.2026

© Géodonnées : Cartolacôte, Etat de Vaud, SITG, swisstopo, OpenStreetMap – Informations dépourvues de foi publique

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Nyon / 3696

**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!**

## Etat descriptif de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Commune politique | 5724 Nyon |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 3696 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH453083804542 |
| Surface | 1'457 m², numérisé |
| Mutation | 19.04.2021 010-2021/2296/0 Mise à jour OIT |
| Autre(s) plan(s): | |
| No plan: | 32 |
| Désignation de la situation | Chemin de Bourgogne 23<br>Le Viez |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 171 m²<br>Accès, place privée, 189 m²<br>Jardin, 1'097 m² |
| Bâtiments/Constructions | Habitation, N° d'assurance: 2927, 171 m² |
| Observations MO | |
| Observations RF | |
| Feuillet de dépendance | |
| Estimation fiscale | |

## Propriété

## Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

## Servitudes

| | | |
|---|---|---|
| 01.08.1963 012-108635 | (CD) Canalisation(s) : droit de passage de canalisations d'égouts ID.012-2003/000850 | |
| | DI B-F Nyon 5724/116 | |
| | DI B-F Nyon 5724/892 | |
| | CD B-F Nyon 5724/1648 | |
| | DI B-F Nyon 5724/5215 | 21.12.2016 012-2016/7329/0 |
| | CD B-F Nyon 5724/5248 | 21.12.2022 010-2022/13883/0 |
| 20.12.1984 012-201652 | (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/000610 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/1944 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2248 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2249 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2250 | |
| 20.12.1984 012-201653 | (C) Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/000611 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/479 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/887 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/1088 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/1944 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/2248 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/2249 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/2250 | |
| | en faveur de B-F Nyon 5724/5248 | 21.12.2022 010-2022/13883/0 |
| 20.12.1984 012-201653 | (D) Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/000611 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/479 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/887 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/1088 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/1944 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2248 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2249 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/2250 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/5248 | 21.12.2022 010-2022/13883/0 |
| 29.04.1991 012-247632 | (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/000617 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/887 | |
| | à charge de B-F Nyon 5724/5248 | 21.12.2022 010-2022/13883/0 |
| 21.12.2022 010-2022/13884/0 | (C) Canalisation(s) d'eaux usées et d'eaux claires ID.010-2023/000816 | |

en faveur de B-F Nyon 5724/5248

## Charges foncières

Selon le registre foncier

## Annotations

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

Selon le registre foncier

## Exercices des droits

| | |
|---|---|
| Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.012-2003/000610 | Cette servitude s'exerce sur passage à pied et pour tous véhicules, selon le tracé teinté en jaune sur le plan ci-annexé.<br><br>Les décisions relatives au principe des travaux seront prises à la majorité des propriétaires intéressés.<br><br>Les frais d'entretien de ce chemin sont à la charge des propriétaires des parcelles 887, 1088, 2248 et 2250, par parts égales. (03/3063)<br><br>RF 22/13883 : la parcelle 887 est divisée en deux parcelles : 887 et 5248 |
| Servitude, Canalisation(s) quelconques, ID.012-2003/000611 | Cette servitude s'exerce sur canalisations quelconques, conformément au plan devant être établi pour les constructions qui doivent être érigées sur le parcelles intéressées.<br><br>Ce plan sera déposé au Registre foncier dès que le passage de ces canalisations sera déterminé.<br><br>Les frais de pose et d'entretien de ces canalisations seront supportés par les propriétaires bénéficiaires. |
| Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.012-2003/000617 | Assiette non définie à ce jour, mais devra s'exercer par le Chemin de Bourgogne, à l'endroit le moins dommageable.<br><br>Cette servitude permet au propriétaire du fonds dominant de bénéficier d'un droit de passage sur le fonds servant, d'une largeur maximum de trois mètres.<br><br>Les frais d'entretien et de réfection du passage seront répartis entre les propriétaires des fonds servant et dominant somme suit :<br>- tronçon à l'usage d'un seul bien-fonds : à charge du propriétaire de ce bien-fonds,<br>- tronçon à l'usage des deux biens-fonds : à charge des propriétaires de ces biens-fonds, à parts égales entre eux. |
| Servitude, Canalisation(s) : droit de passage de canalisations d'égouts, ID.012-2003/000850 | 1. Les canalisations comprenant une canalisation d'égout pour eaux usées et une canalisation pour eaux de surface de 20cm de diamètre, seront construites selon le tracé pointillé en rouge sur le plan ci-annexé.<br><br>Cette servitude comprend également la construction et le maintien d'un sac au point B dudit plan. Les frais de construction et d'entretien des canalisations allant du point A au point B seront entièrement à charge du propriétaire de la parcelle 887.<br><br>2. Les frais de construction du sac susmentionné et des canalisations allant du point B au point C dudit plan seront à charge des propriétaires des parcelles 892 et 1648 à raison d'une demie chacun. L'entretien dudit tronçon B - C sera à la charge des propriétaires des parcelles 887, 892 et 1648.<br><br>3. Les frais de construction et d'entretien des embranchements nécessaires à l'évacuation des égouts des bâtiments existants ou à édifier sur les parcelles 887, 892 et 1648 seront à charge exclusive des propriétaires intéressés. Toutefois, ces embranchements seront autorisés pour autant que le diamètre des canalisations prévues par la présente servitude soit suffisant pour l'évacuation des bâtiments actuellement projetés. En aucun cas, les propriétaires des fonds dominants ne pourront exiger le remplacement des canalisations actuelles par d'autres de diamètre supérieur. Toutefois, il est précisé que le diamètre des canalisations ci-dessus fixé, a été calculé pour permettre l'évacuation des égouts des bâtiments existants et actuellement en construction sur les parcelles 1648 et 892 ainsi que de trois villas à construire sur la parcelle 887. Ces bâtiments auront la priorité pour l'utilisation desdites canalisations.<br><br>RF 16/7159 - division de bien-fonds et modification de l'exercice :<br>La parcelle 1648 est divisée en parcelles 1648 et 5217.<br>Les propriétaires de la parcelle 5217 renoncent à la possibilité d'utiliser les canalisations objet de la servitude; ils n'auront ainsi pas le droit de raccorder les constructions édifiées sur leur parcelle à ces canalisations; ceux-ci, à concurrence de la part concernant l'ancienne parcelle 1648 telle que prévue dans l'exercice actuel de la servitude, resteront ainsi à charge de la parcelle 1648 nouvelle, sans aucune participation de la parcelle 5217.<br><br>RF 16/7329 : la parcelle 892 est divisée en 2 nouvelles parcelles 892 et 5215; en ce qui concerne les frais d'entretien, les comparant conviennent que ceux-ci, à concurrence de la part concernant l'ancienne parcelle 892 telle que prévue dans l'exercice actuel de la servitude, seront partagés entre les propriétaires des parcelles 892 (nouvelle) pour une demie et ceux de la parcelle 5215 pour l'autre demie. |
| Servitude, Canalisation(s) d'eaux usées et d'eaux claires, ID.010-2023/000816 | La servitude s'exerce selon l'assiette figurée en rouge ( eaux usées) et en bleu ( eaux claires) sur le plan ci-annexé.<br><br>Cette servitude a pour but de permettre le raccordement du fonds dominant à toutes canalisations d'eau sous pression (eaux usées et eaux claires), à travers le fond servant.<br><br>Les frais d'aménagement, de réfection, de remplacement et d'entretien de ces canalisations seront supportés |

par parts égales entre les parcelles 5248 et 3696 pour le tronçon commun, chaque propriétaire supportant seul les frais des canalisations à son usage exclusif.

## Droits de gage immobilier

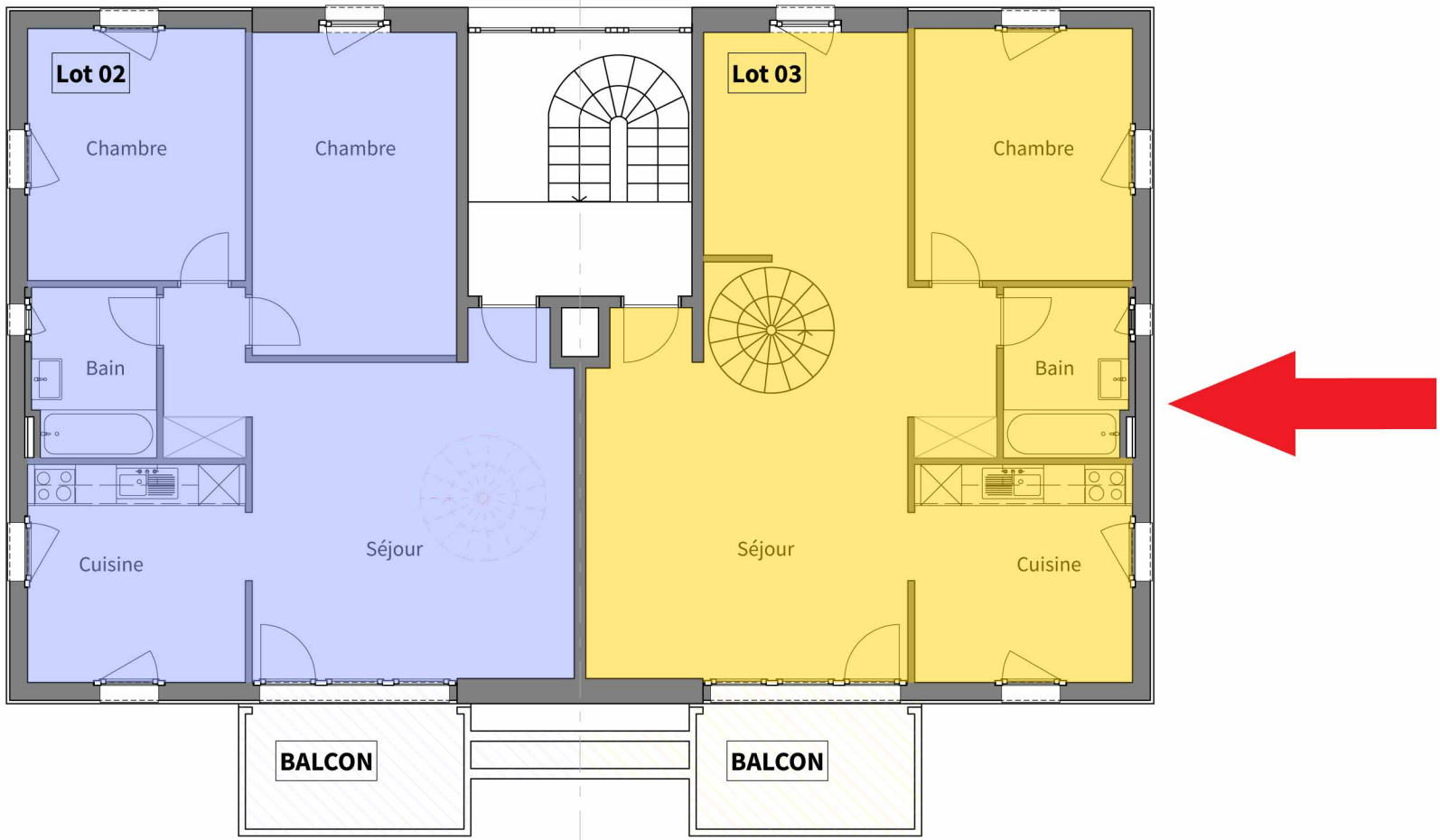
Selon le registre foncier

### Explications :

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

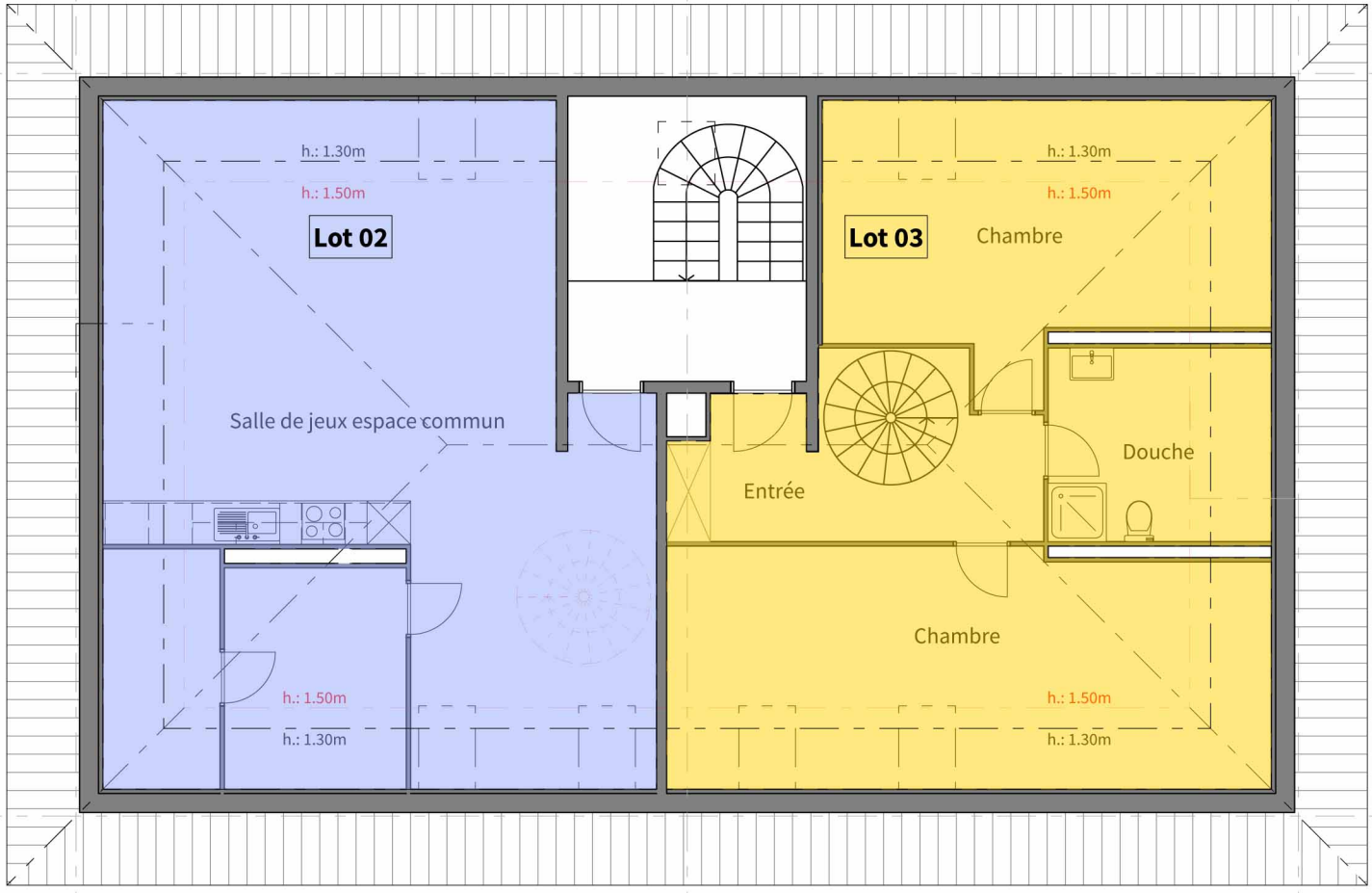
### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

| | |
|---|---|
| Données historiques: | Non affiché |
| Numéro de radiation: | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété: | Non affiché |
| ID des autres droits: | Affiché |
| ID des gages immobiliers: | Affiché |
| Tous les titres de droit: | Affiché |
| Extrait détaillé des autres droits: | Affiché |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché |
| Les contre-inscriptions des servitudes (DI/T) | Affiché |
| IDE pour les personnes physiques | Affiché |


Lot 02
Chambre
Chambre
Bain
Cuisine
Séjour
BALCON
Lot 03
Chambre
Bain
Séjour
Cuisine
BALCON

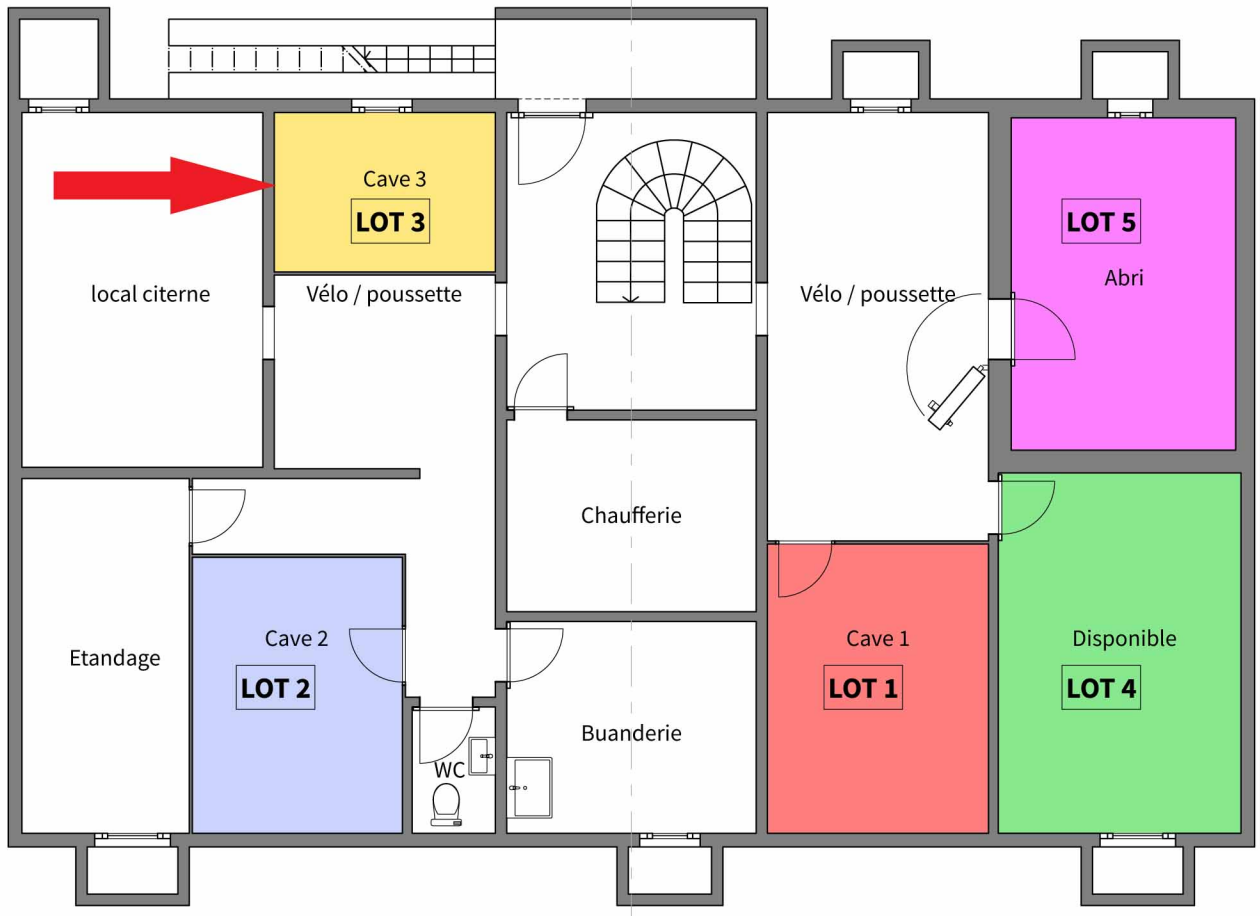
0 1 2 3 4 5

**DATE:**


h.: 1.30m
h.: 1.50m
Lot 02
Salle de jeux espace commun
h.: 1.50m
h.: 1.30m
h.: 1.30m
h.: 1.50m
Lot 03
Chambre
Douche
Entrée
Chambre
h.: 1.50m
h.: 1.30m

0 1 2 3 4 5

**DATE:**




0 1 2 3 4 5

**DATE:**

CHRISTEN ARCHITECTES SA

# PLANS PPE - MAISON JAUNE

**SOUS-SOL**

N° RF

# PLAN CADASTRAL – SERVITUDE

COMMUNE DE NYON
Folio n° 1032
Echelle 1 : 500

Mensuration semi–numérique numérisée
Coordonnées C.N.S. 1261
E : 2'506'780 N : 1'138'820




Nyon, le 26 août 2026

Géodonnée © Etat de Vaud

Etienne Bovard, ingénieur géomètre breveté

Bovard & Fritsché SA
Géomètre - Génie rural - Génie civil
Système d'information du territoire
Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022 361 17 42 E-Mail : info@bfing.ch Site : www.bfing.ch

Dossier technique : Bte 4540 / cg
Fichier : nyon\4540 Bte\P.3696\plan\servitude\4540serv2.pcd

N° RF

# PLAN CADASTRAL – SERVITUDE

COMMUNE DE NYON
Folio n° 1032
Echelle 1 : 500

Mensuration semi–numérique numérisée
Coordonnées C.N.S. 1261
E : 2'506'780 N : 1'138'820




Nyon, le 26 août 2026

Géodonnée © Etat de Vaud

Etienne Bovard, ingénieur géomètre breveté

Etienne Bovard

ORDRE VAUDOIS DES GÉOMÈTRES

Bovard & Fritsché SA
Géomètre - Génie rural - Génie civil
Système d'information du territoire
Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022 361 17 42 E-Mail : info@bfing.ch Site : www.bfing.ch

Dossier technique : Bte 4540 / cg
Fichier : nyon\4540 Bte\P.3696\plan\servitude\4540serv1.pcd

**Division assurance**

Rue Juste Olivier 5 Bis
1260 Nyon
www.eca-vaud.ch

ECA
Incendie et éléments naturels

Commune **246 Nyon**
Bâtiment **2927**
Référence 101598904–0/2

## Habitation

Emplacement: Nyon, Ch. de Bourgogne 23
Année construction: 1992
Année dernière transformation:

| **Description volumique** | Surf. (m2) | Haut. (m) | Volume (m3) | Valeur (Fr) |
|---|---|---|---|---|
| Sous-sol : abri, buanderie, cave, local citerne | 171 | 2.8 | 479 | 353'693.60 |
| Rez, étage, combles : logement | 171 | 8.5 | 1'454 | 1'503'087.04 |
| | | **Total:** | **1’933** | **1’856’780.64** |

**Description par activité**

**Couvertures:**
Incendie et éléments naturels

| | | Pourcentage | Valeur (Fr) |
|---|---|---|---|
| Habitation | | 100.00 | 1'856'780.64 |
| | **Total:** | **100.00** | **1’856’780.64** |

**Couvertures complémentaires:**

| | Valeur (Fr) |
|---|---|
| Côté cour, Côté jardin | 20'000.00 |

Année/indice 2026 / 142
Date d'effet 23.03.23
Date d'édition 08.06.26

RPO0210 v7.06

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

# CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®

CECB
Certificat énergétique cantonal des bâtiments

| | |
|---|---|
| Catégorie de bâtiment: | Habitat collectif |
| Année de construction: | 1998 |
| Nom de projet/Adresse: | Chemin de Bourgogne 23<br>1260 Nyon |
| N° EGID: | 3127535_0 |



**VD-00035052.01**

| Evaluation | Efficacité de l'enveloppe | Efficacité énergétique globale |
|---|---|---|
| très performant<br>A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>peu performant | C | C |

| **Données** (valeurs calculées, Qh,eff) | | **Authentification** | |
|---|---|---|---|
| Efficacité de l'enveloppe: | 55 kWh/(m²a) | Date d'établissement: | 19.12.2022 |
| Efficacité énergétique globale: | 154 kWh/(m²a) | Émetteur (expert):<br>Francois Cerutti<br>IGEE S.A P/A<br>3, ch. des Prédérès<br>.<br>1276 Gingins | |
| Equivalent-CO2: | 36 kg/(m²a) | | |
| **Consommation mesurée**<br>(basée sur des valeurs moyennes) | | | |
| Chauffage: | 28'400 kWh/a | | |
| Eau chaude: | 16'680 kWh/a | Tampon, signature: | |
| Énergie auxiliaire et ménagère: | 12'200 kWh/a | | |

# Description du bâtiment

| Généralités | | Valeurs U [W/(m²K)] | | |
|---|---|---|---|---|
| Total de la surface de référence énergétique [m²] | 481 | | Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m | Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m |
| Nombre d'appartements | 4 | | | |
| Nombre moyen de pièces | ≤ 3.5 | | | |
| Étages entiers | 3 | Toits/plafonds | 0.31 | - |
| Facteur d'enveloppe | 1.38 | Murs | 0.36 | - |
| **Station météo** | | Sols | - | 0.68 |
| Payerne | | Fenêtres et portes | 1.7 | - |

| Producteur de chaleur | Degré de couverture / rendement | | |
|---|---|---|---|
| | Chauffage | Eau chaude sanitaire | Année de construction |
| Chaudière à mazout | 100 % / 0.84 | 100 % / 0.7 | 1992 |

| Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²]) | Puissance thermique spécifique [W/m²] | | |
|---|---|---|---|
| Habitat collectif (481) | Puissance thermique spéc. * | 24 | |

| Installations de ventilation | V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif | Production d'électricité | Puissance [kWc] | Gain [kWh/a] |
|---|---|---|---|---|
| Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche | 0.70 | Inst. PV effect<br>Inst. PV prise en c. | -<br>- | -<br>- |
| Hotte aspirante | Standard | Installation CCF | | - |
| Extraction air vicié Salle de bains/WC | Standard | | | |

| Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)] | Valeur-limite | Valeur-cible |
|---|---|---|
| Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2009) | 37 | 30 |
| Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB) | 117 | |

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

## Évaluation

| | | |
|---|---|---|
| Efficacité de l'enveloppe du bâtiment | C | L'efficacité de l'enveloppe correspond à l'époque de construction. Cependant, elle présente une isolation thermique inférieure aux exigences actuelles pour les nouvelles constructions. |
| Efficacité énergétique globale | C | L'efficacité énergétique globale correspond à l'époque de construction (chauffage, ECS, électricité) . Cependant, elle dépasse celui des nouvelles constructions. |

**Enveloppe du bâtiment**

| | Intact | Légèrement usé | Usé |
|---|---|---|---|
| Très bon | | | |
| Bon | | | |
| Moyen | Mu, To, Fe | | |
| Insuffisant | | Sol c. n-c. | |

**Technique du bâtiment**

| | Chauffage | Eau chaude | Électricité |
|---|---|---|---|
| Très bon | | | |
| Bon | | | |
| Moyen | | | |
| Insuffisant | | | |

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

### Indications en vue d'une éventuelle rénovation

**Enveloppe du bâtiment**

Murs Extérieurs: Les murs contre l'extérieur sont en partie de type massif, en brique, avec un noyau isolant, une autre partie est constituée d'une ossature bois.
Il peut être envisagé de renforcer la qualité thermique des façades.

Toits: La toiture est composée d'une ossature en bois. Elle est isolée entre les chevrons. L'isolation de la toiture peut être renforcée par une isolation complémentaire.

Sols: La dalle du rez donne sur le sous-sol qui est non chauffé. Il est recommandé d'isoler des parties de plafond du sous-sol, donnant contre le rez de chaussée.

Fenêtres: Les fenêtres datent de l'époque de la construction, elles sont composées de cadre en bois et vitrages isolants double. Il peut être envisager de les remplacer dans le futur.

**Installations techniques**

Chauffage: La production de chaleur pour st assurée par une chaudière à mazout de 1992 dont le brûleur a été remplacé en 2012. Le chauffage dans les locaux est assuré par des radiateurs hydrauliques.

Eau chaude sanitaire: La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière ceci toute l'année.

Autres appareils électriques: Les équipements électriques en présence, correspondent aux standards de cette catégorie de bâtiment.

**Dispositions à prendre et recommandations**

| | |
|---|---|
| Enveloppe du bâtiment: | L'enveloppe présentent une isolation thermique de l'époque. Afin de l'améliorer, on peut envisager d'isoler les parties du sous-sol donnant contre des locaux non chauffés. Une étude d'assainissement globale est recommandée. |
| Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: | L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres. |
| Chauffage: | La chaudière rempli parfaitement sa fonction, cependant cette production de chaleur, ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique. Des alternatives à une nouvelle production doivent être étudiées dans le futur |
| Eau chaude sanitaire: | La production d'eau chaude ne correspond plus tout à fait à l'état de la technique actuelle. Des alternatives futures utilisant plus d'énergies renouvelables sont à étudier dans le futur- |
| Autres appareils électriques: | Lors d'un remplacement, il vaut la peine d'évaluer l'efficacité énergétique des nouveaux équipements électriques en présence. |
| Comportement de l'occupant: | Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. |
| Revalorisation: | Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. |

## LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

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

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

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

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.
  L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale se rapporte aux besoins pour le chauffage, la préparation d'eau chaude et l'utilisation des appareils et luminaires. Elle prend en compte l'efficacité et le rendement de toutes les installations. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs prédéterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

**Minergie**

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer un bâtiment sur une échelle de A à G. Les trois standards Minergie, définissent des indices énergétiques maximaux et imposent le respect d'exigences supplémentaires, telle que le renouvellement d'air automatique, l'autoproduction d'électricité, le monitoring ou une excellente protection thermique estivale. Les bâtiments neufs Minergie sont systématiquement au minimum en catégorie B / B, Minergie-P en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai: les bâtiments avec une bonne classification CECB ne sont pas équivalents à un bâtiment certifié Minergie.
**www.minergie.ch**

**Principales caractéristiques des classes CECB®**

| | Efficacité de l'enveloppe du bâtiment | Efficacité énergétique globale |
|---|---|---|
| A | Excellente isolation thermique, bien au-delà des exigences pour un bâtiment neuf. | Excellente isolation thermique. Production de chaleur et d'eau chaude à haute performance énergétique. Appareillages à faible consommation. |
| B | Isolation thermique performante, correspondant aux exigences pour un bâtiment neuf. | Standard des nouvelles constructions en matière d'enveloppe et d'installations techniques. |
| C | Enveloppe du bâtiment qui correspond au standard du début des années 2000, ou qui a subi une réhabilitation complète récente. | Bâtiment récemment rénové dans son intégralité (enveloppe et installations techniques), ou construit au début des années 2000. |
| D | Enveloppe du bâtiment correspondant au standard élevé des années 1990, ou qui a bénéficié d'une rénovation partielle. Des interventions ciblées permettraient d'obtenir une enveloppe performante. | Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980-1990, ou dont l'enveloppe et/ou les installations techniques ont été partiellement assainis. |
| E | Enveloppe qui correspond au standard minimum des années 1990, ou dont seuls certains éléments d'enveloppes ont été rénovés. | Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980. |
| F | Bâtiment faiblement isolé, sans rénovation majeure de l'enveloppe. | Bâtiment énergétiquement peu efficace. Grand potentiel d'assainissement. Viser en priorité l'isolation complète de l'enveloppe, puis le remplacement des installations techniques. |
| G | Bâtiment très peu isolé. | Bâtiment énergivore, avec très fort potentiel d'assainissement tant de l'enveloppe que des installations techniques. |

**Autres informations**

Certaines banques octroient des bonus (ex. taux hypothécaires préférentiels) aux nouvelles constructions certifiées CECB de classe A/A.
Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. **www.endk.ch**

# DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

COGESTIM

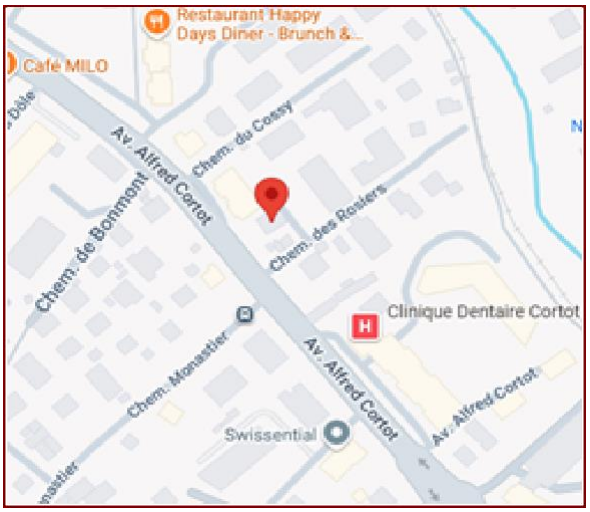
Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise


AGENCE DE NYON
Ch. des Rosiers 2 - 1260 NYON

Réception
022 990 93 00

Service des ventes
022 990 93 08

nyon@cogestim.ch
Cogestim.ch


# PERSONNES DE CONTACT

N'hésitez pas à prendre contact avec nos courtiers pour tout renseignement ou pour une présentation complète du projet :




M. Sébastien INFANTOLINO
Tél. 022 990 93 14
sebastien.infantolino@cogestim.ch





M. Didier HERMANN
Tél. 021 822 08 69
didier.hermann@cogestim.ch



*Les éléments de ce dossier ne revêtent aucun caractère contractuel. Ils sont communiqués sous les réserves d'usages, d'erreurs ou d'omissions, voire de vente entre-temps. Ils ne peuvent être ni reproduits, ni retransmis sans l'autorisation de Cogestim.*