

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Adresse

Mandant

Propriétaires

Valeur vénale

Feuillet 103-4, quote-part de 124/1000 de la parcelle de base 103.

Avenue de Chillon 36 – 1820 Veytaux.

Office des poursuites du district de Riviera-Pays-d'Enhaut selon courrier du 26 juillet 2023.

Marinely BUSTAMENTE JENNI et Mario Romano JENNI.

CHF 1'155'000.—.



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 103-4 avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 103 de la commune de Veytaux, 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

Lot de PPE (habitation en duplex) avec garage box fermé.

Situation

L'objet étudié se situe dans un quartier urbain, en bordure de la route cantonale et des voies ferrées, au sud du bourg de Veytaux et de la commune de Montreux.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 14 août 2023, en compagnie de Monsieur Jérôme Grandjean, préposé de l'Office des Poursuites et de Madame Marinelly Bustamente Jenni, copropriétaire.

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

Le lot étudié se situe dans un immeuble moderne, non excavé, érigé en 2008 sur 5 niveaux. L'entrée de l'immeuble, inaccessible aux personnes à mobilité réduite, se situe au rez supérieur ; elle donne accès à un hall d'entrée, à l'ascenseur et à la rampe d'escalier reliant le 1^{er} étage. Les locaux des étages sont accessibles par une cage d'escalier intérieure borgne, sise au nord de l'immeuble et pourvue d'un ascenseur, ou par des escaliers extérieurs sis à l'arrière du bâtiment. Les 1^{er} et 2^{ème} étages comprennent les locaux techniques et des caves. Le tout a été constitué en propriété par étages en 2008 et comprend 10 lots. De façon générale, les parties communes de la PPE sont dans un état correct.

Notre étude porte sur le lot n° 4, un duplex de 5.5 pièces de 143 m² habitable (selon le tableau de répartition) sis à l'extrémité droite de l'immeuble. Le logement est traversant et il est orienté principalement à l'est, il bénéficie de deux balcons. Le lot comprend un box-garage. Les aménagements intérieurs sont admis comme corrects, les lieux sont habitables en l'état. La fonctionnalité et la luminosité sont considérées comme moyennes, vu le vis-à-vis arrière (paroi rocheuse). Un rafraîchissement global des peintures est à prévoir.



Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un lot de PPE, la valeur vénale est composée d'un prix au m² de la surface pondérée à neuf ou surface habitable, diminuée de la vétusté des parties privatives d'une part, et d'autre part, de celle des parties communes. Pour les garages ou places de parc, par un prix en bloc. La décomposition de la valeur intrinsèque par quote-part n'est pas représentative.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice août 2023 : 106.4 (*déc. 2020 = 100 points*).
Taux hypothécaire de référence : 1.50 %.
Taux fiscal communal (2023) : 67.5 %.



Table des matières

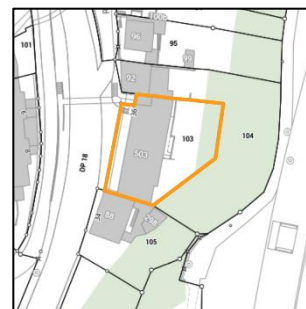
1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base.....	4
1.1.1 Parcelle n° 103	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 503	5
1.3 Désignation cadastrale du feuillet.....	6
1.3.1 Lot n° 4 (appartement).....	6
1.3.2 Feuillet 103-4-1	6
1.3.3 Feuillet 103-4-2	6
2. Localisation et environnement	6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié	9
3.1 ECA n° 503 Habitation et bureaux	9
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	11
3.2 Aménagements extérieurs	11
3.3 Feuillet n° 103-4 Lot 4 - logement.....	11
3.3.1 Cave.....	15
3.3.2 Garage-boxe	15
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété	16
5. LPPPL / LFAIE / LRS.....	17
5.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	17
5.2 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	17
5.3 LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)	17
6. Infographies et dispositions constructives.....	17
6.1 Infographies	17
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction	19
7. Appréciation générale.....	21
8. Estimation	21
8.1 Valeur PPE.....	21
8.2 Valeur vénale.....	22
9. Réserves et remarques finales	22
 Sources d'information et annexes	 23



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

Comme mentionné précédemment, la PPE Résidence "Les Terrasses de Veytaux" compte 10 lots. Tous les lots sont affectés en logements, les lots 1 à 4 sont organisés en duplex et les lots 5 à 10 sur un seul niveau.



1.1.1 Parcelle n° 103

		1004 m ²
Bâtiment	: ECA 503, habitation et garage	425 m ²
Accès, pl. privée	:	127 m ²
Forêt	:	124 m ²
Rocher	:	328 m ²
Adresse	: Avenue de Chillon 36, Veytaux.	
Propriété	: Veytaux	5891/103-1 pour 109/1000
	Veytaux	5891/103-2 pour 77/1000
	Veytaux	5891/103-3 pour 118/1000
	Veytaux	5891/103-4 pour 124/1000
	Veytaux	5891/103-5 pour 86/1000
	Veytaux	5891/103-6 pour 115/1000
	Veytaux	5891/103-7 pour 85/1000
	Veytaux	5891/103-8 pour 61/1000
	Veytaux	5891/103-9 pour 142/1000
	Veytaux	5891/103-10 pour 83/1000

1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation

Mentions

Au nombre de deux, soit : 1) gages sur les parts, 2) administrateur en faveur de Jean-Marc Emery à Veytaux.

Ces deux mentions, usuelles dans le cadre d'un bien-fonds constitué en PPE, sont sans conséquence.

Servitudes

Trois servitudes grèvent cette parcelle à charge.

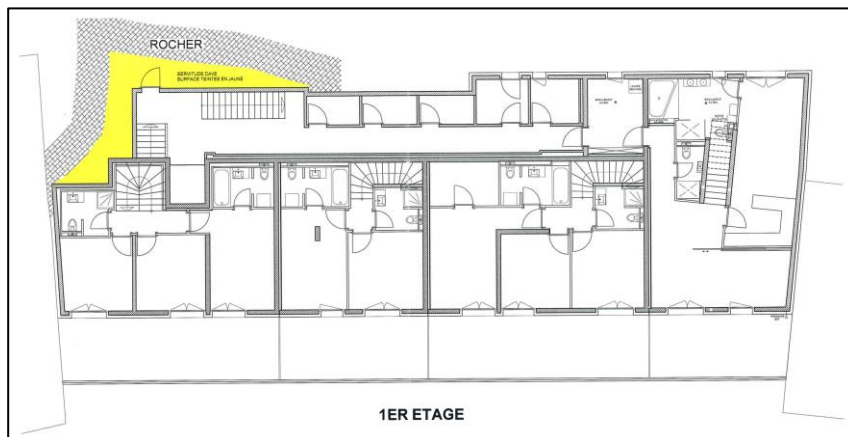
La première, inscrite en 1986, concerne un passage public pour piétons en faveur de la commune de Veytaux. Selon l'exercice déposé au Registre foncier, le passage est entretenu par la bénéficiaire et est constitué par la rampe d'accès au passage sous la route cantonale. Ce droit réel est sans conséquence sur la valeur du bien étudié.

La seconde, inscrite en 2009, est une servitude personnelle en faveur de Mme Huguette Emery (propriétaire du lot 9). Elle concerne la jouissance d'une cave, sise à l'arrière du bâtiment et au 1^{er} étage (en jaune ci-dessous), avec obligation d'entretien à charge du bénéficiaire. A noter que ce droit a été constitué pour une durée indéterminée et qu'il peut être transféré librement à un tiers ou être constitué en servitude foncière pour l'un ou l'autre des lots, ou plusieurs, de l'immeuble.

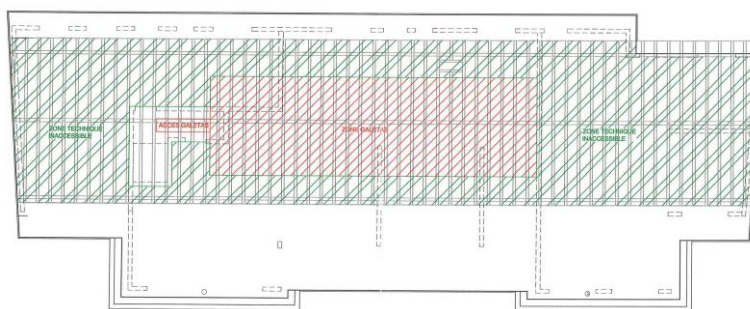




A notre sens et tant que la servitude reste liée à la titulaire précitée ou à l'un des copropriétaires de l'immeuble ou à un des lots de celui-ci, cela n'a pas de conséquence. En revanche, si la servitude devait être cédée à un tiers, hors PPE, cela pourrait provoquer des tensions en raisons d'incivilités éventuelles ou de l'absence de participation aux charges globales.



La dernière, inscrite en 2009 pour une durée indéterminée, est en lien avec le fonctionnement de la PPE. Elle règle l'usage des galetas et donne un droit d'usage exclusif aux lots 8 et 9 sur la surface hachurée en rouge sur le plan ci-dessous. Cette servitude est sans conséquence sur la valeur du bien étudié.



Annotation Non communiquée.

A relever que l'état descriptif auquel il est fait référence dans le présent rapport est issu du site internet du Registre foncier et ne jouit pas de la foi publique. Certaines informations ne nous sont pas communiquées (certaines mentions, charges foncières – annotations et le détail des affaires en suspens).

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 503

- Type de construction Habitation et bureau (dans un logement).
- Année de construction selon l'ECA : 1990, dernière année de transformation 2008.
- Volume ECA 5836 m³ au total, soit 4778 m³ pour l'habitation et le bureau et 1058 m³ pour le parking, garages, entrée.
- Valeur assurée CHF 4'803'577.—, indice corrigé 135/2023, ce qui représente un prix moyen au m³ de CHF 823.—. Ce ratio est adapté au type de construction.

Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 200'000.— a été conclue pour l'immeuble et des plus-values spéciales pour les lots 2 (CHF 34'600.—), 4 (CHF 34'600.—) et 9 (CHF 230'800.—) sont compris dans la valeur totale.

Notre mandat portant sur le lot 4, nous relevons la couverture spéciale de celui-ci.



1.3 Désignation cadastrale du feuillet

1.3.1 Lot n° 4 (appartement)

Droit exclusif sur PPE « Les Terrasses de Veytaux, avenue de Chillon 36, 1er et 2ème étages : duplex de 5.5 pièces avec terrasses et buanderie-cave, garage n° 4 dans le parking.

Propriété de : COP Veytaux/103-4-1 sur ½ et COP Veytaux/103-4-2.

Quote-part : 124/1000.

Mentions : Règlement de PPE, sans influence.

Servitude : Aucune.

Annotation : Aucune.

1.3.2 Feuillet 103-4-1

Immeuble de base : PPE Veytaux/103-4.

Valeur de la part : ½

Estimation fiscale : CHF 335'000.—, 22.02.2021.

Propriété individuelle: Jenni Mario.

Mention : Une restriction du droit d'aliéner LPP, sans influence.

1.3.3 Feuillet 103-4-2

Immeuble de base : PPE Veytaux/103-4.

Valeur de la part : ½.



Estimation fiscale : CHF 335'000.—, 22.02.2021.

Propriété individuelle: Bustamente Jenni Marinelli.

Mention : Aucune.

Voir extraits du Registre foncier annexé.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p>Située à 2.5 km environ de l'est du centre de Montreux, Veytaux est une commune du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut qui comptait 970 habitants au 31.12.2022. Son territoire s'étend sur 674 hectares, dont 71 % de forêts et 15 % de terres agricoles.</p> <p>Elle accueille l'un des plus prestigieux monuments historiques du pays, le Château de Chillon et bénéficie, grâce à sa proximité avec Montreux, de toutes les commodités.</p>	<p>La propriété étudiée, se situe à environ 250 m au sud du bourg, en périphérie du village, dans un quartier urbain bordé par la route cantonale.</p> <p>Altitude : 392 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 560'790 / 140'890.</p>

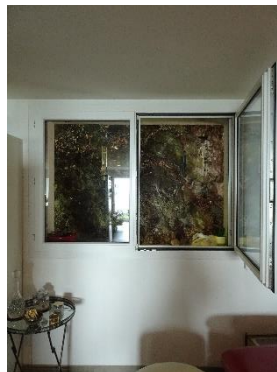


Environnement Urbain. Les environs directs de l'immeuble dans lequel se situe l'objet étudié sont les suivants :

- au nord : un chantier en cours (démolition du précédent bâtiment achevée), puis des bâtiments d'habitation de différentes époques et la rue du They. A court terme et selon le permis de construire délivré, un immeuble mixte (7 logements, un local commercial et un garage fermé pour un véhicule) prendra place sur la parcelle voisine n° 104. La nouvelle construction sera contiguë.
- au sud : un immeuble d'habitation ;
- à l'ouest : l'avenue de Chillon (route cantonale à fort trafic), un ensemble d'immeubles d'habitation, les voies ferrées puis le lac Léman.
- à l'est : une falaise rocheuse, puis une aire forestière et en hauteur, l'autoroute A9.



Vue Depuis le logement étudié : vue sur l'environnement urbain (route), sur une partie du village, une portion du lac et les Alpes du côté ouest ; aucune à l'arrière du bâtiment compte tenu de la proximité de la falaise.



Nuisances Relativement importantes et en lien avec la proximité de la route cantonale, axe du domaine public particulièrement fréquenté, et des voies ferrées. En sus, le trafic de l'autoroute sis en amont et à l'est, est également audible. Voir chapitre « Infographies ».

Accès Aisé, en transport privé et public par la route de l'avenue de Chillon, axe du domaine public.

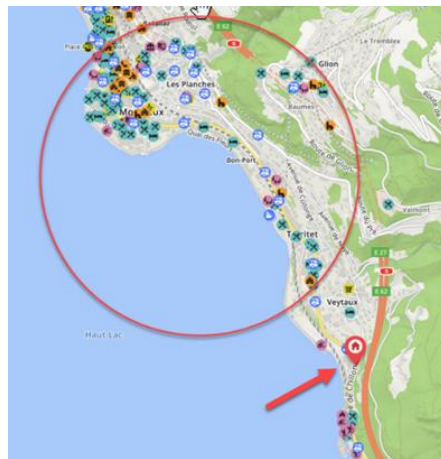


Stationnements Pour le lot étudié : un box fermé (n°4) fait partie intégrante du lot.

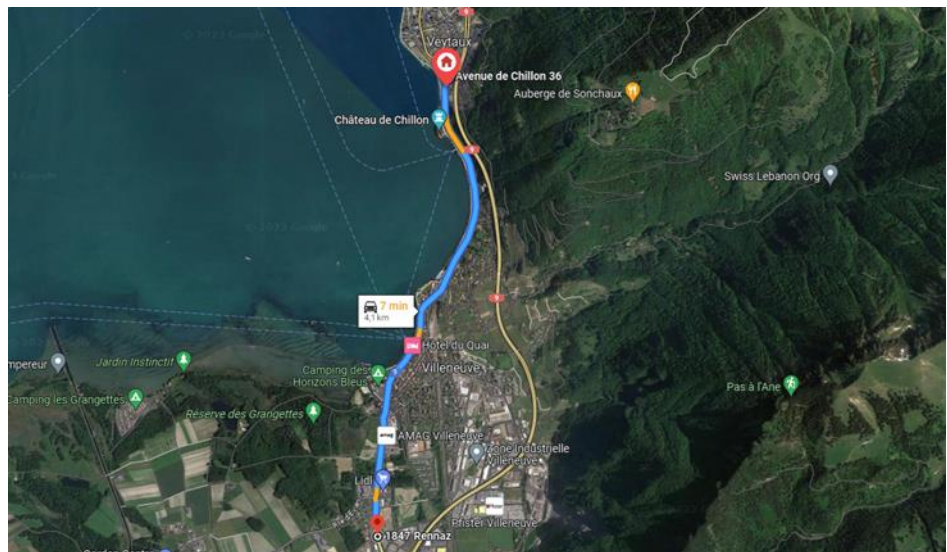
Pour la PPE : aucune place visiteurs ou handicapés. Le quartier dispose de quelques places publiques.



- Commodités**
- Commerces :** à 250 m environ : cafés-restaurants et magasin d'alimentation, lieux de baignade et château de Chillon (haut lieu touristique). L'essentiel des commodités se situent à Montreux (1.5 km) ou Villeneuve (3 km).
- Ecoles :** Primaire et secondaire à 100 mètres. Ecole privée (Institut Monte Rosa) à 250 mètres.
- Transports publics :** Gare CFF de Veytaux-Chillon à 50 m. Ligne de bus VMCV 201 « Rennaz-village / Vevey-funiculaire », arrêt « Veytaux Gare » à 50 m. Jonction autoroutière à 5 km (Villeneuve).



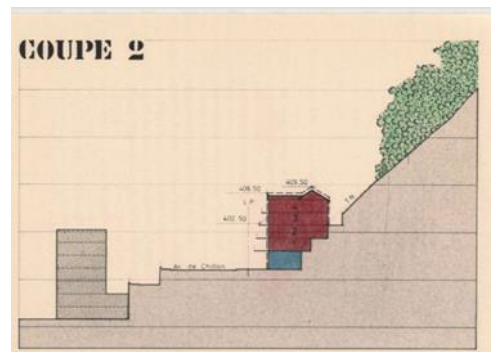
- Train
- Tram/bus
- Mobility
- Vélo
- Pharmacie
- Billetterie
- Poste
- Magasin
- Station-service
- Bar
- Café
- Hôtel
- Restaurant
- Église
- Police
- École, uni
- Hôpital
- Administration



Topographie

Le versant naturel de la parcelle de base, en très forte déclivité, est orienté est-ouest. La forme est trapézoïdale.

Ci-contre, le plan de coupe du plan d'extension illustrant la déclivité.





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

3.1 ECA n° 503

Habitation et bureaux

Remarque préalable

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

Organisation

L'entrée principale se situe sur la façade ouest, en demi-niveau supérieur par rapport la route. Elle est inaccessible aux personnes à mobilité réduite en raison d'un trottoir non rabaissé et d'une rampe en trop forte pente. La cage d'escalier, non ajourée et située au nord, est pourvue d'un d'ascenseur pour 8 personnes qui relie le rez supérieur aux niveaux supérieurs.



Rez-de-chaussée : garages.

Rez-supérieur : entrée.

Etages et combles : 10 logements soit 4 duplex (1 x 3.5 pces, 2 x 4.5 pces et 1 x 5.5 pces) et 6 simplex (1 x 2 pces, 3 x 3,5 pces, 1 x 4.5 pces et 1 x 5.5 pces). Un logement est partiellement affecté en bureau.

Type de construction

Gros œuvre : structure, dalles et radier en béton armé, autres en maçonnerie ou parpaings. **Toiture** : plate étanchée et à deux pans isolée dotée d'un châssis rampants. **Couverture** : ferblanterie en cuivre. **Façades** : isolation périphérique, crépies. **Fenêtres** : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC, obscurcissement par volets roulants manuels, en aluminium. **Balcons** : structure en béton armé, revêtement du sol en pierre naturelle et parapet en verre.

Installation de chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Centrale à gaz, chaudière de marque Cipag installée en 2008 ; diffusion de la chaleur par le sol. La production d'eau chaude sanitaire est combinée.



Installation électrique

Probablement, aux normes.

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.

Vu que l'immeuble a été érigé en 2008, la périodicité du contrôle n'est pas encore atteinte.



Revêtements intérieurs parties communes
Sols : carrelage.
Murs : crépis, maçonnerie.
Plafonds : lissés au plâtre.

Equipements spécifiques
Eclairage des accès et des couloirs branché sur détecteurs de présence, compteurs individuels pour le chauffage et l'eau chaude.

Cette liste est indicative et n'est pas exhaustive.



Années de transformation ou rénovation

La construction est relativement récente, seules des réparations et entretiens courants ont été réalisés depuis l'édification.



Amiante et toxiques

🌀 Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante et de toxiques dans ce bâtiment peut être exclue.

Expertise technique

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

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). **Sa validité est de 10 ans.**

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



Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (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 ou à la suite d'un divorce.

Pour la PPE « Les Terrasses de Veytaux », aucun certificat n'a été établi pour l'heure.

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

Enveloppe A la lecture des procès-verbaux, nous relevons que les façades ont été repeintes en 2019-2020, que l'étanchéité de la passerelle a été refaite l'année suivante et que la mousse du toit a été traitée. Les travaux d'entretien courant sont donc régulièrement entrepris. Pour le surplus, la construction est relativement récente et ne semble pas présenter de défaut ou de problème particulier.

Etat général : d'une manière générale, il est admis comme bon, pas de travaux majeurs dans les 10 à 15 prochaines années.

Intérieur Hormis l'usure due à l'utilisation des lieux, l'ensemble des revêtements intérieurs sont en bon état. Les compteurs d'énergie ont été remplacés en 2021 afin de permettre un relevé à distance.

A court ou moyen terme, le remplacement de la chaudière de 2008 devra être envisagé.

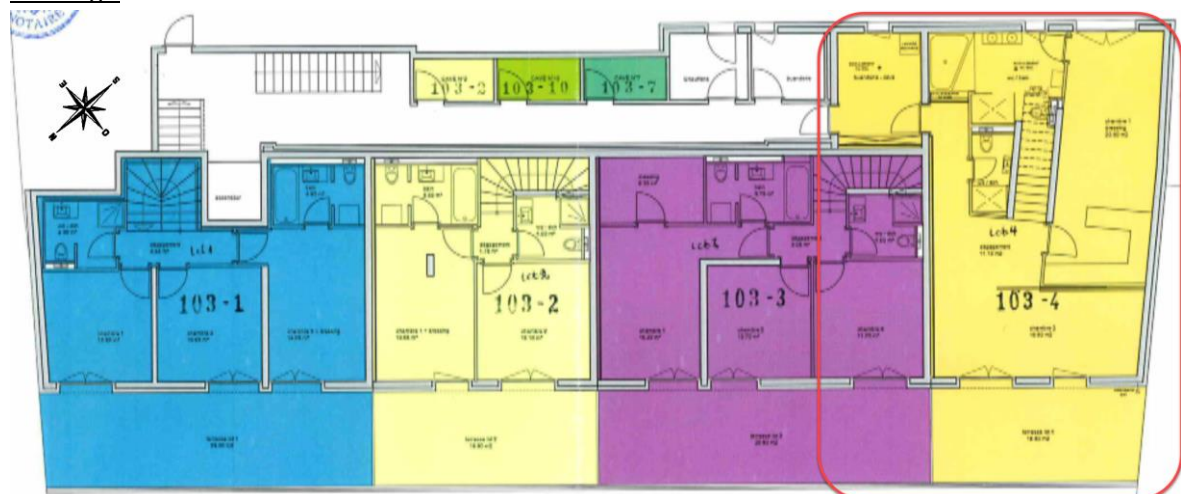
Accès Modification et adaptation de l'accès général à l'immeuble (trottoir et autres) afin de rendre les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.2 Aménagements extérieurs

La partie de la parcelle, occupée par le chemin d'accès (privé) et les stationnements, est en enrobé, le solde de la propriété est composé du rocher et de l'aire forestière. Il n'y a pas de zone engazonnée.

3.3 Feuillet n° 103-4 Lot 4 - logement

1^{er} étage :





2^{ème} étage :



- Situation** L'appartement, lot n° 103-4, occupe l'angle sud-ouest du bâtiment.
- Orientation** Le logement est traversant aussi bien au 1^{er} qu'au 2^{ème} étage, il est orienté ouest pour la partie avant et est (sans dégagement) pour l'arrière.
- Description** Relié par un escalier intérieur, l'appartement est organisé en duplex. Les niveaux se composent et se distribuent de la manière suivante :

Au 1^{er} étage :

Au nord : entrée secondaire depuis les parties communes, buanderie-cave, salle de douche ; au centre : un dégagement et un hall de distribution pour l'accès au 2^{ème} étage, à la suite parentale et à une autre chambre ; à l'est : une suite parentale dotée d'un coin dressing et d'une salle de bain équipée d'un bain à remous et d'une douche à l'italienne avec "sky rain" ; puis à l'ouest : une seconde chambre avec accès à un grand balcon ouest de 18.8 m² (selon le plan).

Au 2^{ème} étage :

Au nord : entrée principale, hall et un WC séparé avec fenêtre sur la falaise ; à l'est : un espace bureau borgne et l'accès à la cuisine ; au sud : une cuisine ouverte et traversante avec également une fenêtre sur la falaise ; au centre : dégagement et escalier intérieur reliant l'étage inférieur ; à l'ouest : un séjour-salle à manger d'environ 50 m² avec accès à un balcon ouest de 16.2 m² (selon le plan).

- Surface pondérée** Sur la base du tableau des lots, de nos relevés sur place, nous développons le calcul de la surface pondérée :

- Surface habitable au 1 ^{er} étage	67.00 m ² à 100 %	=	67.00 m ²
- Surface habitable au 2 ^{ème} étage	76.00 m ² à 100 %	=	76.00 m ²
- Balcons	35.00 m ² à 50 %	=	17.50 m ²
- Buanderie /cave au 1er étage	8.60 m ² à 10 %	=	0.86 m ²
	Surface pondérée totale	=	161.36 m ²

- Parties privatives**
- Sols** : carrelage.
- Murs** : crépis, faïences dans les salles d'eau.
- Plafonds** : lissés au plâtre.
- Menuiserie** : peinte.
- Châssis** : PVC.
- Obscurcissement** : volets roulants à commande manuelle.

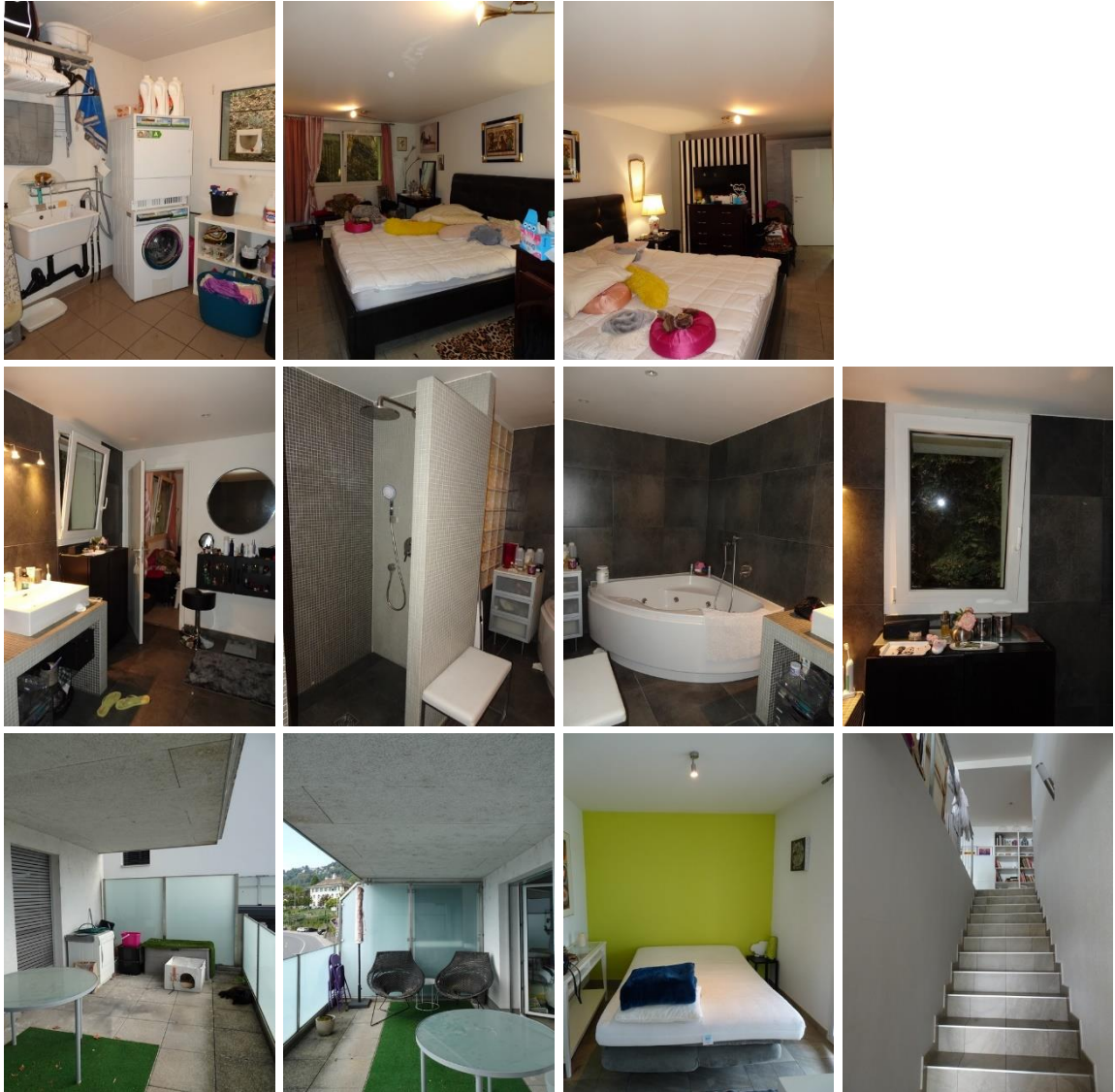


Agencement de cuisine	Meubles : modernes, en stratifié et avec amortisseurs. Plan de travail : pierre naturelle. Electroménagers : vitrocéramique, four, lave-vaisselle Siemens, hotte Wesco, réfrigérateur américain séparé.
Fonctionnalité	<p>Moyenne, vu la distribution, l'absence de jour pour l'espace bureau et le WC et le dégagement quasi nul à l'arrière (photo ci-contre) en raison de la proximité de la paroi rocheuse.</p> <p>En revanche, l'espace de vie avec cuisine ouverte sur le séjour et accès au balcon, le nombre de salle d'eau sont admis comme bon.</p>
Etat général d'entretien	<p>Globalement, le logement est bon état et il est habitable en l'état.</p> <p>Toutefois, un rafraîchissement des peintures et l'adjonction d'une protection dans l'escalier intérieur sont à prévoir lors d'un prochain transfert.</p>
Equipements spécifiques	<p>Porte palière équipée d'une serrure tri bloc.</p>
Installation électrique	<p>Vu l'année de construction, l'installation est probablement aux normes.</p> <p>En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans. S'il s'agit d'une propriété commune ou d'une copropriété, cette obligation ne naît pas en cas d'achat d'une part par l'autre partie. En revanche et en cas de donation, par conséquent un transfert à un tiers, un contrôle doit être réalisé.</p> <p>Le dernier contrôle datant probablement de 2008, il sera nécessaire d'en effectuer un nouveau.</p>
Occupation	<p>Actuellement, le logement est habité par ses propriétaires.</p>
Amiante et toxiques	<p>Compte tenu de l'année de construction du bâtiment (2008), la présence d'amiante et de toxiques peut être exclue.</p>



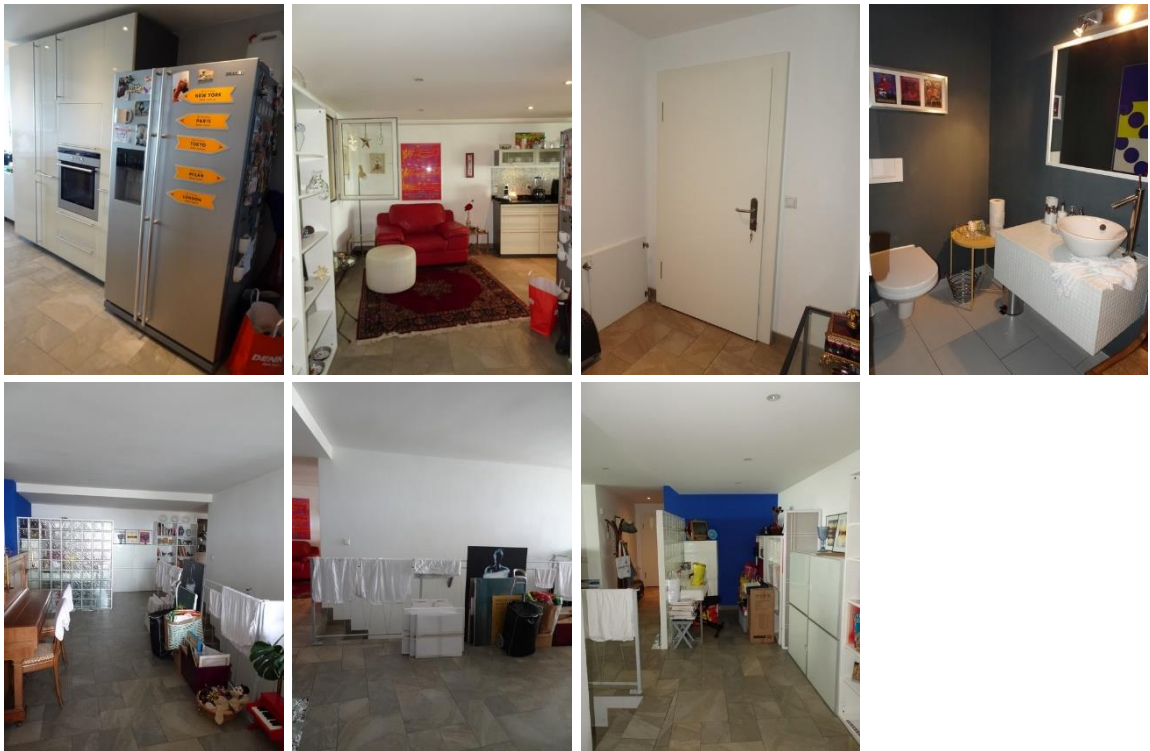


1^{er} étage



2^{ème} étage





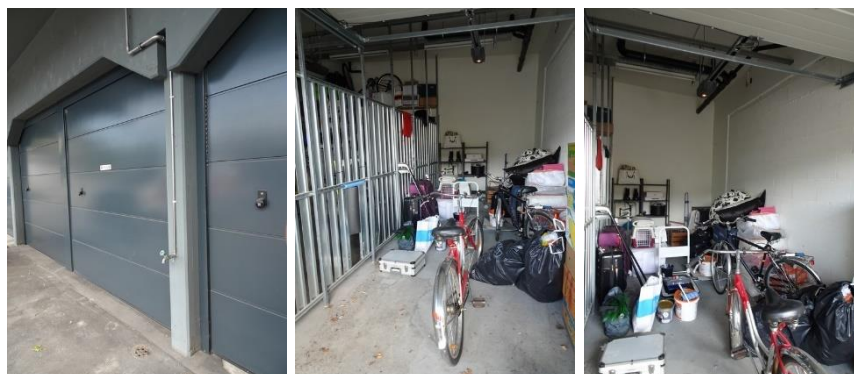
3.3.1 Cave

La cave-buanderie fait partie intégrante du lot et est accessible directement depuis le logement.

3.3.2 Garage-boxe

Cet élément, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, est pourvu d'une porte sectionnelle en PVC, à ouverture télécommandée. La surface intérieure est estimée à environ 17.5 m². L'entretien intérieur ainsi que la porte sont en bon état.

A ce jour, les copropriétaires ont la possibilité, à bien-plaire, de stationner un second véhicule devant leur garage respectifs. Cette information, nous a été confirmée par l'administrateur.





4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

Remarque préalable

En préambule, nous rappelons que l'administration de la PPE est assumée par Jean-Marc Emery, architecte du bâtiment étudié et copropriétaire depuis février 2008.

Règlement PPE Hormis un renvoi à l'article 6 pour l'entretien et la gestion de l'esthétique du bâtiment, il s'agit d'un règlement standard.

Gestion Sur la base des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années, il nous apparaît que cette copropriété fonctionne de manière correcte. Nous renvoyons le lecteur aux procès-verbaux annexés.

Nous relevons qu'une assemblée générale extraordinaire s'est tenue en octobre 2020 pour débattre de la subdivision du lot 4 en deux (le lot étudié). La demande des copropriétaires a été rejetée par 682 voix contre et 318 voix pour. Cette décision est contraire à l'article 5 du règlement qui stipule : «*Chaque copropriétaire a la faculté de réunir ou diviser son lot, sans l'approbation de l'assemblée générale et moyennant que les nouveaux lots ainsi créés soient conformes à la législation et au présent règlement*».

Comptes et charges courantes En préambule, nous précisons que les comptes de la PPE s'établissent du 1^{er} juillet au 30 juin et que la répartition des frais de chauffage et production d'eau chaude s'effectue sur la base des compteurs. Puis, nous relevons que les compteurs ont été remplacés après l'acceptation de l'assemblée du 20 octobre 2020.

Les charges annuelles moyennes de la copropriété, basées sur les trois derniers exercices se sont élevées à CHF 33'400.— et CHF 20'200.— pour les frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires. Au prorata des millièmes, cela représente, pour le lot étudié, environ CHF 4'000.—/an, soit CHF 333.—/mois et pour les frais de chauffage, répartis selon les compteurs, à CHF 2'720.—/an, soit CHF 226.—/mois. En regard de la surface pondérée, ces charges sont très faibles et s'expliquent notamment par l'insuffisante contribution annuelle au fonds de rénovation pratiquée jusqu'en juin 2022.

Seul le budget 2021-2022 est visible sur les documents remis. Il s'élevait à CHF 59'000.—/an, dont CHF 16'000.— pour les frais d'énergie et CHF 5'000.— d'attribution au fonds de rénovation.

Fonds de rénovation Au 30 juin 2022, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 26'105.—. La dernière attribution (CHF 4'000.—) a eu lieu durant l'exercice 2019-2020. Selon les recommandations usuelles, une dotation équivalente à 2 ‰ de la valeur d'assurance incendie devrait être versée afin de couvrir les investissements (rénovations lourdes), sans compter le rez-de-chaussée (parking et entrée) et les plus-values spécifiques à certains lots, l'attribution devrait être de CHF 8'000.—.

Bien que l'état d'entretien soit admis comme correct, la valeur du fonds de rénovation nous paraît très faible. A notre sens, elle devrait être de l'ordre de CHF 110'000.— ce qui permettrait de faire face aux travaux d'entretien à prévoir à court/moyen terme comme notamment le remplacement de la chaudière et éventuellement la pose de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Nous tiendrons compte de cette situation dans nos calculs.



5. LPPPL / LFAIE / LRS

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

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, cette loi a remplacé la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartements loués). En vertu de cette loi, comme la précédente, toute aliénation d'appartement jusqu'alors loué est soumise à autorisation de la Division logement, ceci pour autant que l'objet concerné entre dans le champ d'application. Pour l'heure et vu que l'appartement est occupé par les propriétaires, les dispositions de cette loi ne sont pas applicables.

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

En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa/chalet) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 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 acquis par une personne étrangère.

5.3 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 résidence principale ou secondaire. De plus et si elles sont occupées comme résidence principale par le propriétaire, la possibilité de vendre le bien, comme résidence secondaire, demeure.

Au 31.12.2022, la commune de Veytaux comptait une proportion de 84.4 % de résidences principales contre 15,6 % de résidences secondaires. L'objet pourrait donc devenir une résidence secondaire. Toutefois, compte tenu de l'emplacement et des nuisances sonores, nous considérons cette option comme peu probable. Notre évaluation tiendra compte de cet élément.

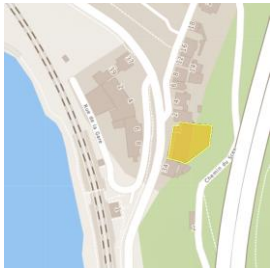


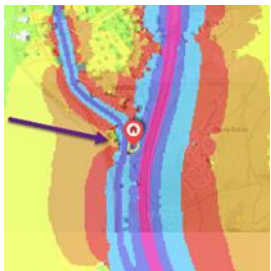
6. Infographies et dispositions constructives

6.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux <p>La PPE est situé 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 S + périmètres Au ← üB 	
--	--	---



<p>• Cadastre des sites pollués</p>														
<p>Le bien-fonds de base (la PPE) figure dans le cadastre des sites pollués mais ne nécessite ni surveillance, ni assainissement.</p> <p>L'aire d'exploitation mentionnée dans le guichet cartographique correspond à un ancien garage et station-service avec une fin d'activité présumée en 2008. Il s'agit probablement de l'ancienne affectation de la parcelle (avant construction de l'immeuble).</p> <p>Nous supposons que toutes les mesures ont été prises lors de cette reconstruction et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu de tenir compte de cet état de fait.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués</p> <ul style="list-style-type: none"> Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre Pollué, investigation nécessaire Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement Pollué, nécessite une surveillance Pollué, nécessite un assainissement Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée 													
<p>• Carte des dangers naturels</p>														
<p>Les risques de danger relatifs aux glissements de terrain permanents et spontanés naturels sont admis comme faibles, ceux de chutes de pierres et de blocs sont admis comme résiduels et imprévisibles. Les autres dangers sont nuls ou inexistantes.</p>	<p>Nous admettons que toutes les mesures ont été prises lors de la construction pour préserver le bâtiment et ses occupants.</p>													
<p>• Carte de l'aléa ruissellement</p>														
<p>La résidence est faiblement située en zone de ruissellement, seule la partie arrière du bien-fonds est plus sujette au risque de ruissellement.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>• Cadastre du bruit jour routier</p>														
<p>La PPE et le lot étudié sont fortement impactés par le bruit routier (proximité route cantonale et autoroute).</p> <p>La parcelle étudiée est située en zone bleu foncé (70-75 dB).</p> <p>Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><u>Notion du bruit</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">40 à 50 dB : agréable</td> <td style="width: 50%;"><u>Effets :</u></td> </tr> <tr> <td>60 à 70 dB : bruits courants</td> <td>aucun</td> </tr> <tr> <td>80 à 80 dB : bruits forts</td> <td>fatigue</td> </tr> <tr> <td>100 à 110 dB : bruits très fort</td> <td>inconfort</td> </tr> <tr> <td>Dès 120 dB : assourdissant</td> <td>risque</td> </tr> <tr> <td></td> <td>danger</td> </tr> </table>	40 à 50 dB : agréable	<u>Effets :</u>	60 à 70 dB : bruits courants	aucun	80 à 80 dB : bruits forts	fatigue	100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort	Dès 120 dB : assourdissant	risque		danger	<ul style="list-style-type: none"> < 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) 	
40 à 50 dB : agréable	<u>Effets :</u>													
60 à 70 dB : bruits courants	aucun													
80 à 80 dB : bruits forts	fatigue													
100 à 110 dB : bruits très fort	inconfort													
Dès 120 dB : assourdissant	risque													
	danger													
<p><u>Remarque</u> : nous précisons que le cadastre ci-dessus ne tient pas compte des nuisances sonores du trafic ferroviaire qui peuvent être très importantes en fonction du type de convoi (trains marchandises).</p>														



<ul style="list-style-type: none">• Radon		
<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 l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 6 %. L'indice de confiance est faible.</p> <p>La parcelle de base étant construite et l'immeuble n'ayant pas d'habitation au rez-de-chaussée, cette donnée est relatée à titre purement informatif.</p>		

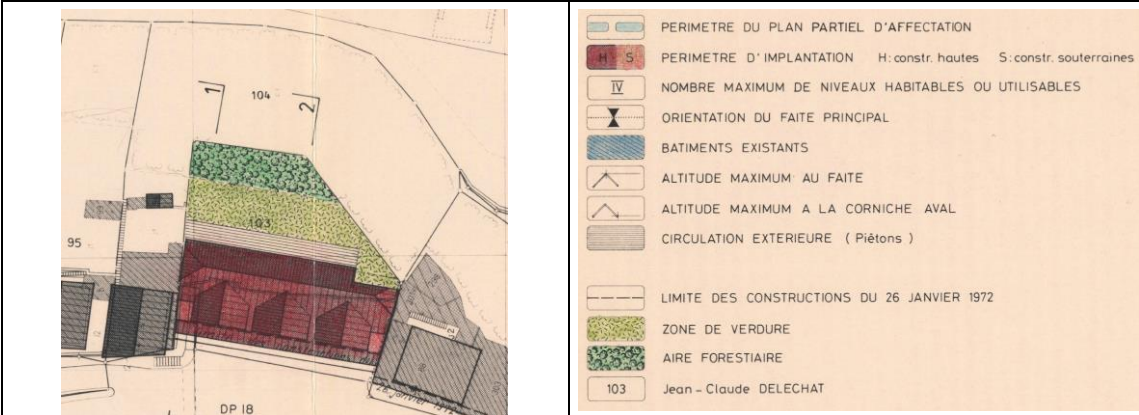
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

A titre d'information, nous reportons ci-dessous les informations liées à la parcelle pour les questions urbanistiques.

- **Police des constructions de la commune**

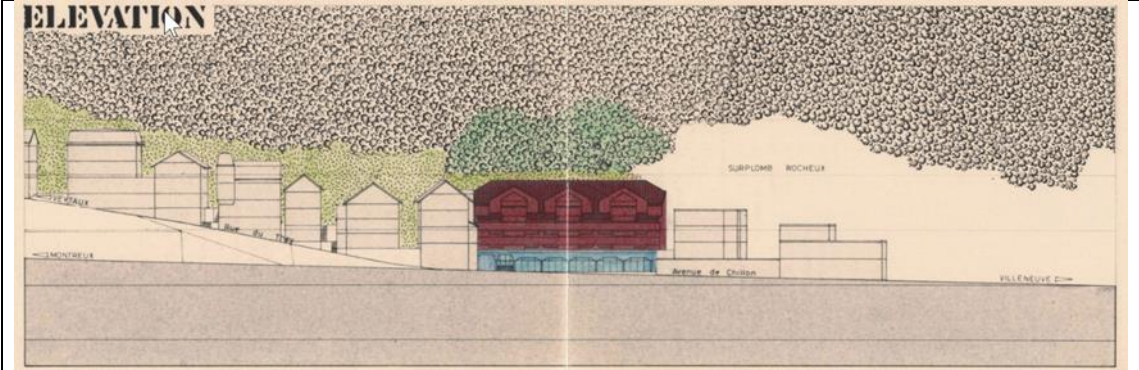
En 1991, un plan partiel d'affectation (PPA) spécifique pour la parcelle 103 a été élaboré, il se nomme « La Tonettaz » et il est entré en vigueur le 20 novembre 1992.

Extrait du PPA issu du guichet cartographique RDPPF :



Le plan de parcelles montre la parcelle 103 (en rouge) au centre, avec des parcelles voisines 95, 104 et 102. La légende à droite définit les symboles utilisés sur le plan :

- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
- PERIMETRE D'IMPLANTATION H: constr. hautes S: constr. souterraines
- NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HABITABLES OU UTILISABLES (IV)
- ORIENTATION DU FAITE PRINCIPAL
- BATIMENTS EXISTANTS
- ALTITUDE MAXIMUM AU FAITE
- ALTITUDE MAXIMUM A LA CORNICHE AVAL
- CIRCULATION EXTERIEURE (Piétons)
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 26 JANVIER 1972
- ZONE DE VERDURE
- AIRE FORESTIAIRE
- 103 Jean - Claude DELECHAT



ELEVATION

La coupe transversale illustre un bâtiment à plusieurs niveaux. Le rez-de-chaussée est réservé au parking intérieur. Le bâtiment est situé sur un terrain en pente, avec une zone de verdure et une aire forestière au-dessus. Des étiquettes indiquent 'SUBPLUMB ROCHUEUX' et 'AVENUE DE CHILLON'.

Règlement du plan partiel d'affectation « La Tonettaz » de la Commune de Veytaux :

Article 1 Généralités

1.1 Le présent document est établi conformément au plan des zones de la commune de Veytaux. Il s'applique au secteur délimité par le périmètre du plan partiel d'affectation.

1.2 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur la police des constructions sont applicables.

Article 2 Affectation degré de sensibilité

2.1 Le bâtiment projeté sera affecté à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales ou sociales ; ces dernières seront admises à la condition qu'elles ne provoquent aucune nuisance pour l'habitation, le niveau de « l'avenue de Chillon » est réservé au parking intérieur.

2.2 **Pour le présent PPA, le degré de sensibilité est arrêté à III.**



Article 3 Implantation – Nombre de niveaux – Hauteur

- 3.1 Le bâtiment projeté doit s'inscrire dans le périmètre d'implantation figuré sur le plan. La surface bâtie maximum est donc fixée par le périmètre.
Les éléments saillants des façades, tels que les balcons, loggias, terrasses ne comptent pas dans la surface bâtie. Ils pourront sur les plus grandes façades, empiéter au-delà du périmètre d'implantation.
- 3.2 **Le nombre de niveaux est limité à quatre étages sur rez-de-chaussée, dont deux niveaux habitables dans les combles.**
- 3.3 La hauteur maximum du bâtiment est fixées par les cotes d'altitude du plan d'affectation et des coupes.

Article 4 Balcons et terrasses

- 4.1 **Afin de créer une protection phonique, la largeur des balcons et des terrasses, côté route cantonale, est imposée. Elle sera, par rapport à la façade, de 3.00 m pour le 1er étage, de 2.50 m pour le 2ème étage, de 2.00 m pour le 3ème étage et de 1.50 m pour le quatrième étage.**

Article 5 Toitures

- 5.1 L'orientation du faîte principal est fixée sur le plan. **La pente du pan de toiture, en façade aval sera comprise entre 50 et 70%.**
- 5.2 La création de pignons secondaires, lucarnes châssis rampants et verrières afin d'éclairer les combles et surcombles est admise. Des balcons encaissés dans le volume de l'avant toit ou en relation avec les pignons secondaires sont autorisés. Leurs dimensions n'excéderont pas celles figurant sur la façade du présent document.
- 5.3 Au niveau des combles, sur les façades latérales, des terrasses seront créées comme indiqué sur le plan et les coupes. Celles-ci permettront de dégager la vue des immeubles mitoyens voisins.
- 5.4 Le mode de couverture ainsi que les réalisations énumérées ci-dessus se feront d'entente avec la Municipalité.

Article 6 Places de stationnement

- 6.1 Il sera aménagé une place de stationnement pour chaque fraction de 80 m² de surface nette de plancher.

Article 7 Zone de verdure

- 7.1 Cette zone est en principe inconstructible. Toutefois, pourront y être admis : les constructions enterrées, les accès tels que coursives, escaliers, ainsi que des murs de soutènement.

Article 8 Aire forestière

- 8.1 L'aire forestière est régie par les dispositions forestières fédérales et cantonales.
- 8.2 Un système de protection adéquat sera mis en place avec l'accord des instances cantonales et communales.

Article 9 Architecture et esthétiques

- 9.1 La Municipalité est en droit de refuser un projet qui ne s'intégrerait pas dans le site.

Article 10 Dispositions finales

- 10.1 Le présent plan partiel d'affectation n'entre en vigueur qu'une fois approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud. Il abroge simultanément tous les plans et règlements antérieurs qui lui sont contraires.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Vu les illustrations du PPA et le règlement, particulièrement sur le nombre de niveaux, il semble que tout le potentiel à bâtir a été utilisé lors de la construction. Dès lors, il n'y a pas de valorisation possible pour la PPE et le lot étudié.



7. Appréciation générale

- Points forts**
- Région attractive et marché local.
 - Logement occupant un angle de l'immeuble.
 - Habitable en l'état.
 - Construction de base relativement récente, en bon état.
 - Espaces extérieurs (deux balcons accessibles depuis le séjour ou l'une des chambres).
 - Agréables dégagements.
 - Box-garage privatif.
 - Proximité des transports publics, infrastructures.
- Points faibles**
- Situation.
 - Nuisances sonores en lien avec la proximité d'une voie de circulation fréquentée et des voies ferrées.
 - Certains aspects de la fonctionnalité.
 - Faiblesse de luminosité pour les locaux orientés à l'est (falaise) et absence de dégagement.
 - Immeuble inaccessible, pour l'heure, aux personnes à mobilité réduite.
 - Absence de liaison intérieure entre le logement (l'immeuble) et les garages.
 - Absence de stationnement visiteurs.
 - Fonds de rénovation insuffisant.

8. Estimation

8.1 Valeur PPE

Définition : la valeur PPE est définie par un prix au m² de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (exemple : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions du marché valables à un moment précis pour un objet précis.

En regard des prix observés dans la localité et les environs, des avantages et inconvénients du bien, de l'état de l'immeuble, nous retenons les valeurs suivantes :

Logement en l'état, surface nette	143 m ² à CHF 7'400.—	CHF 1'058'000.—
Buanderie/cave	en bloc	CHF 5'000.—
Plus-value pour espaces extérieurs (balcons)	en bloc	CHF 62'000.—
Garage-box	1 unité à CHF 40'000.—	CHF 40'000.—
Provision pour alimentation fonds de rénovation*, admis		CHF -13'000.—
Part du fonds de rénovation* millièmes / valeur		CHF 3'000.—
Valeur PPE	arrondi	CHF 1'155'000.—

* la valeur du fond de rénovation a été prise en compte par rapport aux millièmes du lot étudié soit 124/1000.



8.2 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 aux différents développements précités, la valeur vénale admise du feuillet n° 103-4 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 1'155'000.—

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

9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. 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 devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ **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 source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant à la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 18 septembre 2023


estimmo sàrl
Daniela Pérale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle n° 103 issu du site internet du Registre foncier le 13.08.2023.	x
Extrait de la parcelle de base 103 publié par le Registre foncier le 09.08.2023, extraits du feuillet 103-4 et 103-4-1 et 103-4-3 remis par notre mandant et certifiés par le Registre foncier le 22.06.2023.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle 103.	x
Police ECA du bâtiment 503.	x
Règlement de copropriété « Les Terrasses de Veytaux » issu du site internet du Registre Foncier et son tableau des lots.	x
Plans des étages.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2019, 2020, 2021.	x
Extraits des comptes 2019, 2020, 2021.	x

Autres informations	
Sites internet de la commune de Veytaux et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud ou Cartoriviera.ch.	<input checked="" type="checkbox"/>
Divers sites internet (Etat de Vaud - Google Maps – Search).	<input checked="" type="checkbox"/>

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