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'EXPERTISE IMMOBILIERE

Objet du mandat	Feuillet 9'706, quote-part de 119/1'000 de la parcelle de base 1'203.
Adresse	Chemin du Pierrier 7, 1815 Clarens.
Mandante	Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois selon courrier 6 septembre 2022.
Propriétaire	Sophi TECH Group SA, Veytaux.
Valeur vénale	CHF 1'100'000.—.

Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 9'706, soit le lot 106 affecté en locaux commerciaux avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 1'203 de la commune de Montreux, 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

Locaux commerciaux, sur deux niveaux, totalisant 751 m^2 situés au rez-de-chaussée (423 m^2) et au 1er sous-sol (328 m^2) d'un immeuble principalement d'habitations (104 logements). Par jouissance exclusive ou servitudes, les locaux bénéficient de onze places de parc extérieures et une intérieure.

Situation

Quartier populaire, essentiellement composé d'immeubles locatifs sis à l'ouest du centre de Clarens et en amont de la route du Lac.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 21 septembre 2022, en compagnie de Madame Isabelle Coderey, huissière de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois.

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

Immeuble mixte, érigé en 1972 sur 8 niveaux et constitué en PPE la même année qui est composé d'un garage collectif au sous-sol, de locaux commerciaux au 1er sous-sol et au rez-de-chaussée et de logements. Une réfection des façades et des parties communes a eu lieu en 2018 et 2019. La toiture a été rénovée il y a environ 15 ans. La chaudière a été remplacée en 2021.

Le présent rapport porte sur l'étude du lot 106, feuillet 9'706, initialement affecté en snack-bar, kiosque, coiffeur et autres. A ce jour, les locaux sont partiellement à l'état brut et doivent être entièrement réaménagés en surface commerciale.

Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un lot de PPE affecté en surface commerciale, nous déterminerons la valeur vénale en appliquant les critères méthodologiques de la valeur de rendement après détermination d'une valeur locative théorique.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation)	:	indice octobre 2022 : 104.6 *(déc. 2020 = 100 points).*
Taux hypothécaire de référence	:	1.25 %.
Taux fiscal communal (2022)	:	65.0 %.

Table des matières

1. Données générales 4
   - 1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base 4
     - 1.1.1 Parcelle n° 1'203 4
     - 1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotations 4
   - 1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4'908 5
   - 1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4'909 5
   - 1.4 Désignation cadastrale du feuillet 9'706 6
     - 1.4.1 Lot 106, locaux commerciaux 6
     - 1.4.2 Mentions / Servitudes / Annotations 6
2. Localisation et environnement 6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié 8
   - 3.1 ECA n° 4'908 Immeuble mixte 8
     - 3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir 10
   - 3.2 Garage / parking communs – bâtiment ECA 4'909 11
   - 3.3 Aménagements extérieurs 12
   - 3.4 Feuillet n° 9'706 - lot 106 – locaux commerciaux. 12
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété 18
5. Infographies et dispositions constructives 21
   - 5.1 Infographies 21
   - 5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction 22
6. Appréciation générale 25
7. Estimation 25
   - 7.1 Valeur de PPE 25
   - 7.2 Valeur de rendement 26
   - 7.3 Valeur vénale 27
8. Réserves et remarques finales 27

Sources d'information et annexes 28

1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

En préambule, nous précisons que la **"PPE Fulvia C"** compte 106 lots, 104 lots sont affectés en logements et les 2 autres en locaux commerciaux.

1.1.1 Parcelle n° 1'203 — 2'263 m²

Bâtiment	: ECA 4'908, habitation	561 m²
Bâtiment	: ECA 4'909, garage (en souterrain)	(700) m²
Place-jardin	:	1'702 m²
Adresse	: Chemin du Pierrier 7, 1815 Clarens	
Propriété de	: premier sous-sol et rez-de-chaussée - Le lot étudié affecté en locaux commerciaux pour 119/1'000. 1er étage - 15 lots composés de quatorze studios et d'un local commercial, soit les feuillets 9'601 à 9'615 totalisant 105/1'000. 2ème étage - 16 lots composés de quinze studios et d'un logement de deux pièces, soit les feuillets 9'616 à 9'631 totalisant 119/1'000. 3ème étage - 14 lots composés de onze studios et trois logements de deux pièces, soit les feuillets 9'632 à 9'645 totalisant 121/1'000. 4ème étage - 15 lots composés de treize studios et deux logements de deux pièces, soit les feuillets 9'646 à 9'660 totalisant 121/1'000. 5ème étage - 15 lots composés de quatorze studios et un logement de trois pièces, soit les feuillets 9'661 à 9'675 totalisant 137/1'000. 6ème étage - 15 lots composés de treize studios et deux logements de deux pièces, soit les feuillets 9'676 à 9'690 totalisant 138/1'000. 7ème étage - 15 lots composés de treize studios et deux logements de deux pièces, soit les feuillets 9'691 à 9'705 totalisant 140/1'000.	

1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotations

Mentions

Au nombre de trois, elles sont les suivantes : 1) gages sur les parts, inscrite le 09.10.1972, 2) administrateur en faveur de Furer SA à Vevey, inscrite le 05.03.1999 et 3) résidence principale, inscrite le 26.09.2017.

La première et la deuxième mention sont en lien avec le statut juridique de la propriété, soit une propriété par étages. Elles sont usuelles pour ce type de propriété et sont sans influence sur la valeur.

La troisième mention, soit l'obligation de résidence principale a été inscrite en vertu des articles 7, al 1, lettre a de la Loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LSR) et 3, al 1 lettre a) de l'Ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec). Elle est survenue à la suite de la demande de réaffectation des locaux étudiés (en 2 logements x 2.5 pièces et 7 studios) selon enquête publique du 10.10.2015 au 09.11.2015. Elle concerne directement le feuillet 9'706, soit le lot étudié 106. A ce jour et selon renseignements obtenus du service de l'urbanisme, cette affectation ne pourrait plus être admise. La radiation de cette mention devra être demandée par le futur propriétaire.

Servitudes

Cinquante-deux servitudes grèvent cette parcelle en droit et à charge.

Les quatre plus anciennes, inscrites en 1902 et 1908, en charge et en droit, concernent des passages pour piétons, pour chars, tous véhicules, des canalisations d'eau, gaz, électricité, égouts. Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes des biens-fonds bâtis.

Les suivantes, inscrites en 1966, 1968 et 1969 soit avant l'édification du bâtiment, concernent des canalisations de gaz, passage pour piétons et pour tous véhicules, canalisation(s) quelconque(s) ou en tous genres.

Elles sont soit à charge soit en droit. En sus et en charge pour la parcelle de base, une dérogation aux restrictions d'excès dans l'exploitation du fonds, en faveur du bien-fonds sis au nord. Par cette servitude, les six fonds servants doivent tolérer le gazomètre et ses installations annexes se trouvant sur le fonds dominant (1099). Cette servitude n'a pas d'influence sur la valeur du lot étudié. A la même époque, deux restrictions de droits de bâtir et un droit de vue, empiétements en tous genres ont été inscrits. La première restriction au droit de bâtir, à charge de la parcelle de base et en faveur de la commune de Montreux, concerne une distance à respecter entre les bien-fonds 1'203 et 1'147 sur une portion de 13 mètres. La seconde, en faveur de la parcelle de base, déplace théoriquement les limites de construction sur une ligne fictive au nord. En ce qui concerne le droit de vue, il impose à la parcelle 1'099 de tolérer les ouvertures en façade de l'immeuble érigé sur la parcelle 1'203, celles-ci étant en limite de propriété. Vu l'environnement bâti et le fait que l'immeuble soit constitué en PPE, nous considérons ces servitudes comme sans influence sur le lot étudié. Le 4 septembre 1969, une servitude de hauteur des constructions, zone de verdure et un usage de place de jeux ont été inscrites en faveur de la parcelle de base 1'203. Elles interdisent l'édification de bâtiments d'une certaine hauteur dans les zones teintées en jaune et rouge, le maintien d'une zone de verdure (teintée en vert) et pour terminer pérennise une place de jeux, en faveur des fonds 1'201, 1'202 et 1'203, sis à l'ouest.

Puis, inscrites le 9 octobre 1972, un usage de places de parc et vingt-six servitudes foncières ou personnelles de places de parc intérieures qui sont en lien avec le fonctionnement de la PPE. Le lot 106 bénéficiant du droit d'usage de places (sept places extérieures) et d'une place intérieure (sous forme de servitude foncière); nous tiendrons compte de ces éléments.

Pour terminer, inscrits en 1973 et 1977, deux droits de canalisations d'eau et de collecteurs d'égouts à charge de la parcelle 1'108 et en faveur du Service intercommunal de gestion (SIGE) Vevey. Sans influence.

Annotation Aucune.

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

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4'908

- Type de construction — Immeuble mixte.
- Année de construction — 1972, avec une année de transformation en 2021.
- Volume ECA — 15'906 m^3.
- Valeur assurée — CHF 10'897'470.—, indice 125/2021, soit une valeur moyenne de CHF 685.—/m^3 ce qui est une valeur usuelle pour ce type de construction. Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 150'000.— a été conclue avec cette police d'assurance.

1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4'909

- Type de construction — Garage souterrain.
- Année de construction — 1972.
- Volume ECA — 2'321 m^3.
- Valeur assurée — CHF 1'044'450.—, indice 125/2021. soit une valeur moyenne de CHF 450.—/m^3 ce qui est une valeur usuelle pour ce type de construction. Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 50'000.—a été conclue avec cette police.

1.4 Désignation cadastrale du feuillet 9’706

1.4.1 Lot 106, locaux commerciaux

Etages : Premier sous-sol et rez-de-chaussée.
Propriétaire : Sophi TECH Group SA, Veytaux, propriété individuelle.
Quote-part : 119/1'000.
Estimation fiscale : CHF 1'268’000.—, 29.04.2014.

1.4.2 Mentions / Servitudes / Annotations

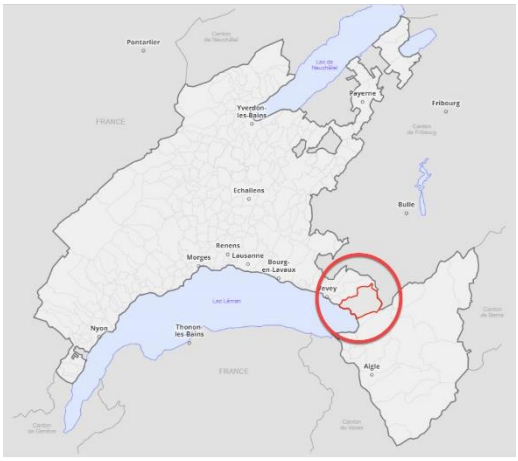
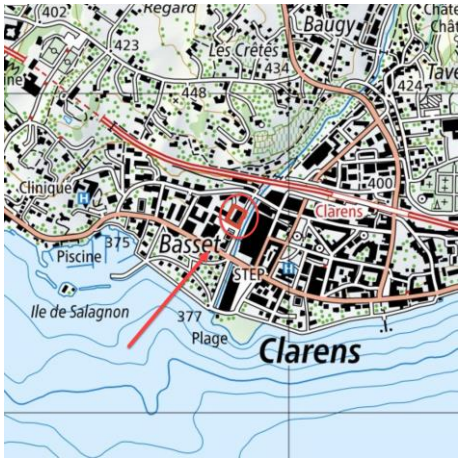
Mentions : Au nombre de trois : 1) règlement de PPE, inscrite le 09.10.1972, 2) résidence principale, inscrite le 29.09.2017 et pour finir, le 18.07.2022 une mention de faillite.
La première mention est en lien avec le statut juridique de l’immeuble, elle n’a pas d’influence, pour la deuxième nous renvoyons le lecteur à nos explications en page 4, la troisième est en lien avec la procédure en cours auprès de l’office, elle sera radiée lors du prochain transfert.

Servitudes : Deux servitudes, en droit, sont inscrites au Registre foncier sur ce feuillet. Le lot bénéficie, grâce à ces servitudes, d’une place de parc intérieure n° 7 et de neuf places de stationnements extérieures.

Annotations : Au nombre de deux, il s’agit d’inscription provisoire de gage immobilier en faveur de la communauté des copropriétaires par étages de la PPE «Fluvia C », Montreux. Ces annotations ont été requises par l’administrateur de la PPE à la suite du non-paiement des charges de PPE par le propriétaire. Elles seront radiées lors du prochain transfert immobilier.

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

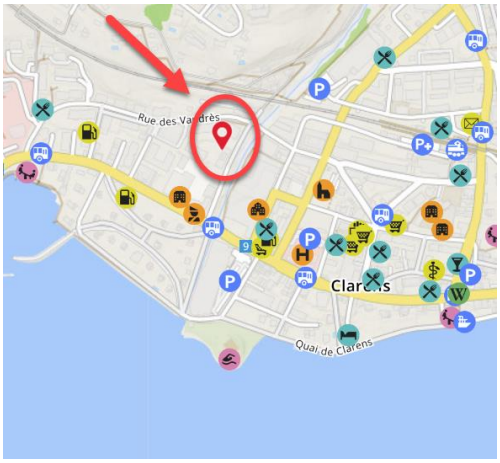
2. Localisation et environnement

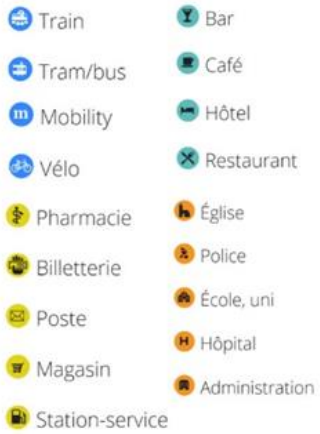
Macro Situation	Micro Situation
 Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI	
Clarens est un village de la Commune de Montreux, district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Située à 2 km environ du centre de la commune, il est le plus peuplé de celle-ci avec plus d'un tiers des habitants. Au 31.12.2021, la commune comptait 26'012 habitants. Clarens accueille le centre sportif, la plage du Pierrier, les bains et la piscine de la Maladère.	En bordure de la Baye de Clarens et à l'ouest du bourg, quartier populaire de la commune de Montreux. A proximité immédiate du lac et de toutes les commodités. Altitude : 389 m. Coordonnées moyennes de la propriété : 557’840 / 143’655

Environnement	Urbain.
Dégagement et vue	Faible, il porte uniquement sur les immeubles environnants du côté ouest et il n'y aucun dégagement à l'est. Il n'y a aucune vue.
Nuisances	Aucune détectée.
Accès	Aisé, par la route du lac (domaine public), puis par chemin privé du Pierrier, régi par servitude.

Stationnements	Plusieurs stationnements publics dans le quartier, à courte ou longue durée. Pour la PPE : Extérieurs : neuf places du côté ouest et trois places côté Est **toutes attribuées au lot 106**, aucune pour la PPE. Intérieurs : vingt-six places dans le garage collectif, dont une pour le lot 106.

Commodités	Commerces	: A Clarens-centre, env. 500 m ou Montreux Forum et environs à 2,5 km.
	Ecoles	: Primaire et secondaire sur place.
	Transports publics	: Gare CFF de Clarens à 400 m. Bus VMCV ligne n° 201 arrêt dépôt VMCV à 130 m. Jonction autoroutière à 2.2 km (Montreux).





Topographie

La parcelle de base est orientée nord-est – sud-ouest, en pente douce.

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

3.1 ECA n° 4'908 Immeuble mixte

Remarque préalable

Matériaux et équipements assez usuels pour un immeuble de cette époque. Seul le lot, objet du présent rapport, ses parties intégrantes et le garage ont été visités.

Organisation

L'entrée principale, accessible par une rampe, est sise sur la façade ouest. Une autre entrée, exclusivement pour le lot 106, est présente sur la façade est. Tous les niveaux, y compris sous-sols, sont desservis par deux cages d'escalier centrales, chacune équipées d'un ascenseur de marque AS pour 4 personnes – 400 kg (non accessible aux personnes en fauteuil roulant). La distribution est la suivante :

2ème sous-sol, partiellement excavé : dévaloirs, monte-charge, local conciergerie, abris protection civile avec sas et local de désinfection totalisant environ 150 m^2 aménagés en caves. Hors gabarit de l'immeuble et à l'ouest : un garage collectif de 26 places.

1er sous-sol, entièrement excavé : local chaufferie, locaux techniques divers et entrepôts du lot 106, arrivée eau-gaz, locaux sanitaires du lot 106, buanderie commune.

Rez-de-chaussée : entrée immeuble, cages d'escalier nord et sud, surface commerciale, galerie passage.

1er étage, partie nord : un logement, cinq studios; dans la partie sud : neuf studios.

2ème étage, partie nord : huit studios; dans la partie sud : sept studios et un logement de 2.5 pièces.

3ème étage, partie nord : la chambre d'un 2.5 pièces, un 2.5 pièces, cinq studios; dans la partie sud : le séjour du 2.5 pièces, six studios et un logement de 2.5 pièces.

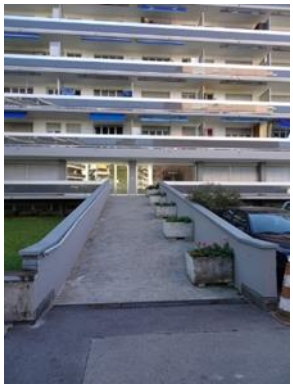
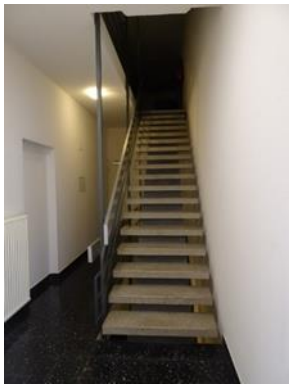
4ème étage, partie nord : la chambre d'un 2.5 pièces, un 2.5 pièces, cinq studios; dans la partie sud : huit studios.

5ème étage, partie nord : la chambre d'un 3.5 pièces, sept studios; dans la partie sud : une chambre et le séjour du 3.5 pièces, sept studios.

6ème étage, partie nord : deux logements de 2.5 pièces, quatre studios; dans la partie sud : neuf studios.

7ème étage, partie nord : deux logements de 2.5 pièces, quatre studios; dans la partie sud : neuf studios.

Type de construction	**Structure porteuse** : gros-œuvre et dalles en béton armé et préfabriqué. **Toiture :** plate étanchée, probablement recouverte en graviers. **Murs intérieurs** : plot plein ciment ou briques. **Façades** : préfabriquées et peintes. **Balcons :** structure en béton, parapet alu et verre. **Galerie (partiellement commune) :** structure en béton, sol en carrelage, parapet alu et verre. **Fenêtres et obscurcissement :** parties privatives, voir sous le descriptif de l'objet.
Revêtements intérieurs des parties communes	Sols : pierre naturelle pour le hall d'entrée, simili pierre pour les escaliers et carrelage pour les paliers. Murs : crépi. Plafonds : plâtre.
Equipements spécifiques	Détecteurs de présence dans les cages d'escalier. A titre d'information, nous précisons que l'immeuble n'est pas équipé d'interphones.
Chauffage	Selon informations récoltées sur le registre fédéral des bâtiment (installation non visitée) : central à mazout, chaudière d'août 2021 avec production d'eau chaude sanitaire. Diffusion de la chaleur par radiateurs.
Installations électriques	Aux normes. Le dernier contrôle OIBT a été réalisé en 2013.
Années principales de transformation ou rénovation	Selon informations transmises par l'administrateur (lors d'une précédente expertise), des procès-verbaux, des comptes ou récoltées sur le registre fédéral des bâtiments, nous pouvons indiquer ceci : 2010 environ : rénovation de la toiture. 2018 : réfection des cages d'escaliers. 2019 : réfection des façades. 2021 : intervention sur la chaudière (registre fédéral des immeubles).

Ci-dessus, plusieurs vues sur la galerie sise à l'avant du lot 106 qui est une partie commune.

Amiante et toxiques

- Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante dans ce bâtiment est plus que vraisemblable. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. En 2020, l'administrateur nous informait qu'un diagnostic amiante n'avait été réalisé que pour les parties communes.
- 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 immobilier 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 (CECB établi lors de la vente du premier lot). **Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique, il est valable 10 ans.**

Pour la PPE étudiée, le CECB a été réalisé le 24.01.2017. Il définit l'efficacité de l'enveloppe en note G 1), soit la plus mauvaise performance et en note D 2) l'efficacité énergétique globale. L'efficacité de l'enveloppe pourrait être améliorée par une isolation périphérique de la façade et le remplacement de toutes les fenêtres. La première option (isolation périphérique) n'a pas été retenue par les copropriétaires lors de la récente réfection des façades.

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

Enveloppe

La réfection des façades (partie commune) a eu lieu en 2019, la toiture il y a environ 12 ans. Les châssis des fenêtres, vitrages et stores – parties privatives de chaque lot – ne sont pas uniformes. Certains copropriétaires ont procédé à leurs changements et d'autres pas. Le remplacement des fenêtres ou portes-fenêtres, encore d'origine, permettrait d'améliorer les performances énergétiques globales. Pour le lot étudié, nous intégrerons dans notre évaluation le remplacement de ces éléments.

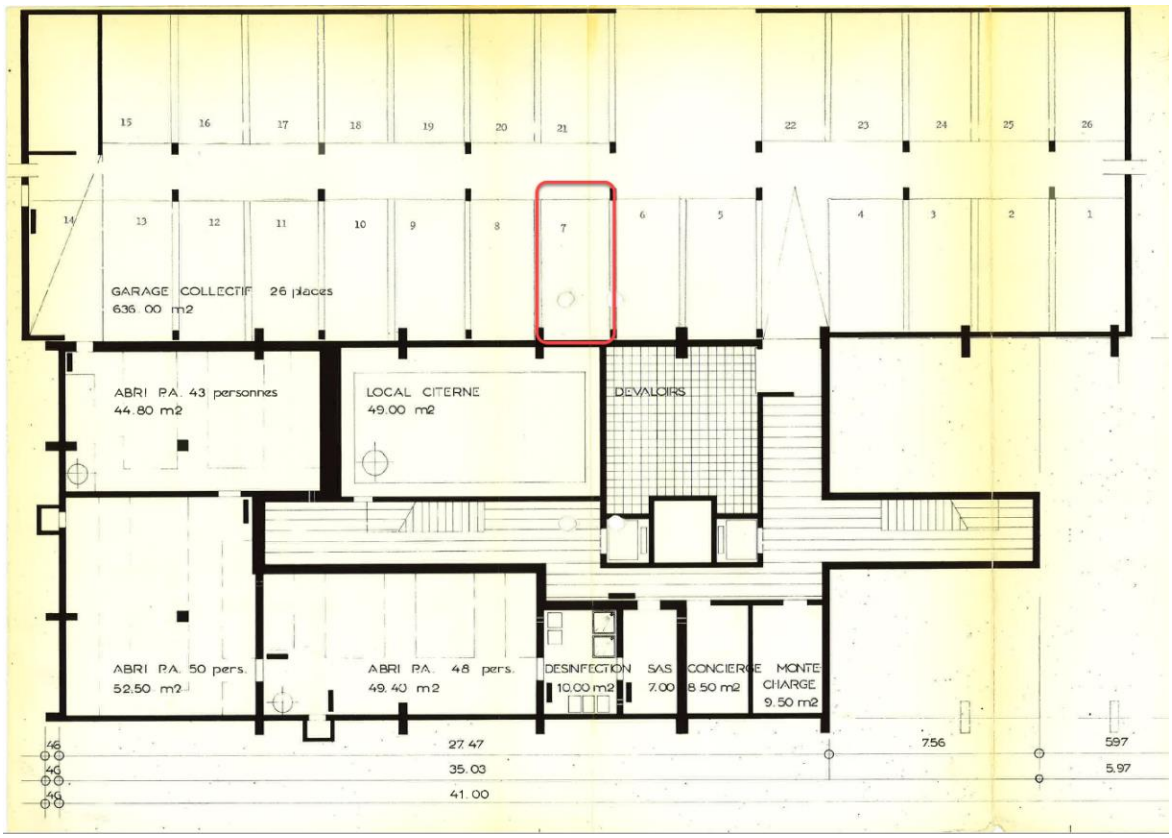
Etat général : hormis la galerie extérieure qui n'a pas fait l'objet de réfection (sol), l'état général est admis comme bon.

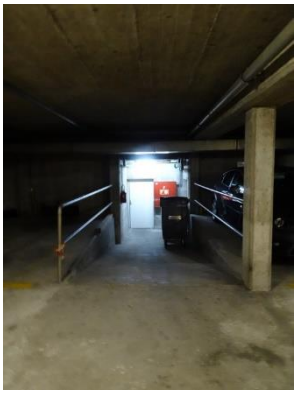
Intérieur

Les parties communes ont été rénovées récemment, elles ont bonne façon.

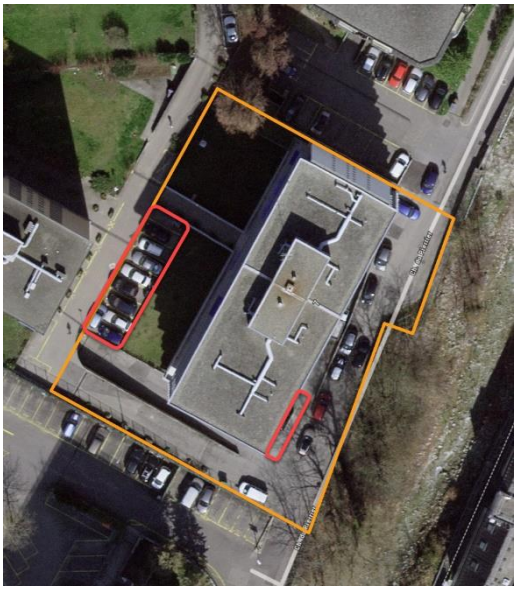
3.2 Garage / parking communs – bâtiment ECA 4'909

Cet ouvrage, construit à l'ouest et à l'avant de l'immeuble, comprend 26 places. Il est accessible pour les véhicules depuis une rampe sise au sud de la parcelle de base et pour les piétons, directement depuis le 2ème sous-sol. La place n° 7 est attribuée par servitudes au lot 106.





3.3 Aménagements extérieurs



A l'exclusion de deux parties engazonnées, de part et d'autre de la rampe d'accès piétonne à l'entrée de l'immeuble, le reste de la parcelle de base est en revêtements bitumineux. Il en va de même pour tous les stationnements extérieurs, selon extraits du Registre foncier et plans, au nombre de 11 (entourés en rouge).

Les véhicules stationnés au sud et à l'est (sur la photo ci-contre provenant de CartoRiviera) se situent hors des cases officielles. Les stationnements attribués au lot 106 sont occupés sans droit.

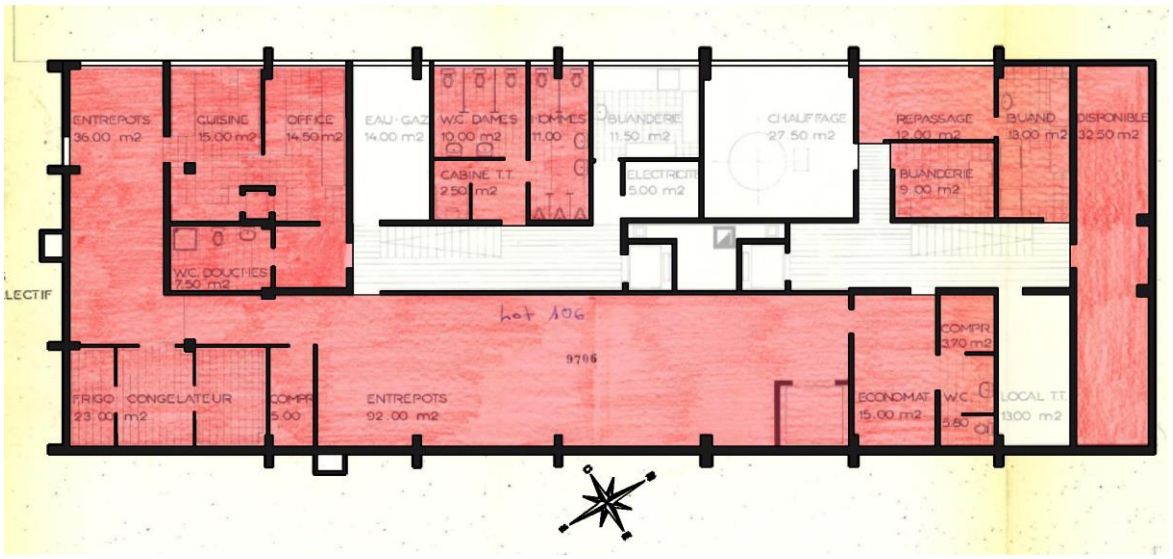
Ces situations démontrent un manque de cases de stationnement important, pour l'immeuble et pour le quartier, par rapport à la demande. Nous tiendrons compte de ceci dans la détermination des valeurs vénales des stationnements.

3.4 Feuillet n° 9'706 - lot 106 – locaux commerciaux.

Les plans ci-dessous sont les plans déposés au Registre foncier, nous avons apporté des commentaires ou des ajouts (désignation des parties couvertes, des entrées, des stationnements et placé une rose des vents) sur ceux-ci afin de les compléter.

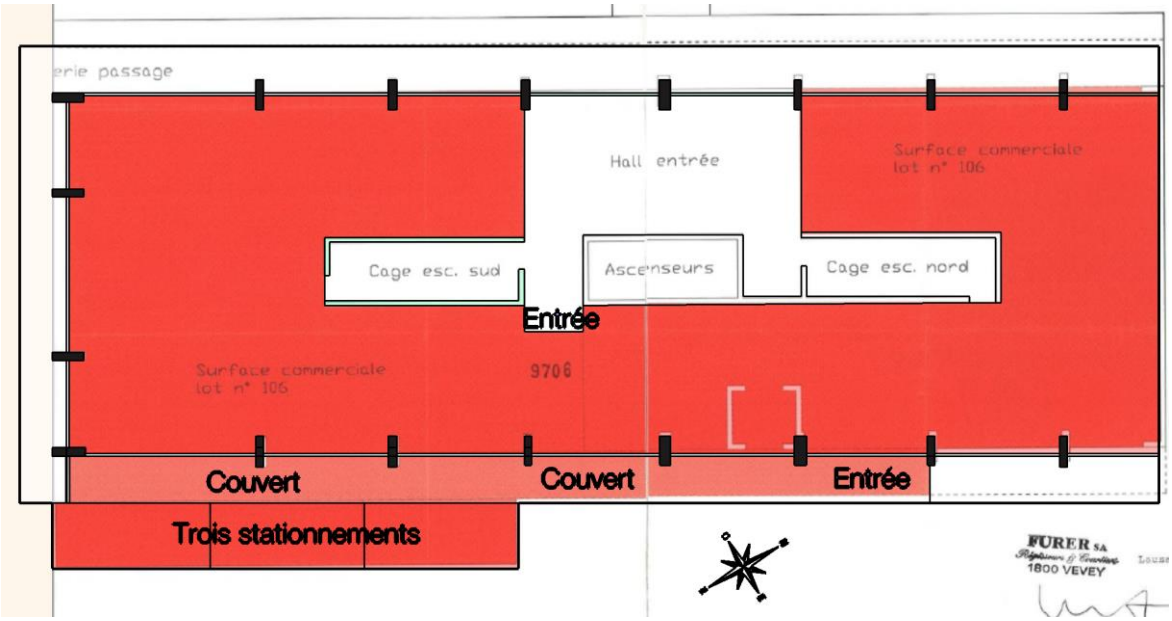
1er sous-sol :

A l'exception des cages d'escalier, des dégagements, de locaux techniques et de la buanderie, l'entier de l'étage est occupé par les différentes parties du lot 106. Nous estimons la surface totale à 328 m^2. La plus grande partie sise à l'est et au sud est estimée à 234 m^2, elle est majoritairement borgne. Les anciens WC à l'ouest totalisent 27.5 m^2 (la surface du petit dégagement n'est pas mentionnée sur le plan d'origine). Les anciens locaux de buanderie et repassage totalisent 34 m^2 et le disponible 32.5 m2. Ces deux derniers locaux n'ont pas été visités.



Rez-de-chaussée :
A l'exclusion du hall d'entrée, des cages d'escalier, des ascenseurs et d'une partie de la galerie extérieure, le lot 106 occupe l'entier de cet étage.

Nous relevons que les trois stationnements extérieurs, sis à l'est, sont teintés en rouge, soit de la même couleur que le lot. Ils sont donc, à notre sens, rattachés au lot. Sur la base du plan et nos relevés effectués sur place, la surface utile principale occupée par le lot est estimée à 423 m^2.



Accessibilité

Le rez-de-chaussée est accessible depuis le hall principal de l'immeuble ou depuis une entrée privative sise sur la façade est. La partie est du sous-sol (économat, entrepôt, frigo, cuisine, office sur le plan) est accessible soit par la cage d'escalier privative du lot, soit par les cages d'escalier de l'immeuble. Les autres locaux du sous-sol, soit les anciens WC, buanderie, repassage et disponibles sont accessibles uniquement par les cages d'escalier de l'immeuble.

Affectation

Précédente :

A l'origine (1977) et à la consultation de archives communales, les locaux étaient affectés en snack-bar, kiosque, coiffeur, pressing et mini supermarché, le tout sous l'appellation « Aux 3C centre commercial de Clarens SA". Cela explique les différents intitulés et affectations des locaux du sous-sol.

Réaffectation en logements :

Comme indiqué précédemment, la société propriétaire a soumis à l'enquête publique (2015) un projet de modification de la surface commerciale en divers logements. Le projet prévoyait l'implantation de 2 logements de 2.5 pièces et 7 studios. A ce jour et vu le règlement de la zone réservée (pour plus d'informations voir point 6.2), cette affectation ne peut plus être envisagée et autorisée. En tous cas, jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PACom. Pour le surplus, le permis délivré est maintenant périmé, article 118 LATC.

Future :

En regard du quartier et de l'emplacement de l'immeuble, une affectation du type « centre commercial » est à notre avis exclue notamment par l'abondance de l'offre avoisinante et vu l'obligation de stationnement découlant de la norme VSS.

Une affectation en locaux commerciaux de type tertiaire (bureau, cabinet médical, école, etc.) est donc obligatoire pour l'instant. Toutefois et vu la superficie des locaux, il sera probablement nécessaire de diviser ceux-ci. Les places de stationnements actuelles, rattachées au lot, seraient ainsi suffisantes et fondamentales pour la location des locaux. Elles amènent une plus-value très importante sur la valeur du lot.

Les locaux ajourés du sous-sol pourraient accueillir une ou des cafétérias, les locaux borgnes à l'est pourraient être utilisés comme salle de conférence.

Orientation

Les locaux du rez-de-chaussée sont traversant et bénéficient de toutes les orientations. La partie sise à l'est est encaissée, elle est moins lumineuse.

Les locaux du sous-sol sont majoritairement borgnes, hormis l'espace sis à l'est d'une surface d'environ 50 m^2 (une partie de l'ancien entrepôt, la cuisine et l'office qui ont été réaménagés et ouverts), les anciens WC et le local de repassage. La dimension des ouvertures ne permet pas de rendre ces locaux habitables ou utilisables de façon permanentes au sens de la loi, elles sont insuffisantes.

Aménagements intérieurs actuels du lot

Sols	: en pierre ou ancien carrelage.
Murs	: bruts, en travaux.
Plafonds	: dalle brute ou plaque de plâtre, en travaux.
Menuiserie	: brute ou en travaux.
Châssis	: en alu d'origine pour le rez-de-chaussée, en bois également d'origine pour le sous-sol.
Vitrage	: isolant d'origine pour le rez-de-chaussée, simple également d'origine pour le sous-sol.
Obscurcissement	: anciens stores à lamelles aluminium, à commande électrique (hors service) pour le rez-de-chaussée, aucun pour le sous-sol.
Radiateurs	: anciens, munis de vannes thermostatiques.
Conduites	: anciennes.
Agencement de de cuisine	: néant.
Installation électrique	: pratiquement inexistante, en chantier.
Sanitaires	: partiellement réaménagés.

Fonctionnalité

En l'état, la fonctionnalité du rez-de-chaussée est jugée comme médiocre, particulièrement en lien avec la surface des locaux. Celle du sous-sol est admise comme mauvaise vu la proportion de surfaces borgnes.

Etat général

Les 2/3 des locaux du sous-sol, soit la partie est, sud et ouest ont été pratiquement totalement rénovés. Les anciens WC à l'ouest, actuellement fermés uniquement par une planche en bois, sont désaffectés et partiellement démolis. L'état des locaux au nord, ancien locaux de repassage et buanderie, ainsi que le disponible est inconnu. Le rez-de-chaussée est en chantier, dans le cadre du réaménagement de cet étage, il sera nécessaire de remplacer tous les châssis, vitrages et stores.

Coût de rénovation

Pour déterminer la valeur vénale du lot 106, il est nécessaire d'estimer le coût des travaux d'aménagements, de rénovation et de remplacement des parties privatives (châssis, vitrage, stores, radiateurs, notamment). Notre postulat est le suivant :

- Sous-sol, partie est-sud-nord,
  Solde d'aménagements
  Surface : 234 m^2 x 2.40 = 560 m^3
  Coût au m^3 admis : CHF 150.—/m^3 = CHF 85'000.—
- Sous-sol, ancien WC
  A réaménager, en cafétéria par exemple
  Surface : 27.5 m^2 x 2.40 = 660 m^3
  Coût au m^3 admis : CHF 400.—/m^3 = CHF 26'000.—
- Sous-sol, autres (repassage et buanderie)
  A réaménager, en cafétéria par exemple
  Surface : 66.5 m^2 x 2.40 = 160 m^3
  Coût au m^3 admis : CHF 300.—/m^3 = CHF 48'000.—
- Rez-de-chaussée
  A réaménager entièrement y.c. châssis, vitrage et stores, et séparation
  Surface : 423 m^2 x 3.00 hauteur (estimée) = 1'269 m^3
  Coût au m^3 admis : CHF 600.—/m^3 = CHF760'000.—
  Total = **CHF919'000.—**

Vu les inconnues et l'augmentation actuelle des coûts des matériaux, nous arrondissons cet investissement à **CHF 950'000.—.**

Occupation

Tous les locaux sont actuellement inoccupés. Les stationnements sont occupés sans droit.

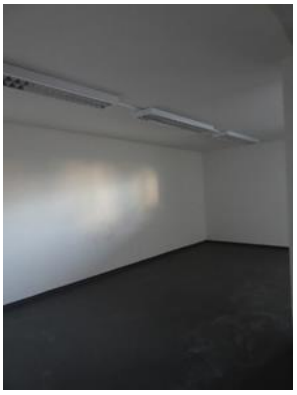
Amiante et toxiques

Au vu des matériaux d'origine encore présents, la présence d'amiante dans ces locaux 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 de tous les différents locaux. La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Vues photographiques des locaux

En préambule, nous précisons qu'en l'absence d'électricité dans les locaux, il a été impossible pour l'experte de relever les stores afin de prendre des photos avec un bon éclairage. Pour certains locaux des sous-sols, borgnes et sans électricité, il a été nécessaire de s'aider avec une lampe torche pour illustrer ci-dessous l'état actuel des locaux.

Sous-sol :

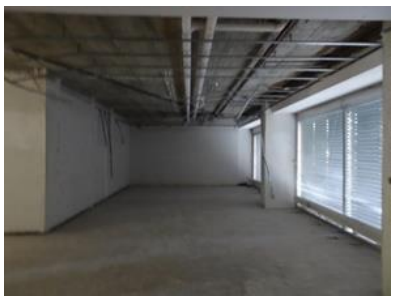


Ci-dessus, les nouveaux WC aménagés au sous-sol et vue sur le local principal (anciens entrepôts).

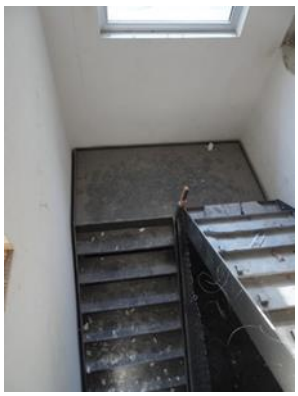
Les fenêtres des locaux du sous-sol sont situées sous la galerie, à la même hauteur que le gazon (voir photos ci-dessus).

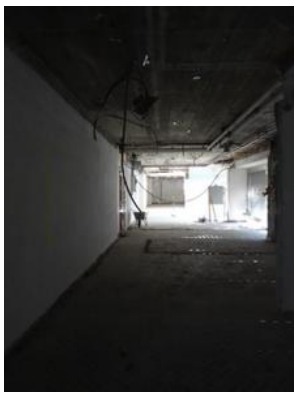
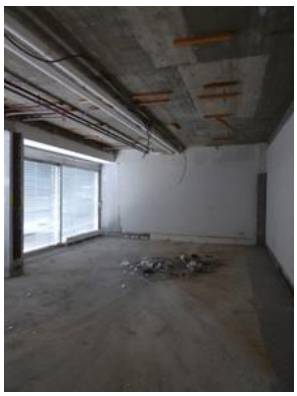
Ci-dessus, vue sur les anciens WC dames et hommes démolis.

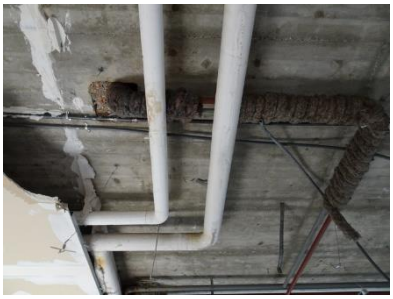
Rez-de-chaussée :



Entrée principale





Places de stationnements

Extérieures :

La majorité des stationnements rattachés au lot, par servitude, se situent à droite de la rampe d'accès principale. Au jour de la visite et sur toutes les photos satellites consultées, elles sont occupées en permanence par des véhicules non autoriisés. Encore une fois, cela démontre le manque important de stationnement dans le quartier.

La location seule de ces neufs stationnements permet de couvrir une bonne partie des charges courantes du lot 106.

Les trois stationnements inclus dans le lot (voir plan en page 13) ne sont pas illustrées.

Intérieure :

Pour la place de parc intérieure n° 7, nous renvoyons le lecteur aux pages 11 et 12 pour l'emplacement, plans et photos.

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 la gérance Furer SA, régisseurs et courtiers à Vevey depuis mars 1999.

Règlement PPE

Le document issu du Registre foncier en ligne est joint en annexe. Nous relevons ici certains articles, à savoir :

L'article 7 qui mentionne ceci :

- le lot 2 a toujours été affecté en logement et non pas en local comme mentionné dans le tableau des lots,
- le lot 106, sis au rez-de-chaussée, peut servir comme restaurant, magasin et self-service,
- la location des appartements en motel est également autorisée.

L'article 12, lettre b « changement de destination », qui mentionne ceci :

- le changement de destination des lots devra préalablement être accepté par la majorité des copropriétaires dans une assemblée réunissant le quorum prévu à l'article 23, soit la double majorité.

L'article 13, « répartition des charges, modifié en 2006 » qui mentionne ceci :

- Les frais communs d'entretien et d'administration, y compris les assurances, les attributions au fonds de rénovation et les frais de chauffage sont à la charge des copropriétaires en fonction de la surface de leur lot, en précisant que les charges pour le lot 106 sont calculées dès à présent (soit dès le 24 mars 2009), en fonction de la surface totale, soit 736 m^2, du fait que les locaux au sous-sol ont été pourvus et aménagés en surface exploitable.

  Sur la base des plans et de nos relevés, la surface totale des locaux s'élève à 751 m^2, il existe donc selon notre estimation un différentiel de 15 m^2 avec l'article précité. Vu que certains locaux du sous-sol n'ont pas pu être visités (disponible notamment, probablement dépourvus de radiateurs), nous admettons cette différence comme de minime importance.

L'article 16, « répartition chauffage» qui mentionne ceci :

- Les frais de chauffage et d'eau chaude seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au cube des locaux, selon l'usage.

La société estimmo sàrl n'a pas connaissance d'autres modifications et donc d'autres affectations qui n'auraient pas été portées au Registre foncier à la suite d'une décision de la communauté.

Plans des lots

Nous relevons encore ici que la galerie, qui cercle le rez-de-chaussée pour moitié, est une partie commune (non teintée sur les plans déposés au Registre foncier). Une éventuelle réfection de celle-ci incombe donc à la communauté.

Gestion et procès-verbaux

Sur la base des procès-verbaux, il nous apparaît que cette copropriété fonctionne de manière correcte malgré l'importance du nombre de lots.

Nous reprenons ci-dessous un élément lié au lot étudié, soit le point 10.5 du procès-verbal du 16 mai 2018, qui selon nous est déterminant pour tous futurs propriétaires, à savoir :

«Locaux Sophi-Tech : les nouveaux représentants de la société sont présents, soit Mme Mayarova, MM. Ilyanin, Schindler et Widmer. La société Sophi-Tech étant en majorité en mains étrangères, elle ne peut être propriétaire d'appartements, d'où la difficulté, jusque-là de transformer cette surface commerciale, pour une partie, en appartements. Les représentants de cette dernière informent l'assemblée que toutes les questions juridiques relatives à ce point sont en cours de règlement. Ils désirent poursuivre les travaux, qui ont été arrêtés depuis de nombreux mois. Mme Furer précise qu'il faudra aussi reprendre la question de l'entrée principale côté rivière au travers de ce lot, ainsi qu'en contrepartie la suppression du passage commun autour de ces locaux afin d'en faire des zones privatives, accessibles depuis les appartements prévus.

Jusque-là, seules des discussions ont eu lieu. Il est donc important que tous les détails soient réglés avec les représentants de Sophi-Tech avant que les copropriétaires ne confirment leur accord au moyen de procurations qui devront être établies par un notaire mandaté par Sophi-Tech et aux frais de cette dernière.

En effet, bien qu'un accord de principe ait été accordé lors de précédentes assemblées, l'unanimité des copropriétaires est requise pour la renonciation du passage extérieur et la création d'une entrée commune au travers du lot Sophi-Tech, ainsi que l'augmentation de lots au Registre Foncier et la modification du règlement de PPE. Ces régularisations, compte tenu du nombre de copropriétaires, peuvent s'étendre de plusieurs mois à un an. En fonction de l'avancement du projet, l'administrateur se tient à disposition des représentants de Sophi-Tech.»

L'intervention ci-dessous nous laisse penser que la communauté des copropriétaires avait (a peut-être encore) une volonté de « s'approprier » l'entrée principale des locaux pour un meilleur accès à l'immeuble (2ème entrée). Vu ceci et les discussions engagées, le futur propriétaire pourrait, à notre sens, rencontrer des difficultés pour le réaménagement des locaux, qui est soumis à la double majorité selon l'article cité à la page précédente.

Comptes et charges courantes

Les charges annuelles de la copropriété, basées sur les exercices 2019, 2020 et 2021 et hors chauffage, eau chaude, taxes communales et gaz de cuisson, se sont élevées en moyenne, à CHF 170'000.—. Les frais de chauffage, eau chaude et taxes communales se sont élevées pour la même période à CHF 70'000.—.

Les budgets pour les périodes 2020 à 2022 se sont élevés en moyenne à CHF 255'000.—/an, y compris attribution au fonds de rénovation. Le budget 2022 pour le chauffage, eau chaude et les taxes communales a été majoré de CHF 15'000.—soit de 20 %, vu l'augmentation des coûts et la faible isolation de l'immeuble. Cette projection nous semble faible.

Au prorata des millièmes, des surfaces, des volumes et des autres coefficients de répartitions (voir annexe) cela représente, pour le lot étudié, en moyenne CHF 43'940.—/an, soit CHF 3'661.—/mois, y compris charges de chauffage/eau chaude et apport au fonds de rénovation.

Les charges pour le lot sont relativement élevées, cela s'explique notamment par la surface du lot et l'affectation peu attrayante des locaux du sous-sol.

Fonds de rénovation

Au 31.12.2021, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 100'148.55. L'attribution annuelle est fixée, depuis 2016, à CHF 45'000.—.

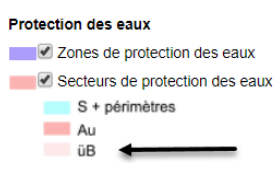
Si le solde au 31.12.2021 peut paraître faible, pour une copropriété de cette envergure, il est important de relever que durant l'année 2019 la somme de CHF 330'900.—a été prélevée sur le fonds pour couvrir les coûts de réfection des façades. La toiture, les cages d'escalier ont fait l'objet de réfections récentes.

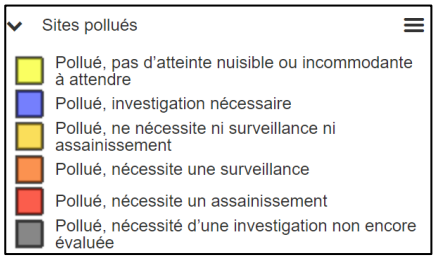
En regard des travaux engagés précités et de l'état général des parties communes, nous estimons que le solde théorique à fin décembre 2022 de CHF 145'148.— est raisonnable.

5. Infographies et dispositions constructives

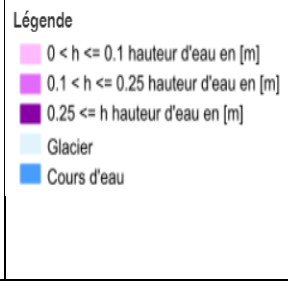
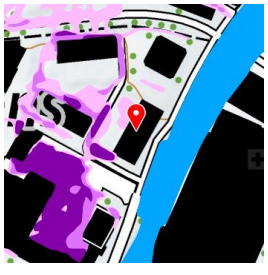
5.1 Infographies

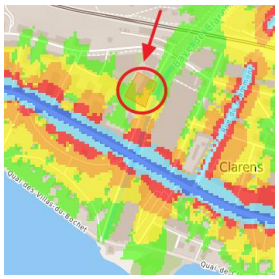
Les guichets cartographiques cantonaux, régionaux ou fédéraux en ligne donnent les informations suivantes, dépourvues de la foi publique :

•	**Secteur de protection des eaux**		
	La PPE Fluvia C 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 de base ne se situe pas sur un site potentiellement pollué. Les premiers sites pollués, ne nécessitant ni surveillance ni assainissement sont à plus de 100 mètres.		
	A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.		

•	**Carte des dangers naturels**		
	Le site se situe en zone de danger imprévisible (résiduel) pour les risques d'inondations par les crues et en danger nul pour les glissements de terrain superficiels spontanés.		

•	**Carte de l'aléa ruissellement**		
	La parcelle de base et l'immeuble ne sont pratiquement pas concernés par les aléas de ruissellement.		

•	**Cadastre du bruit jour routier**		
	L'immeuble est peu impacté par le bruit routier. Il se situe en zone jaune, verte et blanche. *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. Pour l'immeuble qui nous occupe la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 5 %. L'indice de confiance est moyen.	

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

- **Police des constructions de la commune**

La parcelle de base n° 1'203 est colloqué en zone urbaine selon le PGA (Plan général d'affectation) de 1972.

Extrait du plan de zones et du PGA issu du site internet de la commune :

LEGENDE

- zone urbaine
- zone à restructurer
- zone de forte densité
- zone de village
- zone de moyenne densité

Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la commune de Montreux

CHAPITRE 1 ZONE URBAINE

Article 7 Distances

La distance entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est de 7 mètres au moins.

Article 8 Hauteur sur la corniche

La hauteur sur la corniche des bâtiments construits sur la limite des constructions, mesurée conformément à l'article 66, ne peut pas être supérieure à 1.25 fois la distance entre limites des constructions.

Pour les bâtiments construits en retrait de la limite des constructions, cette hauteur est augmentée de la longueur du retrait mesurée au point de la façade le plus proche de la limite des constructions.

Article 9	Longueur
La longueur des bâtiments est de 50 mètres au maximum.	
Article 10	Etages
Le nombre d'étages est limité à six sous la corniche.	

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

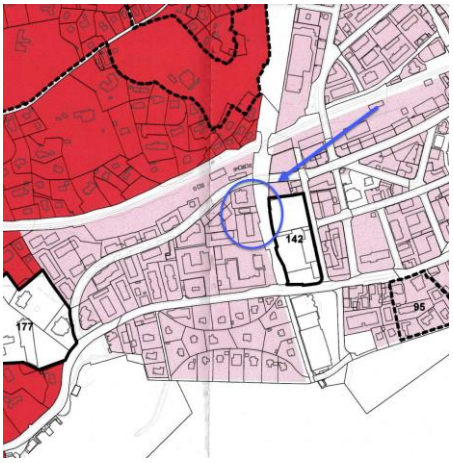
A la lecture des articles précités, plus particulièrement de l'article 10, et tenant compte que l'immeuble « Fluvia C » comprend à ce jour 8 niveaux, nous concluons sans plus de développement que tout le potentiel à bâtir a été épuisé. En sus, tout potentiel éventuel ne pourrait être développe qu'avec l'approbation de tous les copropriétaires (unanimité) ce qui est quasi mission impossible dans une PPE comptant plus de 100 lots.

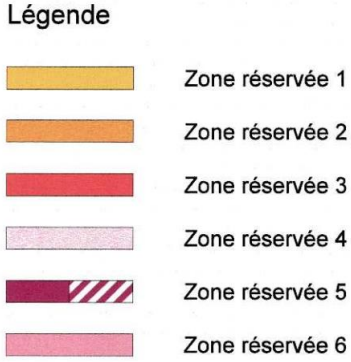
- Zone réservée

  A la suite de l'invalidation du PGA de 2021 par le Tribunal Fédéral, les autorités montreusiennes ont décidés de mettre tout le territoire de la commune en zone réservée. Ainsi et dès juillet 2020 et pendant minimum 5 ans, avec une prolongation de 3 ans ou jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouveau PACom (plan d'affectation communal) il faut se référer au règlement de la zone réservée.

  La parcelle de base n° 1'203 se situe dans le périmètre de la zone réservée 4.

Extrait du plan de zones et du PGA issu du site internet de la commune :





Extrait du règlement communal sur les zones réservées de la commune de Montreux

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 But et champ d'application

[1] Les zones réservées (art. 46 LATC) sont instaurées afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elles doivent permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones aux besoins, conformément aux dispositions de la LAT.

[2] Les périmètres des 6 zones réservées sont définis par le plan. Ils concernent toutes les zones définies par le plan des zones du 15.12.1972, à l'exception des zones d'utilité publique (art. 57 RPA), de verdure (art. 58 RPA) et intermédiaire (art. 47 RPA).

[3] Les plans de détails en vigueur, listés dans les règles relatives à chaque zone, sont également réservés ; ils sont définis par le plan.

Article 2 Zones réservées

[1] Le territoire communal présente les 6 zones réservées suivantes : Zone réservée 1 ; Zone réservée 2 ; Zone réservée 3 ; Zone réservée 4 ; Zone réservée 5 ; Zone réservée 6.

[2] Chaque zone réservée fait l'objet de règles spécifiques.

CHAPITRE II ZONES RESERVEES

[1] La zone réservée 4 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent dans la bande littorale de Clarens, ainsi que les plans de détails suivants : - (95) PQ « En la Raisse » et addenda - 22.07.1970 et 15.11.1974.

[2] Elle est destinée à empêcher provisoirement toute construction nouvelle sur la/les parcelle(s) concernée(s).

[3] Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants qui relèvent de : l'entretien ; la transformation intérieure ; la transformation extérieure sans augmentation de volume ; la transformation extérieure avec surélévation, dans les limites de l'alinéa 5 ci-dessous ; la démolition-reconstruction, dans les limites des alinéas 4 et 5 ci-dessous.

[4] Les démolitions-reconstructions volontaires et accidentelles des bâtiments existants sont autorisées dans les limites de l'article 80 LATC et de l'alinéa 5 de la présente disposition.

[5] Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le nombre de niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère est limité à 5, compte non tenu du niveau de terminaison ; la façade de référence est la façade sur rue. Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.

[6] L'occupation à des fins d'habitation ou d'activités de locaux existants actuellement non-habitables, mais situés dans un volume existant, est autorisée, sous réserve des conditions habituelles de salubrité (art. 25 ss. RLATC).

[7] Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit dans les niveaux de construction qui présentent un rapport à la rue ; dans les niveaux de construction supérieurs du bâtiment, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que si le requérant démontre que les locaux sont vides depuis 2 ans et que les conditions du marché ne permettent pas de trouver preneur de manière rentable.

[8] Aucune intervention ne doit réduire les surfaces actuellement végétalisées et enherbées.

CHAPITRE III DISPOSITONS FINALES

Article 12 Législations applicables

[1] Les articles 6 à 59bis RPA sont rendus inapplicables par les présents plan et règlement.

[2] Pour tout ce qui n'est pas traité par le présent règlement, les dispositions communales du plan des zones de 1972 restent applicables, ainsi que le droit cantonal et fédéral applicable en la matière.

Article 13 Entrée en vigueur

Les présents plans et règlement sont approuvés préalablement par le Département compétent, puis entrent en vigueur, conformément aux art. 61 et 61a LATC, pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans (art. 46 LATC).

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

A l'entrée en vigueur de la LAT, le taux de croissance 2008-2030 de toutes les communes vaudoises a été évalué. Selon le bilan ci-dessous, la commune de Montreux a été jugée avec un taux de 63.75 %, soit nettement supérieur au taux admis de 22 %, elle doit donc réduire ses zones à bâtir et son taux de croissance. Sur cette base, il n'est pas improbable que son futur PACom impose le maintien de surfaces dites commerciales au rez-de-chaussée des immeubles. Notre hypothèse d'évaluation de travail ira dans ce sens.

Extrait de l'état du bilan des réserves en zone d'habitation et mixte des communes surdimensionnées établi par le Service du développement territorial du Canton de Vaud le 20.05.2015 :

Explicatif

Facteur de croissance - taux 15% - période 2008-2023 :
Une commune possédant une croissance de 15 %, conformément au PDCn en vigueur, possède un facteur de 1. Toutes les communes possédant un facteur supérieur à 1 sont surdimensionnées.

Facteur de croissance - taux 22% - période 2008-2030 :
Une commune possédant une croissance de 22 %, possède un facteur de 1. Toutes les communes possédant un facteur supérieur à 1 sont surdimensionnées.

Taux de croissance 2008-2030 :
Les communes vaudoises ont pour objectif d'atteindre un taux de croissance de 22%.

Légende

Taux supérieur à 22%
Taux supérieur à 15% et inférieur ou égal à 22%
Taux inférieur ou égal à 15%

NOM DES COMMUNES	Facteur de croissance - taux 15% - période 2008-2023	Facteur de croissance - taux 22% - période 2008-2030	Taux de croissance 2008-2030
Montpreveyres	3.12	2.11	46.80
Montreux	4.25	2.90	63.75
Montricher	3.21	2.18	48.15
Mont-sur-Rolle	1.78	1.22	26.70

6. Appréciation générale

Points forts

- Structure porteuse sur les façades et les cages d'escalier : peu ou pas de porteurs et de piliers dans les locaux.
- Nombre d'accès avec potentiel de subdivision des surfaces.
- Quatorze places de stationnements attribuées au lot.
- Majorité des parties communes et techniques réhabilitées.
- Endroit calme.
- Liaison intérieure entre les locaux commerciaux et la place de parc.
- Proximité des commerces, infrastructures et des transports publics.

Points faibles

- Nombre d'amateurs.
- Affectation du lot en lien avec les contraintes liées à la zone réservée.
- Nombre de lots dans la PPE (pour toute demande de modification).
- Travaux d'aménagement, rénovation et coût d'investissements liés.
- Difficulté de location et risque de vacance liée.
- Certains aspects de la fonctionnalité.

7. Estimation

7.1 Valeur de 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.

A titre indicatif, nous déterminons une valeur PPE en regard des avantages et inconvénients du lot, de ses parties intégrantes et de l'état de l'immeuble, il en résulte :

<u>Sous-sol, partiellement enterrés, locaux</u> :					
borgnes de 170 m², admis à 30 % :	51.0	m² à	CHF 1'500.—	CHF	76'500.—
ajourés de 92 m², admis à 45 %	41.0	m² à	CHF 2'500.—	CHF	102'500.—
autres 67 m², admis à 10 %	7	m² à	CHF 1'500.—	CHF	10'500.—
<u>Rez-de-chaussée</u> :					
En bloc	423.0	m² à	CHF 5'100.—	CHF	2'157'500.—
Plus-value pour stationnements liés au lot	3	unité à	CHF 10'000.—	CHF	30'000.—
Place de parc intérieure	1	unité à	CHF 30'000.—	CHF	30'000.—
Places de parc extérieures (servitudes)	9	unité à	CHF 20'000.—	CHF	180'000.—
Valeur à neuf			**arrondi**	**CHF**	**2'587'000.—**
Provision pour travaux de rénovation du lot n° 106				CHF	-950'000.—
Provision pour aménagement places de stationnement				CHF	-20'000.—
Part du fonds de rénovation millièmes / valeur				CHF	17'300.—
Valeur en l'état				**CHF**	**1'634'300.—**

7.2 Valeur de rendement

Définition : la valeur de rendement est la valeur obtenue par la capitalisation des revenus annuels (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux de capitalisation adapté. Ce taux est composé d'un CMPC (coût moyen pondéré du capital), de prime de risque et d'un supplément pour risque du marché/vacances, frais d'administration et autres.

Dans un premier temps, nous déterminons ci-dessous le revenu locatif théorique du lot et de ses parties intégrantes étant admis que la surface du lot sera subdivisée au minimum en deux. Notre projection est la suivante :

Sous-sol	Surface m²	Description	Loyer mensuel	Loyer Annuel	Loyer au m²/an sans charges
Borgnes	184	Ancien économat, entrepôts, frigo, etc.	1 225	14 700	CHF 80.00 /m2
Ajourés	89	Ancien entreprôt, cuisine, office, WC, etc.	890	10 680	CHF 120.00 /m2
Autres	55	Buanderie et disponible	183	2 196	CHF 40.00 /m2
	328		**2 298**	**27 576**	**CHF 84.00 /m2**

Rez-de-chaussée	Surface m²	Description	Loyer mensuel	Loyer Annuel	Loyer au m²/an sans charges
Ensoleillés	265	Partie est-sud-ouest de l'étage	4 860	58 320	CHF 220.00 /m2
Moyen	84	Partie nord de l'étage	1 400	16 800	CHF 200.00 /m2
Encaissés	74	Partie est, après entrée	925	11 100	CHF 150.00 /m2
	423		**7 185**	**86 220**	**CHF 204.00 /m2**

Stationnement	ext.	3	liés au lot	240	2 880
Stationnement	ext.	9	par servitude	1 440	17 280
Stationnement	int.	1	par servitude	180	2 160
			TOTAL	**9 903**	**118 836**

Comme indiqué dans la définition, il y a lieu de capitaliser ce montant. Vu l'affectation et avec une prime de risque pour la vacance, nous retenons un taux à 5 %. La valeur vénale se présente ainsi :

- Après travaux (CHF 118'836.—/5%) CHF 2'376'000.—

Pour tenir compte d'une certaine temporalité entre la présente expertise et l'éventuelle vente des locaux (par enchères ou libre), la mise à l'enquête nécessaire à la réhabilitation des locaux ainsi que la durée des travaux après adjudication, nous tenons compte d'un revenu moindre durant une période de trois ans uniquement sur les locaux. Il est admis que les stationnements pourraient être loués indépendamment de la procédure précitée afin de pouvoir payer les charges de PPE. Les déductions sont donc les suivantes

- revenu moindre sur 3 ans avec un taux de 3.5 %[1]	CHF	-320'000.—
- les coûts d'investissement de réaménagement et autres	CHF	-950'000.—
- parcage des stationnements et pose de potelets	CHF	-20'000.—
• En l'état	**CHF**	**1'086'000.—**

7.3 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° 9'706 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 1'100'000.—.

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.

8. 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 survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation ET qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte, est de nature à influencer la valeur exprimée devra générer une nouvelle estimation.
- Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- **Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant. Toutes les informations en mains de l'experte figure dans le présent document, aucun autre éléments ne sera communiqué 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.

[1] Taux usuels pris en compte pour des dommages et intérêts.

- L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 22 novembre 2022.

estimmo sàrl
Daniela Pérale, experte brevetée

cer membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plan de situation de la parcelle n° 1'203 issu du site internet du Registre foncier le 21.09.2022.	x
Extrait de la parcelle de base 1'203 issu du site internet du Registre foncier le 21.09.2022 et extrait du feuillet 9'706 remis par l'Office des Faillites du 30.08.2022.	x
Réquisition d'inscription au Registre foncier de la mention de résidence principale du 6.06.2017.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle de base et le feuillet.	x
Extrait certificat CECB.	x
Polices ECA 4'908 et 4'909.	x
Règlement de copropriété de la PPE « Fluvia C » et tableau des lots, issus du site internet du Registre Foncier.	x
Plans du lot 106.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2021 et 2022.	x
Extraits des comptes 2019, 2020, 2021 avec budgets 2020 à 2022.	x
Copie du permis de construire délivré le 15.09.2017 (périmé selon article 118 LATC)	x

Autres informations	
Entretien téléphonique avec le service de l'urbanisme de la commune de Montreux.	☑
Sites internet de la commune de Montreux, de la Confédération, du canton et de la Riviera, ainsi que divers sites internet ((Etat de Vaud - Google Maps – Search).	☑

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