

COMMUNE D'OLLON
PARCELLE N° RF 3066

BATIMENT
(rural désaffecté – remise et dépôt privés)

Chemin du Cotterd, 31

1884 ARVEYES

Propriété de M. Shkelzen CETAJ



ACTUALISATION D'UNE ESTIMATION DE VALEURS

DONNEES DE BASE

Mission et visite

Suite à la demande de l'Office des Faillites de l'Arrondissement de l'Est Vaudois, par Mme Mélanie Vaucher, huissière, selon email du 2 juin 2025, nous avons procédé à l'actualisation de l'estimation de valeurs datée du 30 mai 2017.

La visite des lieux a été opérée le jeudi 3 juillet 2025, dès 13.45 h., par M. Christian Savioz, en charge d'estimations et d'expertises pour notre société, en compagnie de Mme Aline Dévaud, Substitute du Préposé dudit Office, en l'absence du propriétaire du bien concerné.

Etant donné le temps écoulé depuis notre dernier rapport-8 ans- nous faisons figurer les éléments nouveaux d'appréciation et reprenons même certaines données officielles essentielles mentionnées dans notre premier rapport concernant ledit bien, daté du 11 juin 2012, soit il y a environ 13 ans, mais non rappelées dans notre deuxième rapport.

Constatations

Le bâtiment n'était pas ouvert par sa porte principale. Toutefois, une porte sur un côté l'était, mais en présence, partout, d'herbes hautes et d'orties. Cependant, des photos ont pu être prises et figurent en annexe à notre rapport.

Par nos propres constatations, nous n'avons pas relevé de modifications structurelles du bâtiment, intérieures comme extérieures, ni non plus dans sa conception de distribution et d'agencement intérieurs, par rapport à notre visite du 26 avril 2017, autres que la vétusté.

Dès lors, hors dépréciation de vétusté admissible, le bâtiment ne nous paraît pas avoir subi de détériorations, toujours comparativement à notre précédente visite.

Le bâtiment continue d'être affecté à du stockage / entreposage de matériels et matériaux de construction et d'aménagement, présents en faibles quantités, à notre avis et selon les constatations effectuées dans les conditions mentionnées au premier paragraphe ci-dessus.

Statut légal

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

Un nouveau plan d'affectation communal, dénommé PACom, est en voie d'approbation. Il l'a déjà été par la Municipalité en mai 2024 et il reste l'approbation du Conseil Communal, puis celle du Département Cantonal concerné, avant son entrée en vigueur.

Néanmoins, dans une telle situation transitoire, il est appliqué les règles les plus restrictives entre la réglementation communale actuelle et les dispositions prévues dans le nouveau PACom.

Le zonage de la parcelle continue à être prévu comme précédemment.

Précision importante, il nous a été confirmé par la Direction du Service technique communal que la Municipalité reste favorable, sur le principe, aux transformations de granges en habitations.

Nous relevons que l'immeuble mitoyen, voisin, est une habitation.

L'éventuelle possibilité de transformation du bâtiment examiné, en logement, a été prise en compte par nous pour l'estimation de valeurs, nonobstant la taille et le volume de la bâtisse, soit hors autres considérants pouvant influencer sur les valeurs (opportunité, marché, demande, etc).

En cas de souhait de transformer et d'aménager la bâtisse en habitation, par exemple, les prescriptions les plus restrictives entre la réglementation actuelle et le futur PACom s'appliqueraient pour une éventuelle mise en valeur du bien, partant pour un permis de construire ou de transformer, le cas échéant.

Une procédure d'enquête publique serait obligatoire et son sort est réservé.

RECENSEMENT ARCHITECTURAL

Le bâtiment N° ECA 2428 ne figure pas audit recensement du canton de Vaud, de sorte qu'aucune note de protection ne lui est attribuée.

CARTES DES DANGERS NATURELS

Nous ne reproduisons pas en annexe les cartes et plans consultés.

Cependant, les vérifications ont été effectuées par nous de l'impact de chaque risque possible sur la parcelle concernée.

Nous en avons tenu compte en conséquence dans nos estimations de valeurs.

LOI SUR LA PRESERVATION DU PARC IMMOBILIER LOCATIF - LPPPL

La parcelle sous vérification, soit pour le bâtiment N° ECA 2428, n'est pas applicable en l'espèce.

Dès lors, la parcelle N° RF 3066 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 ETRANGERS NON - RESIDENTS

En tant que remise et dépôt actuels

A notre avis, il ne pourrait pas être prétendu à un local d'activité commerciale, lié à une exploitation, ce qui aurait possiblement pu permettre l'acquisition par une personne physique ou une société avec siège à l'étranger, sous les conditions légales.

De notre point de vue, que l'utilisation actuelle du bâtiment estimé relève d'une personne privée plutôt que d'une société, qui aurait pu être vendue en tant que telle pour son activité économique, aurait pu faciliter les choses dans le traitement de la faillite du propriétaire de la bâtisse.

Est réservée de notre part l'interprétation et la position et la décision de l'Office des Faillites de l'Arrondissement de l'Est Vaudois, notamment si d'autres biens ou raisons sociales entraient dans le giron du failli concerné.

En tant qu'éventuel futur logement

La commune d'Ollon figure dans la liste des communes dites « touristiques », pour certains secteurs, ce qui est formellement le cas pour celui des Arveyes.

Dès lors, des immeubles, dans le sens générique du terme, peuvent être vendus à la clientèle non-résidente.

En théorie, un impact positif découlerait de cette situation.

L'inscription au Registre foncier de la nature du « Bâtiment » de 73 m² au sol n'est pas détaillée.

L'acquisition de la parcelle -qui est dans les limites de surface autorisée pour le terrain-partant du bâtiment en l'état, par une personne physique non résidente pourrait être envisageable, sur le principe, en vue d'un aménagement en logement après l'achat. Une autorisation d'acquéreur serait à solliciter auprès de la Commission foncière 2 à Lausanne, par l'acheteur potentiel, sous les conditions légales édictées et en fonction des quotas disponibles.

Cet avis est énoncé sous toutes réserves de notre part, soit sans garantie aucune qu'une autorisation dans ce sens pourrait être obtenue, plus encore dans le cadre d'une vente forcée, pour le bâtiment dans son état actuel. (lère étape d'acquisition) avant toute transformation en logement.

COUVERTURES D'ASSURANCES

ECA – Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et autres dommages

Au 9 juillet 2025, selon la police édictée par ledit Etablissement, la valeur assurée à neuf du bâtiment N° ECA 2428 était de **CHF 129'500.00**, à l'indice 140 de cette année.

Une couverture « côté cour, côté jardin » n'existe pas.

AUTRES COUVERTURES

Une couverture multi-risques existe auprès de La Vaudoise, notamment pour les dégâts des eaux et les bris de glace (présence de glaces non relevées).

Selon la police entrée en vigueur le 19 juin 2025, la valeur totale du bâtiment, assurée, est de **CHF 120'000.00**.

INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER

Mentions

08.02.1989 001-323873 Améliorations foncières Syndicat d'entretien ID.001 1998/000364

Cette mention remonte à environ 35 ans,

Il ne nous pas été possible de savoir dans un délai raisonnable si le Syndicat mentionné était toujours actif et si, le cas échéant, un versement de participation ou un remboursement de trop-payé était possible.

En conséquence, nous avons décidé de ne pas tenir compte pour nos calculs de valeurs de l'existence de cette mention.

23.07.2024 018-2024/8144/0 Faillite ID.018-2024/003608

Cette inscription n'a aucune influence, à notre avis, sur les valeurs du bien-fonds que nous exprimons.

Servitudes

23.07.1970 001-236094 (C) Voisinage : vues ID.001-1999/019536 en faveur de B-F Ollon 5409/3067

Cette Charge, « C », a été constituée en 1970. Sa durée est illimitée.

Selon le libellé de la servitude figurant au Registre foncier, sous « Exercices des droits », avec deux plans déposés -dont copies ci-jointes- le propriétaire de la parcelle sous examen s'engage à concéder, sur demande du bénéficiaire (bien-fonds mitoyen, voisin) un droit de vue par 5 fenêtres sur la façade sud de son bâtiment.

Cette servitude accorde au bénéficiaire le droit en question lors de construction et vaut également pour le maintien.

Nous avons vérifié sur place la situation existante.

Compte a été tenu par nous de l'impact négatif, sur le principe, et faible à notre avis, sur un plan pratique futur éventuel) de cette servitude sur les valeurs que nous exprimons pour le bien estimé, tant en valeur intrinsèque actuelle qu'en valeur vénale, dans la perspective éventuelle, possible, d'une mise en valeur du bâtiment (transformation en logement).

VALEURS

VALEUR DE RENDEMENT

Celle-ci n'est pas exprimée, du fait que le bien sous examen n'est actuellement pas loué à la connaissance de l'Office des Faillites

Quand bien même la bâtisse pourrait être louée comme dépôt, après vidage de son contenu et fauchage / nettoyage des accès extérieurs et après une sécurisation des éléments intérieurs (sol, planchers, etc) -en projection théorique- le loyer alors envisageable conduirait à une valeur de rendement théorique plus basse que notre valeur intrinsèque et encore plus éloignée de notre valeur vénale.

Dès lors, en l'absence de location actuelle des lieux, en rendement réel, nous n'émettons pas non plus un calcul de rentabilité brute, sous le taux de rendement usuel actuellement utilisé dans notre branche pour un local du type concerné, avec un taux de calcul correspondant en outre à la localisation dudit bien (rendement brut théorique 8 %).

Dès lors, il est renoncé à l'expression d'une valeur de rendement, brute ou nette.

VALEUR INTRINSEQUE

Nous estimons celle-ci, soit la valeur de reconstruction ou de remplacement du bâtiment et des extérieurs, aux coûts actuels, sous déduction de la vétusté correspondante + la valeur que nous estimons actuellement pour la parcelle de terrain, compte également tenu de l'inscription de la servitude en Charge, à

CHF 55'000.00

VALEUR VENALE

(valeur marchande ou de vente), considérant les spécificités actuelles du marché de biens du type de celui concerné, ainsi que des caractéristiques du bien mentionnés à l'époque et celles indiquées ci-devant, **avec la prise en compte de la faculté pour la Municipalité d'autoriser possiblement la transformation du bâtiment en logement, toutefois sous toutes réserves et conditions**, nous estimons celle-ci à

CHF 120'000.00

sur les mêmes bases qu'à l'alinéa relatif à la valeur intrinsèque, incluant les réserves générales et celles spécifiques relatives à la situation sanitaire actuelle du Covid 19 et aux conflits entre pays étrangers, pour leur impact selon les réserves qui suivent.

La disparité des valeurs que nous exprimons provient de la possibilité éventuelle, sans garantie, mais que nous considérons comme source de faisabilité et d'obtention, au vu des informations officielles obtenues, de voir un futur propriétaire de la parcelle être autorisé à transformer la bâtisse en logement.

Une telle faculté, si elle faisait l'objet d'une décision confirmée de la Municipalité d'Ollon impliquerait la conservation des façades et du toit du bâtiment, tout en créant à neuf, après vidage et démolition des éléments intérieurs, une habitation. Nous avons conscience qu'il en découlerait un coût plus élevé qu'une construction nouvelle complète. Nous en avons tenu compte dans notre détermination de la valeur vénale du bien, tout comme -en parallèle- des prix des chalets et logements dans la région concernée, en vente aux non-résidents également, que ce soit pour des habitations de petite ou de grande taille, même sur un très petit terrain, 130 m² en l'occurrence.

GENERALITES - RESERVES

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, des bases de calcul et de tout autre élément imprévisible, qui pourrait influencer sur tout ou partie des chiffres ci-dessus.

Outre que la demande de la part de la clientèle d'acheteurs est actuellement bonne, pour la clientèle résidente, 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 les valeurs immobilières.

Celles-ci se ressentent encore fortement à l'heure actuelle, sur le principe et dans le cas d'une acquisition selon des modalités standard d'emprunt de la part d'un acquéreur.

L'impact psychologique de ces éléments dans le marché immobilier se perçoit toujours aujourd'hui.

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.

Elles sont encore perceptibles à l'heure actuelle, quand bien même l'Euro s'était raffermi il y a quelques temps, mais pour baisser à nouveau ces tous derniers mois, vis-à-vis du franc suisse, entre autres monnaies.

En contrepartie, à titre favorable, nous relevons que l'absence de stock important en biens immobiliers dans le créneau de prix de vente en rapport avec notre estimation de valeurs, est un élément positif dans le marché du moment.

En conclusion des remarques qui précèdent, le marché immobilier dans la région concernée reste attractif, avec une demande constante et soutenue de la part de la clientèle potentielle.

Quoi qu'il en soit, pour toutes les raisons 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.

Le cas échéant, elles 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 évènement particulier survenant dans l'intervalle, ainsi que nous le pratiquons d'habitude pour toutes nos expertises.

Par ailleurs, nous partons de l'idée que la parcelle de base, et les parcelles de lots, soit les biens considérés ou examinés ne font l'objet d'aucun litige ou contentieux, de droit administratif, public, ou de droit privé, par exemple, qui pourrait affecter les valeurs énoncées, notamment.

Ce point n'est jamais vérifié par nous au stade d'une estimation et pourrait donner lieu à une réserve de notre part, le cas échéant. Ce point est mentionné par principe dans tous nos rapports.

Par ailleurs, un nombre important de photographies ont été prises pour notre réflexion ; seules quelques-unes figurent en annexe, les autres restant dans notre dossier.

Avant de conclure, nous précisons ou rappelons encore que la mission effectuée par nous n'est ni une expertise technique en soi, ni un bilan technique avec projections d'investissements possiblement nécessaires en travaux d'entretien ou de maintien des bâtiments, cet élément étant également indiqué par principe.

Nous mentionnons aussi que les éléments techniques de la propriété ont néanmoins été pris en considération et appréhendés, sommairement, afin, pour nous, d'être à même d'opérer nos appréciations et notre estimation de valeurs.

RESERVES SPECIALES

COVID 19

Nous devons réserver les conséquences éventuelles d'une reprise de l'épidémie, sous une forme ou une autre, quand bien même les restrictions sanitaires ont été levées il y a un certain temps déjà.

Par exemple, les conséquences du Covid long, inquiètent toutefois les milieux concernés.

Pour le domaine de l'immobilier, au moment de l'établissement de notre présent rapport, seul est connu le constat des évolutions intervenues depuis l'origine de la pandémie jusqu'à fin décembre 2024, notamment au niveau des transactions dans la région concernée.

Ces tout derniers mois, le marché immobilier dans le territoire précité a été en reprise progressive du point de vue de son rapport avec la crise du covid 19. En effet, des acquéreurs potentiels privilégient, d'une part, des placements dans la pierre – villas et appartements avec jardin ou terrasse, par exemple- ou terrains à bâtir, recherchent à titre prime des achats hors grandes localités, par exemple encore (effets pratiques et psychologiques de la pandémie).

La parcelle sous examen rejoint le contexte sus-décrit.

Ainsi, la situation connue par nous de cette situation sanitaire à la fin du mois de mars 2025 a servi comme base pour déterminer les valeurs actuelles, entre autres éléments d'appréciation.

Quant à l'avenir, des perspectives sérieuses ne peuvent actuellement être formulées, les conséquences économiques n'étant pas toutes connues encore, par ricochet celles sur le domaine de l'immobilier régional.

Actuellement, en fonction des données publiées ce printemps 2025, ainsi que selon nos propres statistiques et celles obtenues de confrères, nous pouvons faire état d'un marché soutenu, ceci pour le principe et sur la généralité.

Toutefois, il ne peut être affirmé que cette reprise perdurera, à ce titre, d'autres critères entrant en ligne de compte, comme les mouvements de population, soit la demande et les conditions de financement hypothécaires, soit la faculté de pouvoir acquérir pour les candidats acheteurs et leur nombre, potentiellement, notamment (voir ci-après), tout comme les incertitudes liées à la demande en matière de location, par exemple, ceci exprimé en généralité pour le principe.

Conflits Russie-Ukraine / Israël-Gaza – Hezbollah / Israël – Iran (cesser le feu actuel, provisoire)

Les conséquences économiques mondiales n'en sont pas connues aujourd'hui, ni non plus, pour le marché immobilier suisse et régional, en particulier, en ce qui concerne la présence ou l'arrivée de nouveaux acquéreurs, expatriés par exemple, avec un permis autorisant l'acquisition d'un logement de résidence principale, en provenance des pays concernés.

Toutefois, à première vue et à notre avis, en fonction des exposés ci-devant énoncés, dans les circonstances et les perspectives d'acquisition actuelles du bien concerné, cet élément est très peu probable pour son éventuel impact, une clientèle locale ou typée d'acheteurs paraissant plutôt réaliste.

Taux d'intérêts hypothécaires

De ce point de vue-là, le phénomène de baisses des taux, puis d'une stabilisation des taux d'intérêts, intervenues ces derniers mois, est un signe positif.

Il n'est pas connu en ce moment d'indicateurs annonçant le maintien de la stabilité des taux, soit ou une persistance de baisse ou une reprise du phénomène haussier.

Aucune modification de taux ne peut être exclue à l'avenir, à court et moyen termes, comme cela est revendiqué par les prévisionnistes et analystes financiers.

Conditions d'obtention de prêts hypothécaires

Les exigences demeurent strictes concernant l'octroi de prêts hypothécaires de la part des établissements prêteurs, mais un léger assouplissement est rapporté depuis le début de cette année.

Cette situation devrait se maintenir prochainement, selon les mêmes sources que ci-dessus.

Allègement prévu pour l'utilisation complète des fonds LPP pour les fonds propres

Le projet y relatif, non encore entre en vigueur, serait perçu, de l'avis des spécialistes, comme un élément favorable pour le marché immobilier, dans le sens d'un critère positif et facilitant l'accès à la propriété par des personnes ne disposant pas actuellement de fonds propres suffisants.

Cet allègement est mentionné pour le principe et la généralité.

Conclusion

Au vu des données et appréciations qui précèdent, il est impossible aujourd'hui de prévoir l'évolution du marché immobilier, notamment pour la région concernée et plus spécifiquement, en regard de notre analyse, pour le district d'Aigle, plus particulièrement pour la commune d'Ollon et le secteur des Arveyes, que ce soit à court, moyen ou long terme, à savoir en notions de prix et de nombre de transactions.

Ainsi fait à Montreux en date du 16 juillet 2025

CGS Global Immobilier SA



Didier Morier,
administrateur



Christian Savioz,
cofondateur

Extrait du Registre foncier

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ollon / 3066

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5409 Ollon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3066
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH474577998316
Surface	130 m², numérique
Mutation	06.09.2000 001-2000/3071/0 Remaniement parcellaire 06.09.2000 001-2000/3071/0 Mensuration 08.04.2013 018-2013/2636/0 Modification d'affectation 26.04.2024 018-2024/4072/0 MPD
Autre(s) plan(s):	
No plan:	512
Désignation de la situation	Chemin du Cotterd
Couverture du sol	Bâtiment(s), 73 m² Accès, place privée, 32 m² Champ, pré, pâturage, 20 m² Jardin, 5 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, N° d'assurance: 2428, 73 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	60'000.00 2008 (27.05.2008)

Propriété

Propriété individuelle	
Cetaj Shkelzen 04.11.1964,	19.03.2008 001-2008/1068/0 Achat

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

08.02.1989 001-323873	Améliorations foncières Syndicat d'entretien ID.001-1998/000364
23.07.2024 018-2024/8144/0	Faillite ID.018-2024/003608

Servitudes

23.07.1970 001-236094	(C) Voisinage : vues ID.001-1999/019536 en faveur de B-F Ollon 5409/3067
-----------------------	--

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, Améliorations foncières Syndicat d'entretien, ID.001-1998/000364	Cette mention entraîne les effets prévus par l'art. 117, chiffre 1 de la loi cantonale sur les améliorations foncières. Canton syndicat N° 2403 Syndicat d'entretien d'Arveves
Servitude, Voisinage : vues, ID.001-1999/019536	Droit de construire et de maintenir sur la façade nord de l'habitation no ECA 2430 cinq fenêtres. Le propriétaire du fonds dominant s'engage expressément à accorder, gratuitement, à celui du fonds servant toute servitude de droit de vue sur la façade sud du rural no ECA 2428, et ce à première réquisition du bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Selon assiette figurée sur le plan de façade annexé à l'onglet II.
Mention, Faillite, ID.018-2024/003608	Non spécifié

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

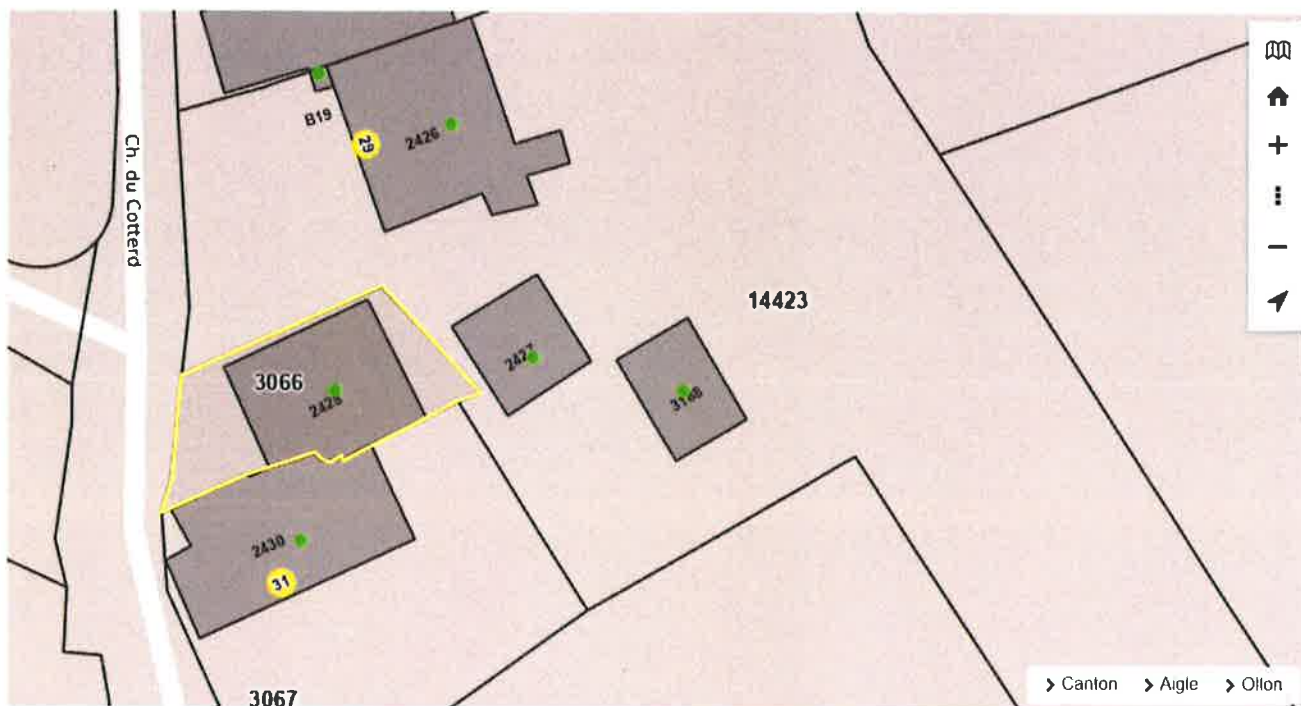
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
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

Plan cadastral



📍 Interroger
 🗖️ - ✕

Canton
Bien-fonds
Bâtiments

☐
▼ 3066
🔗

N° commune fédéral	5409
N° commune cantonal	9
N°	3066
Mensuration	MOVD
Désignation	parcelle privée
EGRID	CH474577998316
Superficie RF [m2]	130
Lien registre foncier	https://www.vd.ch/pr...
Lien guichet RDPPF	https://www.rdpvf.vd...
Lien extrait RDPPF	https://www.rdpvf.vd...

Plans de façade (servitude passive)

23 JUIL. 1970
HOIRIE DE M. LUCIEN KOLHI

Arveyes.

3

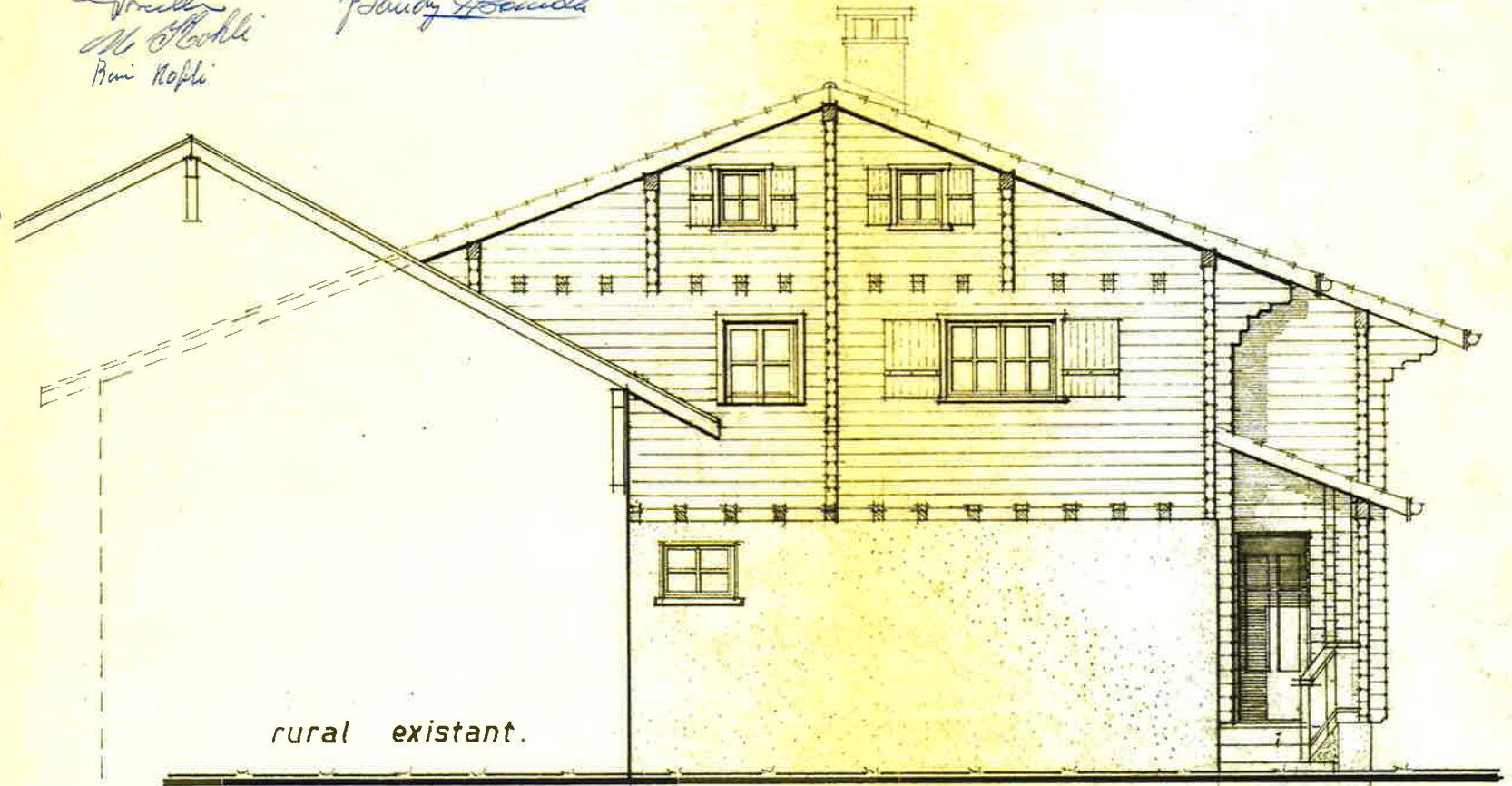
plan n° 5'045
236094
échelle : 1:50
dess. le : 27.8.69.
mod. le : 7.7.70.
C.D.
R. BOREL, BEX.
ARCHITECTE.

projet de transformation et surélévation.

Villars, le 20 juillet 1970 :

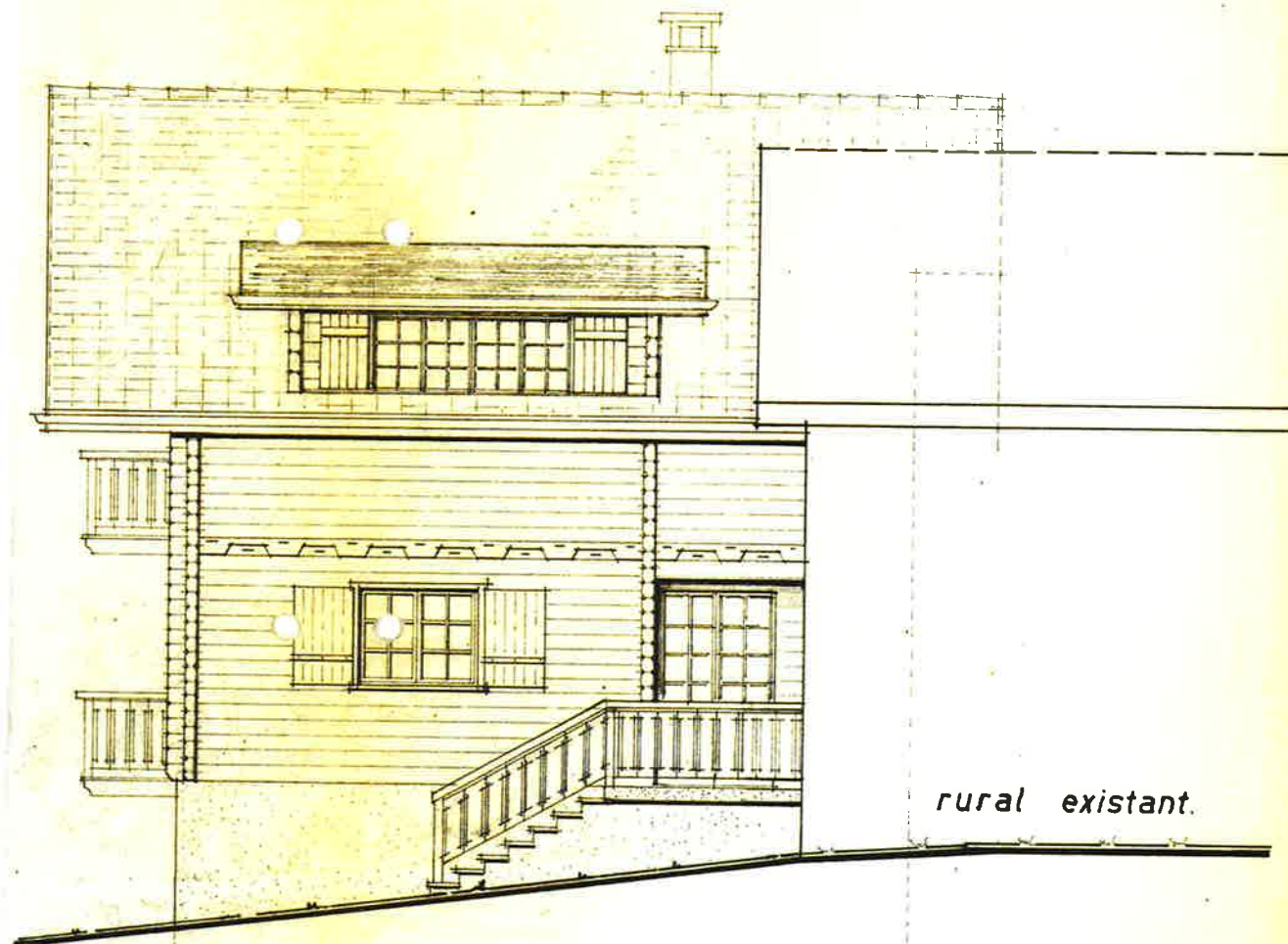
Borel
M. Kolhi
Rui Kolhi

M. Borel



rural existant.

face Nord.



face Est.

rural existant.

PHOTOGRAPHIES



