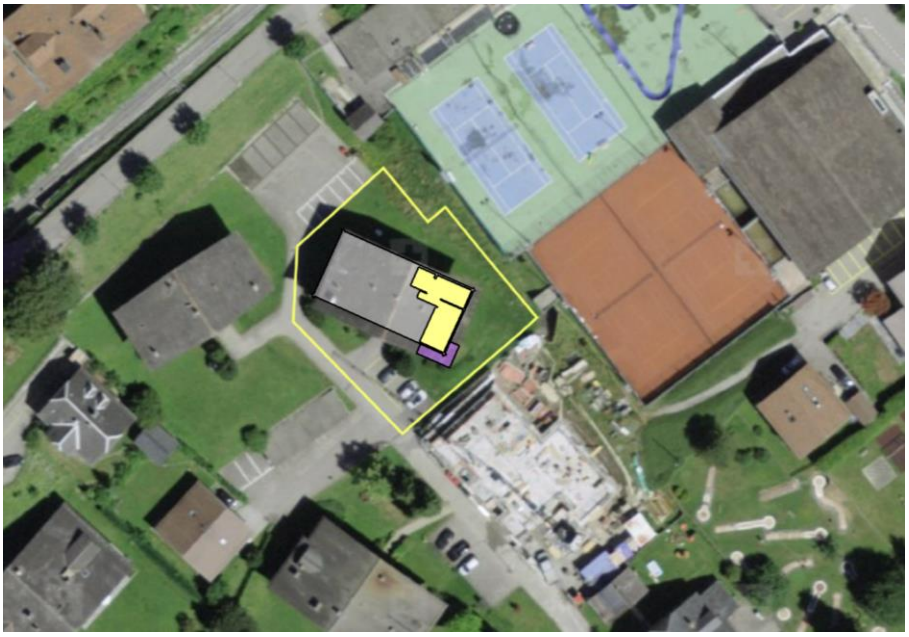
estimmo sàrl
Quai de la Veveyse 11
1800 Vevey
021 922 28 83
info@estimmo.ch

estimmo

www.estimmo.ch
analyses
conseils
expertises
portfolio

RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE



Objet du mandat	Feuillet 2'883, quote-part de 66/1'000 de la parcelle de base 2'778.
Adresse	Chemin de l'Ancien Comté 8, 1660 Château-d'Oex.
Mandant	Office des poursuites du district Riviera-Pays-d'Enhaut selon courriel du 1er décembre 2021.
Propriétaire	Monsieur André Heimann.
Valeur vénale	CHF 375'000.— en l'état.

Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 2’883 avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 2’778 de la commune de Château-d’Oex, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

Type d’objet

Appartement de 3 pièces situé au rez-de-chaussée d'une propriété par étages totalisant 18 lots, dont 14 logements.

Situation dans la localité

A l'ouest du village, dans un quartier résidentiel et de loisirs.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 27 janvier 2022, en compagnie de Madame Veselaj, huissière de l'Office et la locataire.

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

Notre mandat porte sur le lot 4 de la PPE "Ancien Comté", logement traversant nord-est-sud de 58 m^2, situé au rez supérieur d'un immeuble d'habitation érigé en 1974 sur 3 niveaux + combles. L'immeuble est équipé d'un ascenseur qui relie tous les niveaux; le bien-fonds de base bénéficie de six stationnements extérieurs.

A l'exclusion de l'ascenseur, les parties communes et les installations techniques sont d'origine. L'aspect général est vieillot. Une réfection des façades, des boiseries et un rafraîchissement des revêtements intérieurs (hall d'entrée notamment) sont nécessaires. Ces travaux sont planifiés dans le cadre du fonctionnement de la PPE.

Pour le lot, actuellement loué, certains éléments ont été entretenus (douche notamment) ou remplacés, les autres revêtements et parties privatives (châssis des fenêtres notamment) sont d'origine. Un rafraîchissement général est à prévoir. Le lot ne bénéficie d'aucun stationnement.

Méthodologie de l’expertise

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

Paramètres économiques au moment de l’expertise

ISPC (indice des prix à la consommation)	:	indice janv. 2022 : 101.7 *(déc. 2020 = 100 points)*
Taux hypothécaire de référence	:	1.25 %
Taux fiscal communal (2022)	:	81.5

Table des matières

1. Données générales 4
   1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base 4
      1.1.1 Parcelle N° 2'778 4
   1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3'093 5
   1.3 Désignation cadastrale du feuillet 5
      1.3.1 Lot n° 4 (appartement) 5
      1.3.2 Mention / Servitude / Annotation 5
2. Localisation et environnement / situation générale 6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié 8
   3.1 ECA n° 3'093 Habitation collective 8
      3.1.1 Appréciation de l'état général des parties communes et travaux à prévoir 11
   3.2 Aménagements extérieurs 11
   3.3 Conformité de la construction / nombre de stationnements 11
   3.4 Feuillet n° 2'883 Lot 4 - logement 12
   3.5 Cave 14
   3.6 Surface pondérée 15
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété 15
5. LPPPL / LFAIE / LRS 16
   5.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif 16
   5.2 Bail à loyer, charges, prix au m² – analyse du bail 16
   5.3 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger 16
   5.4 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 20
8. Estimation 21
   8.1 Valeur PPE 21
   8.2 Valeur vénale 21
9. Réserves et remarques finales 21

Sources d'information et annexes 22

1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

La PPE Résidence "Ancien Comté" érigée sur le bien-fonds ci-dessous compte 18 lots. Les lots nos 1 à 14 sont affectés en logements, les autres en dépôts (carnotzet).

1.1.1 Parcelle N° 2'778 — 1'259 m²

Bâtiment ECA 3'093	:	habitation			261 m²
Place-jardin	:				998 m²
Adresse	:	Ch. de l'Ancien Comté 8, 1660 Château-d'Oex.			
Propriété	:	Château-d'Oex	5'841/2'778-1	pour	69/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'871	pour	46/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'872	pour	70/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'880	pour	66/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'881	pour	47/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'882	pour	47/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'883	pour	66/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'884	pour	68/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'885	pour	48/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'887	pour	69/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'888	pour	49/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'889	pour	49/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'890	pour	114/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'891	pour	177/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'893	pour	5/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'894	pour	5/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'895	pour	3/1'000
		Château-d'Oex	5'841/2'896	pour	2/1'000

1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation

Mentions

1) gages sur les parts.

2) administrateur en faveur de Morier Immo Services à Château-d'Oex, inscrite le 21.12.2012. Récemment, la PPE a désigné un nouvel administrateur, cette mention n'est donc plus à jour et sera prochainement modifiée.

Servitudes

Six servitudes grèvent cette parcelle en droit et à charge.

- Les deux plus anciennes, inscrites le 19.10.1961 et à charge, concernent une restriction au droit d'utilisation en faveur de la commune de Château-d'Oex et des biens-fonds 65, 70, 75 et 76 sis au nord.
  Selon le Registre foncier, les fonds servants (dont la parcelle précitée) : "*s'interdit de construire et d'exploiter sur son fonds d'autres bâtiments ou installations que ceux nécessaires à la réalisation du but actuel de la société soit : courts de tennis, piscine, patinoire artificielle, jeux de quilles et autres jeux ou sports récréatifs (tels que ping-pong, billard, etc.) avec restaurant-tea-room-dancing*".

  A notre sens et vu le contexte sur place, cette servitude n'a plus lieu d'être, elle n'influence pas la valeur du feuillet étudié.

- Puis, inscrites le 05.12.1968, un droit de passage à tous usages et un droit de canalisations quelconques.
  La servitude de canalisation s'inscrit dans le cadre usuel des droits et contraintes des immeubles sis en zone à bâtir, elle est sans conséquence.
  En ce qui concerne le droit de passage, il s'agit du premier tronçon du chemin de l'Ancien Comté depuis la Grand-Rue, à charge des parcelles 78, 2'665 et 3'104. Il n'y a pas de précision au Registre foncier sur la répartition des frais. A défaut, le CRF (Code rural Foncier) fera foi.
- Pour finir, inscrit le 27.07.1971, un passage à tous usages, en charge et en droit des parcelles 2'731, 2'732, 2'777 et 2'778. Il s'agit du prolongement de la servitude mentionnée précédemment et qui dessert les fonds susdésignés. L'exercice de la servitude a prévu une répartition des frais de construction et d'entretien entre les différents propriétaires. Ce texte n'amène pas de commentaire particulier de notre part.

Annotation Selon le Registre foncier.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

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° 3'093

- Type de construction Habitation collective.
- Année de construction 1975 selon le certificat CECB.
- Volume ECA 3'806 m^3.
- Valeur assurée CHF 3'939'375.—, indice 125/2022.

  Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000.— a été conclue pour cette propriété.

1.3 Désignation cadastrale du feuillet

1.3.1 Lot n° 4 (appartement)

Appartement de 3.5 pièces, traversant, nord-est-sud, d'une surface habitable de 58 m^2 avec balcon de 11 m^2 et bénéficiant d'une cave d'environ 2.5 m^2 au sous-sol. La surface pondérée est de 63 m^2 selon le règlement de PPE.

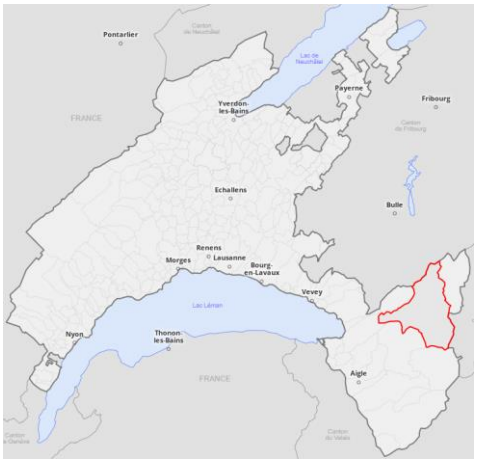
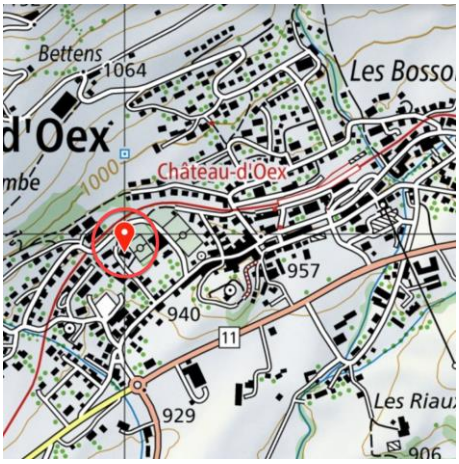
Propriétaire : Monsieur André Heimann, propriété individuelle.
Quote-part : 66/1'000.
Estimation fiscale : CHF 211'000.—, 28.06.2005.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

1.3.2 Mention / Servitude / Annotation

Mention Règlement de PPE inscrite le 31.01.1973. Sans influence sur la valeur.
Servitude Aucune.
Annotation Aucune.

2. Localisation et environnement / situation générale

Macro Situation	Micro Situation
 Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km	
Située à l'extrémité Est du territoire vaudois, Château-d'Oex est une commune du district Riviera-Pays-d'Enhaut. Totalisant une superficie de 11'376 hectares, elle est la plus grande commune du canton de Vaud. Elle comprend les villages de Château-d'Oex (chef-lieu), Les Moulins, L'Etivaz et la Lécherette. Elle comptait, au 31.12.2020, 3'494 habitants.	La propriété se situe à l'ouest du bourg, à proximité du Parc des sports (tennis notamment). Altitude : 956 m. Coordonnées moyennes de la propriété : 576'008 / 147'013.

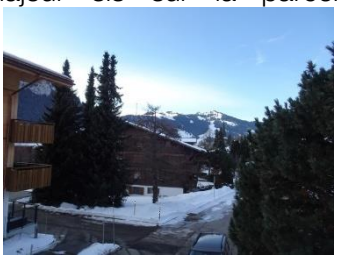
Environnement

Les environs directs de l'immeuble sont :

- au nord : parcelle aménagée en garages-boxes, talus, Parc des sports, voies ferrées, puis immeubles d'habitations;
- au sud : le chemin de l'Ancien-Comté, un bien-fonds aménagé en boxes-garages et des habitations dont une construction récente ;
- à l'ouest : des habitations collectives ;
- à l'est : le Parc des sports.

Vue

Depuis le logement étudié : partielle sur les Alpes (largement restreinte par l'arbre majeur sis sur la parcelle de base).



Cliché photographique réalisé à 09h30, ensoleillement encore faible.

Nuisances

Aucune détectée durant la visite. Nous émettons certaines réserves sur des éventuelles nuisances dues aux activités en plein air du Parc des sports (tennis, patinoire en hiver).

Voir chapitre « Infographies ».

Accès

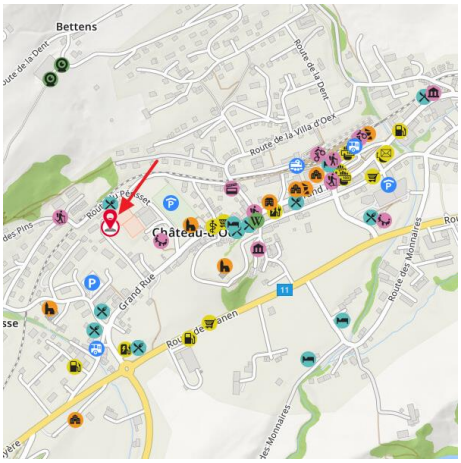
Aisé, par la Grand-Rue, (domaine public), puis par chemin de l'Ancien Comté régi par servitudes.

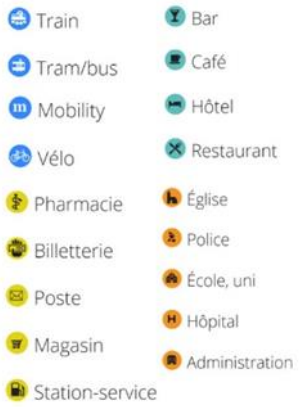
Stationnement

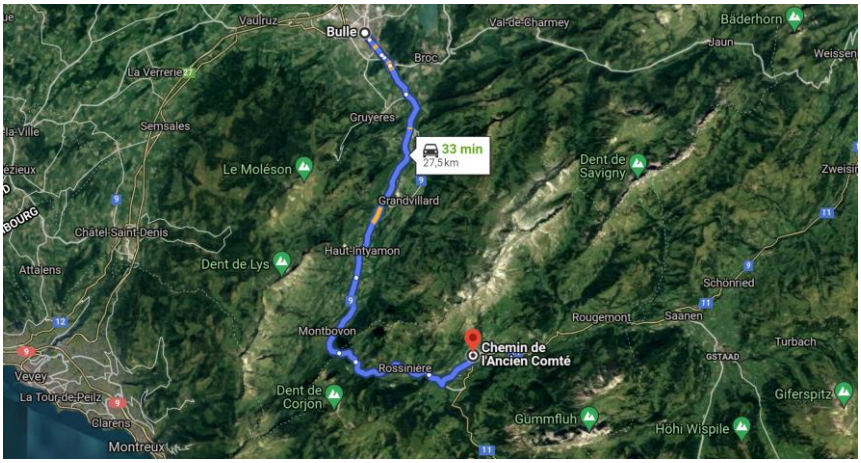
Aucune pour le lot étudié. Pour la propriété par étages, cinq places de parc extérieures ont été aménagées au sud-ouest sur la parcelle de base.

Commodités

Commerces	:	Au village, à env. 400 mètres. Les autres commodités les plus proches sont à Gstaad/Bulle.
Ecoles	:	Primaire et secondaire sur place.
Transports publics	:	MOB (Montreux-Oberland Bernois), gare à env. 700 m. Car Postal, ligne 175, arrêt Le Petit Pré à env. 350 m. Jonction autoroutière de Bulle à 27 km ou Aigle à 37 km.







Topographie

Le versant naturel du bien-fonds de base est orienté nord-sud, la pente est moyenne. La forme du bien-fonds est pour ainsi dire rectangulaire.

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

3.1 ECA n° 3'093 Habitation collective

Remarque préalable

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

Organisation

L'entrée principale de l'immeuble se situe sur la façade sud, au niveau du sous-sol (partiellement dégagé). Une marche d'escalier (sans moyen auxiliaire pour les personnes à mobilité réduite) sépare l'entrée précitée de la cage d'escalier. Celle-ci est centrale, ajourée et équipée d'un ascenseur (4 personnes) qui relie tous les niveaux.

Sous-sol :

- au centre : hall d'entrée et cage d'escalier ;
- à gauche : local à skis (accessible depuis l'extérieur), local conciergerie, 4 dépôts et un WC indépendant distribués par un dégagement ;
- à droite : buanderie - étendage, locaux techniques, caves dans l'abri PC.

Rez-de-chaussée, 1er, 2ème étages :
deux logements de 3.5 pces aux extrémités de l'immeuble et deux logement de 2.5 pces au sud par étage.

Combles :
un logement de 4.5 pièces et un autre, en duplex, de 6.5 pièces.

Type de construction

Gros œuvre : béton armé, radier et dalles également en béton armé. Toiture à deux pans : isolée avec châssis rampants. Couverture : en tuiles mécaniques, ferblanterie en cuivre. Façades : faiblement isolées, crépies et en bardage, tablette des fenêtres en pierre reconstituée. Fenêtres : dotées de vitrage isolant sur châssis en bois, obscurcissement par volets en bois. Balcons : en maçonnerie avec barrière en bois. Toiles de tente : à commande manuelle (pour le balcon du lot étudié).

Revêtements intérieurs

Sols	:	carrelage, pierre reconstituée pour les marches de la cage d'escalier.
Murs	:	crépis, lambrisés.
Plafonds	:	lissés au plâtre, lambrisés.

L'entrée de l'immeuble est gérée par un digicode.

Ascenseur

Schindler 4 personnes (remplacé en 2021) non accessible aux personnes à mobilité réduite.

Chauffage

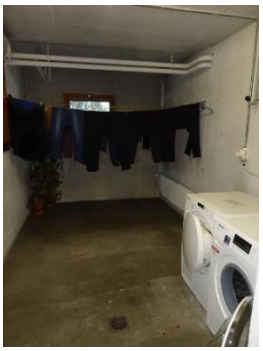
Central à mazout, chaudière de marque Elco Cuenod de 1998, brûleur de 2014 (selon le certificat CECB) ; diffusion de la chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques.

Boiler de 250 à 300 litres.

Buanderie commune

A prépaiement.

Le lave-linge a été remplacé en 2017. Le séchoir est également récent.



Conduites

D'origine.

Ventilation

Manuelle.

Installation électrique commune

Aucun contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) n'a été effectué sur l'installation commune, selon informations transmises par le nouvel administrateur.

En vertu du chiffre 3 de l'Annexe de l'ordonnance précitée, certaines installations sont soumises à un contrôle tous les 10 ou 20 ans.

La conformité de l'installation, selon les normes en vigueur, doit donc encore être réalisée.

Eaux usées

Le bâtiment est raccordé en séparatif depuis 2018.

Amiante et toxiques

- Au vu de l'année de construction, il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. 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. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. 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 loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur les immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

- 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'experte.

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1er janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. 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.

A noter que le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique et qu'un nouveau programme de subventions a été mis en place par le Canton de Vaud, valable dès 2017.

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments 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.

Pour la PPE "Ancien Comté", le CECB a été réalisé le 29.03.2017. Il définit l'efficacité de l'enveloppe en note E [1)] et l'efficacité énergétique globale en note D [2)].

1) L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique faible. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de 2 à 2,5 fois.

2) Le chauffage à mazout n'est pas très écologique. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1,5 à 2 fois celui des nouvelles constructions.

3.1.1 Appréciation de l'état général des parties communes et travaux à prévoir

D'une manière générale, les parties communes du bâtiments sont vétustes et d'un autre temps. Sur la base des procès-verbaux, il est nécessaire de :

- au niveau de l'enveloppe :
  Aucune rénovation ou réfection n'a visiblement été effectuée depuis la construction. Des moisissures sont apparentes sur certains éléments en bois. En raison de la neige présente sur le toit, il ne nous a pas été possible de visualiser celui-ci, nous en ignorons donc l'état.

  Le vernissage de toutes les parties en bois (barrière, volet, virevent et autre) et le bardage sont à reprendre à court terme.

  L'état général est très moyen, une réfection complète doit être envisagée à court terme.
- au niveau de l'intérieur :
  La majorité des aménagements intérieurs (sol, murs, plafonds) sont d'origine et mériteraient d'être remplacés. Seul l'ascenseur a fait l'objet d'une réfection.
- au niveau des installations techniques :
  Les premières démarches pour le remplacement de la chaudière ont été engagées. Les copropriétaires envisagent de se raccorder au chauffage à distance.

Nous tiendrons compte des éléments précités sans notre évaluation.

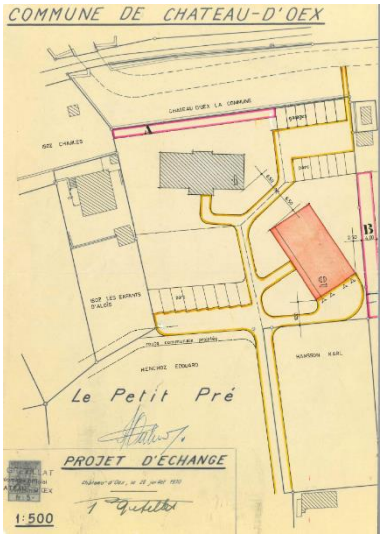
3.2 Aménagements extérieurs

La partie de la parcelle de base occupée par le chemin de l'Ancien Comté (servitude), les stationnements, l'entrée et l'accès au bien-fonds 2'777 sont en enrobé. Le reste de la propriété est vraisemblablement engazonné (non visible à cause de la neige), agrémenté de quelques plantations ornementales et d'un arbre majeur.

En raison de l'enneigement, il ne nous a pas été possible de visualiser complètement ceux-ci, il semble toutefois bien entretenus.

3.3 Conformité de la construction / nombre de stationnements

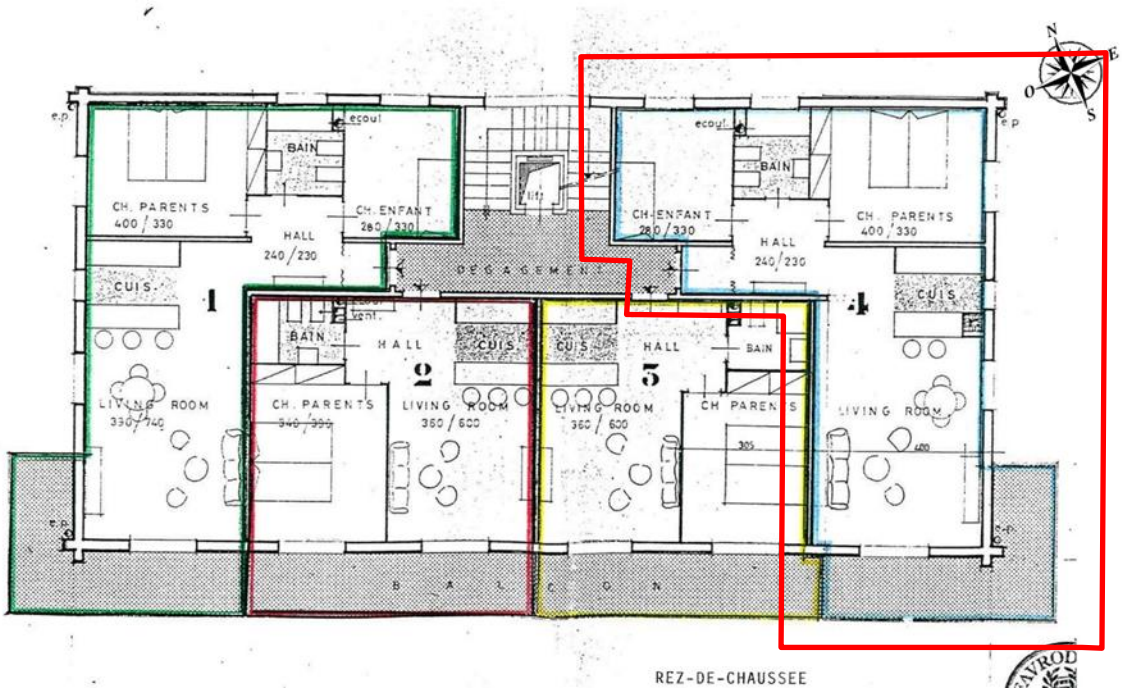
Après recherches et questionnement du service d'ad'hoc de la commune, nous relevons ici que l'immeuble du chemin de l'Ancien Comté 8, ainsi que certains aménagements extérieurs, n'ont pas été réalisés conformément au permis de construire délivré en 1970 (voir annexe).



Lors de la mise à l'enquête, les immeubles du chemin de l'Ancien Comté 8 et 9, ainsi que les garages et les stationnements, ne formaient qu'une seule entité juridique. Les besoins en stationnements – en vertu du règlement des constructions – étaient couverts. A ce jour et vu que les propriétés ne sont pas liées juridiquement (parcelles de dépendances), la conformité des immeubles pourrait être invalidée. Cette situation doit être corrigée par le ou les administrateurs des PPE. Nous tiendrons compte de cet état de fait dans la détermination de la valeur.

3.4 Feuillet n° 2’883 Lot 4 - logement

Plan déposé au Registre foncier.



Situation	L'appartement, lot n° 4, se situe au 1er étage du bâtiment, dans l'angle.
Orientation	Il est orienté nord-est-sud. Il bénéficie d'un balcon sud-est de 11 m^2. La surface nette habitable est admise à 58 m^2.
Description	Au nord : chambre enfant d'environ 8 m^2, salle de douche ajourée, chambre parents de 12 m^2 ; Au centre : entrée du logement, hall, distribution et accès à la cuisine partiellement fermée ; Au sud : coin repas et séjour de 20 m^2 avec cheminée et accès au balcon.
Principaux revêtements intérieurs	Sols : parquet bois, carrelage. Murs : lambrissés ou crépis, faïences dans la salle d'eau. Plafonds : lissés au plâtre. Menuiserie : naturelle.
Agencement de cuisine	Meubles : en bois obsolète. Plan de travail : en inox. Electroménagers : vitrocéramique, lave-vaisselle, frigo et four de marque Miele, hotte Vesco, plan de travail en stratifié.
Parties privées	Châssis : bois d'origine. Vitrage : isolant d'origine. Toile de tente : à commande manuelle.
Fonctionnalité	Bonne.
Etat général d'entretien	L'objet n'ayant pas fait l'objet de rénovation majeure depuis l'édification de l'immeuble, une rénovation globale est à prévoir.

Installation électrique

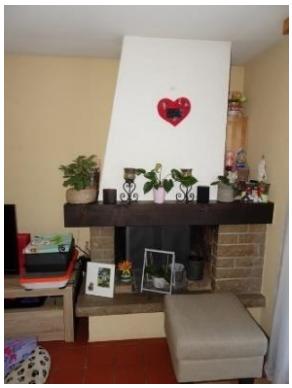
Certainement plus conforme. En vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques soumises au contrôle tous les 10 ou 20 ans doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle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

Occupation

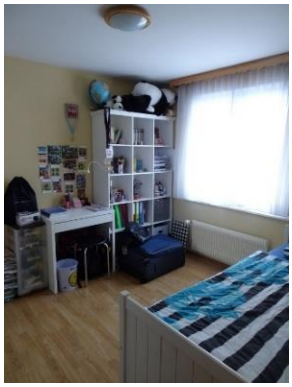
Actuellement, le logement est loué. Pour plus de détail, voir chapitre 5.

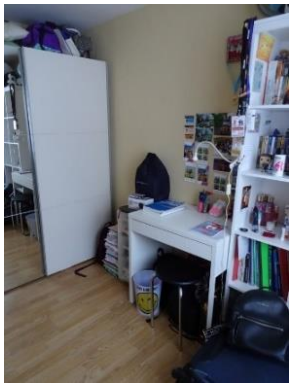
Amiante et toxiques

Au vu de certains aménagements intérieurs, la présence d'amiante dans le logement n'est pas exclue. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. 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 du logement. La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.



Chambre parent avec armoires encastrées





3.5 Cave

Le lot bénéficie d'une cave sise au sous-sol dont la surface utile est estimée à 2.5 m^2.

3.6 Surface pondérée

A l'aide des plans et selon les recommandations usuelles dans la profession, nous avons déterminé la surface pondérée du lot de la manière suivante :

Niveau	Surface m^2	Ratio %	Surfaces pondérés m^2
Cave	3	10%	0
Logement	58	100%	58
Balcon	10	50%	5
Total	71		63

Ainsi, la surface pondérée totale de 63 m^2 ci-dessus correspond à celle indiquée au Registre foncier.

4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

Préambule

Selon le Registre foncier, l'administration de la PPE est assumée par la gérance immobilière Morier Immo Services Sàrl à Château-d'Oex depuis décembre 2012. A la suite d'une restructuration au sein de Morier Immo Service le mandat a été repris par BD Gérance à Bulle dès 2020.

Règlement PPE

Après lecture de ce document, nous pouvons préciser qu'il s'agit d'un règlement standard.

Comptes et charges courantes

Les charges annuelles de la copropriété, basées sur les quatre derniers exercices se sont élevées, en moyenne, à CHF 67'000.— dont CHF 20'000.— comme attributions aux fonds de rénovation et environ CHF 11'000.—pour les frais de chauffage et d'eau chaude.

Le budget, durant les trois derniers exercices, est en moyenne de CHF 67'000.—/an. L'excédent annuel est, généralement versé au fonds de rénovation. Au prorata des parts de copropriété, cela représente, pour la parcelle étudiée, environ CHF 4'400.—/an, soit CHF 380.—/mois.

En rapport à la surface pondérée, ces charges s'élèvent à CHF 70.—/m^2 (ratio usuel CHF 45.--/m^2), elles sont donc élevées. Cela s'explique notamment par l'importante contribution annuelle au fonds de rénovation de l'immeuble, nécessaire pour alimenter celui-ci au vu des prochaines réfections (voir tableau de planification du fonds de rénovation et travaux futurs de l'administrateur en annexe).

Les places de parc sises devant l'immeuble, au nombre de 6, sont mises à disposition gratuitement.

Fonds de rénovation

Au 31 décembre 2020, le fonds de rénovation de l'immeuble s'élevait à CHF 88'821.95 et celui pour le lave-linge à CHF 2'518.35.

La dotation annuelle est de CHF 20'000.—.

Cette attribution est largement supérieure aux recommandations minimum usuelles en la matière, lesquelles préconisent au minimum de 2‰ de la valeur incendie (CHF 7'600.—). Elle a certainement été mise en place pour couvrir les nombreux travaux à venir – voir graphique de planification du fonds de rénovation annexé.

Durant l'exercice 2020, la somme de CHF 64'650.— a été prélevée dans le fonds de rénovation de l'immeuble pour la réfection de l'ascenseur.

En 2021 et selon le tableau de planification du fonds de rénovation et des travaux futurs, il était prévu de remplacer le chauffage de l'immeuble en 2021. Comme indiqué précédemment, ce changement n'a pas encore eu lieu.

A court terme, la réfection des façades et de la toiture est planifié. Vu ce qui précède et vu l'attribution importante au fonds de rénovation, nous ne retiendrons pas de déduction supplémentaire dans nos calculs.

5. LPPPL / LFAIE / LRS

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

Cette loi, entrée en vigueur le 1er janvier 2018, remplace 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'appartement 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. La notion d'aliénation de logements loués, par la Division logement, s'entend sur tout transfert de propriété, à titre onéreux, portant sur un logement qui, dans sa dernière occupation, fait partie de la substance du parc locatif vaudois. Les logements vacants, mais occupés en dernier lieu par un locataire, sont donc également soumis à la loi. Toute opération analogue à une vente, tel qu'un transfert d'actions ou une donation mixte est également soumise à autorisation.

Toutefois, l'article 3, alinéa 1, a exclu du champ d'application six opérations spécifiques. Comme notamment, à la lettre e, l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée. Ainsi, aucune demande d'autorisation de vente pour le feuillet étudié n'est nécessaire en cas de vente aux enchères. En revanche et vu que le logement entre vraisemblablement dans la catégorie des logements à pénurie, une autorisation de vente devra être requise pour tous transferts immobiliers futurs.

5.2 Bail à loyer, charges, prix au m² – analyse du bail

Le logement est loué depuis le 1er juillet 2020 au prix de CHF 1'150.— par mois + acompte de charges de CHF 100.—. Le bail a été conclu et signé le 1er juillet 2020, il se renouvelle tacitement pour une durée indéterminée avec un préavis de 4 mois pour les termes usuels des 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

Sur la base de notre estimation de la surface habitable, le prix au m² s'élève donc à CHF 238.—/m². Nous considérons ce prix comme un maximum pour la localité.

Nous relevons que l'obligation d'adresser au locataire le formulaire agréé lors de la conclusion du contrat n'a pas été respectée. Ce vice de forme rend le loyer contestable dans l'année qui suit la connaissance du préjudice par le locataire. Nous émettons donc des réserves sur la pérennité du loyer.

5.3 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 a été limitée à une surface habitable maximale de 200 m². En cas de dépassement de cette surface, une personne étrangère (non domiciliée) ne peut pas acquérir le bien. Ce qui signifie que l'objet étudié pourrait être acquis par une personne étrangère.

5.4 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 crées 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.

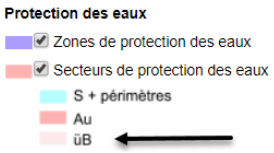
Au 31.12.2020, la commune de Château-d'Oex comptait une proportion de 55.6% de résidences principales contre 44.4 % de résidences secondaires.

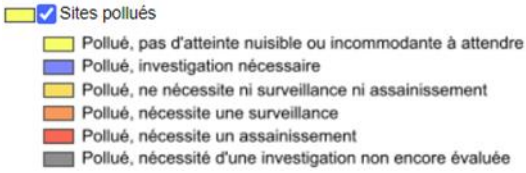
L'objet étudié, construit sous l'ancien droit, pourrait être affecté en résidence secondaire. Toutefois et au vu de l'emplacement, nous considérons l'option d'une résidence secondaire comme peu probable. Notre évaluation tiendra compte de cet élément.

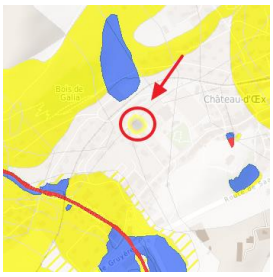
6. Infographies et dispositions constructives

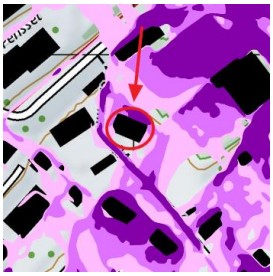
6.1 Infographies

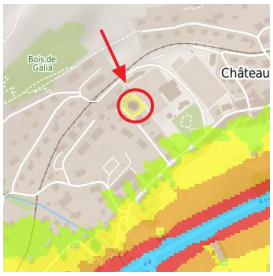
Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes, dépourvues de la foi publique :

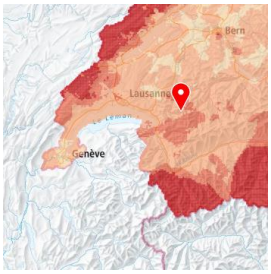
•	Secteur de protection des eaux		
	La propriété est située en secteur de protection des eaux **üB,** nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. Sans incidence particulière.		

•	Cadastre des sites pollués		
	La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués.  Une aire d'exploitation ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement se situe à proximité (au nord). Il s'agit d'activités annexes au transport routier MOB SA.	
	A noter que les bâtiments contenant des substances novices (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.		

•	**Carte des dangers naturels**		
	Le bien-fonds de base n'est pas situé en zone des dangers naturels.	Danger élevé Danger moyen Danger moyen de faible intensité Danger faible Danger imprévisible (résiduel) Danger nul En révision Information manquante	

•	**Carte de l'aléa ruissellement**		
	La parcelle de base est concernée par la zone de ruissellement, plus particulièrement au nord.	Légende 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	

•	**Cadastre du bruit jour routier**		
	La propriété est sise en dehors des nuisances routières. *Notion du bruit* — *Effets* : 40 à 50 dB : agréable — aucun 60 à 70 dB : bruits courants — fatigue 80 à 80 dB : bruits forts — inconfort 100 à 110 dB : bruits très fort — risque Dès 120 dB : assourdissant — danger	< 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)	

•	**Radon**		
	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. L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m^3.	Légende <= 1 % très faible 2-10 % faible 11-20 % moyenne > 20 % élevée Pour l'objet qui nous occupe la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 8 %. L'indice de confiance est faible.	

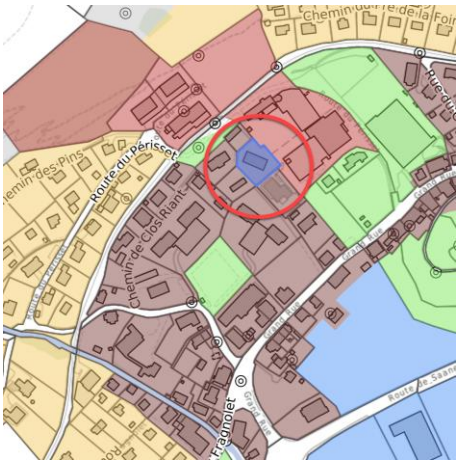
•	**Caractéristiques géologiques**
	Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.

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

- Police des constructions de la commune

La parcelle de base n° 2'778 est colloquée en zone de villages et hameaux selon le PGA (Plan général d'affectation) de 1979, mis à jour pour la dernière fois le 19.04.2016.

Extrait du plan de zones et du PGA issu du site internet geocommunes :



- zone de villages et des hameaux
- zone de chalets
- zone artisanale
- zone de chalets-artisanat
- ppa en vigueur
- ppa en cours d'approbation
- ppa futur
- zone de la chapelle
- zone de verdure
- zone intermédiaire
- zone agricole

Extrait du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune de Château-d'Oex :

CHAPITRE II Zone de de villages et des hameaux

Article 6 Définition

Cette zone est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'artisanat, au commerce, aux activités touristiques et aux bâtiments liés à l'exploitation agricole. Elle doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique.

Article 7

Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, la municipalité peut autoriser l'ordre contigu le long des voies publiques, lorsqu'il y a entente avec les voisins pour construire simultanément.

Articles 8 et 9 Ordre contigu et non contigu

Non repris.

Article 10

La hauteur des façades ne dépassera pas 9,5 m.

Article 11

Le nombre des niveaux est limité à 3, sous les combles, rez-de-chaussée compris. Les combles et surcombles sont habitables. Partout où cela est réalisable, les combles et surcombles doivent prendre jour sur les façades pignon. Les surcombles doivent faire partie des appartements des combles et ils ne peuvent en aucun cas constituer un appartement indépendant.

Article 12

La construction de dépendances dans cette zone est réglementée par l'art. 39 RLATC. Elles peuvent être construites dans les espaces réglementaires.

Les garages souterrains ne sont pas considérés comme des dépendances. Ils peuvent être construits dans les espaces réglementaires.

Article 13

Les chalets construits dans cette zone sont, pour le surplus, soumis aux dispositions de la zone de chalets.

TITRE IV - Prescriptions spéciales

Article 72

La municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au moins une place et demie de stationnement ou garage par logement, au minimum 2 emplacements par immeuble.

Article 73

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places imposées en vertu de l'art. 72, la municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de Fr. 10'000.—par place de parc réglementaire.

Les dispositions qui précèdent sont applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aura pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement. Si des emplacements de stationnement obligatoires imposés en vertu de l'art. 72 sont supprimés pour quelque cause que ce soit, le propriétaire est tenu de les remplacer sur son fonds ou à proximité immédiate. En cas d'impossibilité ou si le remplacement se révèle onéreux à l'excès, le propriétaire peut être astreint au versement de la contribution compensatoire, instituée au premier alinéa.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

A la lumière des articles relevés ci-dessus et une brève analyse, il apparaît que tout le potentiel à bâtir, en vertu du PGA actuel, est épuisé.

En cas de potentiel supplémentaire futur, entre l'état existant et un futur règlement communal des constructions, il sera nécessaire d'obtenir l'adhésion de tous les copropriétaires (unanimité). Nous considérons cette option comme peu probable vu que Château-d'Oex doit réduire ses zones à bâtir selon la LAT.

Pour la question des stationnements (article 72), nous renvoyons le lecteur au point 3.3 à la page 11.

7. Appréciation générale

Points forts

- Objet de rendement.
- Quartier résidentiel.
- Marché immobilier régional.
- Logement occupant un angle de l'immeuble.
- Habitable en l'état.
- Immeuble pourvu d'un ascenseur.
- Endroit relativement calme.
- Six places de parc à bien-plaire pour la PPE.

Points faibles

- Age de la construction de base, vétusté, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir.
- Absence de stationnement privatif.
- Objet démodé.
- Nuisances potentielles avec les activités du Parc des sports.
- Pérennité de la location par rapport au marché.
- Vue restreinte.
- Travaux de rafraîchissement à prévoir.

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 le village et les environs, des avantages et inconvénients du bien, de l'absence de stationnement pour le lot, de l'état de l'immeuble, nous retenons les valeurs suivantes :

Surface pondéré, valeur à neuf	63 m²	à	CHF 6'960.—	CHF	438'000.—
Provision pour travaux de rénovation du lot n° 4 *				CHF	-70'000.—
Part du fonds de rénovation	millièmes / valeur			CHF	6'000.—
Valeur PPE				**CHF**	**374'000.—**

* y compris parties privatives (fenêtres, porte-fenêtre, volets, radiateurs).

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.

8.2 Valeur vénale

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

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise du feuillet n° 2'883 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 375'000.—

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 début mars 2020, nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent qui rendent l'appréciation d'une valeur vénale plus difficile, les données passées ne reflétant probablement pas les valeurs futures. De nombreuses activités et secteurs sont touchés, notamment les surfaces commerciales, les bureaux et l'hôtellerie. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement a été pris en considération.
- Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.

- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- **Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant**. Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- L'énumération des sources de renseignements figurant ci-après ou la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 18 février 2022.

estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée

cer membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation de la parcelle n° 2’778 issu du guichet cartographique cantonal le 27.12.2021 au 1:5000 et le 19.01.2022 au 1:500.	x
Extraits de la parcelle 2'778 publié par le Registre foncier le 01.12.2021 et du feuillet 2'883 remis par le Registre foncier le 09.11.2021.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle 2’778.	x
Certificat CECB.	x
Police ECA 3’093.	x
Règlement de copropriété issu du site internet du Registre foncier et tableau des lots / liste des millièmes.	x
Plans des étages.	x
Acomptes 2018, calcul réel des charges 2018, répartition du versement au fonds de rénovation 2019, comptes, budget et répartition 2020 de la PPE.	x
Planification du fonds de rénovation et des travaux futurs.	x
Plan de mie à l'enquête du 28 juillet 1970.	x
Bail à loyer du lot.	x

Autres informations	
Informations du nouvel administrateur.	☑
Site internet de la commune de Château-d'Oex.	☑
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	☑
Site internet de la Confédération.	☑
Divers sites internet (Etat de Vaud - Google Maps – Search)	☑

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