

LULLY PARC – CT, Comité Technique

Lully-Bernex, le 12 Avril 2005

Lully I : Jean-Claude Jaquier, Tel. 022/ 757.34.95

Lully IIa : Martin Balmer, Tel. 022/ 757.32.90

Lully Iib : Rolf Degen, Tel. 022/ 757.19.04

Lully Iic : Klaus Fichtner, Tel. 022/ 757.47.17

NOTE EXPLICATIVE**Estimation des villas par le Bureau des estimations de bâtiments BEB
pour « l'assurance collective bâtiment » de La Mobilière.**

A la demande et à la charge de « La Mobilière », le BEB, a procédé à une estimations des valeurs de « reconstructions à neuf » de nos villas, box de garages et parties communes de Lully-Parc.

En date du 17 Mars 2005, chaque copropriété a reçu les « protocoles d'estimation » de chaque villa de cette copropriété ainsi qu'un résumé de tout Lully-Parc avec les box de garage ainsi qu'un calcul global des parties communes à diviser par 35 copropriétaires. Le CT a ensuite repris ces valeurs du BEB et les a ventilées sur un tableau de récapitulation, pour chaque villa, afin de parvenir à des valeurs totales pour la répartition des primes de l'assurance bâtiment collective dans chaque copropriété, **à réactualiser déjà pour 2005.**

Quelques explications :

1. Les calculs de volumes par le BEB sont basés sur la Norme SIA 416, Edition 2003.
2. Calcul des Villas :
Chaque villa individuelle a été visitée par le BEB et les volumes d'habitation ont été calculés selon les plans existants et des mesures prises sur place. Dans ce calcul sont comprises les vérandas et les garages en sous-sols si ces derniers se trouvent attachés au bâtiment. De ce fait, les volumes entre les villas peuvent sensiblement changer. Le volume obtenu a été multiplié par un prix courant au m3 de « reconstruction à neuf » selon les normes et exigences techniques actuellement en vigueur. Ensuite, le BEB a estimé des plus-values pour aménagements spécifiques (par.ex.cuisine, salle de bains) ou matériaux précieux (p.ex. marbre, carrelage etc.). Ces estimations des plus-values restent chez le BEB et ne sont pas mentionnées dans le PV qui indique seulement le volume d'habitation et la valeur totale de la villa.
3. Box de garage :
Les 16 « box de garage » dans Lully-Parc ont été estimés pour une valeur de CHF 21500.- par box.
Dans le « tableau récapitulatif » du CT, ces 16 box sont ventilés (ajoutés) chez les copropriétaires concernés.
4. Parties communes :
Les zones commun (les boxes de garage déduits) dans les sous-sols ont été estimées globalement. Ce montant est linéairement reparti sur les 35 copropriétaires de Lully-Parc. **Les copropriétaires qui ne sont pas assurés à « La Mobilière » doivent prendre en compte le montant de leur part des « parties communes » dans leur contrat d'assurance bâtiment.**

La présente note avec les estimations du BEB (PV et résumé global) ainsi que les tableaux de récapitulation du CT pour la répartition des primes est transmis aux 4 administrateurs de Lully-Parc qui doivent décider la distribution (ou non) interne dans chaque copropriété.

Les calculs de modifications/adaptation des primes sont expliqués sur page 2.

Règles pour la modification/adaptation automatique des primes :

1. La prime pour l'année "X" se base sur une « **somme d'assurance** » liée à l'indice de l'année "X-1". Cette « **somme d'assurance** » concerne uniquement la valeur totale des bâtiments y.c. garages et parties communes.

La prime pour 2004 se base donc sur l'indice 115,9 (2003), la prime pour 2005 sur l'indice 116,2 (2004) et la prime pour

Les autres valeurs assurées (ustensiles, déblaiement, serrures et dégagement) restent identiques et ne sont pas augmentées.

2. La "**somme d'assurance des bâtiments**" est augmentée chaque année automatiquement selon le nouveau indice, soit :

de 2004 à 2005 de **0,26%** ($116,2 : 115,9 = 1,0026$) et

de 2005 à 2006 de **2,93%** ($119,6 : 116,2 = 1,0293$)

3. Les **primes de 2005** seront donc adaptées aux estimations du BEB qui se basent sur l'indice **en divisant les valeurs des bâtiments du BEB par 1,0293 (soit 119,6 : 116,2).**

Exemple de calcul de Lully Ilc :

Primes pour 2004 (base : indice 2003 = 115,9)

- Bâtiment (incendie, dégâts d'eau, bris de glace)
Somme d'assurance = $8 \times 500.000.- = 4.000.000.- \times 0,084\% = 3'360.00 \text{ CHF}$
- Autres assurances..... = 624.00 CHF
- TOTAL..... = 3'984.00 CHF
- Timbre fédéral 5%..... = 199.20 CHF
- **TOTAL Prime 2004..... = 4'183.20 CHF**

Primes pour 2005 (base : indice 2004 = 116,2)

- Bâtiment (incendie, dégâts d'eau, bris de glace)
Somme d'assurance: adaptée selon BEB et tableau de répartition CT
 $4'286'040.- \text{ CHF} : 1,0293 = 4'164'034.- \text{ CHF} \times 0.084\%..... = 3'497.00 \text{ CHF}$
- Autres assurances (non augmenté)..... = 624.00 CHF
- TOTAL..... = 4'121.00 CHF
- Timbre fédéral 5%..... = 206.05 CHF
- **TOTAL Prime 2005..... = 4' 327.05 CHF**

Primes pour 2006 (base : indice 2005 = 119,6), estimations BEB

- Bâtiment (incendie, dégâts d'eau, bris de glace)
Somme d'assurance: adaptée selon BEB et tableau de répartition CT
 $4'286'040.- \text{ CHF} \times 0.084\%..... = 3'600.00 \text{ CHF}$
- Autres assurances (inchangées- non augmentées)..... = 624.00 CHF
- TOTAL..... = 4'224.00 CHF
- Timbre fédéral 5%..... = 211.20 CHF
- **TOTAL Prime 2006..... = 4'435.20 CHF**