

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 3'350 de la commune de Blonay-Saint-Légier.

Adresse

Route de Lally 117, 1807 Blonay (Les Pléiades).

Mandant

Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut selon courriels du 3 avril 2024 et 15 août 2025.

Propriétaires

Madame Natallia Grézine (Laurentseu) et Monsieur Ivan Grézine, en copropriété simple chacun pour ½.

Valeur vénale

CHF 865'000.—.



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle n° 3'350 de la commune de Blonay-Saint-Légier, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

Type d'objet

Chalet individuel en résidence principale.

Situation

Habitation individuelle située aux Pléiades, au cœur de la nature et à proximité de l'arrêt de train Lally de la ligne du MOB Vevey-Les Pléiades.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 17 mai 2024, en compagnie de Madame Favre, préposée de l'Office et du propriétaire.

Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'expert

Le bien-fonds étudié, qui totalise 3'006 m², comprend un chalet individuel, érigé en 1937 sur deux niveaux, agrandi en 2011 (au sud et à l'est) par la construction d'une extension. L'ensemble comprend un logement, en duplex, qui totalise une surface habitable de 96 m², y compris agrandissement. Cet accroissement de surface, dûment autorisé par le Canton en 2010, a épuisé tous les droits à bâtir. Le chalet ne peut plus être agrandi. Pour le surplus et vu que la propriété est sise hors zone à bâtir, elle reste soumise aux dispositions de la LATC (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions) de 1985 pour toutes demandes de travaux, modifications ou autres ; ces éléments restent de la compétence du Canton.

En lieu et place de l'affectation initialement autorisée par le Canton dans l'extension, soit une salle de repos et un sauna, une chambre a été aménagée. Cette nouvelle affectation et surface habitable, constatée par la DGTL le 8 juillet 2024, a été admise vu l'absence de travaux et de modification de l'identité du bâtiment. Tenant compte de ceci, le logement totalise 4 chambres, un séjour, une salle à manger et un bureau.

Hormis les salles d'eau (salle de bains du 1^{er} étage et WC séparé du rez-de-chaussée), la toiture, les châssis et vitrages, qui ont été rénovés, remplacés ou construits en 2011, l'ensemble est défraîchi et vétuste. A court terme, une rénovation globale de l'ancienne partie est à prévoir avec notamment la réfection des façades, le remplacement ou le rafraîchissement de tous les revêtements intérieurs (sols, plafonds ou murs) et le remplacement de l'agencement de cuisine.

A proximité immédiate d'un arrêt du train reliant Vevey, la propriété offre un attrait intéressant malgré l'absence d'un espace de stationnement (il n'est plus possible d'en prévoir l'aménagement). Vu l'absence d'offres dans la région et le statut de l'objet (résidence principale), le nombre d'amateurs peut être important.





Méthodologie de l'expertise

Le bien-fonds étudié, sis en zone intermédiaire (hors zone à bâtir), est en cours de soustraction à la LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural). Cette nouvelle disposition permet ainsi de supprimer la contrainte liée à l'article 66 qui impose un prix licite et non surfait pour les propriétés de plus de 2'500 m². Vu ceci et vu qu'il s'agit d'un objet à usage propre, la valeur vénale sera déterminée sur la base d'une valeur intrinsèque.

Actualisation de l'expertise immobilière

Le bien-fonds a été évalué le 9 juillet 2024 sans la mention de soustraction LDFR, le présent rapport est une actualisation qui tiens compte de cette modification et de l'avantage qui en découle.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice juillet 2025 : 107.8 (*déc. 2020 = 100 points*).

Taux hypothécaire de référence : 1.50 %.

Taux fiscal communal (2025) : 67.5 %.



Table des matières

1. Données générales.....	5
1.1 Désignation cadastrale	5
1.1.1 Parcelle n° 3'350	5
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotations	5
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4877	6
2. Localisation et environnement	6
3. Description et informations générales sur le bâtiment.....	8
3.1 ECA n° 4877 Habitation	8
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	12
3.1.2 Distribution	13
3.1.3 Aménagements et équipements intérieurs.....	17
3.1.4 Surfaces	17
3.1.5 Fonctionnalité	17
3.1.6 Occupation.....	17
3.2 Stationnement.....	18
3.3 Aménagements extérieurs	18
4. LFAIE / LRS / LDFR.....	18
4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	18
4.2 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)	19
4.3 LDFR – Loi fédérale sur le droit foncier et rural	19
5. Infographies et dispositions constructives.....	19
5.1 Infographies	19
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	20
5.3 Potentiel de développement	21
6. Appréciation générale.....	21
7. Estimation	22
7.1 Valeur intrinsèque.....	22
7.2 Valeur vénale.....	24
8. Réserves et remarques finales	24
Sources d'information et annexes	25



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 3'350

Bâtiment	: ECA 4877 - habitation	3'006 m ²
Jardin	:	101 m ²
Route, chemin	:	2'746 m ²
Adresse	:	159 m ²
Adresse	: Route de Lally 117.	

Copropriété simple

pour 1/2 : **Natallia Grézine (Laurentseu).**

pour 1/2 : **Yvan Grézine.**

Estimation fiscale : CHF 470'000.—, 08.01.2013.



1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotations

Mentions

En date du 9 septembre 2009, une restriction du droit d'aliéner LPP sur la part de M. Ivan Grézine a été inscrite. Cette mention n'a pas d'impact sur la valeur et sera radiée lors du prochain transfert.

Deux mentions sont en cours d'inscription (affaires en suspens au RF), il s'agit d'une part d'une restriction du droit d'aliéner, procédé LP, et d'autre part, d'une mention de soustraction à la LDFR.

La première est en lien avec la procédure en cours auprès de l'Office, elle sera radiée lors du prochain transfert immobilier. La seconde permettra une libre négociation du prix de transfert entre amateurs potentiels (hors enchères). Cette mention valorisant le bien et nous en tiendrons compte dans le détermination de la valeur.

Servitudes

Six servitudes grèvent cette parcelle deux en droit et quatre à charge.

- La première, inscrite en 1911 et à charge, concerne un passage public pour piétons et pour chars, en faveur de la commune de Blonay-Saint-Légier. Il s'exerce à la limite ouest de la propriété et correspond au chemin de Lally (sans issue). Ce droit réel restreint n'impact pas la valeur du bien étudié.
- La suivante, inscrite en 1938, concerne un passage pour piétons. Elle est réciproque entre le fonds précité et la parcelle 3'351 (sise à l'est et en contre-bas). Le passage, d'une largeur de 1 m, s'exerce le long de la limite nord du bien-fonds étudié et permet de desservir le bien-fonds 3'351. Cette charge n'impacte pas la valeur de la propriété étudiée vu son tracé.
- Puis, à charge du fonds 3'350, une servitude de prise d'eau et canalisation, en faveur de la parcelle 3'351 a également été inscrite en 1938. Il s'agit de l'alimentation en eau du chalet sis sur le fond bénéficiaire (3'351). Bien que la canalisation traverse la propriété étudiée, nous estimons que ce droit est sans conséquence vu l'affectation de la zone (intermédiaire = inconstructible, uniquement droits acquis, sous gouvernance du Canton).
- Les deux dernières servitudes, inscrites respectivement en 1953 et 2000 (la première en droit et la seconde à charge), concernent des canalisations d'eau. Ces droits réels restreints s'inscrivent dans le cadre usuel des parcelles bâties, elles sont sans influence sur la valeur.

Afin de faciliter la lecture de ces documents, la parcelle étudiée a été mise en évidence par des post-it rose sur les plans.



Annotations

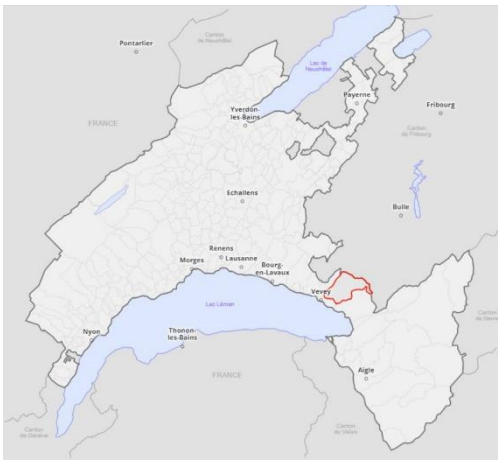
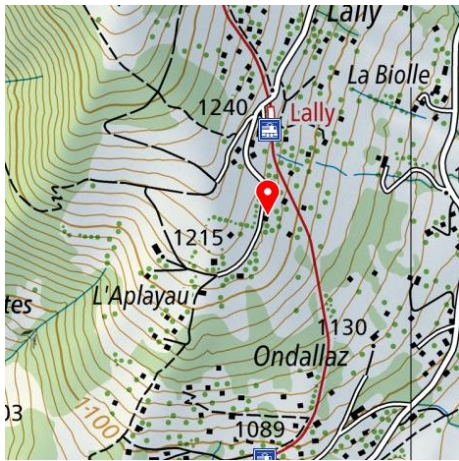
Trente-une restrictions du droit d'aliéner, procédé LP sur les parts de Grézine Natallia et Ivan sont inscrites sur le feuillet du Registre foncier. Ces annotations sont en lien avec la procédure actuelle, elles seront toutes radiées lors du prochain transfert immobilier. Elles sont sans influence sur la valeur.

Voir extrait certifié du feuillet du Registre foncier.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4877

- Type de construction Habitation.
- Année de construction 1937, dernière année de transformation 2011 selon l'ECA.
- Volume ECA 521 m³, 443 m³ pour l'habitation et 78 m³ pour la cave et le local technique.
- Valeur assurée CHF 806'633. —, indice 140/2024 ce qui correspond à un prix moyen au m³ de CHF 1'548. —. Nous considérons cette valeur comme élevée malgré le volume bâti et de la situation (altitude). Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000. — a été conclue pour cette propriété.
- Valeur patrimoniale Le bâtiment ECA n° 4877 ne figure pas au recensement architectural du canton de Vaud.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p>Située à 6 km environ du centre de Vevey, Blonay-Saint-Légier est une commune du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.</p> <p>Au 31.12.2024, elle comptait 12'463 habitants et son territoire s'étend sur 3'144 hectares.</p>	<p>La propriété étudiée se situe aux Pléiades, non loin de l'arrêt Lally du train (MOB) reliant Vevey aux Pléiades.</p> <p>Altitude : 1225 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 559 710 / 147'545.</p>



Environnement

Montagnard, verdoyant et champêtre.

Vue

Echappées sur les Préalpes et sur la plaine depuis l'étage.



Nuisances

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

Accès

Aisé, hors saison hivernale, par la route des Monts puis par la route de Lally, axes du domaine public.



Stationnement

Aucune possibilité sur la parcelle, des places publiques sont disponibles à environ 300 m.

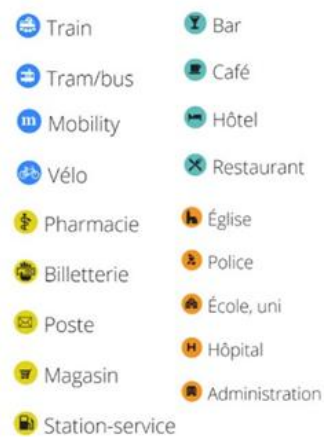
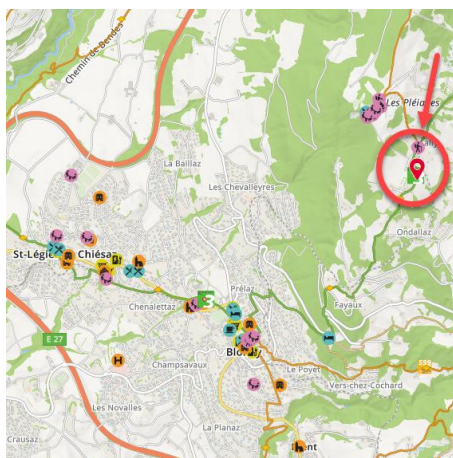
Commodités

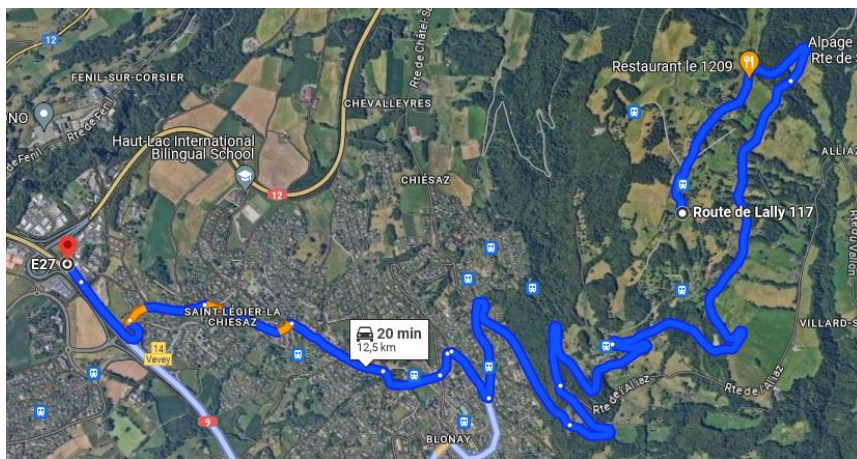
Commerces : Un restaurant à proximité. Les autres commodités se situent à Blonay (9 km environ).

Ecoles : Au village.

Loisirs : Les possibilités de loisirs s'orientent sur le ski (piste et fond), les raquettes et la randonnée.

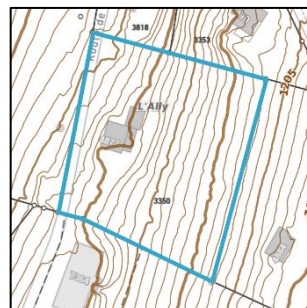
Transports publics : Ligne MOB Vevey-Les Pléiades, arrêt Lally à 200 m. Gare CFF de Vevey ou Montreux à 15 km environ. Jonction autoroutière à 12.5 km (Vevey).





Topographie

La parcelle est de forme quasi rectangulaire avec un versant naturel, en forte déclivité (15 m / 35°), orienté ouest-est.



3. Description et informations générales sur le bâtiment

3.1 ECA n° 4877

Habitation

Organisation

L'entrée principale du chalet, accessible par un escalier extérieur, se situe sur la façade est. Le sous-sol, non relié à l'habitation, est accessible de manière indépendante par une porte sise sous l'escalier d'entrée. L'organisation est la suivante :

Sous-sol, partiellement excavé : locaux techniques et cave.

Rez surélevé : hall d'entrée (également utilisé comme salle à manger), séjour, accès à l'extension aménagée en suite parentale, cuisine, puis à l'arrière, corridor et accès l'étage, réduit et WC séparé.

Etage : trois chambres, un bureau et une salle de bains ajourée.

Combles, accessibles par échelle et trappe : ajouré, ils sont inhabitables.

Eléments de construction du chalet d'origine

Gros œuvre : en maçonnerie, plancher par solivage. **Toiture** : à deux pans, charpente en bois. **Couverture et ferblanterie** : placage en cuivre. **Façades** : crépies avec doublage intérieur et soubassements en pierre. **Fenêtres** : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC, tablettes en pierre. **Obscurcissement** : volets en bois. **Balcon** : entièrement en bois (structure, barrière et sol). **Murs intérieurs** : en maçonnerie et en bois.

Eléments de construction de l'extension

Gros œuvre : sous-sol en béton armé, niveau supérieur en maçonnerie et bois. **Toiture** : à deux pans, charpente en bois. **Couverture et ferblanterie** : placage cuivre. **Façades** : crépies avec isolation intérieure. **Fenêtres** : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC. **Obscurcissement** : aucun. **Murs intérieurs** : placo.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Le bâtiment est équipé d'un chauffage central au mazout, avec une chaudière et un brûleur de marque Brötje, installés en 2010. Le tout est alimentée par deux citernes (1 x 2'200 litres et 1 x 1'500 litres), équipées de bacs de rétention. La diffusion de la chaleur s'effectue par des radiateurs anciens, équipés de vannes thermostatiques.



L'eau chaude sanitaire est produite avec la chaudière et le réservoir d'ECS, de marque Brötje, a une contenance de 200 litres.

Conduites

Elles sont mixtes (anciennes et récentes).

Installation électrique

Probablement aux normes. Toutefois, un contrôle de l'installation et la réalisation d'un rapport OIBT est à prévoir.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans.



Eaux usées

Selon CartoRiviera, le bâtiment semble être raccordé au réseau communal d'épuration dans un système tout en un.

Raccordement

La parcelle est raccordée au réseau communal d'adduction d'eau potable.

Années de transformation ou rénovation

A l'aide des plans et documents remis par la commune, nous résumons les différentes dates d'intervention sur le bâtiment de la manière suivante :

1937 : autorisation de construire du chalet de base.

1986 : reconstruction du mur de soutènement devant le chalet avec probablement la réfection des façades (selon cliché photographique) et pose d'une cheminée.

1993 : aménagement d'une cave enterrée (sous l'extension de 2010).

1993 : installation des citernes.

2010 : agrandissement et construction d'une extension.

Conformité

Le bâtiment correspond aux plans d'enquête de 2010 et au permis d'habiter délivré le 16.07.2017. Le changement d'affectation (salle de repos en chambre) a été dûment accepté par le Canton en 2025.



Sources :

Atelier d'architecture Georges M. Rhally - Arch.dipl.EPFL/SIA/CSEA - Monséjour 2 - 1700 Fribourg
Tél: 026 424 81 01 - Fax: 026 424 48 00 - mail: office@rhally.ch

Plan no	ech.	Date	dim.	dess.
907.200	1 : 200	21.12.09	A3	A0



Amiante et toxiques

- 🌀 Au vu des années de rénovation de la structure de base (1986 et 1993), il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance.




En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

La LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) ainsi que son règlement d'application (RLATC), entrés en vigueur les 4 décembre 1985 et 19 décembre 1986, exigent en vertu de leurs articles 103, 103a et 26 b et en cas de travaux de démolition ou de transformation sur un objet soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991 que le requérant (le propriétaire) accompagne sa demande d'un diagnostic amiante pour l'ensemble du bâtiment. Si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de forme, un programme d'assainissement devra être joint.

 La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Expertise technique

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

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Il indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs.

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

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

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



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

Enveloppe Tenant compte des éléments en notre possession, nous estimons que tous les éléments de l'enveloppe ont fait l'objet d'une réfection globale en 1986 (selon photo). Puis en 2010, le placage de la toiture, les châssis et vitrages ont été remplacés. Ces derniers éléments sont admis comme en bon état. Le crépi de l'ancienne partie du bâtiment (1986) ainsi que les éléments en bois (balcon) sont vieillissants et vétustes.

Etat général : il est admis, de manière générale, comme moyen à mauvais pour le chalet principal et correct pour l'extension.



A prévoir à moyen terme : réfection des façades, des boiseries et des volets de la construction de base.

Intérieur Hormis pour l'extension, les salles d'eau et quelques revêtements muraux et des sols, les aménagements et équipements intérieurs (cuisine, revêtements des murs, sols et plafonds) sont admis comme obsolètes et nécessitent, à court terme et en sus d'un nettoyage, un remplacement.

Etat général : il est admis, de manière générale, comme moyen.



3.1.2 Distribution

Des plans complets nous ont été remis par le service technique de la commune. Nous les avons reproduits et adaptés afin que les illustrations présentées dans le présent rapport correspondent à la situation sur place.

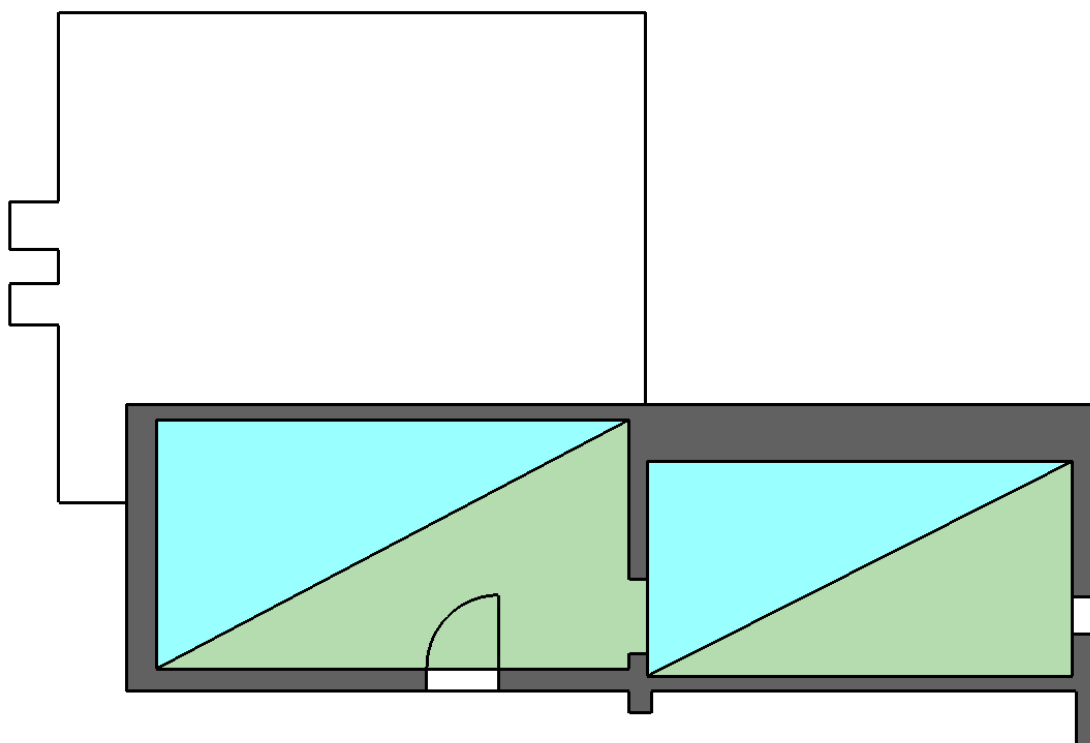
Accès

L'entrée principale se situe sur la façade sud et en hauteur. Elle est accessible par un escalier extérieur en pierre. Un espace semi-couvert a été aménagé en terrasse.



Sous-sol

Ce niveau partiel (sous l'escalier d'entrée, une partie du chalet et l'extension) est accessible de manière indépendante. Il comprend les locaux techniques et une cave. La surface utile secondaire s'élève à 39 m².

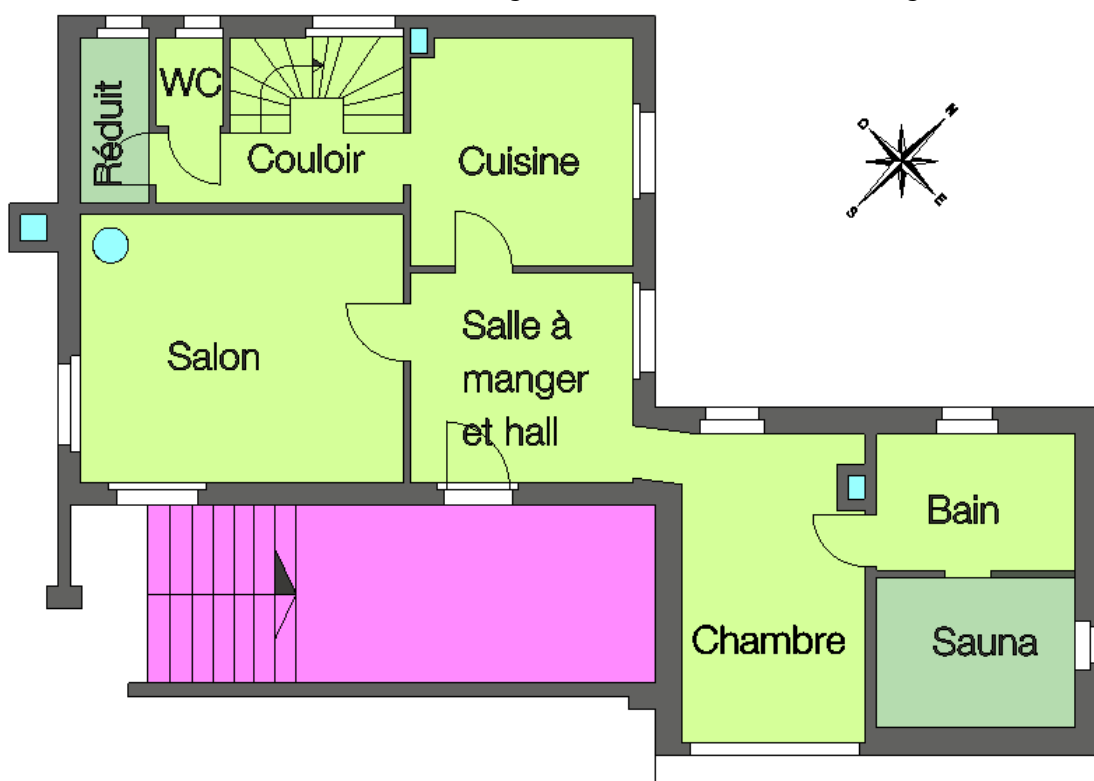




Rez surélevé

Ce niveau comprend dans la construction de 1937, l'entrée / salle à manger / hall, un salon de 15.5 m² avec poêle d'angle, la cuisine au nord-est, puis à l'arrière un couloir de distribution, l'escalier reliant l'étage, un WC séparé et un réduit, tous deux ajourés. Dans l'extension, accessible depuis la salle à manger, une chambre parentale avec sauna (selon plan d'enquête : salle de repos et sauna). L'ensemble totalise 56 m² de surface utile principale et 8 m² de surface utile secondaire.

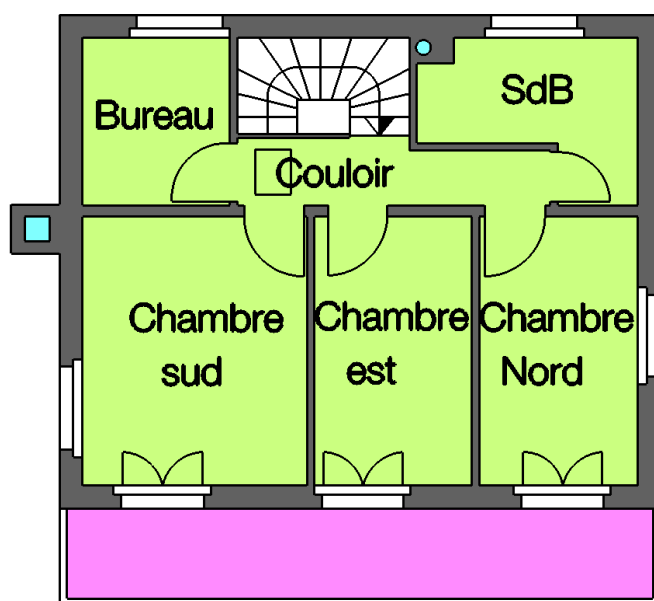
De l'avis de l'experte, une amélioration de la fonctionnalité et de la convivialité doit être étudiée, par exemple par la suppression de la paroi entre la cuisine et la salle à manger ou celle entre la salle à manger et le salon.





Etage

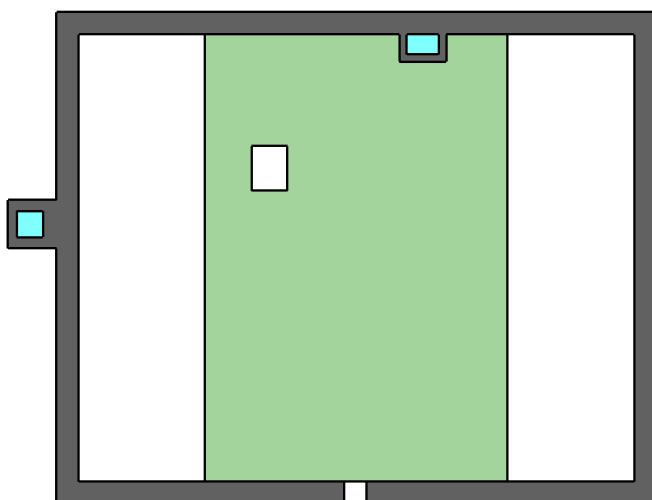
Accessible par un escalier intérieur en bois, il comprend trois chambres de respectivement 11 m² (sud) et 8 m² (est et nord), toutes avec accès au balcon sud-est de 9.5 m², un bureau de 4.5 m² et une salle de bains ajourée de 5 m². Le tout est distribué par un couloir qui donne également accès aux combles. L'ensemble totalise environ 39 m² de surface utile principale.





Combles

Non habitables, ils sont accessibles par un échelle droite et une trappe exigüe (51 / 88 cm). Ils sont ajourés et sont utilisés comme salle de jeux. Ce niveau totalise environ 76 m² de surface utile principale.





3.1.3 Aménagements et équipements intérieurs

Les sols sont soit en parquet (massif ou PVC), lino ou carrelage; les murs sont crépis ou tapissés ou peints ; les plafonds sont en lambris, ou en bois avec des poutres apparentes. Les menuiseries sont peintes ou en imitation bois.

L'agencement de cuisine se compose de buffets en bois, d'un plan de travail en stratifié, d'un vitrocéramique, d'une hotte, d'un lave-vaisselle et d'un frigo. Ce dernier était hors service lors de la visite. L'ensemble est admis comme désuet et plus en adéquation avec les attentes actuelles.

Les sanitaires offrent un confort standard et sont admis comme adéquats. La salle de bains du 1^{er} étage fait également office de buanderie.

3.1.4 Surfaces

Sur la base des plans fournis et de la norme SIA 416, les différentes surfaces se présentent de la manière suivante :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP / SPd	SUS + SI m ²	SE m ²
Sous-sol	51	13	0	0%	39	0
Rez surélevé	83	75	56	75%	8	16
Etage	54	53	39	74%	0	10
Combles	54	33	0	0%	24	0
Total	241	174	96	p.m.	71	26

3.1.5 Fonctionnalité

- Orientation générale.
- Distribution.
- Pas de vis-à-vis.
- Salle de bains et WC séparé ajourés.
- Accès à l'habitation nécessitant d'emprunter un escalier.
- Cuisine fermée et sans lien avec le séjour.
- Une seule salle de bains pour trois chambres.

3.1.6 Occupation

L'habitation est utilisée par les propriétaires comme résidence principale.

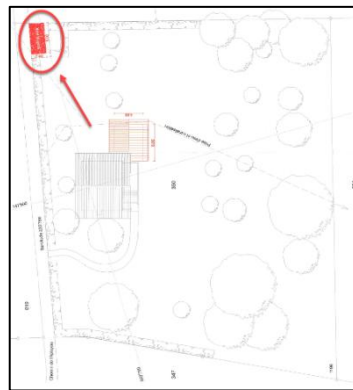


3.2 Stationnement

En 2010, soit lors de la demande d'agrandissement du chalet, les autorités cantonales et la CAMAC (centrale des autorisations) avaient autorisés l'aménagement d'un stationnement extérieur à l'angle nord-ouest de la propriété (dans le cercle rouge ci-contre).

Celui-ci n'a jamais été aménagé.

Selon les renseignements obtenus le 8 juillet 2024 de la direction générale du territoire et du logement, direction des autorisations de construire – domaine « Hors zone à bâtir », cet aménagement ne peut plus être envisagé vu les nouvelles dispositions de l'article 24c al. 4 LAT, valables depuis le 1^{er} novembre 2012.



A toutes fins utiles, nous précisons que la zone de replat, sise au sud de la propriété et qui utilisée comme stationnement par certains usagers n'est pas légitime et non autorisée. Ce replat est en fait la structure d'un réservoir d'eau communal.

3.3 Aménagements extérieurs

En forte pente, l'ensemble des aménagements extérieurs est principalement en nature de prairie. Ils comprennent des arbustes, des arbres majeurs et des cheminements piétonniers dallés ou pavés. La propriété est délimitée, à l'est par une haie et un portail, ce qui lui donne sa privacité. Tous les extérieurs manquaient cruellement d'entretien lors de la visite de 2024.



4. LFAIE / LRS / LDFR

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

En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa / chalet / terrain) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 m² et à 1'000 m² de surface parcellaire. Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, une surface nette de plancher habitable jusqu'à 250 m² et 1'500 m² de surface parcellaire peuvent, sans autre, être autorisés. Des dépassements plus importants peuvent être admis de manière exceptionnelle.

Ce qui signifie que l'objet étudié pourrait, avec la clause du besoin, être acquis par une personne étrangère. Toutefois et vu l'emplacement, nous considérons cette option comme peu réaliste.



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

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

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

A titre d'information, la commune de Blonay-Saint-Légier comptait au 31.12.2024 une proportion de 90.2% de résidences principales contre 9.8 % de résidences secondaires.

Ainsi, l'objet étudié pourrait ainsi être affecté en résidence principale ou en résidence secondaire. Nous tiendrons compte de cet élément dans notre valorisation.

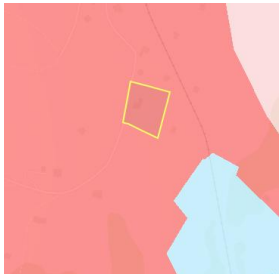
4.3 LDFR – Loi fédérale sur le droit foncier et rural

Le bien-fonds 3'350 de la Commune de Blonay-St-Légier n'est plus un immeuble assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) en raison de la soustraction effectuée en août 2025. Vu ceci, le prix de vente à un tiers peut être librement convenu, la notion du prix licite au sens de l'article 66 LDFR n'est plus applicable.



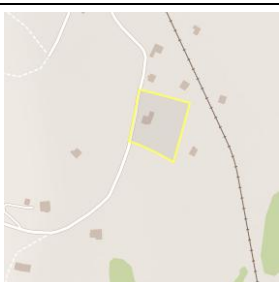
5. Infographies et dispositions constructives

5.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none">• Secteur de protection des eaux <p>La parcelle est située en secteur de protection des eaux Au, nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux<input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux<input type="checkbox"/> S + périmètres<input checked="" type="checkbox"/> Au ←<input type="checkbox"/> üB	
<ul style="list-style-type: none">• Cadastre des sites pollués <p>La parcelle étudiée et le site ne figurent pas dans le cadastre des sites pollués.</p> <p>Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>		



<p>• Carte des dangers naturels</p> <p>La propriété est concernée, à raison d'un danger faible, pour les glissements de terrain permanents et à raison d'un risque moyen pour les glissements de terrain spontanés (sans incidence). Pour le degré moyen, les constructions sont autorisés sous certaines restrictions.</p>	<p> ■ Danger élevé ■ Danger moyen ■ Danger moyen de faible intensité ■ Danger faible ■ Danger imprévisible (résiduel) ■ Danger nul ■ En révision ■ Information manquante </p>	
<p>• Carte de l'aléa ruissellement</p> <p>Le bien-fonds est quasi hors des risques des aléas de ruissellement.</p>	<p>Légende</p> <p> ■ 0 < h ≤ 0.1 hauteur d'eau en [m] ■ 0.1 < h ≤ 0.25 hauteur d'eau en [m] ■ 0.25 < h hauteur d'eau en [m] ■ Glacier ■ Cours d'eau </p>	
<p>• Cadastre du bruit jour routier</p> <p>La propriété est sise en dehors de toutes nuisances sonores du bruit routier. En ce qui concerne les éventuelles nuisances dues au trafic ferroviaire, en lien avec la voie ferrée en contre-bas, nous les estimons comme insignifiantes vu les horaires (pas de train la nuit).</p>	<p> ■ < 45 dB(A) ■ 45-50 dB(A) ■ 50-55 dB(A) ■ 55-60 dB(A) ■ 60-65 dB(A) ■ 65-70 dB(A) ■ 70-75 dB(A) ■ >75 dB(A) </p>	
<p>• Radon</p> <p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 4%. L'indice de confiance est moyen.</p>		
<p>• Commentaire</p> <p>Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.</p>		

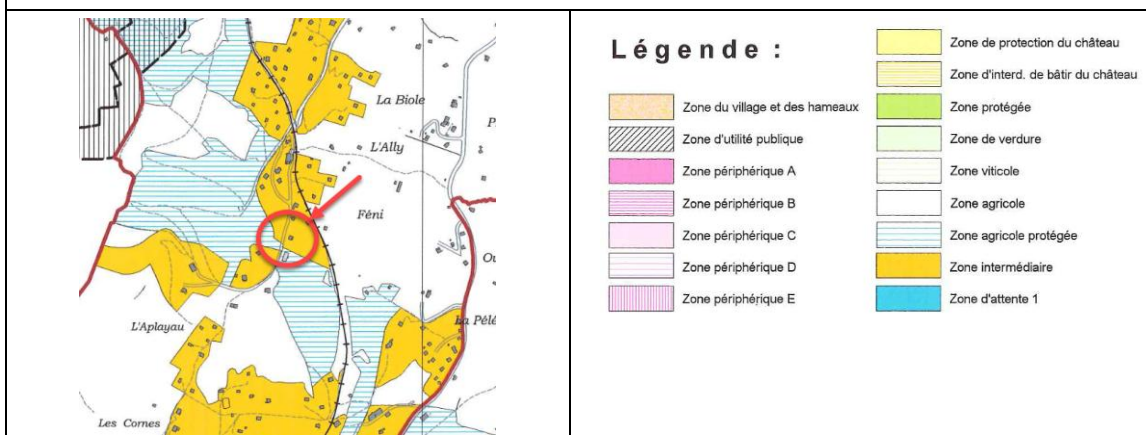
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

• Police des constructions de la commune

Le plan des zones et d'affectation, en vigueur, de la commune affecte la parcelle n° 3'350 en zone intermédiaire, soit hors zone à bâtir. Conformément à l'article 120 LATC, toute demande de construction, reconstruction, agrandissement, transformation ou modification est de compétence du service cantonal de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). D'après les informations transmises par la commune, cette affectation restera identique dans le futur PACom.



Extraits du plan de zones et d'affectation et du règlement issus du site internet de la commune :



Article 21bis¹⁶ Définition

Les zones intermédiaires s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

En tant que telles, **ces zones sont inconstructibles** ; cependant des plans partiels d'affectations ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites fixées par la réglementation cantonale.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

5.3 Potentiel de développement

Au vu du point 5.2 précité, toutes éventuelles transformations, agrandissements, reconstructions du bâtiment existant doivent être analysés selon les dispositions des articles 24c LATC et 42 OAT. Antérieurement à l'agrandissement de 2010, la procédure susmentionnée a belle et bien été entreprise. Le projet proposé entrant dans le cadre quantitatif du droit dérogatoire, le département des infrastructures – centrale des autorisations CAMAC – a délivré l'autorisation d'agrandir le bâtiment en date du 7 avril 2010. Il mentionne également qu'une fois **le projet réalisé le bâtiment aura entièrement épuisé les possibilités d'agrandissement**.

Au vu de ce qui précède, tous éventuels agrandissements (y compris surélévation de la volumétrie) ne seront pas autorisés.

6. Appréciation générale

- | | |
|-----------------------|--|
| Points forts | <ul style="list-style-type: none">➤ Propriété individuelle, habitable en l'état.➤ Objet pour amateurs de nature et paysage.➤ Propriété soustraite à la LDFR.➤ Endroit calme.➤ Fonctionnalité.➤ Nombre d'amateurs.➤ Agréables dégagements. |
| Points faibles | <ul style="list-style-type: none">➤ Forme juridique de la propriété (copropriété simple).➤ Absence de stationnement et impossibilité d'en prévoir un.➤ Age du bâtiment principal, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir.➤ Logement accessible par escalier.➤ Topographie de la parcelle – pente.➤ Nombre de salle de bains.➤ Eloignements des commerces et commodités. |



7. Estimation

7.1 Valeur intrinsèque

Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).

Dans un premier temps et sur la base du constat effectué sur place, nous classons le bâtiment dans le groupe adéquat selon le manuel de l'expert et déterminons à l'aide des tables ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, le degré de vétusté de l'immeuble et son âge économique.

Groupe / durée de vie théorique

Groupe 5 Habitation de construction massive et de qualité simple = 100 à 120 ans.

Détermination de l'âge économique, du degré (taux) de vétusté et de la dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'état actuel, ils doivent être observés séparément. Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.

Pour rappel, le chalet d'habitation a été érigé en 1937, rénové en 1986, agrandi en 2010.

Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	39 ans	1	39 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	50 ans	15 ans	2	30 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	25 ans	3	75 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	25 ans	15 ans	4	60 ans
Source : USECE + CSE/SVIT 2019	100.00 %			10	204 ans

	Age économique (total divisé par la pondération)	20 ans		
Catégorie objet =	5	Durée de vie théorique totale, catégories	100 ans	
	Dépréciation	12.28%	Retenu	12.00%
	Vétusté annuelle selon formule de Ross			0.59%

Formule de Rosse = $0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique}/100)) \times 100 = \% \text{ vétusté}$.



En regard des éléments cités précédemment, nous retenons une vétusté de 12 % sur l'ancienne partie, soit la valeur moyenne.

Pour l'extension, plus récente, nous l'admettons à 8 %.

Dépréciation	
Mauvaise	20.40%
Mauvaise/Moyenne	16.34%
Moyenne	12.28%
Moyenne/Bonne	8.22%
Bonne	4.16%

Détermination du volume

A l'aide des plans historiques et de ceux de 2010, nous avons procédé au calcul des volumes construits. Ils se présentent, selon la norme SIA 416, comme suit :

Niveau	hauteur moy. m	VB m ³
Sous-sol	2.50 *	163.05
Rez-de-chaussée	2.70	234.02
1er étage	2.70	143.45
Combles	1.70	56.28
Total	9.60	596.80

* y compris radier de 0.3 m

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Incidence foncière¹ :

Rattaché à la construction et tenant compte de l'absence de stationnement et de

l'impossibilité d'aménager une place à

l'air libre, admis à 1'023 m²

96 m ² SUP à	CHF 1'950.—	CHF 187'000.—
71 m ² SUS à	CHF 975.—	CHF 69'000.—
		CHF 256'000.—

soit environ CHF 250.—/m²

Terrain d'agrément (dégagement)	1'983 m ² à	CHF 15.—	CHF 30'000.—
			CHF 286'000.—

Bâtiment ECA n° 4877, partie ancienne, valeur à neuf, admis

Sous-sol, rez, étage et combles 508.60 m³ à CHF 955.— CHF 486'000.—

Dont à déduire :

vétusté selon calcul ci-dessus	12 %	arrondi	CHF -58'000.—
			CHF 428'000.—

Extension de 2010

Rez-de-chaussée et toiture 88.20 m³ à CHF 1'100.— CHF 97'000.—

A déduire :

vétusté, admise à 8 % arrondi CHF -7'700.—

Valeur du bâtiment ECA n° 4877 à ce jour CHF 89'300.—

Aménagements extérieurs, vétusté déduite en bloc CHF 36'000.—

Frais et taxes 5 % CHF 24'500.—

Valeur actuelle avant arrondi CHF 863'800.—

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour, arrondie, est de

CHF 865'000.—

¹ L'incidence foncière représente la part du terrain exprimée en CHF/m² de SUP (Surface Utile Principale), SUS (Surface Utile Secondaire) ou SPd (Surface de Plancher déterminante) ou SP (Surface de Plancher), elle varie en fonction de la situation et des caractéristiques de la propriété.



7.2 Valeur vénale

Définition commune de l'IVSC, de TEGoVA, le RICS et SVS : la valeur de marché ou valeur vénale est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte. Source : Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Eu égard à la définition précitée, la valeur vénale correspond au prix de vente dans le marché actuel. La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque calculée ci-dessus, soit :

CHF 865'000.—

La présente évaluation a une validité d'environ **6 (six) mois**, sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs et sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés.

8. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis plusieurs mois le marché hypothécaire connaît différentes fluctuations. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation, qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte, et étant de nature à influencer la valeur exprimée devra générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page suivante et fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 2 septembre 2025.




estimmo sàrl
Daniela Pérâle, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation 1:10'000 et 1:1'000 issus des sites internet cantonal (Guichet cartographique) et régional (CartoRiviera) les 21.08.2025 et 27.08.2025	x
Extrait du Registre foncier de la parcelle 3'350 du 15 août 2025 avec les mentions en cours d'inscription.	x
Exercices et assiettes des servitudes voir extrait du Registre foncier édité le 27.08.2025 depuis le site intercapi.	x
Police ECA 4'877.	x
Plans des étages et façades de 2010.	x
Permis d'habiter délivré en 2010.	x
Synthèse Camac et autorisation cantonale du 07.04.2010.	x
Décision de la Commission Foncière Rurale, section I du 14.04.2025	x
Décision de la DGTL du 01.05.2025.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

Autres informations	
Divers échanges avec la commune de Blonay-Saint-Légier et les services du canton.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la Confédération et de la commune de Blonay-Saint-Légier.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan général d'affectation de la commune de Blonay-Saint-Légier et règlement d'application.	<input checked="" type="checkbox"/>

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