

COMMUNE D'ORON

PARCELLE N° RF 11412-14

**APPARTEMENT DE 4,5 PIÈCES
+ PLACE DE PARC INTÉRIEURE**

Route de Palézieux, 19A

1610 ORON-LA-VILLE

**Propriété de M. Vidal Bartolo Sandro, pour 1/2,
et de Mme Bastos E. Silva Cristina (Alves da Silva), pour 1/2.**



**ACTUALISATION D'UNE
ESTIMATION DE VALEURS**

Mission et visite

Suite à la demande de l'Office des Poursuites du district de Lavaux-Oron, par M. Christian Tschanz, substitut du préposé, selon un contact téléphonique, nous avons procédé à l'actualisation de l'estimation de valeurs de la part de Mme Bastos E. Silva Cristina (Alves da Silva), dont une première évaluation avait été faite selon notre rapport du 29 mars 2021.

Une première visite n'a pas pu être effectuée, en date du 27 janvier 2023, la copropriétaire des lieux ne s'étant pas présentée. MM. Chr. Savioz et P. Caccamo, pour CGS Global Immobilier SA, s'étaient rendus sur place.

Finalement, la visite des lieux a pu être opérée le vendredi 13 février 2023, dès 14.30 h., par M. Christian Savioz, en charge d'estimations et d'expertises pour notre société, ainsi qu'en compagnie de M. Tschanz, précité, et de M. de Mestral, huissier, ceci en présence de Mme Bastos E. Silva Cristina (Alves da Silva).

Constatations

Par nos propres constatations, nous n'avons pas relevé de modifications structurelles du bâtiment, intérieure comme extérieure, pour ses parties communes, ni non plus dans la conception de distribution et d'agencement intérieurs, de l'appartement concerné par rapport, en lien avec notre visite du 10 mars 2021, autres que des travaux d'entretien courant.

Hors vétusté admissible, le bâtiment nous est apparu comme n'ayant pas subi de détériorations, toujours comparativement à notre précédente visite, ceci hors vétusté normale.

Statut légal

Nous avons opéré la vérification de celui-ci pour la parcelle de base de la copropriété, par rapport à la réglementation communale et cantonale en vigueur, dans le contexte de l'affectation constatée du bâtiment.

La parcelle continue à être dans la même zone telle que mentionnée précédemment, selon notre rapport du 29 mars 2021, soit sans changement,

Extraits du Registre foncier

PARCELLE DE BASE N° RF 11412

Etant donné le nombre de pages concerné, du fait du nombre de lots / copropriétaires, ainsi que des mentions et servitudes, avec libellés, cet extrait daté du 13 février 2023 est annexé à notre rapport et non reproduit ici.

PARCELLE N° 11412-14 DU LOT DE PPE N° 14

Date d'impression: 13.02.2023

Heure: 13.39

Nom Prénom: Burgi Morgane



Extrait du registre foncier Propriété par étages Oron / 11412-14

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5805 Oron
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	11412-14
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 51659 56579 66
Immeuble de base	B-F Oron 5805/11412
Quote-part	3'130/100'000
Droit exclusif	Bâtiment 1 Premier étage : Appartement de 4,5 pièces avec balcon. Rez-de-chaussée : Cave no 14. Constituant le lot no 14 des plans.

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 424'000.00 2014 (26.11.2014)

Propriété

Copropriété simple pour 1/2	
Vidal Bartolo Sandro 22.02.1980	22.07.2011 011-2011/1545/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2	
Bastos E Silva Cristina (Alves da Silva), 28.05.1983	22.07.2011 011-2011/1545/0 Achat

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

26.11.2010 011-2010/2209/0	PPE avant construction ID.011-2011/000024 EREID: CH5727000000118463376
26.11.2010 011-2010/2209/0	Règlement de PPE ID.011-2011/000025 EREID: CH5727000000118463477

Servitudes

26.11.2010 011-2010/2209/0	(D) Usage de la place de parc intérieure no 19 ID.011-2011/000045 EREID: CH5727000000119237780 à charge de B-F Oron 5805/11412	22.07.2011 011-2011/1545/0 Cession et transformation
----------------------------	--	--

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.011-2011/000025 Voir exercice et plans scannés en annexe.

Servitude, Usage de la place de parc intérieure no 19, ID.011-2011/000045	La servitude s'exerce sur la place de parc intérieure numéro 19 figurée sur le plan annexé. L'usage de la place est exclusivement réservé au parcage des véhicules, à l'exclusion notamment de tout dépôt (meuble, matériel, appareil ménager, etc.) La place de parc ne pourra être séparée, notamment par des grillages, qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires du fonds servant. La bénéficiaire ou ses ayants-droit pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront transmettre leurs droits à leurs ayants cause, lesquels pourront transformer la servitude personnelle en une servitude foncière, en attribuant le droit d'usage à un ou plusieurs lots de propriété par étages. La servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'un autre lot ou être transformée en servitude personnelle. Les bénéficiaires ou propriétaires des fonds dominants paieront une finance annuelle et forfaitaire fixée par l'administrateur de la propriété par étages afin d'assurer l'entretien de la place de parc. En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable.
---	--

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:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des pages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des pages immobiliers:	Affiché

PLAN CADASTRAL

Aucune modification n'est intervenue depuis mars 2021.

ZONE RESERVEE

Sans changement

CADASTRE DES SITES POLLUES ET SECTEURS DE PROTECTION DES EAUX

Sans changement

CARTE DES DANGERS NATURELS ET DE RUISSELLEMENTS DES EAUX

Sans changement

CARTE DU RADON

Sans changement.

Inscriptions au Registre foncier – Règlement de PPE - Servitudes

Il n'y a pas de modification, par exemple du «Règlement d'administration et d'utilisation» de la PPE, de radiation, de nouvelle inscription ou de complément des mentions et de servitudes, existants, sur l'extrait du Registre foncier pour la parcelle de base, par comparaison entre celui de mars 2021 et celui de février 2023, à l'exception :

- Une inscription de « Mensuration » du 30 juin 2021 figure au Registre foncier, sous « Mutation », sur l'extrait RF, de même que sous « Mention » : « Mensuration au cours ».

Tous les copropriétaires ont reçu une lettre de la Direction du cadastre, indiquant qu'ensuite de nouvelles mensurations avec des appareils plus perfectionnés qu'auparavant la surface de la parcelle de base N° RF 11412 mesure dorénavant 5'288 m² au lieu de 5'297 m². Une facturation s'en suit pour chacun, pour cette intervention et inscription de nouvelle mensuration. Dans la réalité, rien ne change bien sûr pour l'aspect du terrain, ceci étant par ailleurs sans influence sur les valeurs que nous exprimons pour le lot N° 14 examiné.

Loi sur la préservation et la promotion du parc immobilier locatif – LPPPL

En référence à la loi vaudoise du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif, indiquée en titre, a été édicté un arrêté du Conseil d'Etat le 25 janvier 2023, fixant pour l'année 2023, la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'article 2 de ladite loi. Le district d'Oron-Lavaux y figure.

La portée de cette loi inclut un droit de préemption en faveur des Communes, Oron en l'espèce.

Cependant, pour les raisons mentionnées dans notre rapport du 29 mars 2021, la parcelle N° RF 11412, pour son bâtiment, ne tombe pas sous le coup de ladite loi, en cas de vente. Par conséquent, il n'y a pas d'effets sur les valeurs que nous énonçons pour ladite parcelle.

Vente aux étrangers non-résidents

Aucune modification n'est intervenue depuis 2021 en ce qui concerne le statut de la Commune d'Oron, par rapport à la « Lex Weber », en ce sens qu'elle continue à ne pas être considérée comme une commune dite « touristique ».

Par conséquent, des immeubles, dans le sens générique du terme, ne peuvent pas être vendus à la clientèle non-résidente.

Dans le cas contraire, un impact positif serait intervenu sur les valeurs que nous estimons.

Valeur de rendement

Sans modification du principe énoncé dans notre précédent rapport, rendement théorique supérieur à celui de mars 2021, soit, actuel, supputé, mais approche non réalisée par nous. Communiquée.

Etablissement cantonal d'assurance-incendie ECA

Sans modification communiquée.

Comptes des exercices 2020 et 2021 – procès-verbaux des assemblées de copropriétaires tenues en 2021 et 2022

L'accès aux comptes bouclés des exercices 2020 et 2021 de la copropriété, allant du 1er janvier au 31 décembre, nous a été donné. Compte en a été tenu par nous dans nos appréciations, pour les éléments concernant directement ou indirectement le lot de PPE examiné.

En ce qui concerne les procès-verbaux des assemblées générales annuelles, ceux des réunions tenues en 2021 et en 2022 ont été demandés et obtenus par nous.

Pour l'exercice 2022, les comptes ne sont pas encore disponibles et l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas encore eu lieu.

Cependant, répondant à notre demande, l'administrateur nous a fait savoir que « *Pour ce qui est des éléments importants, hormis la dette de M. et Mme Vidal Bartolo & Bastos E. Silva de Fr. 25'970.00, et sauf demande de dernière minute, nous n'avons pas, pour 2023, de dépenses particulières, à part l'augmentation des frais de chauffage en raison de la hausse du coût du gaz, bien entendu.* ».

Nous avons bien entendu tenu compte de ces éléments dans nos appréciations de valeurs actuelle de la parcelle sous examen.

Par souci de discrétion vis-à-vis des copropriétaires de la PPE « A LA FAVERGE », lesdits comptes et procès-verbaux ne sont pas intégrés à notre rapport. Par contre, ils ont été remis à notre mandant.

Rappelons que les exercices précédents ont fait l'objet de l'analyse contenue dans notre rapport de mars 2021. De même, nous rappelons que l'administrateur avait indiqué précédemment qu'un compte d'exploitation séparé a été établi pour chaque bâtiment, ainsi que pour les communs et le parking, cela pour permettre d'avoir une vue détaillée des frais des immeubles « Palézieux 17 » et « Palézieux 19A et B ».

Revenant aux procès-verbaux susmentionnés, nous avons donc pris connaissance par le détail des éléments contenus dans ceux-ci et mesuré l'impact qu'ils avaient ou qu'ils pouvaient avoir, directement ou indirectement, pour le lot de PPE N° 14.

Voici résumés ci-après les éléments en question, notre analyse et notre appréciation y relatives, le cas échéant.

Exercice comptable 2020

Procès-verbal de l'assemblée du 11 mars 2021, tenue par écrit (motif : restrictions dues à la situation du Covid 19)

- Les comptes de l'exercice 2020 sont adoptés, ainsi que le rapport des vérificateurs de comptes, préalablement.
- L'administrateur indique que le fonds de rénovation se monte au 31 décembre 2020 à CHF 34'119.35 pour « Palézieux 17 » et CHF 134'823.25 pour « Palézieux 19A-B ».
- L'administrateur mentionne encore qu'un fonds de rénovation particulier existe pour la buanderie 19A-B, de CHF 8'700.00, ainsi que pour le parking de CHF 2'057.45. Pour les attributions de l'exercice 2020, l'administrateur propose de maintenir un montant de CHF 5'000.00 pour Palézieux 17 et de CHF 20'000.00 pour Palézieux 19A-B. Il relève aussi que durant l'exercice 2021 un prélèvement au fonds de rénovation parking a été opéré afin de financer le solde. Pour 2021, l'administrateur prévoit des charges exceptionnelles, qu'il propose de financer par les fonds de rénovation (voir plus loin).
- L'administrateur propose à l'assemblée générale de faire procéder à un contrôle des thermostats radiocommandés des différents appartements, avec un contrôle des réglages et la pose d'un moteur supplémentaire dans la zone à vivre de chaque appartement, ainsi qu'un contrôle des programmations des thermostats. L'objectif est d'équilibrer principalement l'ensemble des installations de chauffage, réduire les consommations et accroître le confort des résidents. Le total des dépenses se monte à CHF 9'600.00, devisés par une entreprise de chauffage-sanitaire, à répartir aux millièmes de chaque lot. L'assemblée accepte cette proposition, qui sera financée par les fonds de rénovation respectifs.
- Budgets pour l'exercice 2021 : cinq budgets différenciés sont présentés par l'administrateur, considérant les particularités du règlement de PPE, soit du fait des clefs de répartition : un pour Palézieux 19A-B, un pour Palézieux 17, un pour le parking, un pour les communs et un budget réuni, global. Le budget global est de CHF 200'312.00, dont CHF 170'500.00 pour l'exploitation et CHF 13'284.00 forfait, pour le parking. L'assemblée approuve le budget global.
- L'assemblée doit octroyer un mandat de représentation à un agent d'affaires concernant l'impayé, ainsi que pour conduire toute procédure, ceci concernant le lot N° 14 sous examen. L'impayé est de CHF 6'419.15 au 31.12.2020 et de CHF 7'784.15 au 31.03.2021 ; l'assemblée générale consent à ladite autorisation.

- Dans les « Divers et propositions individuelles », des copropriétaires demandent qu'une réflexion soit portée lors de la prochaine assemblée générale sur la possibilité de poser des bornes de recharge pour les véhicules électriques, au niveau du garage et/ou des boxes. L'administrateur étudiera la faisabilité à la fois technique et légale de telles installations.
- Suite à l'inondation du parking souterrain, à plusieurs reprises lors de fortes pluies et chutes de neige, une copropriétaire a rappelé le sujet. L'administrateur répond qu'il est intervenu pour que des travaux soient réalisés au niveau des grilles d'écoulements et des canalisations, ceci en collaboration avec les représentants des immeubles 13 et 15, vu que celles-ci relient ou restent reliées à l'ensemble des bâtiments 13-15-17 et 19A-B.
- Répondant à une demande d'aménagement d'un local vélos, l'administrateur indique qu'il ne peut pas y répondre favorablement, aucun local n'étant disponible.

Exercice comptable 2021

Procès-verbal de l'assemblée du 22 mars 2022

- Les comptes globaux de l'exercice 2021 présentent un déficit de CHF 24'789.21. La facturation chaque année de la fourniture de gaz, en mars pour le relevé et en juin approximativement, pour la facture elle-même, en est notamment la raison. Les interventions faites sur les installations individuelles de chauffage devraient améliorer la situation sur la prochaine facture, une baisse des coûts liés à la consommation de gaz étant attendue.
- Le rapport des vérificateurs de comptes, puis les comptes eux-mêmes sont approuvés par l'assemblée. Les soldes créanciers seront transférés sur l'année suivante et les soldes débiteurs feront l'objet d'une facturation séparée.
- L'administrateur relève qu'ensuite des modifications apportées sur les installations individuelles de chauffage, une amélioration devrait être observée par les résidents en termes de chauffage consommé.
- 4 (quatre dépenses exceptionnelles, à prélever sur les fonds de rénovation des immeubles et du parking, sont prévues, pour un montant total de CHF 55'200.-, sont présentées par l'administrateur. Il s'agit de :
 - a) Malgré un système EWO en place, qui a dû être réparé à plusieurs reprises, la dureté de l'eau dans la région et dans l'immeuble demeure. Un adoucisseur d'eau sera installé, pour un budget de CHF 20'000.00, selon la décision de l'assemblée.

- b) Le système d'éclairage de secours du parking est en fin de vie. L'assemblée décide son remplacement par CHF 3'300.00.
 - c) En cours d'exercice, après des dysfonctionnements constatés par des copropriétaires, il a fallu remplacer la chaudière de l'immeuble 19A-B. L'assemblée approuve la réalisation de ces travaux, faite, pour un budget de CHF 28'000.00.
 - d) A l'occasion du remplacement de la chaudière du 19A-B, la pompe de circulation défectueuse a été changée, afin d'éviter de nouveaux problèmes de chauffage. L'assemblée a également approuvé ce remplacement, déjà intervenu, pour une dépense de CHF 3'900.00.
- En raison des charges exceptionnelles ci-dessus, financées par le fonds de rénovation, afin de ne pas créer de charges supplémentaires ou de devoir procéder à des appels de fonds, l'administrateur propose toutefois d'augmenter les acomptes de charges, soit entre CHF 26.00 et CHF 61.00 selon la taille du lot. Ceci est accepté par les copropriétaires et prendra effet au 1^{er} juillet 2022.

Dès lors, les prévisions de dépenses sont estimées à CHF 261'860.00, incluant une attribution au fonds de rénovation des immeubles et en comptant les recettes de buanderie pour Palézieux 19A-B. Les acomptes de charges seont ainsi de CHF 190'000.00 pour l'exercice 2022.

- Le montant total d'arriérés de charges concernant un copropriétaire déficient, en l'occurrence les propriétaires du lot sous examen, est de CHF 14'508.35. Une hypothèque légale a été déposée sur ledit lot N° 14, pour la somme de CHF 6'410.15 correspondant à l'exercice 2020. L'autorisation est donnée par l'assemblée pour la continuation de la procédure. Voir svp le procès-verbal y relatif, point 6, pour plus de détails.
- Un long exposé de l'administrateur est donné à propos du projet d'installer une borne de recharge pour véhicules électriques, soit pour un raccordement collectif ou individuel. Au jour de l'assemblée, aucun copropriétaire n'envisage l'acquisition d'une voiture électrique à court terme, mais l'assemblée relève qu'une telle installation pourrait donner de la valeur aux appartements en cas de revente. L'administrateur est chargé de faire établir des devis par un spécialiste, ceci pour la prochaine assemblée générale.
- Un copropriétaire indique qu'à la sortie de secours du parking permettant d'aller à la place de jeu, le terrain est instable et pourrait représenter un danger. L'administrateur en prend acte et se renseignera à ce sujet.

Pour les charges, se basant sur les charges de CHF 190'000.00 annuels, dès le 01.07.2022, nous indiquons, à titre informatif, selon nos calculs et sous les réserves d'usage que les charges générales pour le lot N° 14, de 3'130 / 100'000 millièmes, seront de CHF 5'947.00 par an, ou CHF 495.60 (arrondi) par mois, ceci globalement projeté pour les différents comptes séparés.

CONCEPT DE L'APPARTEMENT

Nous n'avons constaté au cours de notre visite aucune modification de la distribution intérieure ou du balcon du lot de PPE sous examen, ni non plus de la cave et de la place de parc intérieure en servitude.

ETAT APPARENT DU LOT D'APPARTEMENT, DE LA CAVE ET DE LA PLACE DE PARC INTERIEURE

Par rapport à notre visite des lieux en mars 2021, nous avons constaté les évolutions suivantes :

- Dans la chambre nord, proche de l'entrée de l'appartement, un affaissement du carrelage à la liaison avec la plinthe a été relevé dans l'angle nord de la pièce ;
- Un store du séjour manœuvre en biais, à l'ouverture ; il en va de même pour plusieurs stores d'autres emplacements ;
- L'eau chaude comme froide s'écoule très lentement du robinet dans le WC séparé (filtre bouché ?) ;
- Une tache a été constatée au plafond de la salle de bains ;
- En outre, Madame la copropriétaire nous a signalé que :
 - o le four avait un problème de fonctionnement (non vérifié par nous);
 - o sur les 4 plaques électriques, seules celles du fond fonctionnent (non vérifié par nous);
 - o depuis un temps long déjà, la machine à laver la vaisselle ne fonctionne plus ;

L'appartement est normalement maintenu, hormis l'encombrement du balcon.

Cave : rien à signaler, hormis quelques coulures brunâtres au plafond, provenant probablement de la construction.

Place de parc intérieure : marquage pratiquement disparu, comme pour les autres emplacements.

ESTIMATION DE VALEURS ACTUELLES

VALEUR INTRINSÈQUE

CHF

CHF

APPARTEMENT AVEC BALCON, LOT N° 14

Valeur de remplacement ou de reconstruction des immeubles, dont celui du lot de copropriété examiné (construction d'une qualité et d'un standing similaires à celui existant, avec un équipement et un aménagement identiques, au prix du jour, sur le même terrain, mais à sa valeur d'aujourd'hui et avec la position de l'appartement dans la PPE), cave comprise :

Valeur à neuf : CHF 5'800.00 par m2

Surfaces considérées :

Appartement, net : 97,28 m2
balcon : 12,50 m2, pour ½ : 6,25 m2

Surface pondérée totale :

103,53 m2

Nous considérons la cave comme faisant partie du lot, sans surface propre dans nos notre approche chiffrée, la valeur à neuf étant ajustée conformément par m2.

Notre calcul : 103,53 m2 x CHF 5'800.00 / m2 = 600'474.00

A reporter : 600'474.00

CHF

CHF

Report : 600'474.00

Sous déduction de la vétusté, pondérée
compte tenu de l'âge des bâtiments,
(parties communes et privées) mais considérant
un maintien et entretien standard des lieux

Taux de vétusté retenu: **8 %**

8 % s/CHF 600'474.00 = (arrondi) -/- 48'038.00 552'436.00

**VALEUR INTRINSEQUE ACTUELLE
DU LOT DE PPE N° 14, SANS LA PLACE
DE PARC INTERIEURE = (arrondie)**

552'000.00

=====

en l'état actuel, l'appartement, le balcon et la cave considérés par extrapolation comme vidés et nettoyés, sans travaux de rafraîchissement ou de rénovation éventuels quelconques de l'appartement, y compris la prise en compte également du fonds de rénovation, pour la part correspondante aux millièmes du lot de PPE sous examen.

PLACE DE PARC INTERIEURE N° 19

**Notre estimation de valeur intrinsèque
actuelle, dans son état, en bloc :**

22'000.00

=====

**VALEUR INTRINSEQUE ACTUELLE
DU LOT DE PPE N° 14 = (arrondie)**

574'000.00

=====

VALEUR VENALE

Au vu :

- des constatations, vérifications et données mentionnées dans notre rapport du 19 mars 2021, pour les généralités,

de

- la faible offre actuelle d'appartements en PPE à vendre à Oron-la-Ville et la demande, en forte hausse depuis quelques temps, soit des transactions réalisées et connues en 2022 et au début de l'année 2023, avec comme résultante une augmentation du niveau des prix obtenus,

nous exprimons les valeurs vénales suivantes :

appartement lot N° 14 :

CHF 600'000.00

place de parc intérieure N° 19 :

CHF 22'000.00

soit pour la parcelle N° RF 11412-14, une valeur vénale ou marchande de :

CHF 622'000.00

dans l'état constaté au jour de la visite des lieux, dans une phase projetée, théorique, de lieux vidés et nettoyés, à savoir sans être en mesure de vérifier l'état des parties du lot non garnies ou recouvertes de mobilier et autres objets ou effets.

VALEURS DE LA PART D'UN DEMI DE Madame Bastos E. Silva Cristina (Alves da Silva)

Cette part étant d'un demi, selon l'enregistrement au Registre foncier de la copropriété simple, les valeurs ci-devant mentionnées sont ramenées à :

VALEUR INTRINSEQUE

Appartement, lot N° 14 : CHF 276'000.00

Place de parc intérieure N° 19 : CHF 11'000.00

Total : CHF 287'000.00

VALEUR VENALE

Appartement, lot N° 14 : CHF 300'000.00

Place de parc intérieure N° 19 CHF 11'000.00

Total : CHF 311'000.00

dans l'état constaté au jour de la visite des lieux, en une phase projetée de lieux vidés et nettoyés.

Demeure réservé le principe éventuel d'une diminution de valeur en cas de vente aux enchères publiques d'une seule demi-part de la parcelle du lot N° 14 de la PPE.

Généralités – réserves

Les appréciations ci-devant reflètent une image instantanée du marché actuel et nous ne pouvons prévoir l'évolution de ce dernier.

Elles vous sont fournies sous les réserves d'usage, s'agissant d'éléments subjectifs, ainsi que de l'évolution des conditions du marché, du loyer de l'argent, d'une valeur de rendement réelle ou théorique nette ou brute, pour la parcelle N° RF 11412-14, de toute valeur d'amateur, des bases de calcul et de tout autre élément imprévisible, qui pourrait influencer sur tout ou partie des chiffres ci-devant.

La présente estimation comporte une grande part d'appréciations et d'évaluations personnelles, forcément arbitraires, relevant d'une approche et d'une analyse humaines.

Sur un plan général, la demande de la part de la clientèle d'acheteurs locaux (personnes suisses et titulaires de permis C ou B) est actuellement estimée par nous comme très bonne pour le genre de bien concerné.

Par ailleurs, sur le plan du financement hypothécaire, les diverses mesures prises depuis 2012 jusqu'à maintenant par les autorités politiques suisses, la Finma et les banques elles-mêmes, en matière de financement hypothécaire, notamment, impactent négativement, indirectement, les valeurs immobilières, sur le principe. Celles-ci se ressentent encore à l'heure actuelle. Prière de prendre connaissance également du chapitre suivant à ce sujet.

L'abandon au début de l'année 2015 de la parité du franc suisse par rapport à l'euro a créé des conséquences négatives supplémentaires pour l'économie suisse, en général, et pour le marché immobilier, indirectement. Celles-ci sont perceptibles encore à l'heure actuelle, ce que démontre, par exemple, l'euro actuellement, sous la parité avec le franc suisse.

En outre, nous relevons que les taux d'intérêts hypothécaires ont amorcé une certaine hausse dans le courant de l'année 2022, tout en se stabilisant ensuite, mais sans pouvoir exclure à l'avenir proche un nouveau mouvement dans un sens ou un autre, impossible à prévoir ou anticiper étant donné les événements géopolitiques à venir, notamment. Cependant, nous notons que les taux actuels demeurent relativement attractifs.

Par ailleurs, il existe actuellement sur le marché peu de biens à vendre, comparables, plus ou moins, dans le type et le créneau de prix de vente d'objets en rapport avec celui sous estimation de valeurs, ceci dans la région, la commune et la localité concernées, est un élément que nous avons pris en considération dans nos approches d'appréciation et nos calculs. Il contribue à la hausse des valeurs incriminées selon nos estimations.

En outre, pour tous les motifs qui précèdent, les évaluations que nous établissons depuis quelque temps ne peuvent plus être fermement garanties pour une longue durée, l'évolution des données pouvant fluctuer rapidement, ceci encore plus en période de pandémie et sans préjuger de la situation.

L'évolution future de la crise sanitaire sur le marché immobilier concerné, même en phase de sortie au courant de l'année dernière des restrictions, ne peut néanmoins être projetée avec garantie, ni d'ailleurs les conséquences indirectes, économiques, du conflit en cours en Ukraine. (voir chapitre ad hoc en fin de notre rapport).

Le cas échéant, nos évaluations demandent à être réactualisées régulièrement.

A titre indicatif, nous mentionnons que les valeurs émises par nous l'ont été dans le cadre d'une projection à 12 mois maximum, sauf autre évènement particulier que les deux mentionnés ci-dessus ou élément nouveau, survenant dans l'intervalle, ainsi que nous le pratiquons usuellement pour nos mandants et hors situation sanitaire exceptionnelle, comme présentement.

En ce qui concerne l'éventuels litiges ou contentieux en matière de conformité règlementaire de bâtiments, notamment, avec les autorités concernées ou de réclamations ou de prétentions envers des entreprises qui seraient intervenues dans la copropriété, par exemple, nous émettons une réserve y relative, de principe, en relevant cependant nous être informés auprès des autorités et de l'administrateur de la PPE, avec une réponse négative,

Il en va de même pour tout litige ou contentieux éventuel avec des copropriétaires ou des locataires de logements voisins, hormis les procédures en cours pour le lot N° 14 de la PPE, bien entendu.

Par principe, toutes réserves et décharges sont néanmoins toujours émises à ces sujets dans nos rapports d'estimation de valeurs,

Avant de conclure, nous précisons encore que la mission effectuée par nous n'est ni une expertise technique en soi, ni un bilan technique avec projections d'investissements nécessaires en travaux d'entretien ou de maintien des parties communes de la copropriété et du lot sous examen, quand bien même certains éléments en faisant partie ont dû être appréhendés, sommairement, pour notre estimation de valeurs.

Réserves spéciales : pandémie du « Coronavirus » - conflit Russie-Ukraine – Suisse : hausse des taux d'intérêts et utilisation des fonds LPP

COVID 19

NOUS DEVONS RESERVER LES CONSEQUENCES D'UNE SITUATION TOUJOURS EN COURS PENDANT LE TRAITEMENT DE NOTRE EXPERTISE DE VALEURS, A SAVOIR LA PANDEMIE DU CORONAVIRUS-19 ET SA DERNIERE VAGUE, QUAND BIEN MEME LES RESTRICTIONS ONT ÉTÉ LEVEES IL Y A QUELQUES MOIS.

POUR LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER, AU MOMENT DE L'ETABLISSEMENT DE NOTRE RAPPORT, SEUL EST CONNU LE CONSTAT DES EVOLUTIONS INTERVENUES DEPUIS LE MOIS DE MAI 2020 JUSQU'À LA FIN DE L'ANNEE 2022, NOTAMMENT AU NIVEAU DES TRANSACTIONS DANS LE DISTRICT CONCERNE, PLUS PRECISEMENT DANS LE DISTRICT D'ORON-LAVAU, POUR CE DERNIER SECTEUR EN PARTICULIER.

CES DERNIERS MOIS, LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE TERRITOIRE PRECITE A ÉTÉ TRÈS SOUTENU DU POINT DE VUE DE SON RAPPORT AVEC LA CRISE DU COVID 19. EN EFFET, DES ACQUEREURS POTENTIELS PRIVILEGIENT ENCORE DES PLACEMENTS DANS LA PIERRE.

LA PARCELLE N° RF 11412-4 REJOINT LE CONTEXTE SUS-DECRIT.

AINSI, LA SITUATION CONNUE PAR NOUS A LA FIN DECEMBRE 2022 A SERVI COMME BASE POUR DETERMINER LES VALEURS ACTUELLES.

QUANT A L'AVENIR, DES PERSPECTIVES SERIEUSES NE PEUVENT ACTUELLEMENT ETRE FORMULEES, POUR LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES DE LA PANDEMIE DU COVID 19, PAR RICOCHET CELLES SUR LE DOMAINE DE L'IMMOBILIER REGIONAL.

ACTUELLEMENT, EN FONCTION DES DONNEES PUBLIEES EN AUTOMNE 2022, AINSI QUE SELON NOS PROPRES STATISTIQUES ET CELLES OBTENUES DE CONFRERES, NOUS POUVONS FAIRE ETAT D'UN MARCHÉ BIEN ACTIF, CECI POUR LE PRINCIPE ET SUR LA GENERALITE.

HORMIS LA FORTE DEMANDE EN COURS DE LA PART D'ACQUEREURS POTENTIOELS D'APPARTEMENTS DANS LA COMMUNE D'ORON, IL NE PEUT ETRE AFFIRME QUE CETTE REPRISE PERDURERA, A CE TITRE, D'AUTRES CRITERES ENTRANT EN LIGNE DE COMPTE, COMME LES MOUVEMENTS DE POPULATION, SOIT LA DEMANDE ET LES CONDITIONS DE FINANCEMENT HYPOTHECAIRES, SOIT LA FACULTE DE POUVOIR ACQUERIR POUR LES CANDIDATS ACHETEURS ET LEUR NOMBRE, POTENTIELLEMENT, NOTAMMENT (voir ci-après), TOUT COMME LES INCERTITUDES LIEES A LA DEMANDE EN MATIERE DE RELOCATION, PAR EXEMPLE.

CONFLIT RUSSO-UKRAINIEN

LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES MONDIALES N'EN SONT PAS CONNUES AUJOURD'HUI, NI NON PLUS, POUR LE MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE ET REGIONAL, EN PARTICULIER, EN CE QUI CONCERNE LA PRESENCE OU L'ARRIVEE DE NOUVEAUX ACQUEREURS, EXPATRIES PAR EXEMPLE, EN PROVENANCE DES DEUX PAYS CONCERNES, QUE CE SOIT EN RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE (pas concernée pour cette dernière catégorie, en l'espèce, dans le district de Lavaux-Oron, la commune d'Oron)

IL EN VA DE MEME POUR L'OPPORTUNITE DURABLE DE LOCATION OU DE RELOCATION DES APPARTEMENTS, LE CAS ECHANT, DE NOTRE POINT DE VUE ET DE CELUI DE SPECIALISTES CONSULTES, CETTE OPPORTUNITE ETANT CEPENDANT TRES PRESENTE DEPUIS QUELQUES MOIS.

TAUX D'INTERETS HYPOTHECAIRES

DE CE POINT DE VUE LA, LE PHENOMENE DE HAUSSE DES TAUX D'INTERETS EN COURS, CERTES MOYENNE ENCORE, EST UN SIGNE NEGATIF, QUAND BIEN MEME UNE CERTAINE STABILISATION, VOIRE UNE BAISSSE, PREVOUT ACTUELLEMENT.

CONDITIONS D'OBTENTION DE PRETS HYPOTHECAIRES

DES EXIGENCES PLUS STRICTES CONCERNANT L'OCTROI DE PRÊTS HYPOTHECAIRES DE LA PART DES ETABLISSEMENTS PRETEURS SONT CONSTATEES DEPUIS QUELQUES TEMPS,

CE PHENOMENE DEVRAIT, AU MINIMUM, SE MAINTENIR, VOIRE S'ACCROITRE, SELON LES MEMES SOURCES QUE CI-DESSUS.

ALLEGEMENT PREVU POUR L'UTILISATION COMPLETE DES FONDS LPP POUR LES FONDS PROPRES

UN TEL ALLEGEMENT SERAIT PERCU PAR LE MARCHE, DE L'AVIS DES SPECIALISTES, COMME UN ELEMENT FAVORABLE POUR LE MARCHE IMMOBILIER, DANS LE SENS D'UN ELEMENT POSITIF ET FACILITANT L'ACCES A LA PROPRIETE PAR DES PERSONNES NE DISPOSANT PAS ACTUELLEMENT DE FONDS PROPRES SUFFISANTS.

CET ALLEGEMENT EST MENTIONNE POUR LE PRINCIPE ET LA GENERALITE.

CONCLUSION

AU VU DES ELEMENTS QUI PRECEDENT, IL EST IMPOSSIBLE AUJOURD'HUI DE PREVOIR L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER, NOTAMMENT POUR LE LAVAUX ET PLUS SPECIFIQUEMENT, EN REGARD DE NOTRE ANALYSE, POUR LA COMMUNE D'ORON ET LE SECTEUR D'ORON-LA-VILLE, QUE CE SOIT A COURT, MOYEN OU LONG TERME, A SAVOIR EN TERMES DE PRIX ET DE NOMBRE DE TRANSACTIONS, TOUT EN SOULIGNANT QU'ACTUELLEMENT LE MARCHE EST TRES SOUTENU ET QUE LES PRIX OBTENUS SONT ELEVES, GLOBALEMENT CONSIDERE.

Ainsi fait à Montreux, le 27 février 2023

CGS Global Immobilier SA



Jonatan Morier,
directeur



Christian Savioz,
cofondateur

S.E. & O.