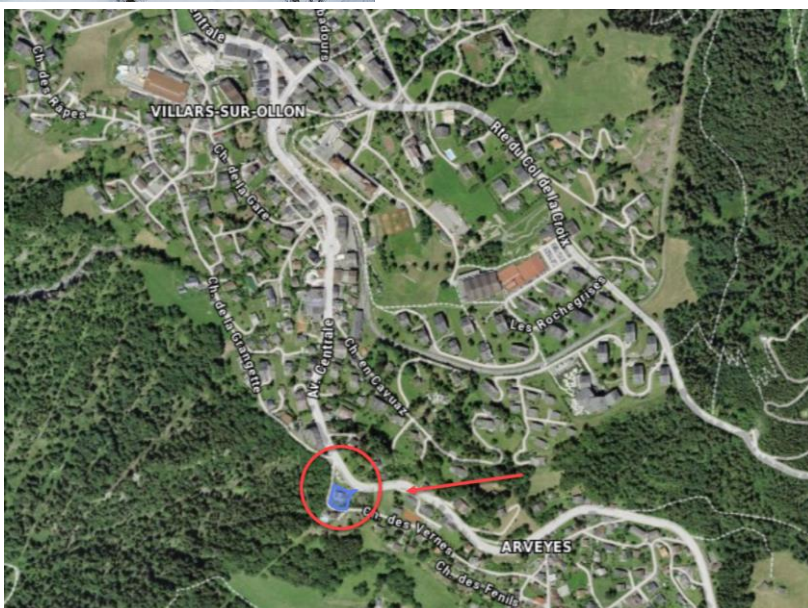


# RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



**Objet du mandat**

Feuillet 3142-3, quote-part de 315/1000 de la parcelle de base 3142.

**Adresse**

Avenue Centrale 166, 1884 Arveyes.

**Mandante**

Office des poursuites du district d'Aigle, selon mandat du 11 novembre 2022.

**Propriétaire**

Monsieur Pierre-Alain Badel, en raison individuelle.

**Valeur vénale**

CHF 950'000.—.



## Synthèse générale du rapport

### Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 3142-3 avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 3142 de la commune d'Ollon, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

### Type d'objet

Appartement de 4.5 pièces en PPE d'une surface habitable d'environ 147 m<sup>2</sup> avec grande terrasse sis au rez-jardin de la PPE "Résidence Carlina", avec garage / cave / local à ski. Par servitude, le lot bénéficie d'un jardin.

### Situation

La résidence Carlina se situe au sud du village de Villars-sur-Ollon et au nord-ouest du village d'Arveyes, en contrebas de la route qui relie Villars-sur-Ollon à Gryon.

### Visite des lieux

Par temps couvert, le 13 décembre, en compagnie de Monsieur Stéphane Rimaz, préposé de l'Office et de Monsieur Badel, propriétaire.

### Descriptif synthétique de la propriété, analyses et considérants de l'expert

Chalet d'habitation, non excavé et érigé sur quatre niveaux, constitué en propriété par étages en 2006 sous la désignation PPE « Résidence Carlina ». Il comprend trois lots, tous affectés en logements, avec la jouissance de terrasses, balcon et garages. De façon générale, les boiseries présentent une usure anormale pour un immeuble de 14 ans d'âge. Une réfection complète de ces éléments a été approuvée par l'assemblée générale en 2022. Le crépi en revanche est en bon état.

Le lot, objet du présent rapport, est sis au niveau jardin (rez inférieur), il est orienté plein sud. Tous les aménagements intérieurs datent de 2009. L'objet est globalement en bon état. Les précédentes infiltrations d'eau sont pour l'heure stoppées, une réfection de certains éléments (murs, revêtements) est à prévoir. Ceci étant, la fonctionnalité de logement est relativement bonne et peut correspondre à l'attente de plusieurs amateurs, sous réserve de l'accès général.



### Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un lot de PPE, la valeur vénale est composée d'un prix au m<sup>2</sup> de la surface pondérée à neuf ou surface habitable, diminuée de la vétusté des parties privatives d'une part, et d'autre part, de celle des parties communes. Pour les garages ou places de parc, par un prix en bloc. La décomposition de la valeur intrinsèque par quote-part n'est pas représentative.

### Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice janv. 2023 : 105.0 (déc. 2020 = 100 points).  
Taux hypothécaire de référence : 1.25 %.  
Taux fiscal communal (2023) : 68.0 %.



## Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base.....	4
1.1.1 Parcelle n° 3142 .....	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation .....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3'226 .....	6
1.3 Désignation cadastrale du feuillet.....	6
1.3.1 Lot n° 3 (appartement).....	6
1.3.2 Mentions / Servitude / Annotations .....	6
2. Localisation et environnement .....	7
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié .....	9
3.1 ECA n° 3'226 Habitation .....	9
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir.....	12
3.2 Aménagements extérieurs .....	13
3.3 Feuillet n° 3142-3 Lot 3 - logement.....	13
3.3.1 Stationnement .....	16
3.3.2 Terrasse .....	17
3.3.3 Jardin .....	18
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété .....	19
5. LRS / LFAIE .....	20
5.1 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber) .....	20
5.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger .....	20
6. Infographies et dispositions constructives.....	20
6.1 Infographies .....	20
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction .....	22
7. Appréciation générale.....	23
8. Estimation .....	23
8.1 Valeur PPE.....	23
8.2 Valeur vénale.....	24
9. Réserves et remarques finales .....	24
 Sources d'information et annexes .....	 25



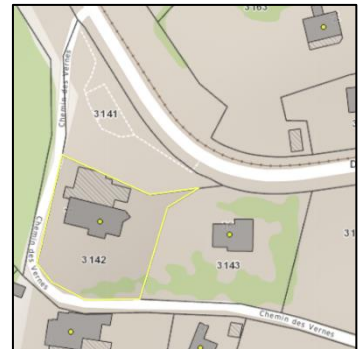


## 1. Données générales

### 1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

Comme mentionné précédemment, la PPE « Résidence Carlina » compte 3 lots.

1.1.1 Parcelle n° 3142	1'270 m <sup>2</sup>	
Bâtiment	: ECA 3226, habitation, garages et caves	157 m <sup>2</sup>
Accès, place privée	:	125 m <sup>2</sup>
Jardin	:	901 m <sup>2</sup>
Route, chemin	:	87 m <sup>2</sup>
Adresse RF	: <b>Dedans Vernes, avenue Centrale 166</b>	
Propriété	: Ollon 5409-3142/1 pour	270/1000
	Ollon 5409-3142/2 pour	415/1000
	<b>Ollon 5409-3142/3 pour</b>	<b>315/1000</b>



#### 1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation

##### Mentions

1) améliorations foncières, 2) gages sur les parts, 3) mensurations en cours, 4) administrateur en faveur de la Gérance Service SA à Ollon, inscrite le 29.01.2021.

La première mention, inscrite en 1989, est liée à un syndicat d'amélioration foncière. Selon la définition décrite sur le site du Canton de Vaud : *c'est une corporation de droit public constituée de propriétaires fonciers qui cherchent ensemble à :*

- Réorganiser la propriété foncière pour mettre en valeur le sol,
- Mettre en place et financer les équipements collectifs (dessertes, assainissement, espaces publics, aménagements écologiques et paysagers, etc.).

*Le fonctionnement d'un tel syndicat (administration, études, exécution des travaux, gestion financière, etc.) est placé sous la haute surveillance de l'Etat, par le biais de la Direction générale du territoire et du logement pour les cas situés en zone à bâtir. Cette gestion collective et solidaire de la ressource sol entre les propriétaires permet un développement territorial durable et cohérent ».*

Selon le procès-verbal de mars 2019, le syndicat compte plus de 250 propriétaires (266 convocations). Il se réunit tous les trois ans. A la lecture du procès-verbal de 2022 et après renseignements obtenus, nous relevons que ce syndicat n'a pas de conséquence financière (aucune contribution) pour les propriétaires fonciers et il n'y a pas de remaniement parcellaire prévu. Dès lors, cette mention n'a pas d'impact sur la valeur.

La deuxième et quatrième mentions, usuelles dans le cadre d'une propriété par étages, sont sans conséquence sur la valeur vénale de l'objet étudié.

La troisième mention n'a aucun impact sur la détermination de la valeur de la propriété. Elle a été inscrite en 2015 pour informer les propriétaires que la surface des parcelles serait remesurée électroniquement.



## Servitudes

Neuf servitudes sont inscrites formellement sur cette parcelle en droit et à charge.

La plus ancienne, inscrite en 1967, concerne un passage à pied et pour tous véhicules à charge du bien-fonds 3143 sise à l'est (figuré en rouge/violet sur le plan ci-dessous). Il permet, pour la Résidence Carlina, de rejoindre la route cantonale (avenue Centrale) depuis l'est de la propriété. Tous les frais d'entretien de ce passage sont supportés par les propriétaires utilisant soit les fonds dominants et servants, au prorata de l'assurance incendie des bâtiments existants.

Puis, inscrites en 1989 et 1990 et à charge pour la parcelle précitée, trois servitudes de canalisations électriques, en faveur des Forces Motrices de l'Avançon SA à Bex, collecteurs d'eau usées, eaux claires, conduites de refoulement et canalisation d'eau en faveur de la commune d'Ollon. Ces droits réels restreints s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et obligations de biens-fonds situés en zone à bâtir. Elles n'influencent pas la valeur de l'objet étudié.

Ensuite, inscrites en 2008, trois servitudes de jardins – deux en faveur des lots 2 et 3 de la Résidence Carlina et l'une en faveur du bien-fonds 3143 sis à l'est (figuré en barré vert sur le plan ci-dessous) - un passage à pied en faveur de la parcelle 3143. Cette dernière charge ne pénalise pas, à notre sens, le feuillet étudié.

Après et à charge de la parcelle précitée et en faveur de la parcelle 3141 propriété des Forces Motrices de l'Avançon SA, un usage de restriction d'usage ORNI (Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant).

L'exercice de cette servitude est le suivant : « *Du fait que le propriétaire du fonds dominant envisage la construction d'une station transformatrice sur son*

*fonds, les bâtiments teintés en vert sur le plan de servitudes ne pourront pas être à l'usage d'habitation ou de tout lieu sensible (selon désignation ORNI). Cette servitude est accordée pour une durée indéterminée. Elle est octroyée à titre gratuit, dans le cadre des rapports de bon voisinage.* ».

Ce droit s'exerçant au nord de l'habitation, soit au niveau des garages de la Résidence Carlina, nous considérons qu'il n'impacte pas la valeur de l'objet étudié.

Pour finir et en jaune sur le plan précité, un passage à pied et deux places de stationnement, en faveur de la résidence Les Vernes, sont octroyés à bien-plaire, au travers d'une convention privée. Cette charge n'est pas inscrite au Registre foncier.



## Annotation

Aucune.

Voir extrait du Registre foncier, assiettes et exercices des servitudes en annexe.



## 1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3'226

- Type de construction : Habitation collective de 3 appartements.
- Année de construction : selon la police = 1938, dernière année de transformation 2009.
- Volume ECA : 2'548 m<sup>3</sup> au total, soit 2'398 m<sup>3</sup> pour l'habitation et 150 m<sup>3</sup> pour l'annexe Nord (garage, cave et couvert).
- Valeur assurée : CHF 5'002'040.—, indice corrigé 135/2023, ce qui représente un prix moyen au m<sup>3</sup> de CHF 1'963 —/m<sup>3</sup>; cette valeur doit être considérée comme très élevée. L'immeuble est surassuré.  
Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000— a été conclue pour cette propriété.

## 1.3 Désignation cadastrale du feuillet

### 1.3.1 Lot n° 3 (appartement)

- Droit exclusif** : Appartement rez-jardin avec terrasse et armoire, garage n° 3 pour 1 voiture avec cave et local à skis.
- Propriétaire** : Pierre-Alain Badel, propriété individuelle.
- Quote-part** : 315/1000.
- Estimation fiscale** : CHF 904'000.—, 20.01.2009.

### 1.3.2 Mentions / Servitude / Annotations

- Mentions** : Elles sont au nombre de deux, à savoir : 1) PPE avant construction et 2) règlement de PPE.

#### « PPE avant construction »

Cette mention figure toujours malgré le temps écoulé. Il s'agit d'une inscription qui est portée au Registre foncier lors de la construction d'une promotion immobilière constituée en propriété par étages. Elle permet de vendre les lots avant la construction ou la transformation de ceux-ci. Pour radier cette mention, il est nécessaire d'adresser une réquisition en bonne et due forme au Registre foncier compétent. Avant de procéder, le conservateur du Registre foncier demandera l'accord aux services administratifs de la commune, plus particulièrement de la police des constructions. Pour valider la requête, le service en question vérifiera préalablement si la / les construction(s) réalisée(s) correspond(ent) aux plans déposés lors de la mise à l'enquête. En cas de divergence, le conservateur du Registre foncier en sera informé et l'administrateur et le/les propriétaire(s) seront invités à corriger les éléments non conformes. Sans différentiel entre l'exécution et la mise à l'enquête, le service validera la demande de radiation.

**Selon les renseignements obtenus auprès de la commune d'Ollon par le nouvel administrateur en février 2023, aucun permis d'habiter n'a été délivré pour le chalet à ce jour.** Ainsi, l'incertitude sur la conformité de l'immeuble demeure, ainsi que la radiation de la mention. Pour notre part, il nous est impossible de répondre à cette inconnue.

Pour finir, nous relevons la teneur de l'article 975 CC qui permet au Conservateur du Registre foncier de radier une inscription devenue indubitablement sans valeur, ce qui est le cas pour une mention ancienne. Dans cette hypothèse, la propriété par étages serait remplacée par une copropriété simple avec des conséquences qui pourraient être importantes.




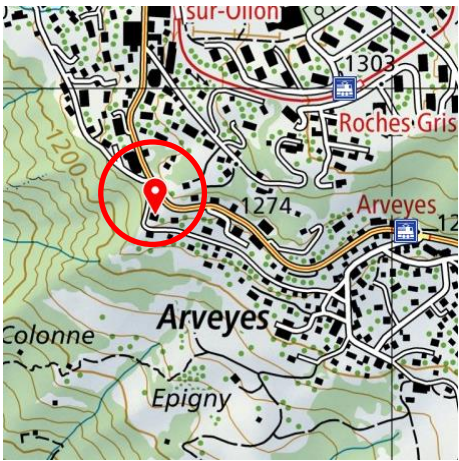
### « Règlement PPE »

Il s'agit d'une inscription standard pour l'administration PPE. Elle est sans conséquence.

<b>Servitude</b>	Usage de jardin, en droit et à charge de la parcelle de base 3142.
<b>Annotations</b>	Deux restrictions du droit d'aliéner, procédé LP. Ces deux annotations sont en lien avec la procédure en cours auprès de l'Office des poursuites, elles seront radiées lors du prochain transfert immobilier. Elles sont sans influence.

Voir extrait du Registre foncier et assiette de la servitude annexée.

## 2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p>La commune d'Ollon est sise dans le Chablais Vaudois, elle comptait 7'904 habitants au 31.12.2021. Elle se compose de 23 villages et hameaux, qui se situent au plus bas à 411 mètres et au plus haut à 1'866 mètres (Bretaye).</p> <p>Elle bénéficie de nombreuses infrastructures et commodités.</p> <p>La superficie totale est de 5'959 ha.</p>	<p>La résidence dans laquelle se trouve le logement étudié est sise en limite sud du village de Villars-sur-Ollon et au nord-ouest du village d'Arveyes, en contre-bas de la route qui relie Villars-sur-Ollon à Gryon.</p> <p><b>Altitude : 1'250 m.</b></p> <p><b>Coordonnées moyennes de la propriété : 570'525 / 126'745.</b></p>

<b>Environnement</b>	<p>Les environs directs de la résidence sont montagnards et forestiers, ils sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au nord : parcelle non bâtie et inconstructible, puis l'avenue Centrale avec les voies ferrées du BVB,</li><li>- au sud : le chemin de Vernes, un chalet résidentiel de deux logements, puis des pâturages et le bois de la Gryonne (protégé selon inventaire fédéral),</li><li>- à l'ouest : le chemin de Vernes et le bois de la Gryonne,</li><li>- à l'est : une résidence individuelle, puis un terrain à bâtir.</li></ul>
----------------------	--





## Vue

Depuis le logement étudié : vue sur la résidence au sud, les alpes et la vallée.



Photo de gauche : depuis la terrasse, photo de droite : prise par drone.

## Nuisances

Aucune, endroit calme. Voir le chapitre "infographies".

## Accès

Aisé en été, par l'avenue Centrale puis par le chemin des Vernes pour le garage et l'entrée du lot – tous deux axes du domaine public.

En hiver et en raison de la pente qui prévaut – environ 30 % - , l'accès est rendu difficile et dangereux en cas de gel.

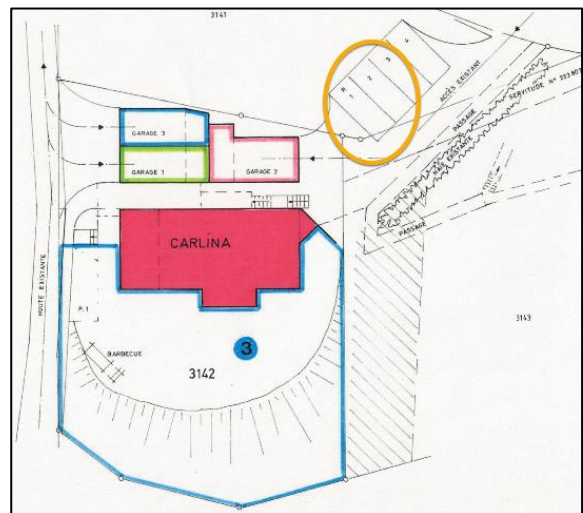


## Stationnement

Pour le lot étudié : le garage n° 3, qui fait office également de cave et local à skis.

Pour la PPE : deux places de parc extérieures visiteurs sises dans la partie est de la parcelle de base (cercle orange).

Les deux autres places sont attribuées à la PPE Les Vernes à bien-plaire. Voir page 5.



## Commodités

**Commerces** : À Villars-sur-Ollon, soit proche de la gare à 500 m ou au centre du village à 1 km.

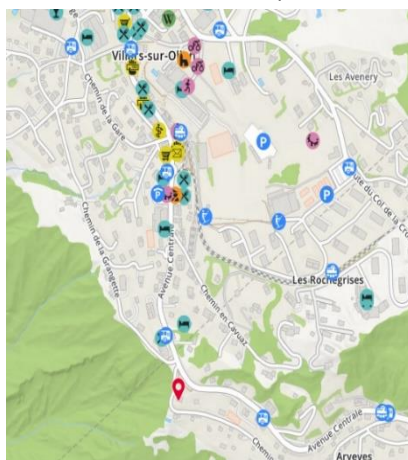
**Ecoles** : Primaire et secondaire à Villars-sur-Ollon, Gryon et Saint-Triphon. Ecole internationale sur place.

**Loisirs** : Villars-sur-Ollon possède un centre sportif et un domaine skiable de plus de 100 km et 34 installations avec Gryon et Les Diablerets.

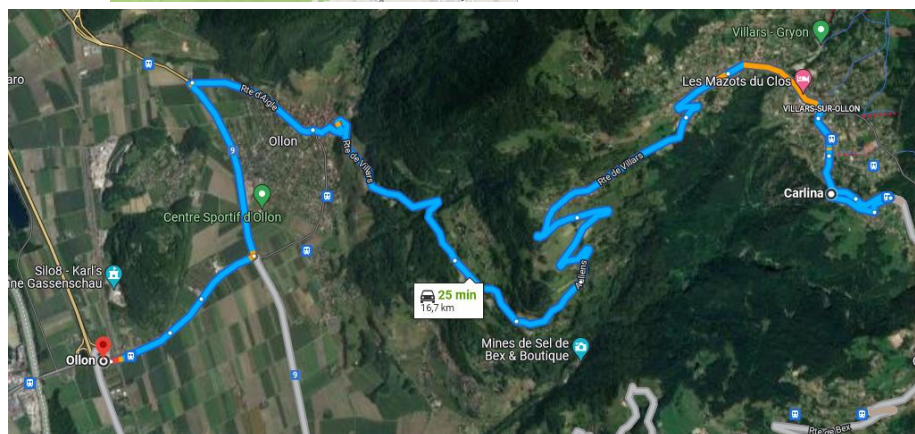




**Transports publics** : Gare du Chemin de fer Bex-Villars-Bretaye à 500 m. Ligne de bus TPC n° 161 « Villars-sur-Ollon – La Barboleuse – Solalex » à 150 m. Jonction autoroutière de Saint-Triphon à 16 km.



- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| Train           | Bar            |
| Tram/bus        | Café           |
| Mobility        | Hôtel          |
| Vélo            | Restaurant     |
| Pharmacie       | Église         |
| Billetterie     | Police         |
| Poste           | École, uni     |
| Magasin         | Hôpital        |
| Station-service | Administration |



### Topographie

Le versant naturel de la parcelle de base est orienté nord-sud, en très forte déclivité et avec un replat en son centre. La forme de la parcelle avoisine le rectangle.

## 3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié

### 3.1 ECA n° 3'226

#### Habitation

#### Remarque préalable

Seul le lot, objet du présent rapport et ses parties intégrantes ainsi que les locaux techniques ont été visités.

#### Organisation

L'immeuble comprend trois logements, dont un en duplex, trois garages individuels et un passage couvert. Hormis la chaufferie, il n'y a pas de parties communes intérieures.

Rez-jardin ou rez inférieur : le lot 3, soit un logement de 4.5 pièces avec terrasse et jardin. Son entrée se situe sur la façade ouest. Puis et à l'arrière du bâtiment, les locaux techniques et secondaires de la PPE (chaufferie et buanderie).

Rez ou rez supérieur : le lot 1, soit un logement de 3.5 pièces avec terrasse et entrée sur la façade nord. Au nord, les garages / caves / locaux de skis pour chacun des lots séparés du bâtiment d'habitation par un passage couvert.



Etage et combles : le lot 2, soit un duplex de 5.5 pièces avec balcon, terrasse et jardin à l'arrière. Il est accessible par rampe extérieure et son entrée est sise sur la façade nord.

Type de construction

**Gros œuvre** : en béton armé, dalles béton, fondations par semelles. **Toiture** : à deux pans, isolée avec lucarnes. **Couverture** : ardoises, ferblanterie en cuivre. **Façades** : isolées avec bardage bois sablés et crépi extérieurs, parements en pierre sur les piliers. **Balcons** : en bois et barrière en bois.

Buanderie

Une machine à laver et un séchoir ont été installés au niveau du rez-jardin, à côté de l'armoire attribué au lot 3, soit dans le seul espace commun de la PPE.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Central à gaz, chaudière de marque Walter Meier de 2015; diffusion de la chaleur par le sol. Production d'eau chaude sanitaire combinée.

Installation électrique

A priori, l'installation est conforme.



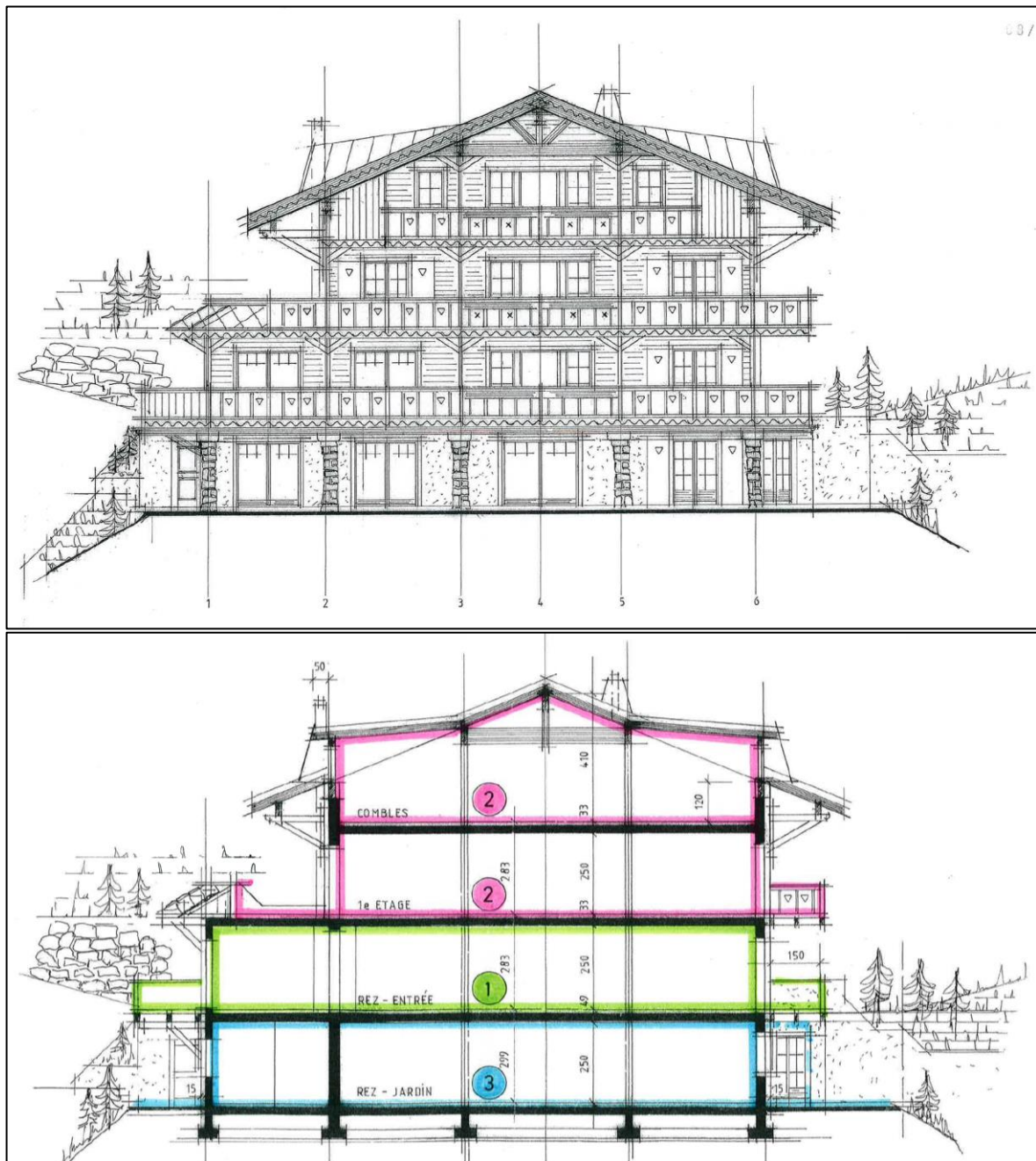
Année d'édification

Selon les informations figurant sur la police ECA et le registre fédéral des bâtiments, la date d'édification est 1938 et la date de la dernière transformation 2009. Nous supposons sur la base de la visite effectuée sur place que la construction de 1938 a été remplacée par la construction actuelle.

Conformité

Comme évoqué précédemment, la conformité de la construction n'a, à ce jour, pas été validée par les autorités communales.





### Amiante et toxiques

- ⊗ Au vu de l'année de reconstruction, la présence d'amiante et de toxique dans ce bâtiment est exclue.

### Expertise technique

- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'experte.





## CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire.

Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). Sa validité est de 10 ans.

**Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique.** Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'à 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

**Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages** (établi lors de la vente du premier lot). En revanche, le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux ou à la suite d'un divorce et en cas de vente aux enchères.

Au jour de l'expertise et pour la PPE Carlina, aucun CECB n'a encore été établi.

### 3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir

**Enveloppe** Lors de notre visite, nous avons constaté une usure prononcée sur l'ensemble des boiseries. La lecture du procès-verbal de 2021 nous confirme que ces éléments ont été sablés, ce type de traitement n'est pas recommandés, selon certains professionnels de la branche, sur des parties exposées et peu protégées par les avant-toits, notamment les balcons. Un bois poncé et lissé est plus recommandé. Visuellement, le crépi est en bon état.

Pour le surplus et selon les informations récoltées, il semblerait que d'autres éléments de l'enveloppe (non visibles) soient également défectueux.

**Etat général** : est admis comme très moyen.

**Travaux à court terme** : lors de l'assemblée générale de 2022, les copropriétaires ont approuvé la réfection de la peinture de toutes les parties boisées du bâtiment pour un montant total de CHF 150'000.—. Les fonds disponibles sur le compte du fonds de rénovation étant insuffisants, un appel de fonds supplémentaire sera réalisé par l'administrateur avant le début des travaux au prorata des millièmes. Nous tiendrons compte de cet élément dans notre évaluation.





## Intérieur

Seul l'espace buanderie et le local de chauffage, accessibles depuis le rez-jardin, sont des parties communes. Nous n'avons pas de commentaire particulier sur ces espaces qui sont en bon état.

En revanche, nous relevons que le bâtiment a subi, auparavant, des infiltrations d'eau au niveau du rez-jardin. Elles ont endommagé le lot 3, soit la propriété étudiée.

Selon les informations données par le propriétaire actuel, des travaux de réparation de l'étanchéité au nord de l'immeuble ont été réalisés et ont permis pour l'heure de stopper celles-ci. Un procès est en cours, contre le promoteur, à ce sujet.

**Travaux à prévoir :** à court terme, les parties endommagées (parties privées) devront être réparées.



### 3.2 Aménagements extérieurs

En raison de l'enneigement, il n'a pas été possible d'apprécier les extérieurs et de relever les matériaux. Le présent rapport ne fera donc pas état de ceux-ci.

### 3.3 Feuillet n° 3142-3 Lot 3 - logement

La distribution intérieure correspond au plan déposé au Registre foncier (voir annexe). Seule une salle de douche a été aménagée en sus dans la chambre 2, nous l'avons représentée ci-dessous.



**Situation et surface**

L'appartement, lot n° 3, occupe l'entier du niveau inférieur, dénommé rez-jardin. La surface habitable nette est estimée à 147 m<sup>2</sup>.

**Orientation**

Principalement sud, avec des orientations à l'est et à l'ouest.



<b>Description</b>	<p>Partie ouest : entrée, dégagement, cuisine fermée et WC visiteurs ; partie nord : sauna avec salle de douche ; partie sud : séjour de 35 m<sup>2</sup> avec cheminée et accès à la terrasse et au jardin. Partie nuit : trois chambres dont deux avec salle de bains ou douche attenante, toutes avec accès à la terrasse. Le lot bénéficie d'une terrasse d'environ 90 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le lot bénéficie également d'une armoire de rangement sise dans l'espace buanderie.</p>
<b>Surface pondérée</b>	<p>Le Registre foncier ne mentionne pas de surface pondérée.</p> <p>Selon les recommandations de l'USPI Suisse pour le calcul de la surface pondérée, lorsqu'un balcon ou une terrasse représente à lui seul une surface égale ou supérieure à la moitié de la surface intérieure, il n'est pas ajouté à la surface du logement mais pris en compte spécifiquement.</p> <p>Les jardins ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface mais influencent la notation du coefficient de fonctionnalité.</p>
<b>Equipements spécifiques</b>	<p>Cheminée à récupération dans le séjour. Jacuzzi extérieur pour 6 personnes (posé sur dalle) et un grand espace grill extérieur.</p>
<b>Parties privatives</b>	<p><b>Sols</b> : parquet massif, carrelage.</p> <p><b>Murs</b> : lambrissés en crépi, carrelage dans les salles d'eau.</p> <p><b>Plafonds</b> : lissés au plâtre avec des poutres apparentes.</p> <p><b>Menuiserie</b> : naturelle.</p> <p><b>Châssis</b> : bois.</p> <p><b>Obscurcissement</b> : volets, stores à lames verticales à commande électrique.</p>
<b>Agencement de cuisine</b>	<p><b>Meubles</b> : en bois.</p> <p><b>Plan de travail</b> : en granit.</p> <p><b>Electroménagers</b> : lave-vaisselle Miele, cuisinière à gaz « La Cornue », hotte, cave à vins et frigo (avec congélateur séparé) de marque Liebherr.</p>
<b>Equipements sanitaires</b>	<p><b>Lavabo</b> : en granit ou en pierre.</p> <p><b>Eclairage</b> : encastré.</p>
<b>Fonctionnalité</b>	<p>Relativement bonne, sous réserve d'une salle d'eau borgne et de la cuisine qui n'est pas intégrée à la salle à manger.</p>
<b>Etat général d'entretien</b>	<p>Globalement et hormis des anciennes infiltrations d'eau, le logement est en bon état.</p>
<b>Installation électrique</b>	<p>A priori, l'installation est aux normes.</p> <p>En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.</p>
<b>Occupation</b>	<p>Actuellement, le logement est utilisé par le propriétaire.</p>

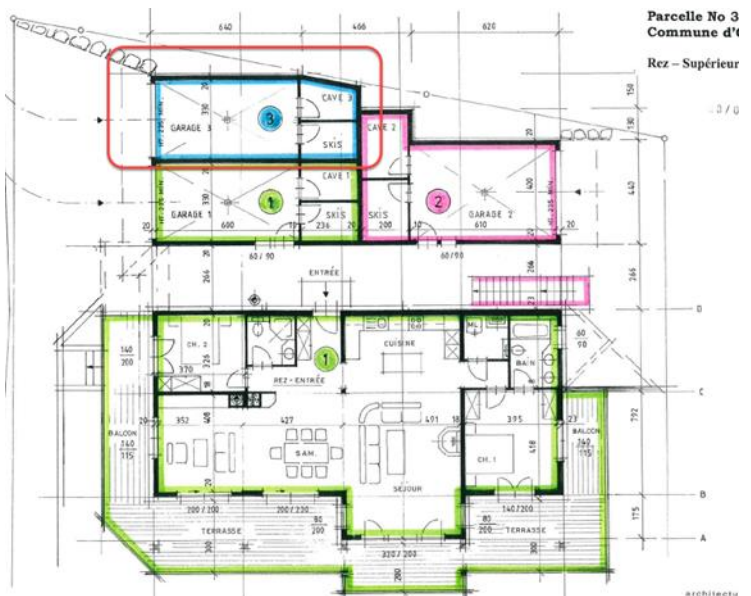






### 3.3.1 Stationnement

Le garage n° 3 attribué au lot se situe dans l'annexe nord, légèrement en hauteur par rapport au logement. La cave et le local à skis, dessiné sur le plan, n'ont pas été créés. Il permet le stationnement d'un véhicule ; il est fermé par une porte sectionnelle en bois à commande électrique.







### 3.3.2 Terrasse

Comme indiqué précédemment, le lot bénéficie d'une grande terrasse dallée au sud, partiellement couverte. Elle est accessible de plain-pied depuis toutes les pièces ainsi que depuis l'entrée.

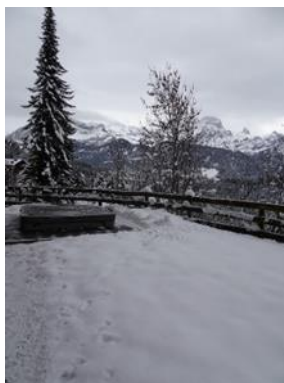
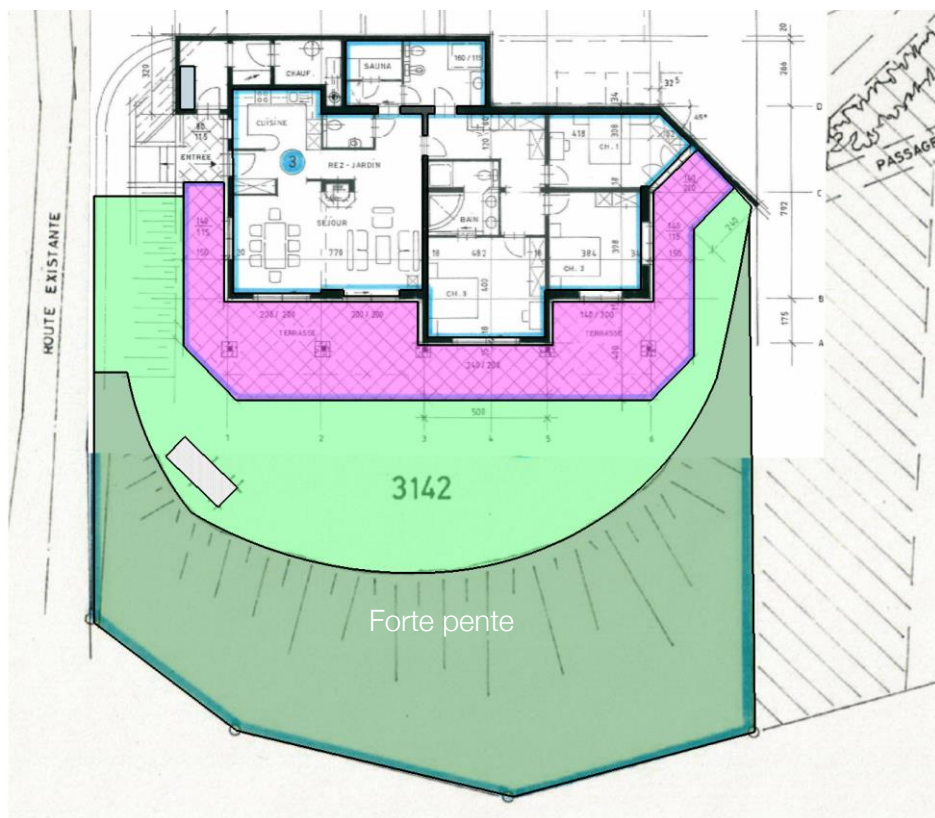




### 3.3.3 Jardin

En sus de la terrasse, le lot bénéficie par servitude du jardin sis au sud. Il y a lieu de relever que le plan déposé au Registre foncier comprend le périmètre de la terrasse dallée qui fait partie intégrante du lot, ce qui est une erreur. Pour définir la surface du jardin, nous avons déduit la terrasse mentionnée au point 3.4.2. Il en résulte que la zone de jardin, avant le talus, totalise environ 170 m<sup>2</sup> et celle du talus (en vert foncé) 260 m<sup>2</sup>.

L'ensemble est entièrement clôturé, équipé d'un grand grill (rectangle gris à gauche) et d'un jacuzzi pour 6 personnes posé sur une dalle béton.





## 4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

### Remarque préalable

En préambule, nous rappelons que l'administration de la PPE est assumée par Gérance Service SA à Ollon, **depuis janvier 2021 uniquement**.

**Règlement PPE** La lecture de ce document n'amène pas de commentaires spécifiques de notre part, il est usuel et relativement simple vu la PPE.

**Gestion** Sur la base des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des deux dernières années, nous relevons que deux procès ont été intentés par Monsieur Badel (procès-verbal de 2021), soit :

- 1) contre le promoteur pour les infiltrations d'eau dans le lot 3 et
- 2) contre la société TSC Technique pour le remplacement de l'installation de chauffage. A ce jour et à la lecture des documents, il s'agit de récupérer les coûts engagés (estimés à env. CHF 25'000.—) ainsi que de récupérer les frais de justice (environ CHF 15'000.—).  
Le remplacement de l'installation n'est plus nécessaire.

Nous renvoyons le lecteur aux procès-verbaux annexés.

**Réfection des façades** Comme mentionné précédemment, ces travaux ont été approuvés. Ils seront réalisés à court terme, après un appel de fonds.

**Comptes et charges courantes** Seuls les comptes 2021 sont disponibles auprès du nouvel administrateur, peu ou pas de pièces ont été transmises par l'ancien administrateur. Les comptes 2022 ne sont pas encore disponibles. Les charges annuelles de cet exercice se sont élevées à CHF 30'787.—, dont un apport au fonds de rénovation de CHF 10'000.—. Les charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à CHF 6'563.—.

Au prorata des millièmes, cela représente, pour la feuille étudié CHF 9'672.— de charges et CHF 2'067.— de chauffage par an, soit CHF 978.—/mois.

Vu les infrastructures de la PPE (absence d'ascenseur, parties communes faibles) nous considérons ces charges comme très élevées ; elles dépassent les ratios usuels.

**Fonds de rénovation** Au 31 décembre 2021, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 18'980.—. Avec l'attribution 2022 de CHF 10'000.—, le solde créditeurs des années antérieures de CHF 24'448.35 et l'excédent 2021 de CHF 2'732.—, il devrait s'élever à CHF 56'160.— à fin 2022. L'attribution 2023 a été fixée à CHF 15'000.—. En regard des faits exposés précédemment et des travaux à entreprendre, nous estimons cette somme insuffisante.





## 5. LRS / LFAIE

### 5.1 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)

Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1er janvier 2016, l'office fédéral du développement territorial publie, fin mars, l'inventaire de tous les logements de Suisse. Il permet de voir, pour chaque commune de Suisse, la proportion entre résidences principales et secondaires.

Au 31.10.2022, la commune d'Ollon comptait une proportion de 46.5 % de résidences principales contre 53.5 % de résidences secondaires.

La LRS, qui distingue les logements existants des nouvelles constructions, déploie ses effets plus particulièrement dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. En cas de dépassement de cette limite, la construction de nouvelles résidences secondaires est exclue. En revanche, **les logements existants ou créés selon l'ancien droit peuvent être affectés librement en résidence principale ou secondaire. De plus et si elles sont occupées comme résidence principale par le propriétaire, la possibilité de vendre le bien, comme résidence secondaire, demeure.**

Dès lors, l'objet étudié pourrait devenir une résidence secondaire comme probable. Nous tiendrons compte de cet élément probable dans notre évaluation.

### 5.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

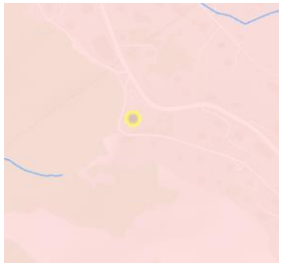
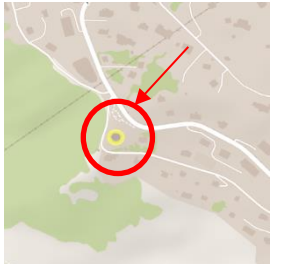
En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa/chalet) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 m<sup>2</sup> et à 1'000 m<sup>2</sup> de surface parcellaire. Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, une surface nette de plancher habitable jusqu'à 250 m<sup>2</sup> et 1'500 m<sup>2</sup> de surface parcellaire peuvent, sans autre, être autorisés. Des dépassements plus importants peuvent être admis de manière exceptionnelle.

Ce qui signifie que l'objet étudié pourrait être acquis par une personne étrangère.

## 6. Infographies et dispositions constructives

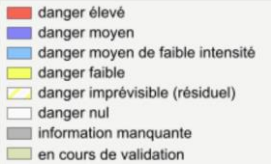
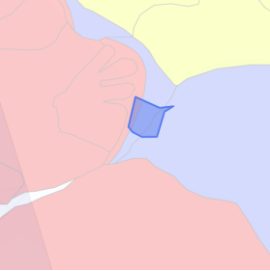
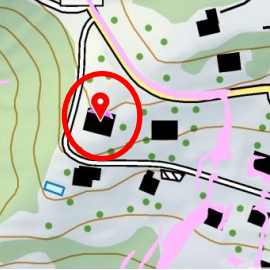

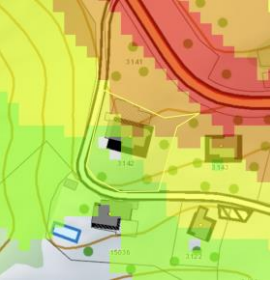
### 6.1 Infographies

Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes, dépourvues de la foi publique :

•	<b>Secteur de protection des eaux</b>		
	La propriété est située en secteur de protection des eaux <b>üB</b> , nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. Sans incidence particulière.	<b>Protection des eaux</b> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au <input checked="" type="checkbox"/> üB ←	
•	<b>Cadastre des sites pollués</b>		
	La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués. Il n'y a aucun site pollué à proximité.	<input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués <input type="checkbox"/> Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre <input type="checkbox"/> Pollué, investigation nécessaire <input type="checkbox"/> Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement <input type="checkbox"/> Pollué, nécessite une surveillance <input type="checkbox"/> Pollué, nécessite un assainissement <input type="checkbox"/> Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée	






<p>• <b>Carte des dangers naturels</b></p> <p>La parcelle de base figure dans le périmètre des risques de laves torrentielles et effondrements, à raison d'un risque nul. Elle est sise dans ceux des glissements de terrains spontanés et profonds permanents, à raison de risques moyen et élevé.</p> <p>Le bien-fonds est bâti, dès lors, ces informations sont donnés à titre indicatif.</p>		
<p>• <b>Carte de l'aléa ruissellement</b></p> <p>La parcelle de base n'est pas impactée par la zone de ruissellement.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 &lt; h &lt;= 0.1 hauteur d'eau en [m]</li> <li>0.1 &lt; h &lt;= 0.25 hauteur d'eau en [m]</li> <li>0.25 &lt;= h hauteur d'eau en [m]</li> <li>Glacier</li> <li>Cours d'eau</li> </ul>	
<p>• <b>Cadastre du bruit jour routier</b></p> <p>La résidence se situe en zone orange (55-60 dB) pour sa partie supérieure, soit les garages, en jaune (50-55 dB) et verte (45-50 dB) pour la partie centrale et sud, soit l'habitation. Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p><b>aucun</b> <b>fatigue</b> <b>inconfort</b> <b>risque</b> <b>danger</b></p>		
<p>Le cadastre ci-dessus ne tient pas compte des nuisances sonores du trafic ferroviaire. La consultation du site de la confédération sur le sujet n'indique rien de spécifique. L'immeuble étant situé en contre-bas, nous considérons les nuisances comme très faibles, sans impact sur la valeur.</p>		
<p>• <b>Radon</b></p>		
<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m<sup>3</sup>. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 10 %. L'indice de confiance est faible.</p>		
<p>• <b>Caractéristiques géologiques</b></p>		
<p>Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.</p>		



## 6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

- Police des constructions de la commune

La parcelle de base n° 3142 est colloquée en zone d'habitation C de faible densité selon le plan d'extension partiel E.C.V.A - Ecovets – Chesières – Villars – Arveyes du 25.06.1993.

Extrait du plan de zones et du PEP issu du site internet de la commune :	
	<ul style="list-style-type: none"><li>— Périmètre du PEC</li><li>— limite des constructions</li><li>■ Zone de village A</li><li>■ Zone de village B</li><li>■ Zone d'habitation A</li><li>■ Zone d'habitation B</li><li>■ Zone d'habitation C</li><li>■ Zone sportive</li><li>■ Zone de chalets A</li><li>■ Zone de chalets B</li></ul>
<b>Extrait</b> du règlement communal sur le Plan partiel d'affectation Les Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes et la police des constructions de la commune d'Ollon :	
<b>Zone d'habitation C</b>	
<b>Article 12 Généralité</b>	
Cette zone est destinée à l'habitation collective, au commerce et à l'artisanat. Les bâtiments d'habitation doivent être construits selon les dispositions applicables aux chalets (art. 75 & 76).	
<b>Article 13 Ordre</b>	
L'ordre non contigu est obligatoire.	
<b>Article 17 Surface minimum des parcelles</b>	
La surface des parcelles constructibles est au minimum de 800 m <sup>2</sup> , par bâtiment d'habitation, à raison d'un bâtiment d'habitation par parcelle ou par fraction de parcelle de 800 m <sup>2</sup> au minimum.	
<b>Article 18 Rapport de surface</b>	
La proportion entre la surface construite et la surface du terrain n'excède pas le 1/7.	
<b>Article 19 Surface minimum bâtiment habitable</b>	
La surface d'une habitation n'est pas inférieure à 60 m <sup>2</sup> .	
<b>Article 21 Distance</b>	
La distance entre les façades et la limite de la propriété voisine est de <b>10 m au minimum</b> . Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.	
<b>Article 22 Hauteur – Longueur</b>	
La hauteur de la façade orientée vers l'aval, mesurée du terrain aménagé au faite, ne dépasse pas 9 m. La longueur de la plus grande façade n'excède pas 15 m.	

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

A première étude des articles précités, de l'extrait du Registre foncier et sur la base de l'élévation du bâtiment, disponible au registre foncier, nous considérons que tous les droits à bâtir ont été utilisés et qu'il n'existe pas de potentiel.

Pour le surplus et en cas de potentiel à bâtir supplémentaire, entre l'état existant et le règlement communal des constructions en vigueur ou à venir, il ne pourrait être utilisé et réalisé qu'après l'adhésion de tous les copropriétaires (unanimité). Dans une propriété par étages, cette opération peut s'avérer parfois difficile et longue.



## 7. Appréciation générale

- Points forts**
- Logement de plain-pied et occupant tout le niveau.
  - Fonctionnalité, à certains égards.
  - Habitable en état.
  - Terrasse accessible de plain-pied depuis le séjour et beau jardin privatif plat avec jacuzzi.
  - Beau dégagement.
  - Endroit calme.
  - Garage sur la propriété.
  - Place de parc visiteurs pour la PPE.
  - Relative proximité des commerces, infrastructures et des transports publics.
- Points faibles**
- Situation dans la station.
  - Nombre d'offres dans la station.
  - Qualité de la construction.
  - Conformité de la construction non vérifiée, absence de permis d'habiter.
  - Litige avec le promoteur et inconnues sur les dégâts potentiels liés aux anciennes infiltrations d'eau.
  - Travaux de réfection du lot étudié à la suite des infiltrations d'eau.
  - Appel de fonds pour réfection des façades.
  - Accès en cas d'enneigement et gel.
  - Topographie d'une partie du jardin et entretien lié.
  - Fonds de rénovation insuffisant.

## 8. Estimation

### 8.1 Valeur PPE

*Définition : la valeur PPE est définie par un prix au m<sup>2</sup> de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (exemple : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions du marché valables à un moment précis pour un objet précis.*

En regard des prix observés dans la station, de la situation de l'objet dans celle-ci, des avantages et inconvénients du bien, de l'état de l'immeuble, nous retenons les valeurs suivantes :

Surface admise	147 m <sup>2</sup> à	CHF 6'500.—	CHF 955'550.—
Plus-value pour espace extérieur (terrasse et jardin)	en bloc	CHF	60'000.—
Garage / cave / local à skis	1 unité à	CHF 40'000.—	CHF 40'000.—
Provision pour travaux de rénovation du lot n° 3		CHF	-55'000.—
Provision pour réfection des façades		CHF	-47'250.—
Part du fonds de rénovation	millièmes / valeur		p.m.
<b>Valeur PPE</b>	<b>arrondi</b>	<b>CHF</b>	<b>953'300.—</b>



## 8.2 Valeur vénale

*Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA et le RICS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).*

Eu égard aux différents développements précités, du nombre d'offres dans la station et des risques encourus pour tout amateurs potentiels, nous retenons la valeur vénale suivante :

**CHF 950'000.—.**

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés. Elle ne tient pas compte d'éventuels frais de procédure à engager pour une action en déguerpissement en vertu de l'article 76 LVLP, Loi fédérale sur les poursuites pour dettes et faillite auprès de la Justice de Paix).

## 9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis début mars 2020, nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent qui rendent l'appréciation d'une valeur vénale plus difficile, les données passées ne reflétant probablement pas les valeurs futures. De nombreuses activités et secteurs sont touchés, notamment les surfaces commerciales, les bureaux et l'hôtellerie. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement a été pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 22 février 2023.

  
estimmo sàrl  
Daniela Perale, experte brevetée





## Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation au 1:5000 et au 1:500 de la parcelle de base 3142 issus du guichet cartographique cantonal les 15.11.2022.	x
Extraits de la parcelle de base 3142 et de feuillet 3142-3 remis par l'Office des Poursuites le 18.10.2022.	x
Exercice et assiette des servitudes grevant la parcelle 3142.	x
Police ECA 3226.	x
Extrait du règlement de copropriété PPE Résidence Carlina issu du site internet du Registre foncier.	x
Plans des étages.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2021 et 2022.	x
Comptes et budget 2021§.	x

Autres informations	
Divers échanges de courriel avec l'administrateur de la PPE.	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la commune d'Ollon et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers sites internet (Etat de Vaud - Google Maps – Search).	<input checked="" type="checkbox"/>

Glossaire	
PGA (Plan Général d'Affectation).	
SVS (Swiss Valuation Standards).	
IVSC (International Valuation Standards Council).	
TEGoVA (The European Group of Values Associations).	
RICS (Research Challenges in Information Science).	