

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Feuillet n° 12456 - appartement en PPE de 3 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue Centrale 164, « PPE Le Bristol », à Villars-sur-Ollon Part de copropriété n° 12242 – place de parc F dans le garage souterrain

Parcelle de base n° 3152, d'une superficie de 3'085 m²

Mandant : Office des Poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Monsieur Bastien Vaucher, Substitut

Propriétaire : Monsieur Nikolas Samonas

Valeur de liquidation : CHF 440'000



TABLE DES MATIERES

| | | |
|----|---|----|
| 1 | GENERALITES | 3 |
| 2 | DESCRIPTION | 4 |
| 3 | SITUATION..... | 7 |
| 4 | GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL | 8 |
| 5 | REGLEMENT | 10 |
| 6 | ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DE LA PPE | 11 |
| 7 | DONNEES DU REGISTRE FONCIER..... | 12 |
| 8 | VISITE | 15 |
| 9 | ESTIMATION..... | 19 |
| 10 | VALEUR | 20 |
| 11 | RESERVES | 21 |
| 12 | ANNEXES..... | 21 |

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des poursuites du district d'Aigle, par l'entremise de Monsieur Bastien Vaucher, Substitut, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Par ailleurs, le vendeur est contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extraits du registre foncier au 05.07.2024

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Plans

Remis par le mandant :

Procès-verbaux 2021 à 2023

Bilan 2022-2023 et 2023-2024

Statut de la société coopérative

Décision de la Commission Foncière II

Planning des travaux 2019-2034

Source supplémentaire :

Visite effectuée le 09.08.2024 en compagnie du concierge et de Monsieur Bastien Vaucher, Substitut de l'Office des poursuites d'Aigle

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Parcelle de base n° 3152

Foncier

Surface de terrain : 3'085 m²

Construction

Emprise au sol : 839 m²
Typologie : ancien hôtel qui a fermé par suite de faillite en 2013
Année de construction : 1986-1987
Année de rénovation : 2022-2024, assainissement des colonnes de chute et nettoyage des gaines de ventilation des appartements et locaux
2020, remplacement des fenêtres
2013, remplacement de la chaudière (gaz)
Mesure de protection : néant

Feuillet n° 12456

Typologie : ancien appartement hôtelier de 3 pièces
Affectation : inoccupé depuis 12 ans
Situation dans l'immeuble : 3^{ème} étage
Quote-part : 18/1000^{èmes}
Surface habitable : 67 m²
Surface de balcon : 15 m²

Les surfaces mentionnées ci-dessus découlent du registre foncier. Une réserve est émise à cet effet.

Estimation fiscale : CHF 328'000 (RG94)

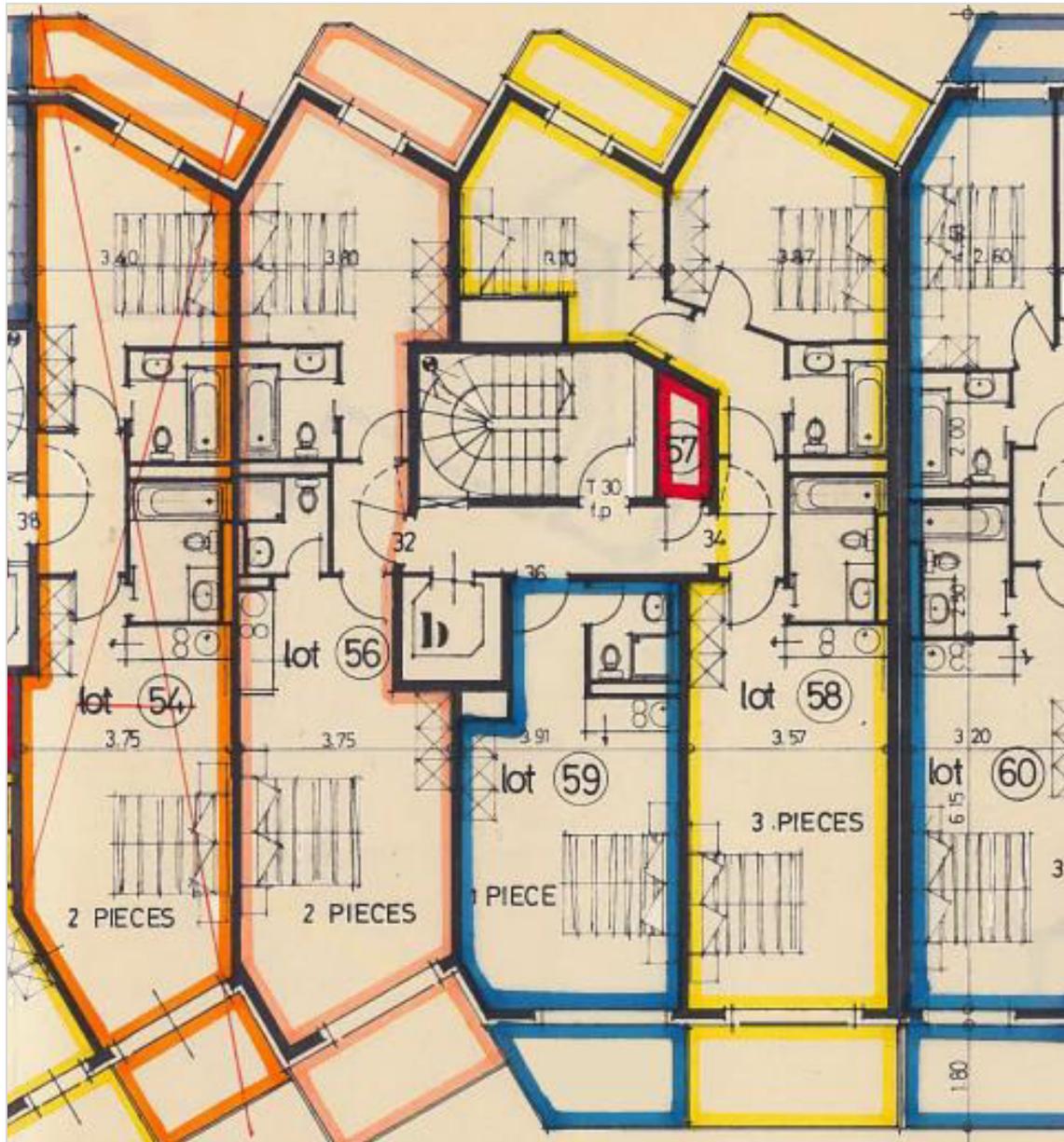
Part de copropriété n° 12242 du lot de PPE n° 12505 (8/1000^{èmes} de la parcelle de base n° 3152, correspondant au parking 1, soit un garage de 16 places de parc)

Typologie : Place de parc F
Affectation : inoccupé depuis 12 ans
Situation dans l'immeuble : rez
Quote-part : 1/16^{ème}
Estimation fiscale : CHF 15'000 (RG94)

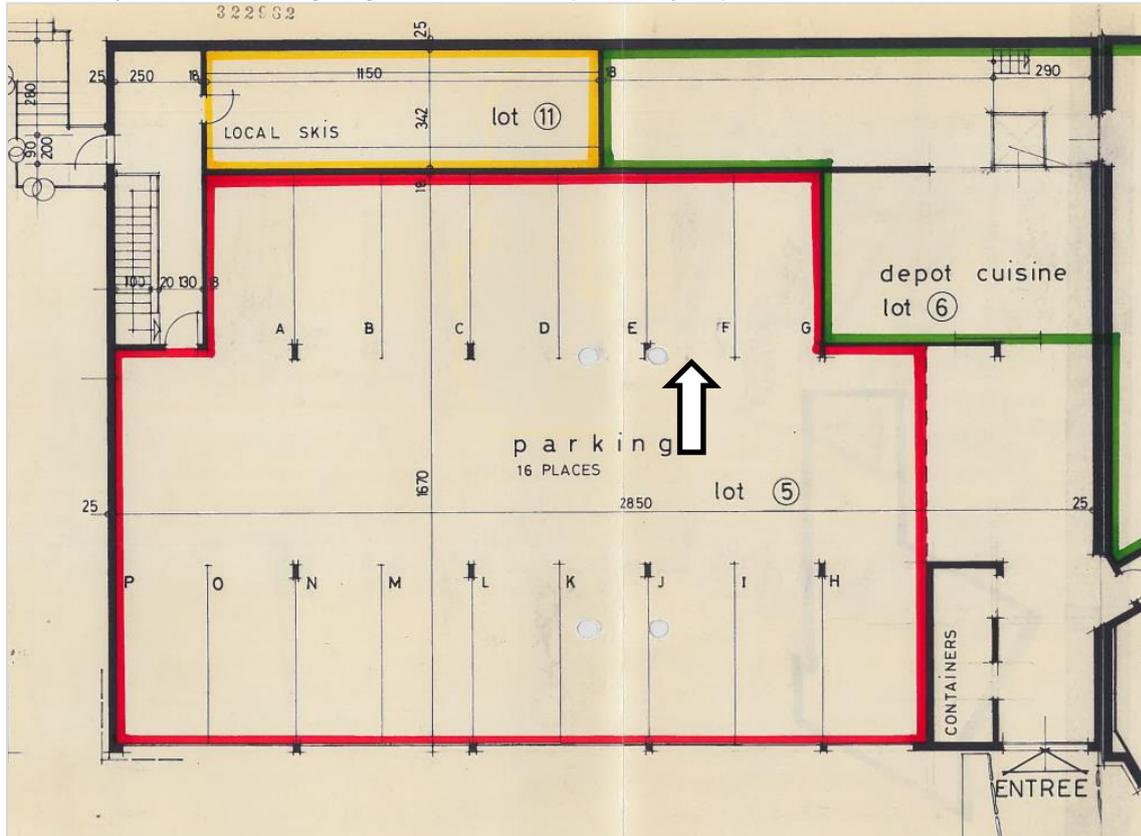
Distribution et plans

Ancienne résidence hôtelière (appart 'hôtel) « Le Bristol » qui a été fermée par ordre de la police du commerce au début de l'année 2013 et qui n'a pas réouvert ses portes.

Appartement de 3 pièces qui se compose d'une kitchenette ouverte sur le séjour avec accès au balcon (Sud-Ouest), deux salles de bains, deux chambres avec accès aux balcons (Nord-Est) constituant le lot n° 58 qui est liseré en jaune sur le plan ci-dessous :



Place de parc « F » dans garage souterrain P1 (lot 5 du plan)



Les copropriétaires bénéficient également d'un accès à la piscine.

Actuellement l'accès au hammam et à la salle de fitness est également au profit des copropriétaires car il est loué auprès du copropriétaire qui détient les anciens lots hôteliers.

Le rez est occupé par des commerces (restaurant, salon de coiffure, paysagiste, etc.).

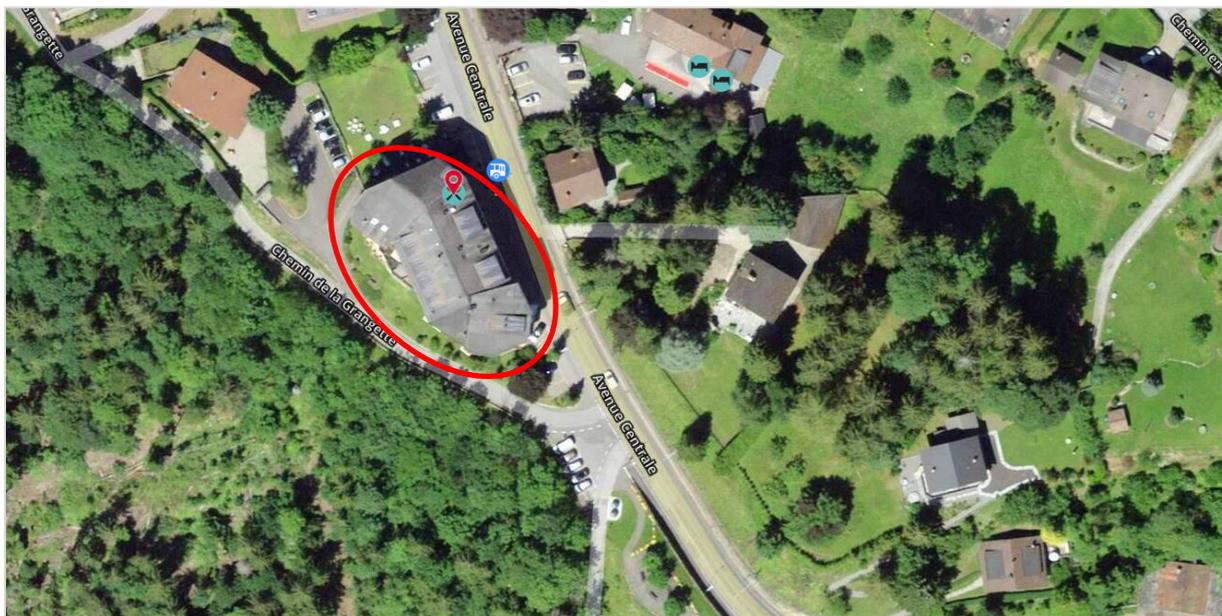
3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation



Services

| | |
|---------------------------------|---|
| Accès | : aisé en voiture et en transports publics |
| Possibilité de stationnement | : une place rattachée à l'appartement et quelques places sur le domaine public |
| Environnement | : alpin, station de ski |
| Nuisances | : moyennes au Nord (chambres) en raison de la proximité de la route (un projet prévoit de faire passer le train sous tunnel à l'horizon 2030) |
| Vue | : dégagée sur les Alpes et la plaine depuis le balcon du séjour et limitée depuis les balcons des chambres (Nord, route) |
| Proximité des infrastructures | : ligne de bus devant l'immeuble (liaison Gares de Villars, Bex, Gryon et Barboleuse ainsi qu'au Col de Bretaye pour le domaine skiable), centre du village et ses commerces à 5 minutes à pied |
| Proximité des axes autoroutiers | : 25 minutes |
| Taux fiscal actuel | : 68% |

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués

Risque découlant du sol :

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.

Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (amiante, PCB, radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

Néanmoins, compte tenu de l'année de construction du bâtiment (1986-1987), il n'est pas exclu que certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 50 à 70. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

Dangers naturels



La parcelle de base répertoriée en zone de danger faible et moyen de glissements permanents de terrain.

A toutes fins utiles, nous précisons que les dangers naturels imprévisibles, moyens ou faibles n'ont aucun impact sur l'estimation puisqu'il est impossible de prédire s'ils se produiront effectivement, ni selon quelle intensité et avec quelles conséquences sur le bien-fonds.

Plan de zones



La parcelle est régie par le Plan d'Extension Partiel (PEP) au lieu dit « En Reuvroz ».

5 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément à l'objectif du mandat et s'agissant d'un objet en PPE, ce point n'est pas développé.

6 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DE LA PPE

Eléments

Règlement de PPE

Nous relevons l'art. 7 qui indique que les fenêtres et portes-fenêtres sont des parties communes à la suite d'une modification du règlement.

L'article 10 précise la destination des lots et le lot ici estimé est dévolu à l'habitation. A l'article 12 c) il est précisé que la piscine est une partie commune et qu'elle est mise à la disposition des copropriétaires. Son usage est gratuit. De plus, chaque copropriétaire dispose gratuitement d'une cave dans l'abri PC (h).

Compte de la PPE

| | |
|--|---|
| Charges PPE du lot | : CHF 11'860/an (appartement CHF 11'540/an et place de parc CHF 320/an), selon informations transmises oralement par l'administrateur |
| Attribution annuelle au fonds de rénovation Disponible au fonds de rénovation | : CHF 209'000/an *** : CHF 62'238 au 31.03.2024, selon bilan 2023-2024 |
| Travaux prévus à court/moyen termes (Voir planning détaillé annexé) | : 2024-2025 – travaux de mise aux normes de la protection contre le feu (estimation CHF 100'000, réfection du liner de la piscine (CHF 19'000, selon décision de la dernière assemblée) 2030-2034 – isolation des façades, toiture et balcon, remplacement du chauffage |

*** L'attribution annuelle au fonds de rénovation tient compte des travaux qui sont encore à réaliser sur l'immeuble. Ces planifications de rénovations sont adaptées chaque année en fonction du disponible au fonds de rénovation. Le planning annexé est provisoire et permet d'avoir une bonne idée des rénovations déjà effectuées et des intentions futures.

7 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel)

Parcelle de base :

- Aucune

Feuille :

- Membre d'une société coopérative
La part de copropriété passe immédiatement au propriétaire du lot en cas de vente (voir les statuts annexés)

Selon information reçues de l'administrateur, la coopérative est « en sommeil ». Par conséquent, elle ne respecte pas les obligations découlant de la décision rendue par la Commission Foncière II (voir texte reproduit ci-dessous).

- Restrictions du droit d'aliéner, procédés LP

Part de copropriété (parking)

- Restriction du droit d'aliéner, procédé LP
- Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire

Mentions (écriture ayant pour effet d'attirer l'attention)

Parcelle de base :

- Gages sur les parts
- Administrateur, en faveur de Régie Turrian SA

Feuille :

- Règlement de PPE
- Restriction du droit de propriété LFAIE (à radier, voir décision de la commission foncière annexée) *

Part de copropriété (parking)

- Restriction du droit de propriété LFAIE (à radier, voir décision de la commission foncière annexée) *

*** La nouvelle décision rendue par la Commission Foncières II et les obligations en découlant sont reproduits ci-dessous :**

LA COMMISSION FONCIERE II

prononce

- 1.- **La requête est admise.**
- 2.- **La charge de mise à disposition de l'exploitation hôtelière, faisant partie d'une mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE grevant les 23 biens-fonds suivants, soit les parts de PPE, constituées sur la parcelle de base 3152 de la Commune d'Ollon, 12241, 12424, 12425, 12427, 12431, 12433, 2436, 12437, 12439, 12449, 12451, 12454, 12456, 12457, 12464, 12467, 12473, 12475, 12478, 12484, 12486, 12499 et 12451, est révoquée et radiée d'office au registre foncier.**
- 3.- **La même charge que celle mentionnée au chiffre 2 ci-dessus et qui porterait sur d'autres parcelles propriété des mêmes propriétaires que ceux des parcelles désignées à ce même chiffre 2 ci-dessus est également révoquée et radiée d'office au registre foncier.**

4.- **Les autres charges faisant partie de la même mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE portant sur les mêmes parcelles énumérées aux chiffres 2.- et 3.- ci-dessus sont annulées et remplacées d'office par les charges suivantes : -obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation ; -obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acquéreur ; -interdiction de louer à l'année.**

5.- **La mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE portant sur les parcelles énumérées au chiffre 2.- et 3 ci-dessus et modifiée selon le chiffre 4.- ci-dessus, est complétée d'office par une charge nouvelle de mise à disposition des logements de vacances, dite charge obligeant les propriétaires de ces logements de vacances à faire confier par la « Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol » (cf. chiffres 7 ss ci-dessous) la location de leurs**

logements à un organisme spécialisé, qui les louera pour de courtes durées – au maximum 9 mois par année - en relation avec l'exploitation des parties hôtelières de l'immeuble.

6.- **Le nouveau règlement de propriété par étages de la PPE « Le Bristol », du 21 décembre 2011, est approuvé, à charge pour les requérants d'en requérir l'inscription dans un délai au 30 novembre 2014.**

7.- **Les statuts de la « Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol », du 18 octobre 2013, dont le siège est à Ollon, sont approuvés, toute modification des dits statuts devant obtenir l'approbation préalable de la Municipalité d'Ollon et de la Commission de céans.**

8.- **La qualité d'associé de la société coopérative ci-dessus, qui est liée à la propriété d'une part de propriété par étages, doit faire d'office l'objet d'une annotation au registre foncier au sens de l'art. 850 al. 3 CO.**

9.- **Obligation est faite à la société coopérative ci-dessus de confier la gestion des parties hôtelières à un exploitant au bénéfice des autorisations nécessaires.**

10.- **Obligation est faite à la société coopérative ci-dessus de conclure un contrat avec un organisme spécialisé dans les locations de courtes durées pour la location de tous les logements et places de parc appartenant aux membres de la coopérative en relation avec l'exploitation hôtelière.**

Charges foncières (*obligation d'accomplir une certaine prestation*)

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

Parcelle de base :

- Diverses servitudes (voir détail sur extrait annexé), sans influence sur la valeur de l'objet en l'état

Feuillets et part de copropriété (parking)

- Aucune

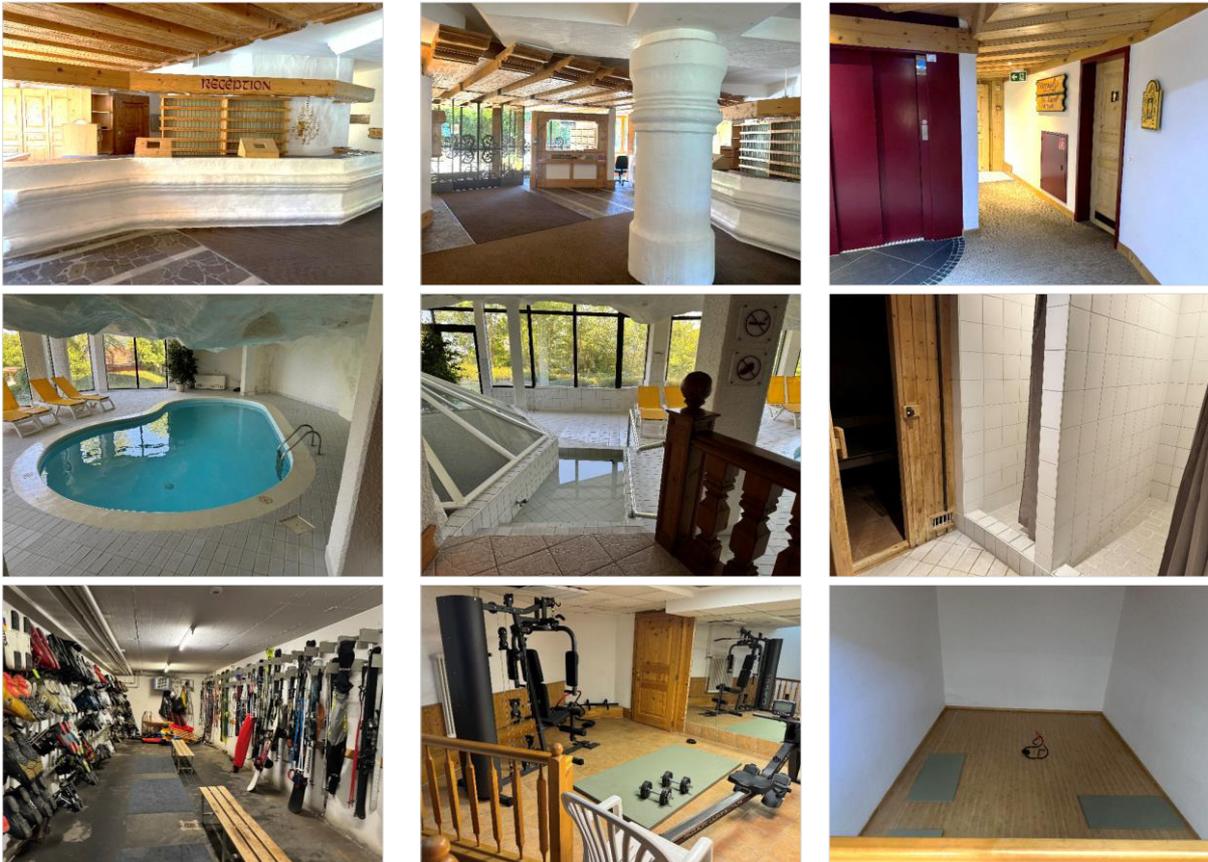
8 VISITE

La visite a été effectuée en date du 9 août 2024 en compagnie du concierge et du représentant de l'Office des poursuites d'Aigle.

Echantillonnage des vues extérieures



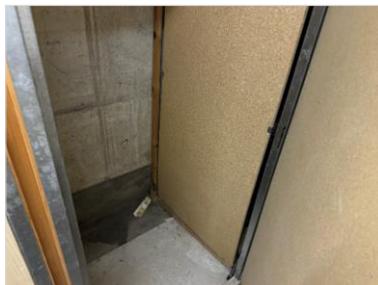
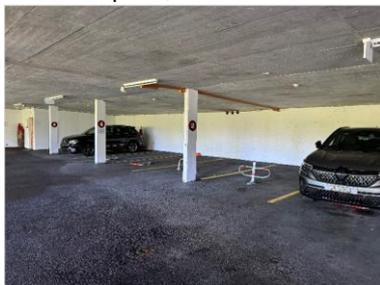
Echantillonnage des vues intérieures Parties communes et/ou mise à disposition des copropriétaires



Appartement de 3 pièces



Place de parc, cave et local à skis



Descriptif succinct de la construction

Radier et dalles en béton armé, murs extérieurs en béton / briques ciment ou briques terres-cuite. Toiture à pans, couverture en tuiles, chéneaux et descentes d'eau pluviale en cuivre, avants-toits en bois lamé. Façades en bois et partie en crépi. Fenêtres et porte-fenêtres en bois-métal (triple vitrage, 2021). Tous les étages sont desservis par un ascenseur (2020-2021).

Chaudière à gaz (2013, selon information orale) avec distribution par radiateurs avec vannes thermostatiques. Cuisinette (2 plaques, frigo, pas de four). Installations sanitaires de qualité standard (rénovée en 2012, selon informations reçues oralement). Electricité standard. Revêtements des sols en carrelage ou moquette, selon les pièces. Murs en faïence, lambris, crépi ou toile tendue, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou bois.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

| Parties du bâtiment | Eléments de construction | Durée de vie en années | Etat |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|------|
| Gros œuvres 1 | Murs / éléments porteurs | 100 | C |
| | Dalles / poutres et planchers | 100 | C |
| | Façades | 25-40 | M |
| Gros œuvres 2 | Toiture | 40-60 | M |
| | Ferblanterie | 40-60 | B |
| | Fenêtres et portes extérieures | 25-40 | B |
| | Stores / volets | 15-30 | |
| Aménagements intérieurs | Plâtrerie | 20-40 | C |
| | Menuiserie | 25-40 | C |
| | Revêtement des sols | 20-40 | M |
| | Revêtement des murs | 15-25 | C |
| | Plafonds | 15-25 | C |
| Aménagements intérieurs | Installation de chauffage | 15-30 | C |
| | Installations électriques | 30-50 | C |
| | Ascenseur | 20-40 | B |
| | Agencement(s) de cuisine(s) | 15-25 | M |
| | Installation(s) sanitaire(s) | 20-35 | B |
| <i>Liste non-exhaustive</i> | | | |

| Légendes | | Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance. |
|------------|-------------------------------|--|
| Excellent | Neuf, rénové récemment | |
| Bon | Récent ou très bien entretenu | |
| Convenable | Ancien, mais entretenu | |
| Mauvais | Très ancien, à rénover | |

Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.

9 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

Bien que l'appartement soit lié à une obligation de mise en location pour une certaine durée annuelle (voir décision de la commission foncière) et compte tenu de sa situation en station de montagne, la valeur vénale découle de la valeur intrinsèque PPE.

Cette valeur est composée du prix CHF/m² à neuf de la surface pondérée diminué de la vétusté (parties communes et privées).

La vétusté actuelle de la construction, des parties privées et des aménagements extérieurs est estimée selon appréciation lors de notre visite.

Détermination de la valeur intrinsèque PPE

Conformément aux recommandations en la matière la surface pondérée comprend la surface habitable nette additionnée de la moitié de la surface de balcon et/ou terrasse couverte et d'un tiers de la surface de terrasse non-couverte. La surface éventuelle de jardin est prise en compte séparément.

Détermination de la surface pondérée

| Désignation | Quote-part (0/00) | Surface nette (m2) | Balcon (m2) | Surface pondérée (m2) |
|-------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------------------|
| 3 pièces | 18 | 67 | 15 | 75 |
| Total | 1000 | | | 75 |

Considérant les prix observés dans la station et les avantages/inconvénients de ce bien, nous relevons notamment l'emplacement, la vue dégagée au Sud, la présence d'une piscine intérieure, nous admettons un prix à neuf de 6'400 CHF/m².

Le détail du calcul est donc le suivant :

| Désignation | Quote-part (0/00) | Surface pondérée (m2) | Prix à neuf (CHF/m2) | Places de parc (CHF) | Valeur à neuf (CHF) | Vétusté "parties communes" (CHF, au prorata des 0/00) | Vétusté "partie privée" (CHF) | Valeur actuelle (CHF) |
|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---|-------------------------------|-----------------------|
| 3 pièces | 18 | 75 | 6'400 | 40'000 | 516'800 | 0 | -40'000 | 476'800 |
| <i>Total (arrondi)</i> | | | | | | | | 475'000 |

La vétusté relative aux parties communes et couvertes par le fonds de rénovation. Celle relative à la partie privée est estimée selon nos observations lors de la visite.

10 VALEUR

Valeur de liquidation

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale précitée un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu de l'objet et des incertitudes découlant du régime juridique et à l'historique complexe de l'immeuble et du non-respect des obligations de la société coopérative, nous admettons cet abattement de l'ordre d'environ 7%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 440'000

11 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.). Par ailleurs, l'expert ne vérifie pas l'existence et la validité des décisions administratives relatives au bien expertisé, telles que le permis de construire et le permis d'habiter.

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Il résulte d'une appréciation au meilleur des efforts de l'expert et ne saurait en aucun cas fonder la responsabilité du concerné pour le dommage qui résulterait pour le mandant ou un tiers d'une erreur ou d'une imprécision.

Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 6 septembre 2024

de Rham SA

Jean-Jacques Morard
CEO

Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

12 ANNEXES

Extraits du Registre Foncier
Statuts de la Coopérative et décision de la Commission Foncière II
Planning des travaux 2019-2030



Extrait du registre foncier Propriété par étages Ollon / 12456

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 | 12456 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH746565880332 |
| Immeuble de base | B-F Ollon 5409/3152 |
| Quote-part | 180/10'000 |
| Droit exclusif | PPE "Le Bristol" Troisième étage : appartement B 34 de 67.4 m2 avec 3 balcons de 14.9 m2 au total lot 58 |

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

328'000.00

RG94

Propriété

Propriété individuelle

Samonas Nikolaos 10.05.1940,

03.04.1989 001-324861 Achat

Mentions

15.12.1988 001-322982

03.04.1989 001-324861

Règlement de PPE ID.001-1998/000412

Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.001-1999/015474

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

23.09.2014 018-2014/6828/0

Membre d'une société coopérative ID.018-2015/003731

09.02.2024 018-2024/1119/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/000830

09.04.2024 018-2024/3525/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001954

Exercices des droits

Mention, Règlement de Voir documents joints.

PPE, ID.001-1998/000412 Modification du Règlement PPE RF 2017/1701 du 09.03.2017

Mention, Restrictions du droit de propriété LFAIE, Modification RF 14/6828 du 23.09.2014 selon pièce annexée

ID.001-1999/015474

Annotation, Membre d'une société coopérative, Conditions du droit selon PJ.

ID.018-2015/003731

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, Non spécifié.

ID.018-2024/000830

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, Non spécifié.

ID.018-2024/001954

Droits de gage immobilier

29.06.2022 018-2022/6910/0 Hypothèque nominative, Fr. 4'079.35, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2022/000834, Droit de gage collectif, avec Ollon/12242

Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne

Créancier hypothécaire Ollon la Commune, Ollon

07.09.2023 018-2023/10076/0 Hypothèque nominative, Fr. 4'077.15, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001176, Droit de gage collectif, avec Ollon/12242

Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne

Créancier hypothécaire Ollon la Commune, Ollon

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 |



Extrait du registre foncier Part de copropriété Ollon / 12242

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 | 12242 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH116533658773 | |
| Immeuble de base | PPE Ollon 5409/12505 | |
| Quote-part | 1/16 | |
| Observations RF | Place de parc F | |
| Feuillet de dépendance | | |
| Estimation fiscale | 15'000.00 | RG1994 |

Propriété

| | | |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| Propriété individuelle | | |
| Samonas Nikolaos 10.05.1940, | | 03.04.1989 001-324861 Achat |

Mentions

| | |
|-----------------------|---|
| 03.04.1989 001-324861 | Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.001-1999/015474 |
|-----------------------|---|

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

| | |
|----------------------------|---|
| 14.08.1986 001-309533 | Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID.001-1998/000411 |
| 09.02.2024 018-2024/1119/0 | Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/000830 |
| 09.04.2024 018-2024/3525/0 | Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.018-2024/001954 |

Exercices des droits

Annotation, Suppression du Non spécifié.

droit de préemption légal du copropriétaire, ID.001-1998/000411

Mention, Restrictions du droit de propriété LFAIE, ID.001-1999/015474 Modification RF 14/6828 du 23.09.2014 selon pièce annexée

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/000830 Non spécifié.

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.018-2024/001954 Non spécifié.

Droits de gage immobilier

| | |
|-----------------------------|--|
| 29.06.2022 018-2022/6910/0 | Hypothèque nominative, Fr. 4'079.35, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2022/000834, Droit de gage collectif, avec Ollon/12456 Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne |
| 07.09.2023 018-2023/10076/0 | Hypothèque nominative, Fr. 4'077.15, 0ème rang, Impôts cantonaux, Impôts communaux, ID.018-2023/001176, Droit de gage collectif, avec Ollon/12456 Créancier hypothécaire Ollon la Commune, Ollon Créancier hypothécaire Etat de Vaud Administration cantonale des impôts DFA, Lausanne Créancier hypothécaire Ollon la Commune, Ollon |

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- 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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Ollon / 12505

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 | 12505 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH736576656719 |
| Immeuble de base | B-F Ollon 5409/3152 |
| Quote-part | 80/10'000 |
| Droit exclusif | PPE "Le Bristol" Rez-jardin : parking 1 garage de 16 places de parc lot 5 |

| | |
|------------------------|------|
| Observations RF | |
| Feuillet de dépendance | |
| Estimation fiscale | 0.00 |

Propriété

| | |
|--------------------------------|--|
| COP Ollon 5409/12237 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12238 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12239 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12240 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12241 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12242 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12243 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12244 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12245 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12246 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12247 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12248 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12249 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12250 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12251 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |
| COP Ollon 5409/12252 pour 1/16 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de parts de copropriété |

Mentions

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 15.12.1988 001-322982 | Règlement de PPE ID.001-1998/000412 |
|-----------------------|-------------------------------------|

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Mention, Règlement de Voir documents joints.

PPE, ID.001-1998/000412 Modification du Règlement PPE RF 2017/1701 du 09.03.2017

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- 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 |

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ollon / 3152

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 | 3152 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH645736771282 |
| Surface | 3'085 m ² , numérique |
| Mutation | 10.09.2021 018-2021/10601/0 Mensuration |
| Autre(s) plan(s): | |
| No plan: | 528 |
| Désignation de la situation | Avenue Centrale 164 Reuvroz |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 839 m ² Accès, place privée, 898 m ² Jardin, 1'339 m ² Route, chemin, 7 m ² Trottoir, place piétonnière, 2 m ² |
| Bâtiments/Constructions | Bâtiment commercial, N° d'assurance: 5220a, 839 m ² Garage, N° d'assurance: 5220b Surface totale 613 m ² (souterrain) |
| Observations MO | |
| Observations RF | PPE "Le Bristol" |
| Feuillet de dépendance | |
| Estimation fiscale | 0.00 |

Propriété

| | |
|--------------------------------------|---|
| PPE Ollon 5409/12402 pour 10/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12403 pour 34/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12404 pour 70/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12405 pour 475/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12406 pour 15/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12407 pour 10/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12408 pour 18/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12409 pour 18/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12410 pour 20/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12411 pour 15/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12412 pour 25/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12413 pour 30/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12414 pour 50/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12415 pour 45/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12416 pour 110/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12417 pour 81/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12418 pour 137/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12419 pour 35/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12420 pour 1/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12421 pour 50/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12422 pour 195/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12423 pour 82/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12424 pour 135/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12425 pour 135/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12426 pour 2/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12427 pour 130/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12428 pour 2/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12429 pour 180/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12430 pour 65/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12431 pour 170/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12432 pour 120/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12433 pour 105/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12434 pour 51/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12435 pour 1/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12436 pour 195/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12437 pour 82/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12438 pour 135/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12439 pour 135/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12440 pour 2/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |
| PPE Ollon 5409/12441 pour 130/10'000 | 15.12.1988 001-322982 Constitution de PPE |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| | 1999/022973 à charge de B-F Ollon 5409/3211 | |
| 15.07.1952 001-232227 | (D) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/022977 à charge de B-F Ollon 5409/3210 à charge de B-F Ollon 5409/3211 | |
| 13.09.1955 001-183123 | (C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.001-1999/020473 en faveur de Ollon la Commune, Ollon | |
| 13.09.1955 001-183123 | (C) Voisinage : restriction au droit de bâtir ID.001-1999/020475 en faveur de B-F Ollon 5409/3151 | |
| 15.12.1988 001-322982 | (C) Usage de parking ID.001-1999/022103 en faveur de Dutoit Olivier 28.02.1965 en faveur de Magnenat Danièle 24.09.1958 | 13.10.2017 018-2017/9307/0 Cession 13.10.2017 018-2017/9307/0 Cession |
| 15.12.1988 001-322982 | en faveur de Bourquard Pascal 05.07.1956 (C) Usage de parking ID.001-1999/022104 en faveur de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, Ollon | 13.10.2017 018-2017/9307/0 Cession |
| 15.12.1988 001-322982 | (C) Usage de parking ID.001-1999/022106 en faveur de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, Ollon | |
| 15.12.1988 001-322982 | (C) Usage de terrasse ID.001-1999/022107 en faveur de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, Ollon | |
| 15.12.1988 001-322982 | (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/022109 en faveur de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, Ollon | |

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

| | |
|--|---|
| Servitude, Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.001-1999/020473 | Elle permet aux propriétaires des fonds servants la construction d'un chalet-habitation à une distance inférieure à la distance légale prévue par la loi sur la matière vis-à-vis du fonds voisin, le propriétaire de ce dernier fonds s'interdisant toute construction sur la zone grevée. En cas de construction de sa part, il s'engage à respecter les distances légales entre les bâtiments. Le but de cette servitude est d'empêcher toute modification subséquente de celle-ci sans le consentement de la bénéficiaire. Interdiction de bâtir sur la zone teinte en vert du plan annexé à l'onglet II. |
| Servitude, Voisinage : restriction au droit de bâtir, ID.001-1999/020475 | Elle permet aux propriétaires des fonds servants la construction d'un chalet-habitation à une distance inférieure à la distance légale prévue par la loi sur la matière vis-à-vis du fonds voisin, le propriétaire de ce dernier fonds s'interdisant toute construction sur la zone grevée. En cas de construction de sa part, il s'engage à respecter les distances légales entre les bâtiments. Interdiction de bâtir sur la zone teinte en vert du plan annexé à l'onglet II. |
| Servitude, Usage de parking, ID.001-1999/022103 | Les frais de construction et d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle est cessible. Assiette selon tracé teinté en orange sur le plan annexé à l'onglet II . |
| Servitude, Usage de parking, ID.001-1999/022104 | Les frais de construction et d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle est cessible. Assiette selon tracé teinté en bleu sur le plan annexé à l'onglet II . |
| Servitude, Usage de parking, ID.001-1999/022106 | Les frais de construction et d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle est cessible. Assiette selon tracé teinté en jaune sur le plan annexé à l'onglet II . |
| Servitude, Usage de terrasse, ID.001-1999/022107 | Les frais de construction et d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle est cessible. Assiette selon tracé teinté en vert sur le plan annexé à l'onglet II . |
| Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/022109 | Les frais de construction et d'entretien sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée. Elle est cessible. Assiette selon tracé teinté en jaune sur le plan annexé à l'onglet II . |
| Servitude, Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.001-1999/022973 | Cette servitude s'exerce en ce sens qu'il ne pourra être construit sur le fonds servant qu'un seul bâtiment dont l'emplacement et la hauteur découlent des plans dressés par l'architecte Gaston Morier, à Gryon, et produits dans l'enquête ouverte par la municipalité d'Ollon. |
| Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.001- | Le propriétaire du fonds asservi aura le droit de raccorder à cette canalisation les égouts de son immeuble, avec obligation de participer aux frais d'entretien de la canalisation à partir de la jonction. En cas de désaccord |

1999/022977

sur le montant de la participation, celle-ci sera calculée proportionnellement au montant de l'assurance-incendie des bâtiments profitant de la canalisation.
Assiette selon tracé du plan annexé à l'onglet II.

Mention, Administrateur,
ID.018-2018/000186

Non spécifié.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

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 |

STATUTS DE LA
SOCIETE COOPERATIVE DE LA RESIDENCE HOTELIERE BRISTOL

TITRE I

Raison sociale, but, siège, durée

Article 1 : Raison sociale

Sous la raison sociale

Société coopérative de la Résidence hôtelière Bristol

il est constitué une société coopérative dont le siège est à Villars-sur-Ollon (commune d'Ollon)

Sa durée est indéterminée.

Article 2 : But

Le but de la société coopérative est la gestion et la mise en valeur des parties hôtelières de l'hôtel-résidence Bristol. La coopérative s'occupera de louer les chambres mise à sa disposition. Pour atteindre son but, la coopérative peut acquérir tout lot de propriété par étages à vocations commerciale ou hôtelière.

La société peut mandater un tiers pour la gestion des parties hôtelières.

TITRE II

Associés

Article 3 : Qualité d'associé

Chaque propriétaire de part d'étage dans la propriété par étages Bristol à Villars-sur-Ollon intéressé à la mise à disposition de son lot en faveur de la coopérative peut devenir associé de la coopérative. La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale.

La qualité d'associé étant liée à la propriété d'une part d'étage dans la propriété par étage, elle doit faire l'objet d'une annotation au Registre Foncier (article 850 alinéa 3 du Code des obligations).



Si une part d'étage appartient à plusieurs propriétaires (copropriété, propriété commune ou time-sharing), une seule part sociale sera souscrite par lot.

Article 4 : Transfert de la qualité d'associé

L'aliénation de la part d'étage transfère de plein droit la qualité d'associé à l'acquéreur.

En cas de transfert, l'acquéreur et le vendeur ont l'obligation d'informer le Conseil d'administration de la société coopérative du transfert. Cette obligation sera mentionnée dans le cadre de l'annotation au Registre foncier mentionnée à l'article 3 ci-dessus.

En cas de décès d'un associé, ses héritiers reprennent ses droits et ses obligations ; s'il y a plusieurs héritiers, et tant qu'ils ne se sont pas attribués la part d'étage et la qualité d'associé, ils doivent désigner un représentant commun.

Article 5 : Sortie

La sortie ne peut être demandée que pour la fin d'un exercice annuel et au moins un an en avance.

L'associé sortant n'a aucun droit à la fortune sociale ni au remboursement de sa part sociale.

TITRE III

Capital, parts sociales

Responsabilités – Prestations en argent

Article 6 : Capital social

La société a un capital social non limité.

Article 7 : Parts sociales

Le montant des parts sociales est fixé à CHF 1'000 (mille francs). Les parts sociales sont payées au comptant.

Article 8 : Registre des associés

Il est tenu par la société un registre des associés.



Article 9 : Responsabilité – Prestations en argent

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. La fortune sociale répond seule des engagements de la société.

La société encaisse auprès de ses associés, ainsi que des usagers des installations hôtelières qui n'ont pas (encore) la qualité d'associés, leur participation aux charges liées à la réalisation du but (art. 867 CO). Chaque associé participe aux charges

TITRE IV**Organes sociaux****Article 10 : Organes**

Les organes de la société sont :

- a) l'assemblée générale ;
- b) le Conseil d'administration ;
- c) ~~l'organe de révision.~~ *Renoncé déclaration 18.11.2016*

Article 11 : Assemblée générale

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société. Ses compétences sont les suivantes :

- a) nomination des administrateurs et de l'organe de révision ;
- b) approbation du rapport de gestion du Conseil d'administration et acceptation des comptes et des budgets ;
- c) décharge aux administrateurs ;
- d) modification des statuts ;
- e) Adoption et modification de règlements, notamment d'un Règlement d'administration et d'utilisation des parties hôtelières ;
- f) dissolution et liquidation ;
- g) tous les objets qui lui sont réservés par la loi ou qui sont portés devant elle par le Conseil d'administration.

Article 12 : Mode de convocation

L'assemblée générale est convoquée par lettre adressée 20 jours à l'avance aux associés inscrits au registre des associés et au registre foncier.

L'assemblée générale ordinaire a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice annuel.



Article 13 : Quorum

L'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre des associés présents ou représentés.

Article 14 : Droit de vote – Majorité qualifiée

Chaque associé a droit à une voix quel que soit le nombre de parts d'étages dont il est propriétaire et peut se faire représenter par un autre associé ; aucun associé ne peut représenter plus d'un associé. Les parts d'étage en copropriété, propriété commune ou en time-sharing n'ont qu'une seule voix. Les propriétaires nomment un représentant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix émises par les membres présents et représentés.

La majorité des deux tiers des voix émises est nécessaire pour la dissolution de la société et pour la révision des statuts.

Article 15 : Assemblée générale extraordinaire

Le Conseil d'administration peut, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, convoquer les associés en assemblée générale extraordinaire.

Il doit le faire si la demande est présentée par 10 % des associés au moins.

La convocation se fait dans les formes applicables à l'assemblée générale ordinaire.

Article 16 : Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se compose de trois membres au moins, qui doivent être en majorité des associés. Les membres sont nommés pour une durée d'un an et sont rééligibles. Le Conseil d'administration s'organise lui-même et peut choisir un secrétaire en dehors de ses membres.

Les membres du Conseil d'administration engagent la société par leur signature collective à deux.

Article 17 : Délégation

Le Conseil d'administration peut confier tout ou partie de la gestion et de la représentation à des tiers, directeurs, fondés de pouvoirs ou mandataires qui n'ont pas nécessairement la qualité d'associé.

Article 18 : Attributions

Le Conseil d'administration a tous les pouvoirs que la loi ou les présents statuts n'attribuent pas exclusivement à l'assemblée générale ou à l'organe de révision. Il a en particulier les attributions suivantes :

- a) établir les comptes et les budgets ;
- b) nommer le ou les directeurs et fondés de pouvoirs ;
- c) conclure tous contrats avec des mandataires ;
- d) préavis sur toutes les propositions soumises à l'assemblée générale et exécuter les décisions de celles-ci.

Article 19 : Organe de révision

La société a un organe de révision mais qu'elle peut y renoncer selon les exigences légales. *Renoncé déclaration 18.11.2016.*

Article 20 : Contrôle des comptes

Le contrôle des comptes est exercé par deux membres de la coopérative qui sont élus par l'assemblée générale.

TITRE V

Exercice social, excédent actif

Article 21 : Exercice annuel

L'année comptable va du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année. Le premier exercice commencera le 1^{er} décembre 2013 et finira le 31 décembre 2014

Article 22 : Excédent actif d'exploitation

L'excédent actif entre dans un fonds de réserve, lié au but de la coopérative et n'est pas distribué sous forme de dividende.

BS

TITRE VI

Dissolution et liquidation**Article 23 : Dissolution et liquidation**

En cas de dissolution et de liquidation de la société, les articles 911 et suivants du Code des obligations sont applicables.

Après remboursement de toutes les dettes, le solde est utilisé en premier lieu au remboursement des parts sociales. L'affectation du dernier solde est décidée par l'assemblée générale.

TITRE VII

Divers**Article 24 : Publications**

Les publications exigées par la loi ou les statuts se font dans la Feuille officielle suisse du commerce.

Article 25 : Application du Code des obligations

Pour le surplus les articles 828 ss du Code des obligations sont applicables.

Article 26: For

Les contestations entre les associés et la société ou ses organes et les contestations entre les associés eux-mêmes en raison des affaires de la société sont soumises au juge du siège de la société.

1^{er} Statuts adoptés lors de la constitution de la société le 18 octobre 2013.

Articles 19 et

E 19286

COMMISSION FONCIERE IISéance du 5 septembre 2014Présidence : M. Denis Sulliger, président.Assistent : Mme Fahrni Chiusano, vice-présidente, Mme Seppey, M. Vulliamy, membres suppléants, M. Jatton, secrétaire.

Vu la requête présentée le 25 juin 2013 par le notaire François Bianchi, à Aigle, et l'avocat Eric Ramel, à Lausanne, en vue d'obtenir, pour les copropriétaires étrangers de la PPE Le Bristol (apparthôtel) :

1.- **la révocation des charges LFAIE** grevant les 23 biens-fonds suivants, soit les parts de PPE constituées sur la parcelle de base 3152 de la Commune d'Ollon : 12241, 12424, 12425, 12427, 12431, 12433, 2436, 12437, 12439, 12449, 12451, 12454, 12456, 12457, 12464, 12467, 12473, 12475, 12478, 12484, 12486, 12499 et 12451, dites charges étant remplacées par les charges imposées dans le cas d'un logement de vacances ;

2.- **l'approbation** du règlement de propriété par étages de la PPE « Le Bristol », à Villars-sur-Ollon, adopté lors de l'assemblée des copropriétaires d'étages du 21 décembre 2011,

Vu en particulier les correspondances antérieures échangées par les représentants de la requérante et la Commission de céans (CF II), notamment la lettre de l'avocat Eric Ramel, du 16 mai 2013,

Vu l'audition par la CF II, le 17 mai 2013, du notaire Bianchi, de l'avocat Ramel, d'une représentante des copropriétaires requérants et de l'administratrice de la PPE,

Vu les lettres de Me Eric Ramel, des 23 et 24 septembre, 15 novembre 2013 et des 5 et 12 février 2014,

Vu la lettre du notaire François Bianchi, du 18 juillet 2014,

Vu le dossier CF II E 19392,

Vu la décision de principe T 406, du 22 janvier 1982,

Vu la décision T 406, du 16 janvier 1998,

| |
|---------|
| Désign. |
| GL |
| Plan |
| JM |
| PJ |
| ECA |
| Vit. |
| EF |
| RD |
| Céd. |
| Av. 969 |

- 2 -

Vu les décisions de la Commissions de céans, des 4 mai et 21 septembre 2007 (E 19286 et E 19392),

Vu le rapport Elitel, signé par M. Olivier Vulliamy, membre spécialisé de la CF II, du 12 novembre 2013, soumis pour détermination aux conseils des requérants,

Considérant que, par décision T 406, du 22 janvier 1982, la CF II a rendu la décision de principe dont le dispositif est le suivant :

« Une autorisation de principe de vendre, sous forme d'apparthôtel, à des personnes domiciliées à l'étranger des parts de propriété par étages de l'Hôtel Bristol, à construire sur la parcelle n° 3152 de 3216 m2 de la Commune d'Ollon, est accordée à la SI Edelweiss SA, à Villars-sur-Ollon, et ce à concurrence de 100 % des locaux d'habitation.

(...)

« Avant d'être déposé au Registre foncier, le règlement de copropriété – ainsi que toute modification ultérieure – devra être agréé par la Commission de céans.

Toute vente à une personne domiciliée à l'étranger devra être précédée d'une requête à la Commission foncière II (...),

Avant de présenter la première requête dans ce sens, le requérant devra produire à la Commission de céans un exemplaire de l'acte constitutif de la propriété par étages et le règlement de copropriété, tous deux dûment attesté par le Registre foncier.

Chaque lot devant être mis à la disposition de l'exploitation hôtelière au moins 150 jours et au plus 250 jours par année, les autorisations particulières de vente à une personne domiciliée à l'étranger devront comporter une charge dans ce sens

(...) »,

Que, par décision portant le même n° T 406, mais du 16 janvier 1998, la CF II a constaté qu'un nouveau contrat de mise à disposition de l'exploitation hôtelière était conforme à la décision de déblocage T 406 et ce par le dispositif suivant :

« Constate que le « contrat de mise à disposition locative », annexé à la présente décision et en faisant partie intégrante, est, du point de vue du droit public, conforme à la décision de la Commission foncière II, du 22 janvier 1982 (T 406) dans la mesure où elle (recte : il) impose à tout acquéreur étranger d'un lot dans l'apparthôtel « Le Bristol », à Villars-sur-Ollon, l'obligation de mise à disposition de l'exploitation hôtelière du lot acquis »,

Considérant que, depuis un certain nombre d'années, plusieurs sociétés sont ou plutôt étaient impliquées dans l'apparthôtel en cause à divers titres,

Qu'ainsi, d'abord, la société Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon, SA, à Ollon, dont le but était essentiellement l'acquisition, l'aménagement, la construction, l'exploitation, la gérance d'immeubles, est propriétaire des lots

représentant l'exploitation hôtelière, savoir en particulier un certain nombre de logements et surtout le lot hôtelier, soit le lot 6 comprenant, au rez-jardin : cuisine, économats, caves, réfectoire de 315.8 m2 Rez-entrée : restaurant, office, café de 245.5 m2 avec terrasse de 70 m2 et balcon de 14 m2,

Que la gestion hôtelière a été confiée en dernier lieu à un gérant, la société Bristol Gestion Management SA, dont le but était notamment : exploitation et gestion d'hôtels, d'apparthôtels, de restaurant, etc.,

Qu'en outre, la société SI Rochettaz 7 SA, à Payerne, était propriétaire de 24 lots d'appartements,

Qu'il ressort du registre du commerce que la société Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA est actuellement en liquidation, ayant été déclarée en faillite à compter du 12 décembre 2012, le recours au Tribunal fédéral ayant été déclaré irrecevable, la faillite prenant effet le 6 août 2013,

Que, de cette même source, on constate que la société Bristol Gestion Management SA est aussi en liquidation, ayant été dissoute par décision du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois, du 27 septembre 2012, conformément aux art. 154 ORC et 731b CO (carence dans l'administration),

Qu'à la suite de la faillite de la société SI Rochettaz 7 SA, la banque Raffaisen de la Broye s'est vue contrainte de reprendre les lots de copropriété susindiqués, cette banque relevant, le 4 octobre 2011, que les revenus locatifs étaient largement insuffisants pour couvrir les différents engagements découlant des charges hypothécaires et de PPE et précisant qu'aucun revenu locatif ne lui avait été versé depuis la reprise des lots, alors que les charges immobilières lui étaient comptées,

Que la banque faisait encore à ce moment-là le commentaire suivant, qui s'est révélé exact, au moins en partie : « La précarité de la situation de Bristol Gestion Management SA risque pour sa part de compromettre sérieusement la pérennité de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, cette dernière société n'étant plus à même de faire face aux charges PPE. Par conséquent, celles-ci doivent être assumées par les autres propriétaires avec toutes les conséquences dramatiques que cela pourrait impliquer, une réaction en chaîne d'insolvabilité n'étant pas à négliger au sein des autres copropriétaires », et elle concluait ainsi : « Pour notre part, il appert donc que la seule solution viable pour la PPE Le Bristol passe par un démantèlement du régime d'apparthôtel au profit du régime PPE ordinaire »,

Que Bristol Management SA avait sous-loué l'exploitation hôtelière à MaRégie Agence immobilière SA, à Genève, qui a aussi été dissoute conformément à l'art. 731b CO par décision du juge Tribunal de première instance de Genève, du 28 février 2013, et qu'elle est actuellement en liquidation,

Qu'après avoir signé le 4 octobre 2011 une convention avec la Communauté des copropriétaires de la PPE Le Bristol, en vue d'obtenir le retrait immédiat de la requête de faillite sans poursuite préalable formulée par cette

communauté moyennant versement immédiat d'un montant à titre de paiement de l'arriéré des charges de PPE de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, la société Pierre et Loisirs SA, à Sion, actionnaire de Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, a souhaité, dans une déclaration « à qui de droit », du 5 octobre 2011, « être libérée de la charge de l'apparthôtel » après avoir « constaté que la PPE n'était plus viable sous sa forme actuelle »,

Qu'il ressort d'un rapport de l'agence immobilière Domicim, du 28 avril 2011, que le coût des travaux à effectuer sur l'immeuble du Bristol, était estimé à ce moment-là à Fr. 6'695'000.-,

Qu'il y a lieu de signaler encore que l'hôtel Bristol a été fermé par ordre de la police du commerce au début de l'année 2013 et qu'il n'est à ce jour pas rouvert, la mise à disposition des lots de PPE par les propriétaires étrangers n'étant de facto plus possible,

Considérant que le système d'exploitation d'apparthôtel ne peut fonctionner que si les lots d'habitation sont mis à disposition de l'exploitation hôtelière pendant une certaine période de l'année,

Que cette obligation de mise à disposition résulte en l'espèce tant de la décision de base de la Commission de céans, du 22 janvier 1982 (T 406), que du « contrat de mise à disposition locative », annexé à la décision subséquente du 16 janvier 1998, obligation matérialisée sous forme d'une charge inscrite au registre foncier et faisant partie d'une mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE,

Que la révocation d'une telle charge est régie par les art. 14 al. 4 LFAIE et 11 al. 4 OAIE, selon lesquels cette révocation ne peut intervenir que pour des motifs impérieux, par quoi il faut entendre une modification des circonstances qui rend l'exécution des charges impossible ou insupportable par l'acquéreur,

Que les faillites successives décrites ci-dessus, dues en grande partie à l'absence de rendement et au non-paiement des charges de PPE qui en découle, sont révélatrices de l'impossibilité de maintenir l'exploitation hôtelière sous forme d'apparthôtel, toute exploitation étant actuellement au surplus impossible pratiquement en raison de la fermeture de l'établissement,

Qu'il ne fait ainsi pas de doute que l'exécution de la charge de mise à disposition imposée aux propriétaires étrangers d'un lot dans la PPE Le Bristol est devenue impossible pour eux en raison d'un changement drastique et imprévisible des circonstances, changement qu'ils n'ont nullement provoqué,

Qu'en conséquence, la charge en cause grevant toutes les parcelles des requérants étrangers peut être en principe radiée, la requête étant ainsi en principe admise sur ce point,

Qu'en application par analogie de la disposition transitoire n° 2 de la modification du 30 avril 1997 de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des

personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985 (LFAIE), la radiation au registre foncier de cette charge de mise à disposition, désormais caduque, ne devrait intervenir que sur réquisition de tout propriétaire étranger soumis à cette charge dans le complexe immobilier en cause et non pas d'office, la radiation elle-même étant déclarative,

Qu'en fait, par mesure de simplification, la présente décision fera fonction de requête de radiation de cette charge spéciale de mise à disposition,

Que la décision de principe T 406, du 22 janvier 1982, est antérieure à la LFAIE, du 16 décembre 1983, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985,

Que, selon l'art. 38 LFAIE, les autorisations d'acquérir fondées sur cette décision de principe entrée en force conformément au droit antérieur ne sont pas régies par la LFAIE,

Que, toutefois, les charges découlant d'autorisations délivrées conformément au droit antérieur demeurent en vigueur (art. 21 al. 2 OAIE), étant précisé que leur contenu et leur validité – comme d'ailleurs leur révocation – s'apprécient selon le nouveau droit (ATF 112 Ib 5. 2a),

Qu'ainsi, actuellement, les autres anciennes charges, soit celles qui grèvent les lots de PPE en plus de l'obligation de mise à disposition supprimée, sont implicitement remplacées par les charges suivantes :

- obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation,
- obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acquéreur
- interdiction de louer à l'année,

Qu'il y a lieu de saisir l'occasion de la radiation de l'obligation de mise à disposition existante pour modifier formellement les mentions correspondantes en imposant les nouvelles charges rappelée à l'alinéa précédent en remplacement des autres charges existantes,

Qu'il convient de préciser qu'aujourd'hui, une interdiction de revendre dans les 5 ans est encore imposée à l'acquéreur, mais que cette charge n'a pas à être reprise dans le cas d'espèce du moment que les acquisitions des lots en cause sont suffisamment anciennes,

Considérant que la suppression de la charge de mise à disposition imposée aux personnes à l'étranger propriétaires d'un lot dans la PPE Le Bristol implique une modification du règlement de la PPE, modification qui doit obtenir l'approbation de la Commission foncière, comme d'ailleurs les requérants eux-mêmes le relèvent,

Qu'en d'autres termes, les appartements dans un apparthôtel seront en fait transformés en purs logement de vacances dans une propriété par étages

traditionnelle, les charges usuelles en matière de logement de vacances étant maintenues,

Que les requérants pourraient ainsi en principe soumettre à l'approbation de la Commission de céans un nouveau règlement de PPE traditionnel,

Que c'est précisément ce qu'ils font, le nouveau règlement de PPE qu'ils souhaitent voir ratifié par la Commission de céans correspondant à un règlement de PPE standard et naturellement sans plus d'obligation de mise à disposition d'un apparthôtel, ce nouveau règlement étant d'ailleurs intitulé simplement « Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE « Le Bristol » à Villars-sur-Ollon,

Considérant que, cependant, selon une déclaration du 6 décembre 2011 de la Municipalité d'Ollon, sollicitée sur ce point par la Commission de céans, « le caractère « hôtelier » de la construction existante ne peut pas être modifié » en raison de l'existence du PPA E.C.V.A. Les Ecovets – Chesières – Villars – Arveyes, de 1975, qui exprime la volonté communale de privilégier les bâtiments à caractère hôtelier, ce qui a permis une importante densification de la parcelle en cause,

Que, pour satisfaire à cette exigence municipale, les requérants ne demandent pas une levée de la charge de mise à disposition dans le cadre d'un apparthôtel pour créer un simple ensemble de résidences de vacances, mais vise à maintenir une exploitation hôtelière en dissociant la gestion des appartements de l'exploitation hôtelière et en la confiant non pas à l'hôtelier, mais à un « gestionnaire indépendant », avec mise à disposition volontaire des logements de vacances au bénéfice de l'hôtel,

Que les requérants précisent que ce système « permettrait ainsi de maintenir un maximum de « lits chauds » dont Villars a grandement besoin »,

Que cet objectif est louable et correspond bien à la logique de la LFAIE en matière d'utilisation des logements de vacances,

Qu'en effet, les acquéreurs de logements de vacances sont soumis à deux charges complémentaires, soit d'une part à la charge générale minimale d'affectation durable au but invoqué lors de l'acquisition (art. 11 al. 2 let a OAIE) et d'autre part à la charge d'interdiction de louer à l'année (art. 11 al. 2 let. f OAIE), charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur (art. 14 al. 1^{er} LFAIE),

Que l'interdiction de louer à l'année tient compte du fait que les vacances ne durent pas toute l'année et que l'utilisation obligatoire par l'acquéreur sera nécessairement restreinte et qu'elle permet ainsi une location limitée, soit tenant compte de l'occupation usuelle du logement de vacances par l'acquéreur,

Qu'en réalité, l'interdiction de louer à l'année induit une autorisation de louer partiellement - pendant quelque neuf mois selon la jurisprudence du Tribunal fédéral - et institue un placement autorisé,

Que, dans cette perspective, l'obligation d'utiliser et l'autorisation de louer partiellement permettent une occupation maximum du logement de vacances, soit pendant quasiment toute l'année, dans un souci bien compris du développement touristique tel que mentionné à l'art. 9 alinéa 3 LFAIE,

Que tout propriétaire étranger d'un logement de vacances peut librement remettre son logement à un organisme spécialisé pour que ce logement soit mis en location pendant une partie de l'année,

Que le système envisagé par les requérants est de confier 23 appartements de la PPE 'Le Bristol appartenant à des personnes à l'étranger à un organisme de ce type, ces propriétaires s'engageant à mettre leur logement à disposition de l'exploitant hôtelier,

Que, dans cette optique, il a été constitué le 18 octobre 2013 la « société coopérative de la Résidence hôtelière Bristol », avec siège à Villars-sur-Ollon (Commune d'Ollon), inscrite au registre du commerce le 17 janvier 2014 et dont le but est la gestion et la location des lots mis à disposition hôtelière par les copropriétaires de la résidence hôtelière Bristol, ainsi que la gestion et la mise en valeur des parties hôtelières, la coopérative pouvant acquérir tout lot de propriété par étage à vocation commerciale ou hôtelière et mandater un tiers pour la gestion des parties hôtelières,

Que la qualité d'associé est liée à la propriété d'une part d'étage dans la PPE et fera l'objet d'une annotation au registre foncier,

Que serait imposée à chaque associé-propriétaire une charge de mise à disposition de son lot de PPE à un organisme qui le louerait pour de courtes durées (moins de 9 mois par année), organisme qui pourrait être Interhome, société qui s'occupe déjà d'une telle location pour de nombreux copropriétaires,

Que, par lettre du 2 juillet 2014, la Municipalité d'Ollon a émis un préavis positif à la création d'une charge ainsi modifiée à la suite de la suppression de la charge de mise à disposition de l'apparthôtel initial,

Qu'en considérant qu'il est illusoire de contraindre les propriétaires suisses de lots de PPE à faire partie de la coopérative dans la mesure où ils ne relèvent pas de la compétence de la Commission foncière, elle exige toutefois que tous les propriétaires étrangers s'engagent à y entrer et que toute modification du but statutaire de la coopérative soit soumise à l'approbation de la Municipalité,

Qu'avec le projet des statuts de la coopérative, les requérants ont produit un business plan, qui a été soumis au membre spécialisé de la Commission de céans, dont le rapport a été remis aux requérants pour détermination,

Que l'expert de la Commission conclut que, sous réserve de l'accord de la Municipalité pour un système de location de courtes durées – accord qui a donc été donné comme relevé ci-dessus -, « la seule formule possible pour envisager une réouverture dans un délai raisonnable de l'hôtel Bristol est l'option de location à (recte : par) Interhome ou à (par) une autre société similaire », l'expert notant par ailleurs qu'Interhome, société spécialisée dans la location de logements de vacances depuis une cinquantaine d'années, « jouit d'une excellente réputation dans le domaine touristique »,

Que les requérants ne s'opposent pas à ce que la location soit confiée à Interhome, mais se réserve la possibilité de la faire prendre en charge par la coopérative, solution déconseillée par l'expert,

Qu'il convient de relever que l'expert estime aussi que la meilleure solution serait une exploitation hôtelière traditionnelle, solution qui exigerait le rachat par un groupe hôtelier des appartements des propriétaires actuels, rachat qu'il considère cependant comme irréalisable pratiquement,

Considérant que, comme on l'a vu, l'obligation de mise à disposition de l'exploitation hôtelière dans le cadre d'un apparthôtel imposée aux copropriétaires étrangers ne peut qu'être supprimée,

Que la conséquence de cette suppression est en principe la transformation de l'apparthôtel en une résidence de logements de vacances purs et simples, avec les charges correspondantes pour les propriétaires étrangers, conséquence qui ne peut être acceptée telle quelle en raison des exigences municipales en matière d'offre hôtelière fondées sur un PPA particulier et tenant compte de la densification de la parcelle en cause organisée à l'époque de la construction précisément pour permettre une exploitation hôtelière, exploitation toujours à l'ordre du jour,

Que la question se pose alors de savoir si la Commission de céans peut légalement cautionner la solution envisagée et si oui à quelles conditions,

Que l'on peut observer d'abord à cet égard que, d'une manière générale, l'autorité de première instance en matière de LFAIE se préoccupe toujours, lors de la délivrance d'une autorisation d'acquérir, de la planification communale existante dans la mesure où celle-ci doit être compatible avec l'acquisition immobilière requise,

Que par exemple, s'agissant d'une résidence principale à construire par une personne à l'étranger, la Commission de céans vérifie que la parcelle se trouve dans une zone d'habitation,

Que, de même, en matière d'acquisition de logements de vacances à construire, elle vérifie que la Commune en cause ne figure pas dans la liste des communes ayant dépassé le quota constitutionnel de 20 % imposé par ce qu'il est convenu d'appeler la Lex Weber,

Que l'idée à la base de ces vérifications est d'éviter d'autoriser une acquisition alors que l'on sait que le but invoqué par l'acquéreur (résidence principale ou logement de vacances par exemple) ne pourra être réalisé,

Que le système de la LFAIE est fondé sur les déclarations de l'acquéreur quant au but à atteindre, but dont l'autorité doit s'assurer qu'il sera atteint grâce à des conditions et des charges variant suivant l'immeuble acquis (art. 14 al. 1^{er} LFAIE et 11 OAIE),

Qu'il ne sert à rien d'imposer de telles conditions et charges si l'existence même de l'immeuble à acquérir ne peut être concrétisée, notamment si la résidence en cause ne peut être construite ou si l'acquisition autorisée viole à l'évidence des dispositions légales d'autres législations (planification, constitution dans les exemples mentionnés),

Qu'en l'espèce, il n'y a donc pas d'autre solution que de supprimer la charge de mise à disposition de l'apparthôtel avec la conséquence que la nature de l'acquisition initialement autorisée change, l'appartement dans un apparthôtel devenant un logement de vacances pur et simple,

Que ce changement de nature conduit à une impasse, puisque les purs logements de vacances sur la parcelle en cause ne peuvent être maintenus tels quels en raison de la planification communale, qui exige le maintien d'un établissement hôtelier, alors même que l'apparthôtel initialement admis ne peut plus exister,

Que, si elle se contentait de constater que la charge de mise à disposition de l'exploitation hôtelière dans le cadre d'un apparthôtel devait être supprimée pour les personnes à l'étranger, la Commission de céans créerait donc une situation concrète inacceptable,

Que l'on peut se demander à ce stade de la réflexion si ce résultat ne devrait pas conduire l'autorité compétente en matière de LFAIE à considérer que la révocation de la charge de mise à disposition ne doit pas être purement et simplement levée, malgré la constatation que sont réalisés des motifs impérieux à cet égard, du moment qu'une exploitation hôtelière doit être impérativement maintenue sur la parcelle en cause,

Qu'autrement dit, la révocation ne porterait que sur la mise à disposition d'une structure hôtelière d'un apparthôtel, non seulement inadéquate, mais qui a en réalité complètement disparu, l'obligation de mise à disposition d'une autre structure hôtelière étant maintenue, soit en fait nouvellement imposée,

Que l'on peut sur ce point souligner que, selon l'art. 11 al. 3 OAIE, l'autorité de première instance peut prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur,

Que, normalement, en cas de pur logement de vacances, aucune obligation de mise à disposition n'est imposée à l'acquéreur étranger, la mise en location partielle de son logement invoquée plus haut n'étant que facultative,

Que l'obligation de mise des logements appartenant à des personnes à l'étranger à disposition de la nouvelle exploitation hôtelière via une société du type Interhome constituerait ainsi une charge plus sévère, mais justifiée par la situation de fait, exploitation hôtelière certes différente, mais qui correspond en quelque sorte davantage à la nature de l'immeuble acquis initialement qu'une transformation en logements de vacances purs et simples, solution d'ailleurs souhaitée par les copropriétaires étrangers et admise à dire d'expert, qui la considère comme réalisable,

Qu'autrement dit, la nouvelle charge de mise à disposition de l'exploitation hôtelière constitue une solution intermédiaire imposée par les circonstances de fait particulières du cas d'espèce et que rend possible l'art. 11 al. 3 OAIE précité,

Considérant que, cela dit, il convient de déterminer l'étendue de cette charge, imposée par l'autorité compétente en matière de LFAIE et qui ne peut donc concerner directement que les propriétaires étrangers de logements dans l'immeuble en cause,

Qu'à vrai dire, on peut se demander si, pour la réussite de l'opération, mais sans que la Commission puisse intervenir sur ce point, la coopérative créée ne devrait pas comprendre aussi les propriétaires suisses, qui, on le rappelle, étaient aussi soumis, mais sans charge LFAIE, soit en application du règlement de copropriété initial, à l'obligation de mettre leur logement d'appart-hôtel à disposition de l'exploitation hôtelière,

Qu'en tout cas, les statuts de la société coopérative créée permettent, sans la rendre obligatoire, la participation de tous les copropriétaires d'appartements (62 appartements au total), dont 15 sont la propriété de Suisses ou de personnes assimilées,

Qu'à cet égard, toutes les parties hôtelières et les locaux de service sont encore en mains de la société Bristol Immobilier Villars-sur-Ollon SA, dont on sait qu'elle est actuellement en liquidation, société qui possède encore un certain nombre de logements (11),

Que la Banque Raffaisen de la Broye a elle aussi conservé une partie des appartements acquis en réalisation forcée (11), mais qu'elle a pu en revendre certains à des Suisses,

Qu'il ressort du registre foncier qu'à ce jour les personnes à l'étranger requérantes sont non seulement propriétaires des parcelles indiquées, mais pour certaines de places de parc, non mentionnées,

Que seules 3 personnes à l'étranger propriétaires d'appartements grevés d'une mention LFAIE ne font pas partie des requérants, dont on rappelle qu'ils sont au nombre de 22 (+ 1 place de parc = 23 parcelles objets de la requête),

Que l'on ne peut pas contraindre ces 3 non requérants à faire partie de la coopérative, mais que la porte de celle-ci ne leur est pas non plus fermée,

Qu'en revanche, tous les propriétaires étrangers requérants feront nécessairement partie de la coopérative et qu'il convient d'exiger que les statuts actuels de celle-ci, approuvés par la présente décision, ne puissent être modifiés qu'après approbation tant de la Municipalité que de la Commission de céans,

Qu'il sied aussi de faire porter la nouvelle obligation de mise à disposition sur les autres parcelles propriété des requérants (places de parc) qui ne seraient pas indiquées dans leurs conclusions,

Que la « société coopérative de la Résidence Bristol » est le pivot de l'opération envisagée puisqu'elle est chargée par ses membres d'une part de faire exploiter les parties hôtelières et d'autre part d'assurer la location des logements en relation avec l'exploitation hôtelière par l'entremise d'un organisme spécialisé,

Qu'ainsi, elle doit être considérée comme requérante au même titre que les propriétaires étrangers des parcelles mentionnées dans la requête et qu'elle devra en conséquence en particulier respecter les charges la concernant qui doivent lui être imposées,

Qu'en définitive, la requête peut être admise dans son ensemble, avec le résultat suivant :

- la charge de mise à disposition de l'apparthôtel initial est révoquée et donc radiée d'office sur tous les feuillets des parcelles des requérants ;
- les autres charges – anciennes – grevant les dites parcelles sont remplacées par les charges usuelles actuelles en matière de logements de vacances purs et simples ;
- une charge nouvelle de mise à disposition des logements de vacances est imposées à tous les requérants, dite charge obligeant ces derniers à faire confier par la Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol la location de leur logement à un organisme spécialisé, qui les louera ainsi pour de courtes durées – au maximum 9 mois par année - en relation avec l'exploitation hôtelière ;
- le nouveau règlement de propriété par étages de la PPE « Le Bristol », du 21 décembre 2011, est approuvé et devra être inscrit au registre foncier en remplacement du règlement actuel, les requérants devant apporter à la Commission de céans toutes preuves utiles de cette inscription ;
- les statuts de la « Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol », du 18 octobre 2013, sont approuvés, toute modification des dits statuts devant obtenir l'approbation préalable de la Municipalité d'Ollon et de la Commission de céans ;
- la qualité d'associé de la société coopérative, qui est liée à la propriété d'une part de propriété par étages, doit faire l'objet d'une annotation au registre foncier au sens de l'art. 850 al. 3 CO conformément à l'art. 3 al. 2 des dits statuts de la coopérative, les requérants devant apporter à la Commission de céans toutes preuves utiles de cette annotation ;
- obligation est faite à la société coopérative de confier la gestion des parties hôtelières à un exploitant au bénéfice des autorisations nécessaires ;

- obligation est faite à la société coopérative de conclure un contrat avec un organisme spécialisé dans les locations de courtes durées pour la location de tous les logements appartenant aux membres de la coopérative en relation avec l'exploitation hôtelière,

Considérant que, vu l'importance de l'opération envisagée – la valeur d'estimation fiscale des seuls logements concernés s'élevant à plus CHF 5'000'000.--, et la longueur de la procédure, qui a nécessité de nombreuses démarches de la Commission de céans, dont l'audition des représentants des requérants et la réalisation d'une expertise, il y a lieu de mettre à la charge de ces derniers et de la société coopérative qu'ils ont constituée, solidairement entre eux, un émolument global maximal de CHF 10'000.--,

LA COMMISSION FONCIERE II

p r o n o n c e

- 1.- **La requête est admise.**
- 2.- **La charge** de mise à disposition de l'exploitation hôtelière, faisant partie d'une mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE grevant les 23 biens-fonds suivants, soit les parts de PPE, constituées sur la parcelle de base 3152 de la Commune d'Ollon, 12241, 12424, 12425, 12427, 12431, 12433, 2436, 12437, 12439, 12449, 12451, 12454, 12456, 12457, 12464, 12467, 12473, 12475, 12478, 12484, 12486, 12499 et 12451, **est révoquée et radiée d'office au registre foncier.**
- 3.- **La même charge** que celle mentionnée au chiffre 2 ci-dessus et qui porterait sur d'autres parcelles propriété des mêmes propriétaires que ceux des parcelles désignées à ce même chiffre 2 ci-dessus **est également révoquée et radiée d'office au registre foncier.**
- 4.- **Les autres charges** faisant partie de la même mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE portant sur les mêmes parcelles énumérées aux chiffres 2.- et 3.- ci-dessus **sont annulées et remplacées d'office par les charges suivantes** : -obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation ; -obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acquéreur ; -interdiction de louer à l'année.
- 5.- **La mention de Restrictions du droit de propriété LFAIE** portant sur les parcelles énumérées au chiffre 2.- et 3 ci-dessus et modifiée selon le chiffre 4.- ci-dessus, **est complétée d'office par une charge nouvelle de mise à disposition des logements de vacances**, dite charge obligeant les propriétaires de ces logements de vacances à faire confier par la « Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol » (cf. chiffres 7 ss ci-dessous) la location de leurs

logements à un organisme spécialisé, qui les louera pour de courtes durées – au maximum 9 mois par année - en relation avec l'exploitation des parties hôtelières de l'immeuble.

6.- Le nouveau règlement de propriété par étages de la PPE « Le Bristol », du 21 décembre 2011, est approuvé, à charge pour les requérants d'en requérir l'inscription dans un délai au 30 novembre 2014.

7.- Les statuts de la « Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol », du 18 octobre 2013, dont le siège est à Ollon, sont approuvés, toute modification des dits statuts devant obtenir l'approbation préalable de la Municipalité d'Ollon et de la Commission de céans.

8.- La qualité d'associé de la société coopérative ci-dessus, qui est liée à la propriété d'une part de propriété par étages, doit faire d'office l'objet d'une annotation au registre foncier au sens de l'art. 850 al. 3 CO.

9.- Obligation est faite à la société coopérative ci-dessus de confier la gestion des parties hôtelières à un exploitant au bénéfice des autorisations nécessaires.

10.- Obligation est faite à la société coopérative ci-dessus de conclure un contrat avec un organisme spécialisé dans les locations de courtes durées pour la location de tous les logements et places de parc appartenant aux membres de la coopérative en relation avec l'exploitation hôtelière.

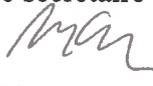
Un émolument de Fr. 10'000,-, débours en sus, est mis à la charge des propriétaires des parcelles mentionnées aux chiffres 2 et 3 du dispositif ci-dessus et à celle de la Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol, solidairement entre eux, en application de l'art. 22 de la loi vaudoise du 19 novembre 1986 d'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983.

COMMISSION FONCIERE II

La vice-présidente :


B. Fahrni Chiusano

Le secrétaire :


Ph. Jaton

La présente décision est notifiée par l'envoi d'un exemplaire au notaire François Bianchi, à Aigle, et à l'avocat Eric Ramel, à Lausanne, pour les requérants, y compris pour la Société coopérative de la Résidence Hôtelière Bristol, à la Municipalité d'Ollon et, avec le dossier complet, au Département de l'économie et du sport du Canton de Vaud et par lui à l'Office fédéral de la Justice.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.

Le recours est adressé au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public, Avenue Eugène-Rambert 15, à 1014 Lausanne, dans les **trente** jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être daté et signé par la partie recourante ou son mandataire et indiquer les conclusions et motifs du recours. Il sera accompagné de la décision attaquée et, le cas échéant, de la procuration du mandataire. Le recours adressé à la Commission foncière, section II, savoir à son secrétariat administratif auprès de l'Inspectorat du registre foncier, Rue de la Paix 6, à 1014 Lausanne, sera transmis au Tribunal cantonal.

Un exemplaire de la présente décision est notifié au Conservateur du registre foncier pour son information et pour qu'il procède d'office aux radiations, mentions et annotation selon le dispositif ci-dessus.

ATTENTION

Office fédéral de la Justice
Rue de la Paix 6
1014 Lausanne

5 8 OCT 2014
en ordre



Commission foncière section II
p. le Directeur du RF
Rue de la Paix 6
1014 Lausanne

0 3 NOV 2014

19 SEP. 2014

Commission foncière section II
p.a. Direction du RF
Rue de la Paix 6
1014 Lausanne

DÉCISION

Le Secrétariat général du Département de l'économie et du sport, en tant qu'autorité cantonale habilitée à recourir, n'interjette pas recours contre la présente décision.

Le dossier est transmis à l'Office fédéral de la justice.

Lausanne, le

26 SEP. 2014

Secrétariat général



ATTESTATION

L'Office fédéral de la justice du Département fédéral de justice et police, en tant qu'autorité fédérale habilitée à recourir, n'interjette pas recours contre la présente décision.

3003 Bern, le

28 OCT. 2014

Office fédéral de la justice
par ordre



03 NOV. 2014

Commission foncière section II
p.a. Direction du RF
Rue de la Paix 6
1014 Lausanne

Planification des Rénovations Techniques et Energétiques 2019-2030

| année | Description des travaux | Coûts | Versements | Solde FDR |
|---------|--|-----------|------------|-----------|
| | Cash disponible dans le Fonds de Rénovation FDR (état début 2019) | | | 1'108'000 |
| 2019-20 | Assainissement conduites eau froide et eau chaude EF+ ECS | 416'600 | | |
| | Améliorations et optimisations énergétiques (récup chaleur,...) | 10'500 | | |
| | Perte 18-19 | 51'600 | | |
| | Versement Fonds de rénovation | | 109'000 | 738'300 |
| 2020-21 | Remplacement des fenêtres des appartements | 375'000 | | |
| | Améliorations et optimisations énergétiques (récup chaleur,...) | 120'000 | | |
| | Assainissement des colonnes Eaux usées EU | 250'000 | | |
| | Modernisation ascenseur A | 50'000 | | |
| | Versement Fonds de rénovation + bénéfice 19-20 CHF 41'000 | | 250'000 | 213'000 |
| 2021-22 | Assainissement des colonnes Eaux usées EU | 128'000 | | |
| | Améliorations Ventilation et production eau-chaude | 119'600 | | |
| | Modernisation ascenseur B | 27'000 | | |
| | Fenêtres solde | 25'000 | | |
| | Centrale feu - acompte | 10'000 | | |
| | Versement Fonds de rénovation + Bénéfice 15k | | 224'000 | 121'000 |
| 2022-23 | Assainissement colonnes EU | 192'000 | | |
| | Modernisation ascenseur C | 52'000 | | |
| | Ventilation et production eau chaude | 130'000 | | |
| | Versement Fonds de rénovation | | 209'000 | -44'000 |
| 2023-24 | Assainissement colonnes EU étape finale | 103'000 | | |
| | Versement Fonds de rénovation | | 209'000 | 62'000 |
| 2024-25 | Mise aux normes incendie ESTIMATION | 100'000 | | |
| | Nettoyage ventilation offre AIR NET | 12'000 | | |
| | Remplacement des détecteurs incendie parties communes | 16'000 | | |
| | Remplacement de la nourrice entrée eau (devis TSC) | 92'000 | | |
| | Versement Fonds de Rénovation | | 209'000 | 51'000 |
| 2025-26 | Création places parking extérieur ? Estim. 100k | | 209'000 | 260'000 |
| 2026-27 | | | 209'000 | 469'000 |
| 2027-28 | | | 209'000 | 678'000 |
| 2028-29 | | | 209'000 | 887'000 |
| 2029-30 | | | 209'000 | 1'096'000 |
| 2030-31 | Isolation façades, toiture, balcons neufs | 1'445'000 | 209'000 | -140'000 |
| 2031-32 | Isolation garage, contre terre, sous-sol | 195'000 | 209'000 | -126'000 |
| 2032-33 | Piscine (liner 20k, SPA-Hammam, locaux,...) à définir | 120'000 | 209'000 | -37'000 |
| 2033-34 | Chauffage à changer dès que possible...(pellets, CAD, panneaux solaires,...) | 300'000 | 209'000 | -128'000 |

A prévoir en plus: **borne de charge voiture...**

Honoraires Architecte selon travaux supervisés, env. 12%

Honoraires Régie représentation MO 3%

TOTAL 2019-2030 4'340'300