



estimmo sàrl  
Rue d'Italie 31  
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 425-4, quote-part de 441/1000 de la parcelle de base 425.

**Adresse**

**Route des Bains 19, 1892 Lavey-les-Bains.**

**Mandant**

Office des faillites de l'Arrondissement de l'Est-Vaudois, selon courrier du 25 mars 2024.

**Propriétaire**

Feu Pierre René Moret, en propriété individuelle.

**Valeur vénale**

**CHF 405'000.—.**





## Synthèse générale du rapport

### 🌀 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 425-4 avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 425 de la commune de Lavey-Morcles, dans le cadre de la succession répudiée de feu le propriétaire.

### 🌀 Type d'objet

Appartement en PPE avec jouissance d'une place de parc extérieure.

### 🌀 Situation

La PPE étudiée se situe à Lavey-les-Bains, à proximité immédiate de la station thermale.

### 🌀 Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 2 avril 2024, en compagnie de M. Frédéric Osterhues, Préposé à l'Office des faillites.

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

L'appartement étudié se situe au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble d'habitation de faible dimension, érigé en 1830, agrandi et partiellement rénové. Seule la partie ouest de l'habitation collective, soit le n° 19, est excavée. Le bien-fonds de base a été constitué en propriété par étage en 2001.

A l'exclusion des châssis des fenêtres et portes-fenêtres, des vitrages, des volets et des portes d'immeubles, qui ont fait l'objet d'un remplacement en 2018, l'état général des parties communes (enveloppe, cage d'escalier et aménagements extérieurs) est admis comme vétuste. La dernière réfection des façades (crépi) a été effectuée en 1985.

La présente expertise porte sur le lot 2, soit un logement de 4.5 pièces de 97.8 m<sup>2</sup> de surface utile principale avec terrasse de 10.5 m<sup>2</sup>, deux galetas, une cave, et un stationnement extérieur (par servitude). En l'état, le logement est admis comme non habitable en regard de la vétusté des lieux et des aménagements intérieurs qui sont sommaires et d'un autre temps. Dès lors, une provision pour rénovation sera prise en compte dans notre évaluation ; nous étudierons s'il peut être agrandi par l'aménagement des combles et la réunification des deux surfaces.



### 🌀 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un lot de PPE, la valeur vénale est composée d'un prix au m<sup>2</sup> 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 mai 2024 : 107.7 (déc. 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2024) : 71.5 %.



## Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base.....	4
1.1.1 Parcelle n° 425.....	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation.....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 212.....	5
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 562.....	5
1.4 Désignation cadastrale du feuillet 425-4.....	5
1.4.1 Lot n° 2.....	5
1.4.2 Mentions / Servitude / Annotation.....	5
2. Localisation et environnement.....	6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié.....	7
3.1 ECA n° 212 Habitation.....	7
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir.....	10
3.2 Aménagements extérieurs.....	11
3.3 Feuillet n° 425-4 Lot 2.....	12
3.4 Cave.....	15
3.5 Stationnement.....	16
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété.....	16
5. LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber).....	16
6. Infographies, dangers naturels et dispositions constructives.....	17
6.1 Infographies.....	17
6.2 Dangers naturels.....	18
6.3 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction.....	19
7. Appréciation générale.....	25
8. Estimation.....	26
8.1 Valeur PPE.....	26
8.2 Valeur vénale.....	26
9. Réserves et remarques finales.....	26
Sources d'information et annexes.....	27



## 1. Données générales

### 1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

Comme mentionné précédemment, la PPE Résidence "Le Clos" compte trois lots, tous affectés en logements.

1.1.1 Parcelle n° 425		6351	m <sup>2</sup>
Bâtiment ECA 212	: habitation et garage	221	m <sup>2</sup>
Bâtiment ECA 562	: bâtiment agricole	16	m <sup>2</sup>
Champ, pré, pâturage:		2524	m <sup>2</sup>
Forêt	:	3311	m <sup>2</sup>
Jardin	:	279	m <sup>2</sup>
Adresse	:	<b>Les Glappeys, Route des Bains 21.</b>	
Propriété	:	Lavey-Morcles	5406/425-3 pour 437/1000
		<b>Lavey-Morcles</b>	<b>5406/425-4 pour 441/1000</b>
		Lavey-Morcles	5406/425-5 pour 122/1000



### 1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotation

#### Mentions

Au nombre de deux, elles sont les suivantes : 1) administrateur en faveur de Bochud Marcel et 2) gages sur les parts. Ces mentions sont habituelles sont un bien-fonds constitué en PPE ; elles sont sans influence sur la valeur.

#### Servitudes

Quatre servitudes grèvent cette parcelle, toutes à charge.

La plus ancienne, inscrite en 1952, concerne une canalisation d'eau en faveur de la Commune de Lavey-Morcles. Le plan déposé au Registre foncier indique que le tracé de cette canalisation longe la parcelle précitée à l'est, soit le long du domaine public. Vu ceci, nous estimons ce droit réel restreint comme sans conséquence pour la parcelle de base.

Puis, en 1983 et également en faveur de la commune, une servitude de superficie pour des bornes hydrantes a été constituée. Le plan déposé au Registre foncier pour cette servitude indique que la borne est située à l'angle nord-ouest du bien-fonds. Comme pour le précédent droit, nous estimons celui-ci sans conséquence.

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine.

Les deux derniers droits, inscrits en 2001, sont en lien avec le fonctionnement de la PPE. Il s'agit des droits d'usage et jouissance de terrain et place de parc et accès octroyés en faveur des copropriétaires.

#### Annotation

Selon le registre foncier.

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° 212

- Type de construction Habitation collective.
- Année de construction 1830, selon le Registre fédéral des bâtiments et la police ECA.
- Volume ECA 1'815 m<sup>3</sup>, dont 295 m<sup>3</sup> (hors terrasse sur piliers) pour l'objet étudié.
- Valeur assurée CHF 1'588'721.—, indice 140/2024 soit un prix au m<sup>3</sup> moyen de CHF 875.—. Cette couverture est adaptée à l'objet, elle n'amène pas de commentaire de notre part.

Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 20'000.— a été conclue pour la PPE. A notre sens et en regard de la situation (dangers naturels – voir infographie) cette couverture nous semble trop faible. Une rectification de cette couverture est à prévoir.

## 1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 562

- Type de construction Dépôt-remise, selon la police ECA. Au Registre foncier, il est cadastré comme bâtiment agricole.
- Année de construction 1936, selon la police ECA.
- Volume ECA 72 m<sup>3</sup>.
- Valeur assurée CHF 10'483.—, indice 140/2024 soit un prix au m<sup>3</sup> de CHF 146.—.
- Etat actuel



Sur place, il a été constaté que cette dépendance, sise en limite sud de la parcelle de base et en bas de la falaise, est en ruine. Propriété de la communauté des copropriétaires, une provision pour démolition totale et évacuation des matériaux sera prise en considération (pas de reconstruction possible).

## 1.4 Désignation cadastrale du feuillet 425-4

### 1.4.1 Lot n° 2

**Droit exclusif sur** : appartement n° 2.2 avec terrasse n° 2.3, cave n° 2.1 au sous-sol et galetas n° 2.4 dans les combles.

**Propriétaire** : **Feu Pierre René Moret, propriété individuelle.**

**Quote-part** : **441/1000.**

Estimation fiscale : CHF 142'000.—, 12.10.2001.

### 1.4.2 Mentions / Servitude / Annotation

#### Mentions

Deux mentions sont inscrites : règlement PPE et faillite.

La première mention est usuelle dans le cadre d'une PPE, elle est sans conséquence.

La seconde est en lien avec la procédure actuelle auprès de l'office des faillites, elle sera radiée lors du prochain transfert immobilier.

#### Servitude

Usage d'une place de parc et accès, à charge de la parcelle de base 425.

Voir assiette de la servitude en annexe.

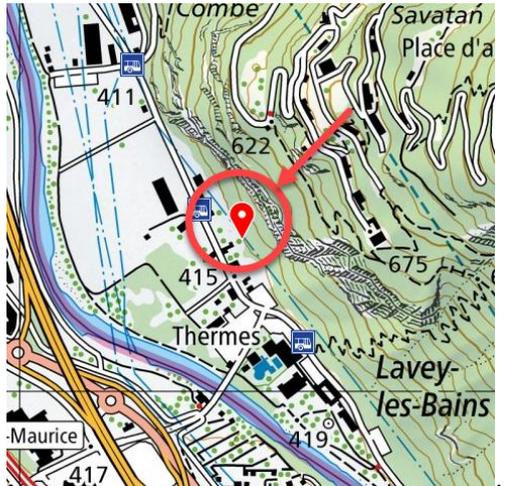
#### Annotation

Aucune.

Voir extrait certifié du Registre foncier annexé.



## 2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p>La commune de Lavey-Morcles se situe à 12 km environ du centre d'Aigle, elle est traversée par le Rhône. Au 31.12.2023, elle comprenait 1022 habitants et son territoire s'étend sur 14 hectares. Elle offre à ses résidents une bonne qualité de vie.</p>	<p>Le logement étudié se situe dans un immeuble familial, en bordure de la route des Bains, à l'extrémité ouest de la limite communale, et non loin du centre thermal.</p> <p><b>Altitude : 432 m.</b></p> <p><b>Coordonnées moyennes de la propriété : 567'438 / 117'350.</b></p>

Environnement

Villageois.

Vue

Sur les environs montagnards et verdoyants.

Nuisances

En lien avec la proximité de la route menant à la station thermale de Lavey-les-Bains et au trafic aérien (aérodrome de Bex). Voir chapitre « Infographies ».



Accès

Aisé, par la route des Bains, axe du domaine public.

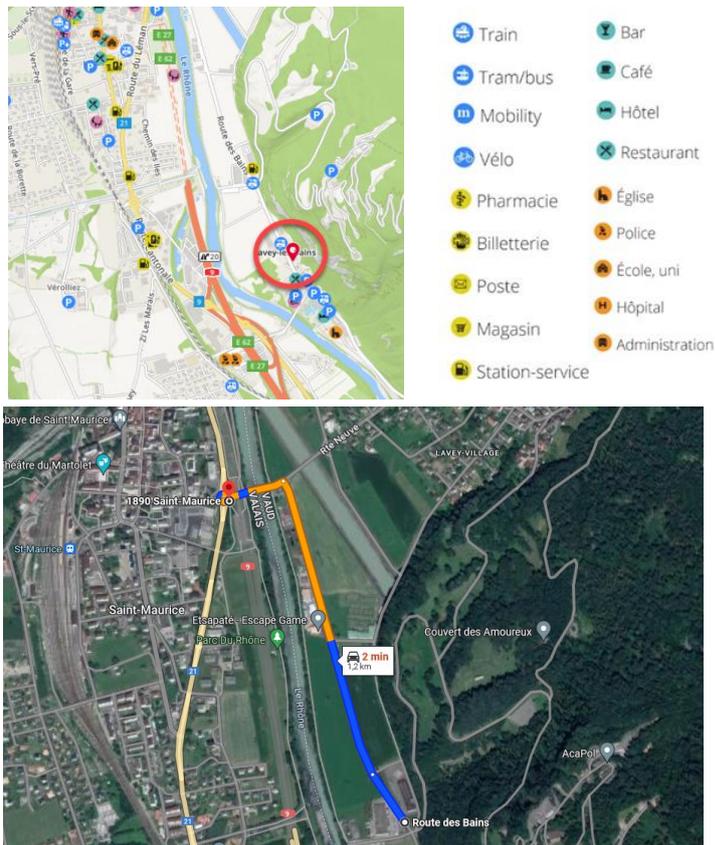
Stationnement

Pour le lot étudié : une place de parc extérieure, rattachée par servitude. Nombreuses possibilités sur le domaine public à proximité.





Commodités	Commerces	: Une épicerie et des restaurants à proximité (Lavey-les-Bains ou Lavey-Village). Les autres commodités les plus proches sont à Saint-Maurice / Monthey / Bex / Aigle.
	Ecoles	: Etablissement primaire sur place, secondaire à Saint-Maurice.
	Transports publics	: Gare CFF de Saint-Maurice à 2 km. Ligne de bus Car Postal n° 192 (direction Saint-Maurice, Monthey), arrêt Front Bastionné, à proximité immédiate. Jonction autoroutière à 1.2 km (A9).



### Topographie

La parcelle de base, de forme quasi rectangulaire, est orientée est-ouest, en très forte déclivité dans la partie est et plane pour la partie ouest.

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

### 3.1 ECA n° 212

#### Habitation

#### Remarque préalable

Seul le lot, objet du présent rapport, ses parties intégrantes, les locaux techniques, sous-sol et extérieurs ont été visités.

#### Organisation

Le bâtiment se compose de deux parties, un corps principal, érigé sur deux niveaux + sous-sol et combles complets et une extension à l'est, non excavée, sur un seul niveau (ancienne grange). Il comprend plusieurs entrées. Les logements de la partie principale sont accessibles par une entrée située sur la façade Est et une cage d'escalier centrale, sans ascenseur. Le logement du rez dispose d'une entrée secondaire. Le sous-sol est accessible par une entrée située entre les deux bâtiments.



Sous-sol : il se compose d'un couloir de distribution, de trois caves et du local chaufferie du lot 1.1.

Rez-de-chaussée : il se compose de deux logements, l'un dans la partie principale et l'autre dans l'extension et d'un garage fermé.

Etage : un logement dans la partie principale (lot étudié).

Combles : non-aménagés, ils comprennent trois galetas.

#### Eléments de construction

**Gros œuvre** : doubles murs ou/et en béton armé. **Dalles** : béton armé ou solivage en bois. **Toiture** : à deux pans, non isolée, charpente en bois, avec châssis rampants. **Couverture** : en tuiles plates, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies. **Fenêtres** : dotées de triple vitrage isolant sur châssis en PVC, tablettes en pierres. Obscurcissement par volets en alu. **Murs intérieurs** : maçonnerie et brique. **Balcon** : en béton armé et parapets en béton armé également.

#### Chauffage et eau chaude sanitaire indépendant pour chaque logement

Pour le lot étudié, le chauffage est produit par des poêles à mazout indépendants, alimentés par une citerne, en PVC, sise dans la cave au sous-sol.

L'eau chaude sanitaire est produite par un boiler indépendant sis dans les combles.



#### Installation électrique commune

A priori, l'installation n'est plus aux normes.

Nous ne connaissons pas date du dernier contrôle OIBT.



#### Conduites

Anciennes.

#### Buanderie

Immeuble dépourvu de buanderie commune.

#### Revêtements intérieurs de parties communes

**Sols** : escalier en pierre ou en bois, carrelage, PVC.

**Murs** : crépi.

**Plafonds** : lissés au plâtre.

**Portes** : en PVC.

#### Années principales de transformation ou rénovation

Selon informations transmises par l'administrateur

1985 : réfection du crépi de façades

2018 : remplacement des châssis, vitrages, portes.





Balcon du 1<sup>er</sup> étage

Entrée secondaire logement rez



Accès au sous-sol commun, couloir du sous-sol

### Amiante et toxiques

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

### Expertise technique

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



## CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

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

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

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

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

**Pour la PPE étudiée, aucun CECB n'a été établi. Il n'est pas requis dans le cadre d'une procédure de vente forcée.**

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

**Enveloppe** Partiellement rénovée en 1985 (39 ans), les performances énergétiques de celle-ci sont médiocres et ne correspondent pas aux attentes actuelles. Malgré les ans, les façades sud, est, ouest sont encore en bon état. En revanche, la façade nord présente des traces d'humidité. Hormis les châssis, vitrages, volets et portes d'entrée, remplacés il y a 6 ans, les autres éléments sont vétustes.

**Communs** La majorité des aménagements intérieurs (sols, murs, plafonds) sont d'un autre temps et mériteraient d'être remplacés.

**Techniques** Comme indiqué précédemment, les logements sont chauffés de manière individuelle. Lors de la visite, le propriétaire des lots 1 et 3 nous a indiqué que sa chaudière était en fin de vie. Il souhaite installer, avec le futur propriétaire du lot 2, une pompe à chaleur et un chauffage central pour tous les lots.

**Etat général** moyen.

**A prévoir à court ou moyen terme :** assainissement des façades avec pose d'une isolation périphérique, réfection et isolation de la toiture, rénovation des parties communes et distribution du chauffage par un système central. Nous tiendrons compte de ces éléments dans notre évaluation.



### 3.2 Aménagements extérieurs

Ils se composent, dans la partie est, d'une aire forestière (falaise) totalisant 52 % de la surface totale du bien-fonds. A l'ouest et hormis les espaces bâtis, ils sont soit engazonnés, dallés ou agrémentés de plantations ornementales et arbres fruitiers. Les accès et places de stationnements sont en revêtement bitumineux. Le tout est clôturé par du treillis et des portails. En sus, un cabanon de jardin en bois a été aménagé à côté du bâtiment agricole précédemment cité, il est propriété de M. Marcel Bochud.

Les accès communs et la jouissance des espaces extérieurs n'est, à notre sens, pas suffisamment précis sur le même plan déposé au Registre foncier. Une modification au Registre foncier est recommandée. Dans cette hypothèse, l'unanimité des copropriétaires sera nécessaire.

Les espaces verts sont bien entretenus, ils sont admis comme dans un état convenable. Les autres éléments – treillis, portails, revêtements des stationnements – sont en très mauvais état.



*En vert = forêt*



*Falaise*



*Stationnements*



*Partie nord de la parcelle  
(constructible selon PGA 1982)*





### 3.3 Feuillet n° 425-4 Lot 2

Les plans déposés au Registre foncier sont annexés au présent rapport. Afin de présenter la situation sur place, nous les avons reproduits, adaptés, complétés et créés les illustrations présentées ci-dessous. Elles sont données à titre indicatif. Un glossaire explicatif des surfaces et couleurs est annexé au rapport.



Situation et orientation

L'appartement, lot n° 2, occupe l'entier du 1er étage. Il bénéficie de toutes les orientations et profite d'une terrasse sud, accessible depuis la cuisine / salle à manger, de 10.55 m<sup>2</sup> ainsi que d'une loggia, non chauffée et à l'état brut, de 6.2 m<sup>2</sup>. Le droit exclusif du lot porte également sur deux galetas de respectivement 39 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> environ. Le plus grand est ajouré par une fenêtre sise sur le pignon.

Nous étudions plus en avant, dans notre rapport, le règlement des constructions afin de savoir si cette surface peut être aménagée afin d'agrandir le logement.

Surfaces nette, pondérée et millièmes

La surface nette habitable a été calculée, lors de la constitution de la PPE, à 97.8 m<sup>2</sup> et la surface pondérée ainsi que les millièmes de la manière suivante (voir tableau annexé) :

Objet	Surface réelle	Surface pondérée	Millièmes
2.1 Cave	10.2 m <sup>2</sup>	5.1 m <sup>2</sup>	17
2.2 Appartement	97.8 m <sup>2</sup>	97.8 m <sup>2</sup>	323
2.3 Terrasse	12.0 m <sup>2</sup>	6.0 m <sup>2</sup>	20
2.4 Galetas	49.2 m <sup>2</sup>	24.6 m <sup>2</sup>	8
		<b>133.5 m<sup>2</sup></b>	<b>441</b>



<b>Description</b>	Partie sud-est-ouest : entrée, cuisine et salle à manger d'environ 19 m <sup>2</sup> avec accès à la terrasse et séjour de 15 m <sup>2</sup> ; dans la partie nord-est et distribué par un corridor, une salle de bains ajourée, une chambre de 16 m <sup>2</sup> au nord-est, deux autres chambres de 10 m <sup>2</sup> , actuellement reliées. Au nord, la loggia totalise 6 m <sup>2</sup> .
<b>Parties privatives</b>	<b>Sols</b> : parquet, carrelage, moquette. <b>Murs</b> : tapissés. <b>Plafonds</b> : lissés au plâtre, lambrisés. <b>Menuiserie</b> : peinte. <b>Châssis/vitrages</b> : en PVC et triple vitrage, en bon état. <b>Toile de tente</b> : aucune. <b>Radiateurs</b> : inexistants.
<b>Agencement de cuisine</b>	<b>Meubles</b> : sommaire et obsolètes. <b>Plan de travail</b> : en bois. <b>Electroménagers</b> : désuets.
<b>Sanitaire</b>	Désuet, inutilisable.
<b>Equipements spécifiques</b>	Porte palière équipée d'une serrure tri bloc.
<b>Installation électrique</b>	Plus aux normes. Une réfection totale de l'installation doit être réalisée.
<b>Occupation</b>	Le logement est libre de tout occupant et de meubles.
<b>Distribution et fonctionnalité</b>	La distribution intérieure est admise comme relativement bonne, tenant compte des espaces jour et nuit distincts et avec, à notre sens, un potentiel d'amélioration au niveau du séjour / cuisine / salle à manger (réunification).  La fonctionnalité est admise comme moyenne, l'immeuble étant dépourvu d'ascenseur et le logement n'ayant, à ce jour, qu'une salle de bains pour trois chambres.
<b>Etat général d'entretien</b>	Obsolète, un réaménagement complet et total est indispensable. Une provision, calculée en fonction des m <sup>3</sup> , pour la rénovation complète sera prise en compte dans l'évaluation.
<b>Amiante et toxiques</b>	Au vu des aménagements intérieurs, nous estimons que la présence d'amiante ou/et de toxiques dans le logement n'est pas exclue. Seul un examen spécifique peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance, voir commentaire en page 8.



*Séjour*



*Séjour*





*Cuisine*



*Terrasse*



*Vue depuis terrasse*



*Entrée*



*Vue sur entrée et séjour*



*Chambre nord-est*



*ci-contre, la loggia à l'état brut.*



*Couloir vue depuis loggia*



*Chambre nord-ouest*



*Liaison entre chambre*



*Chambre ouest.*

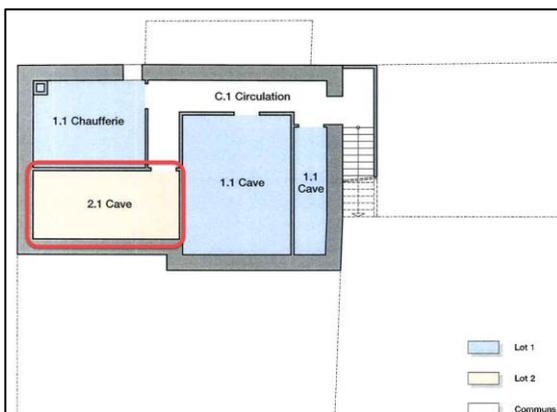


### Combles



### 3.4 Cave

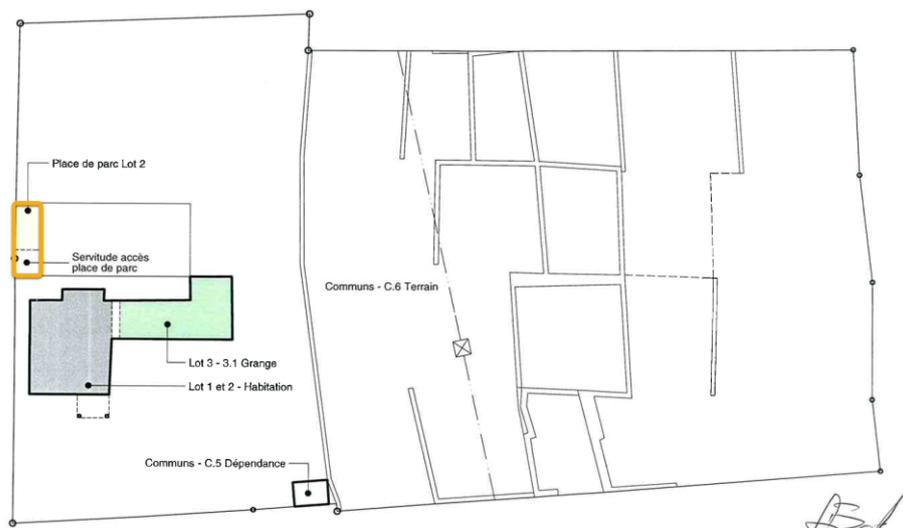
Le lot bénéficie, dans son droit exclusif, d'une cave dont la surface utile est de 10.2 m<sup>2</sup>. A l'état brut, un minimum de travaux est à prévoir pour la rendre utilisable.





### 3.5 Stationnement

Le logement bénéficie, par servitude, d'une place de parc extérieure (en orange). Elle est accessible par un double portail métallique (non motorisé).



## 4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

### Remarque préalable

L'administration de la PPE est assumée par Monsieur Marcel Bochud, propriétaire des lots 1 et 3, depuis 2001 soit lors de la constitution de la PPE.

**Règlement PPE** La lecture de ce document n'amène pas de remarque particulière de notre part, il s'agit d'un règlement standard qui n'a pas été adapté par rapport à la PPE.

Nous relevons toutefois l'article 4.3 qui définit les affectations des lots (1 et 2 = logements ; 3 = grange). Nous constatons ainsi que le règlement n'a pas été adapté à la suite de la transformation de la grange en logement.

**Gestion, comptes et charges** Gérée de manière familiale, il n'y a pas pour cette PPE des comptes ou procès-verbaux. Les factures sont réparties au coup par coup en fonction des millièmes.

**Fonds de rénovation** Néant. Selon les recommandations en la matière, une attribution annuelle de CHF 3'200.— aurait dû être constituée. Vu les années de rénovation et l'état général de l'immeuble, nous estimons que le fonds de rénovation devrait s'élever au minimum à CHF 320'000.—.

## 5. LRS - Loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)

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

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

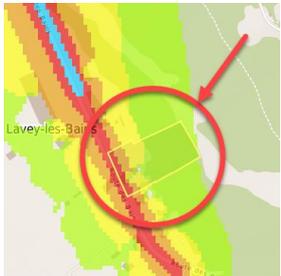
Pour l'objet étudié et vu l'emplacement, nous considérons l'option d'une résidence secondaire comme peu probable. Notre évaluation tiendra compte de cet élément.



## 6. Infographies, dangers naturels et dispositions constructives

### 6.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur de protection des eaux</b></li> </ul>																														
<p>La propriété est située en secteur de protection des eaux <b>Au</b>, <b>nappes d'eaux souterraines importantes, secteur vulnérable</b>.</p> <p>Ce secteur est destiné à protéger les eaux souterraines exploitables.</p> <p>Pour ce secteur, les <b>constructions et les installations sont, en principe, placées en dessus du niveau moyen des nappes d'eau souterraines</b>. Des mesures particulières devront être appliquées lors de certains travaux.</p> <p>En cas de construction sur la partie nord de la parcelle des mesures spécifiques devront être mise en place.</p>		 <p><b>Protection des eaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux</li> <li><input type="checkbox"/> S + périmètres</li> <li><input type="checkbox"/> Au ←</li> <li><input type="checkbox"/> uB</li> </ul>																												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cadastre des sites pollués</b></li> </ul>																														
<p>La parcelle étudiée ne figure pas dans le cadastre des sites pollués.</p> <p>NB : les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>																														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cadastre du bruit jour routier</b></li> </ul>																														
<p>L'habitation collective, sise en bordure de route, est assez fortement impactée par le bruit routier. En moyenne, le nombre de véhicule jour s'élève à 1'750 et à 35 pour les poids lourds.</p> <p>Voir descriptif ci-dessous.</p> <table border="0"> <tr> <td><u>Notion du bruit</u></td> <td><u>Effets :</u></td> </tr> <tr> <td>40 à 50 dB : agréable</td> <td><b>aucun</b></td> </tr> <tr> <td>60 à 70 dB : bruits courants</td> <td><b>fatigue</b></td> </tr> <tr> <td>80 à 80 dB : bruits forts</td> <td><b>inconfort</b></td> </tr> <tr> <td>100 à 110 dB : bruits très fort</td> <td><b>risque</b></td> </tr> <tr> <td>Dès 120 dB : assourdissant</td> <td><b>danger</b></td> </tr> </table>	<u>Notion du bruit</u>	<u>Effets :</u>	40 à 50 dB : agréable	<b>aucun</b>	60 à 70 dB : bruits courants	<b>fatigue</b>	80 à 80 dB : bruits forts	<b>inconfort</b>	100 à 110 dB : bruits très fort	<b>risque</b>	Dès 120 dB : assourdissant	<b>danger</b>	<table border="0"> <tr><td></td><td>&lt; 45 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>45-50 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>50-55 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>55-60 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>60-65 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>65-70 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>70-75 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt;75 dB(A)</td></tr> </table>		< 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)	
<u>Notion du bruit</u>	<u>Effets :</u>																													
40 à 50 dB : agréable	<b>aucun</b>																													
60 à 70 dB : bruits courants	<b>fatigue</b>																													
80 à 80 dB : bruits forts	<b>inconfort</b>																													
100 à 110 dB : bruits très fort	<b>risque</b>																													
Dès 120 dB : assourdissant	<b>danger</b>																													
	< 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)																													
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Radon</b></li> </ul>																														
<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m<sup>3</sup>. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 7 %. L'indice de confiance est moyen.</p>																														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Caractéristiques géologiques</b></li> </ul>																														
<p>Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.</p>																														



## 6.2 Dangers naturels

Selon le guichet cartographique cantonal en ligne, le site est concerné par les dangers suivants :

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Inondations dues aux crues</b></li></ul>		
<p>Toute la partie ouest de la parcelle, soit la zone plane accueillant l'immeuble, les espaces extérieurs et les stationnements, est classée en danger moyen ou faible.</p>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Chutes de pierres, blocs et éboulement</b></li></ul>		
<p>La falaise est classée en zone de danger élevé pour ce risque, le pied de celle-ci en danger moyen et la partie plane en danger faible.</p> <p>Les constructions dans la zone rouge sont interdites, elles sont réglementées dans la zone bleue (autorisées sous certaines conditions).</p>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Glissement superficiels spontanés</b></li></ul>		
<p>Pour ce risque, un danger faible a été admis.</p>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aléa de ruissellement</b></li></ul>		
<p>Le bien-fonds est fortement impacté par les risques de ruissellement dans toute la partie est de la zone habitable.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"><li>0 &lt; h &lt;= 0.1 hauteur d'eau en [m]</li><li>0.1 &lt; h &lt;= 0.25 hauteur d'eau en [m]</li><li>0.25 &lt;= h hauteur d'eau en [m]</li><li>Glacier</li><li>Cours d'eau</li></ul>	

Toute demande de permis de construire ou de rénover dans un périmètre de dangers naturels est soumise à une autorisation spéciale de l'ECA (article 120 LATC). Celle-ci est délivrée lorsque le requérant démontre, dans son dossier, qu'il réalisera des mesures de protection adaptées à la situation de danger et n'augmentera pas le risque pour les personnes et les biens.

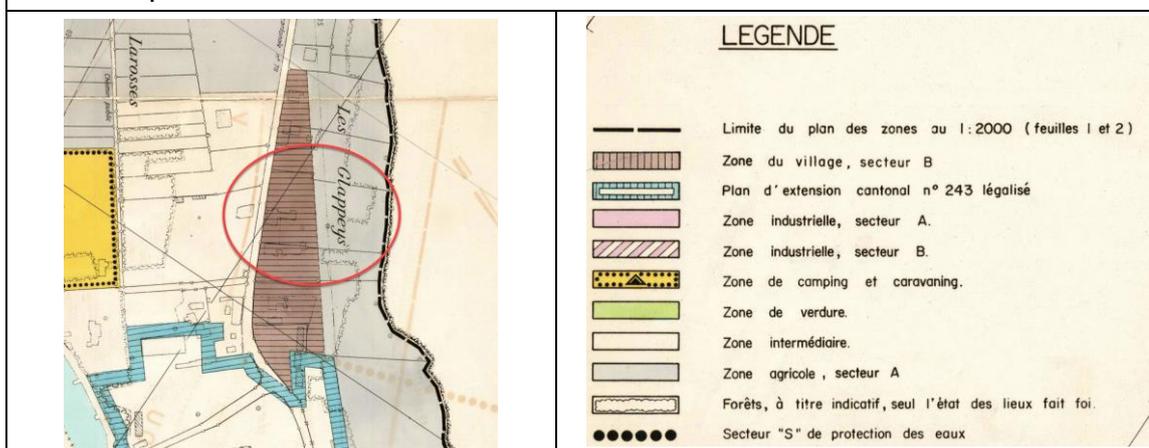


## 6.3 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

### • Police des constructions de la commune – en vigueur

Selon le PGA de 1982, la parcelle de base n° 425 est colloquée en zone de village, secteur B pour sa partie ouest (surface plane) et en zone agricole pour la partie est (falaise). Il est à souligner que la commune de Lavey-Morcles a soumis à l'enquête publique son futur PACom, du 24.01 au 22.02.2024.

Extrait du plan de zones et du PGA de 1982 issus du site internet de la commune :



Extrait du règlement communal sur le plan général d'affectation de 1982 et la police des constructions de la commune de Lavey-Morcles.

#### CHAPITRE II ZONES

##### Zone du village, secteur A

##### Article 4 Définition

Cette zone est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'artisanat, au commerce et aux bâtiments liés à l'exploitation agricole, pour autant que ces activités ne portent pas préjudice à l'habitat. Elle doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique.

##### Zone du village, secteur B

##### Article 12 Définition

L'article 4 est applicable par analogie.

##### Article 13 Ordre

L'ordre non contigu est obligatoire.

##### Article 14 Distance

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 5 m au minimum.

Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété

##### Article 15 Hauteur

La hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 9 m 50.

##### Article 16 Niveaux

Le nombre de niveaux est limité à trois sous la corniche, rez-de-chaussée compris.

##### Article 17 Couverture et toiture

Les toitures sont recouvertes de tuiles du pays, anciennes ou modernes, dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village ou d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur foncée. Les tuiles engobées sont interdites. La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 40 %.

##### Zone agricole, secteur A

##### Article 64 Définition

Cette zone est réservée d'une part à l'agriculture et aux activités en relation étroite avec celle-ci, d'autre part à l'exploitation de la forêt. Les surfaces boisées sont régies par les législations forestières fédérale et cantonale.



### CHAPITRE III REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

#### Article 90 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1.0 m l'altitude correspondant à la cote moyenne du terrain naturel (moyennes des cotes d'altitude prises aux angles sortants de la construction).

#### Article 91 Hauteur

La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade, à partir du niveau du rez-de-chaussée défini à l'art. précédent.

#### Article 92 Sous-sol

Le sous-sol ne compte pas comme niveau au sens du présent règlement. Il n'est pas habitable.

#### Article 93 Niveau supplémentaire

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser, lorsque la pente du terrain naturel est supérieure à 25, des pièces habitables en-dessous du rez-de-chaussée, sur une surface d'un demi-niveau.

#### Article 94 Surfaces bâties

La surface bâtie se calcule sur le niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons de moins de 1.5 m de largeur, des petites piscines non couvertes, des garages et dépendances définis à l'art. 99, alinéa 2.

#### Article 95 Toitures

Pour les toits en pente, les dispositions suivantes sont applicables :

- a) les toitures à pans inversés sont interdites ;
- b) lorsque la toiture est à deux pans inégaux la longueur perpendiculaire au faîte du plus petit pan est au minimum égale aux 2/3 de celle de l'autre.

#### Article 96 Toitures – exceptions

Dans les zones où les toits en pente sont obligatoires, les toits plats ou à un pan peuvent être autorisés pour des dépendances de petites dimensions ayant moins de 3 m de hauteur à la corniche, à l'usage de bûcher, garages à une ou deux voitures ou pour de petites annexes aux bâtiments existants.

#### Article 97 Couvertures

Sur tout le territoire communal, le carton bitumé apparent est interdit.

Dans les zones d'habitation, les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment ondulé sont interdites.

Dans la zone alpestre seulement, les couvertures en bardeaux et en tavillons sont autorisées sous réserve des prescriptions sur la prévention des incendies.

#### Article 98 Lucarnes

Lorsque les combles sont habitables et que l'architecture du bâtiment s'y prête, des lucarnes d'un type agréé préalablement par la Municipalité sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) la pente de la toiture du bâtiment doit être égale ou supérieure à 35° ou 70 % ;
- b) la lucarne ne peut prendre naissance au faîte du bâtiment ;
- c) la somme des largeurs des lucarnes construites en rangées ou séparément ne peut dépasser la moitié de la longueur de la toiture correspondante ;
- d) la hauteur maximum des lucarnes hors tout est de 1.40 m ;
- e) la face extérieure des lucarnes ne peut pas être disposée à moins de 1.20 m du bord extérieur du chéneau et sans interruption de l'avant-toit.

Cet article n'est pas applicable à la zone du village.

#### Article 99 Garages et dépendances

La Municipalité peut autoriser, dans les espaces règlementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété voisines la construction de dépendances inférieures ou égales à 6 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> si la parcelle possède une construction principale habitable) n'ayant qu'un rez-de-chaussée de trois mètres de hauteur, de garages privés pour une ou deux voitures, de garages semi-souterrains de plusieurs places, pour autant que le 60 % au moins du volume soit réalisé au-dessous du niveau du terrain naturel et que trois façades soient enterrées.

Les dépendances dont la superficie est inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> si la parcelle possède une construction principale habitable), les garages privés pour une ou deux voitures, ainsi que les garages semi-souterrains ne sont pas pris en considération pour le calcul de la surface bâtie dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas la moitié de celle du bâtiment principal.



La Municipalité peut refuser le permis de construire si la construction prévue ne s'harmonise pas avec les constructions principales ou avoisinantes.

#### **Article 100**

La Municipalité peut interdire la construction de garages dont les accès sur la voie publique ou privée présentent des inconvénients ou un danger pour la circulation. Elle peut imposer des aménagements spéciaux.

Cette mesure s'applique également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.

#### **Article 101 Places de stationnement**

La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doit être aménagé par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Il est notamment exigé une place de stationnement ou un garage par logement. Pour d'autres constructions, la Municipalité détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (USPR), proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions.

Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites des constructions. Cependant la Municipalité peut autoriser à bien plaisir des places de stationnement à l'intérieur des alignements pour autant qu'elles ne gênent pas la circulation et fassent l'objet de conventions avec inscription d'une mention de précarité.

Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire d'un montant de 1'500.— par place manquante.

Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ce permis n'est pas utilisé, le montant versé n'est restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire.

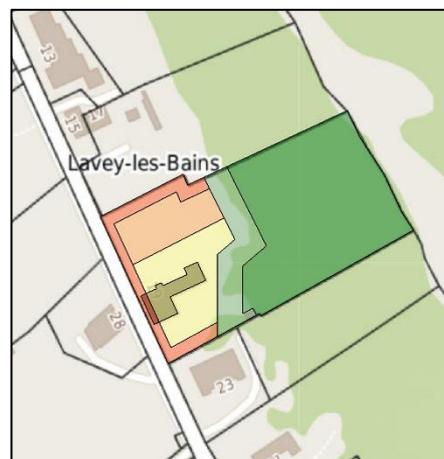
Le montant est affecté à la construction par la commune de places de stationnement accessibles au public.

Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant a pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement.

NB : seul le texte légal et complet fait foi.

A la lumière des articles relevés, nous constatons d'une part que les combles sont théoriquement aménageables, et d'autre part, qu'il restait un potentiel à bâtir dans la partie nord du bien-fonds (en orange sur le plan ci-contre).

**Ces potentiels doivent être mis en relation avec le nouveau PACom (voir page suivante) et les restrictions liées aux dangers naturels qui n'étaient pas répertoriées lors de la mise en place du PGA de 1982.**





- **Futur PDCOM**

Dans le futur PDCOM, mis à l'enquête publique du 24 janvier 2024 ou 22 février 2024, les autorités communales ont prévu de colloquer la parcelle n° 425 en zone centrale 15 LAT B pour la partie sud-ouest, en zone de verdure pour la partie nord et le maintien de la zone forestière à l'est.

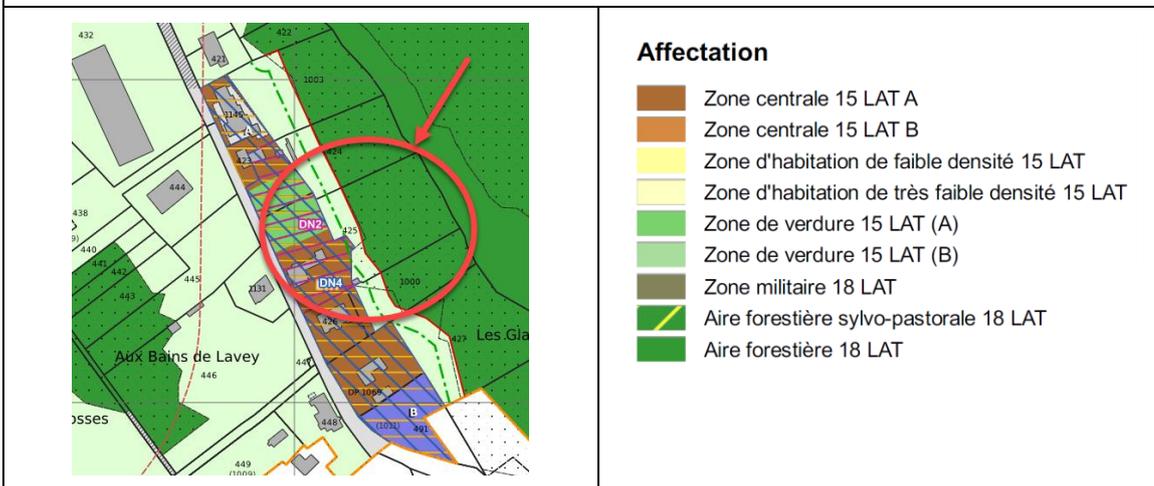
En sus et comme l'impose la LAT, ce nouveau document mentionne les dangers naturels qui impactent le bien-fonds. Comme indiqué au point 6.3, ils sont les suivants : DN1 (chute de pierres et blocs), DN2 (glissements spontanés) et DN4 (inondations par les crues).

En fonction des dangers, les constructions peuvent être interdites, réglementées ou autorisées. Les zones à bâtir existantes, non construites, sont soit réaffectées en zone non constructible en cas de danger élevé ou peuvent être maintenues, sous certaines conditions, en cas de risque moyen.

**Dangers naturels - Secteurs de restriction**

-  DN1 - Chute de pierres et de blocs
-  DN2 - Glissements spontanés
-  DN3 - Inondations par les crues
-  DN4 - Inondations par les crues
-  DN5 - Inondations par les crues
-  DN6 - Inondations par les crues
-  DN7 - Laves torrentielles
-  DN8 - Avalanches et glissements de neige

**Extrait du futur règlement du PACOM issu du site internet de la commune :**



**Extrait du règlement communal sur le PACOM et la police des constructions de la commune de Lavey-Morcles.**

**CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

**Article 6 Esthétique et harmonisation**

- <sup>1</sup> En application de l'art. 86 LATC, la Municipalité prend toutes les mesures propres à préserver l'harmonie du territoire communal, à éviter son enlaidissement et à améliorer son aspect.
- <sup>2</sup> Les constructions (façades et toitures), ainsi que les propriétés, doivent être entretenues régulièrement et doivent avoir un aspect satisfaisant. Dans le cas contraire, la Municipalité imposera aux propriétaires des travaux d'entretien nécessaires. Un délai sera fixé. En cas de non-respect du délai, les travaux seront exécutés par la Municipalité, aux frais du/des propriétaire/s.

**Article 7 Disponibilité des terrains**

- <sup>1</sup> Les parcelles identifiées au plan doivent être réalisées dans un délai de 7 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- <sup>2</sup> Sont considérées comme réalisées les parcelles au bénéfice d'un permis de construire ou dont l'enquête publique visant à obtenir celui-ci a débuté avant l'échéance susmentionnée, et pour autant qu'au moins 80% des droits à bâtir soient utilisés.
- <sup>3</sup> A échéance du délai mentionné à l'alinéa 1, la Municipalité appliquera l'une des sanctions suivantes :
  - Déclassement du terrain ;
  - Taxation du terrain selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC.



#### Article 8 Mesures de la hauteur

<sup>1</sup> La hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faite est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel. Elle est calculée sur la base des angles de la surface dans laquelle s'inscrit la construction.

<sup>2</sup> Un point de référence sera mentionné sur le plan du géomètre avec l'altitude réelle. Il sera également reporté sur le plan du rez-de-chaussée.

#### Article 9 Niveau du rez-de-chaussée

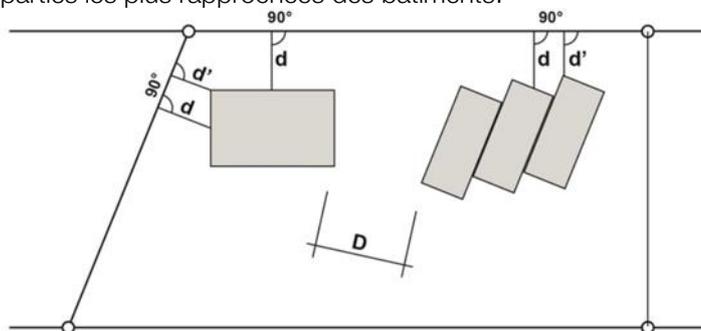
Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1.0 m la cote d'altitude moyenne du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortants de la construction).

#### Article 10 Mesure des distances

<sup>1</sup> A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non contigus sont implantés au moins à la distance « d » des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

<sup>2</sup> Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite (d'). Il y aura au maximum 1 m de moins avec la distance calculée en « d ».

Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance « D » les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.



#### Article 11 Constructions enterrées

<sup>1</sup> Sont considérées comme enterrées les constructions dont le 70% au moins du volume est situé en dessous du terrain naturel. Une seule face de la construction est visible.

<sup>2</sup> La toiture doit être engazonnée ou aménagée en terrasse accessible.

<sup>3</sup> Si aucun élément constructif, tel que des murs ou des dalles, n'est visible, les constructions souterraines peuvent s'étendre jusqu'à la limite des parcelles. Le cas échéant, la distance « d' » doit être respectée.

<sup>4</sup> En zones S1 et S2 de protection des eaux, les constructions enterrées sont strictement interdites. En zone de protection S3 de protection des eaux ainsi qu'en secteur Au de protection des eaux, les constructions enterrées sont limitées en fonction des contraintes légales fédérales en la matière.

#### Article 14 Dépendances

<sup>1</sup> Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC ainsi que les ouvrages similaires doivent s'intégrer de par leur volumétrie, leurs matériaux et couleurs dans le contexte bâti environnant.

<sup>2</sup> La surface au sol est de maximum 40 m<sup>2</sup> et la hauteur à la corniche de maximum 3 m.

#### Article 15 Stationnement

<sup>1</sup> Le stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos est dimensionné conformément à la norme VSS en vigueur.

<sup>2</sup> Dans le cas de logements collectifs pour lesquels le nombre de places nécessaires est supérieur à 12, au moins 50% de celles-ci devront être réalisées en souterrain, sauf contraintes techniques justifiées.

<sup>3</sup> Le stationnement en surface doit offrir une surface perméable et végétalisée (pavés gazon admis) et son emprise doit être réduite au strict minimum. En cas d'infiltration, une autorisation cantonale au sens de l'article 12a LPDP est requise.

<sup>4</sup> Les emplacements doivent être prévus exclusivement sur parcelle privée.



### CHAPITRE III ZONE CENTRALE 15 LAT B

#### Article 40 Destination

La zone centrale 15 LAT B correspond au village de Morcles et est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'artisanat, aux commerces et aux bâtiments liés à l'exploitation agricole, pour autant que ces activités ne portent pas préjudice à l'habitat. Elle doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique.

#### Article 41 Constructions de minime importance, reconstruction et transformation

<sup>1</sup> Aucune nouvelle construction de bâtiments principaux n'est autorisée.

<sup>2</sup> La Municipalité peut autoriser des constructions nouvelles de minime importance, sous réserve de leur intégration aux bâtiments existants et au site.

<sup>3</sup> Les constructions existantes peuvent être entretenues, transformées et agrandies. L'aspect extérieur, la structure et les abords des bâtiments demeurent, pour l'essentiel, inchangés suite aux travaux effectués.

#### Article 42 Hauteur

<sup>1</sup> La hauteur au faîte est limitée à 14 m.

<sup>2</sup> La hauteur à la corniche est limitée à 9.5 m.

#### Article 43 Longueur

<sup>1</sup> La longueur maximale admise est de :

- 28 m pour les bâtiments en ordre non contigu
- 45 m pour les bâtiments en ordre contigu.

<sup>2</sup> Pour les bâtiments dont la longueur dépasse 20 m, la façade sera fractionnée soit par des décrochements de plus d'1 m en plan et/ou en élévation, soit par un traitement des matériaux différencié.

#### Article 44 Distances aux limites

d = 5.00 m      d' = 4.00 m      D = 10.00 m

#### Article 45 Ordre des construction

<sup>1</sup> L'ordre non contigu est obligatoire.

<sup>2</sup> Partout où la contiguïté existe, elle doit être maintenue.

#### Article 46 Toiture

<sup>1</sup> Les toitures sont à deux pans, les pans opposés ont la même pente et la longueur du petit pan est supérieure à la moitié du grand pan.

<sup>2</sup> Les toits plats ou à un pan sont autorisés pour les dépendances au sens de l'art. 39 RLATC. Les toitures plates sont interdites pour les dépendances situées aux abords d'objets inscrits à l'inventaire cantonal des monuments non classés (INV).

<sup>3</sup> La pente des toitures doit être de min. 30%.

<sup>4</sup> Les toitures sont recouvertes de tuiles dont la couleur correspond à celles des toitures traditionnelles du village. L'ardoise naturelle de couleur foncée et les capteurs solaires sont autorisés. Tout autre matériau est soumis à l'approbation de la Municipalité. Dans tous les cas, un échantillon pourra être exigé par la Municipalité.

<sup>5</sup> Pour les constructions agricoles et pour les constructions de minime importance au sens de l'art. 39 RLATC, les couvertures en fibrociment brun-rouge ou matériau jugé équivalent par la Municipalité sont autorisés.

#### Article 47 Ouverture en toiture

<sup>1</sup> Les locaux aménagés dans les combles sont éclairés par des fenêtres dans les murs pignons, des tabatières et/ou des lucarnes.

<sup>2</sup> Les ouvertures doivent être séparées les unes des autres et leur largeur additionnée ne doit pas dépasser le tiers de la largeur du pan du mur considéré. Sont autorisés :

- les châssis rampants placés verticalement ;
- les lucarnes ;

- les verrières et fenêtres à écailles, pour autant que la solution proposée soit plus avantageuse que les autres percements du point de vue de l'intégration et du respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.



<sup>3</sup> Quelques ouvertures pourront être admises au niveau des surcombles. Les ouvertures en toiture destinées à l'éclairage du niveau supérieur seront limitées à des châssis rampants séparés les uns des autres et disposés sur le même niveau.

<sup>4</sup> Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

#### **Article 48 Façades et balcons**

<sup>1</sup> Les façades sont réalisées avec les matériaux traditionnellement utilisés dans le village, soit du crépi, du bois ou de la pierre naturelle.

<sup>2</sup> Les murs des façades présentent des couleurs chaudes pastel, du blanc cassé ou du gris.

<sup>3</sup> Les balcons ont une profondeur de 1.5 m au maximum.

### **CHAPITRE III ZONE DE VERDURE**

#### **Article 60 Destination**

Cette zone est destinée à sauvegarder des sites, à créer des cheminements dans la verdure, conserver ou à créer des espaces arborisés. **Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.**

NB : seul le texte légal fait foi.

Une brève analyse du règlement précité laisse apparaître que la partie nord de la parcelle devient inconstructible (actuellement en zone de village B, futur = zone de verdure), vraisemblablement en raison des dangers naturels, répertoriés dans le nouveau PDCOM. Dès lors et vu que **le futur règlement est plus restrictif que l'actuel, il est nécessaire de retenir celui-ci.**

A titre indicatif, nous précisons que Monsieur Marcel Bochud, administrateur de la PPE, a recouru contre le nouveau PACOM et le déclassement de la partie nord de la parcelle de base. A ce jour, il est donc impossible d'établir tout pronostic sur cette partie de la propriété.

En ce qui concerne les combles et sous réserve des dispositions de la LATC et d'éventuels recours de tiers, ils restent aménageables. Toutefois cette opération est soumise à l'approbation de l'autre copropriétaire (M. Bochud) qui devra participer aux frais de réfection et isolation de la toiture. En sus, des mesures spécifiques devront être mise en place, lors de la transformation, selon les secteurs de restriction (dangers).

## **7. Appréciation générale**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Points forts</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nombre de lots dans la PPE.</li><li>➤ Logement occupant l'entier de l'étage et distribution.</li><li>➤ Potentiel de développement avec l'aménagement des combles.</li><li>➤ Endroit calme, le soir.</li><li>➤ Agréables dégagements.</li><li>➤ Terrasse accessible de plain-pied depuis la salle à manger.</li><li>➤ Place de parc extérieure privative.</li><li>➤ Proximité des transports publics et des accès autoroutiers.</li></ul>   |
| <b>Points faibles</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Age de la construction de base, vétusté, obsolescence et travaux d'entretien à prévoir et logement inhabitable en l'état.</li><li>➤ Situation.</li><li>➤ Trafic routier journalier en lien avec les bains thermaux.</li><li>➤ Absence de chauffage central.</li><li>➤ Fonctionnalité, à certains égards.</li><li>➤ Accès au logement peu adapté aux personnes à mobilité réduite.</li><li>➤ Topographie de la parcelle (falaise).</li><li>➤ Absence de fonds de rénovation.</li><li>➤ Contraintes liées aux dangers naturels lors de transformation.</li></ul> |



## 8. Estimation

### 8.1 Valeur PPE

*Définition : la valeur PPE est définie par un prix au m<sup>2</sup> de surface habitable, cette dernière étant définie selon des principes établis. Cette valeur sera adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (exemple : disposition de places de stationnement, jouissance d'un jardin, etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien. La valeur PPE découle essentiellement des conditions du marché valables à un moment précis pour un objet précis.*

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

Lot, 1 <sup>er</sup> étage et terrasse, valeur à neuf	103.8 m <sup>2</sup> à	CHF 5'400.—	CHF 560'000.—
Provision pour aménagement du lot, admis comme suit (97.8 m <sup>2</sup> x 2.40 h) x CHF 650.—/m <sup>3</sup>		arrondi	<u>CHF -155'000.—</u>
		Sous-total	CHF 405'000.—
Galetas, cave, surface pondérée, en l'état	29.7 m <sup>2</sup> à	CHF 4'320.—	<u>CHF 128'000.—</u>
		Sous-total	CHF 533'000.—
Provisions à déduire, selon millièmes du lot :			
- assainissement et rénovation du bâtiment	441/1000	arrondi	CHF -140'000.—
- démolition dépendance		arrondi	<u>CHF -2'000.—</u>
		Sous-total	CHF 391'000.—
Place de parc extérieure (servitude)	1 unité à	CHF 15'000.—	<u>CHF 15'000.—</u>
<b>Valeur du lot et de ses parties intégrantes</b>			<b>CHF 406'000.—</b>

### 8.2 Valeur vénale

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

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise du feuillet n° 425-4 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

**CHF 405'000.—**

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

## 9. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Tout changement des données (location, état locatif ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente évaluation qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat.



En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.

- ⊗ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou source de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 26 juin 2024.

  
estimmo sàrl  
Daniela Pérale, experte brevetée



## Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation de la parcelle n° 425 au 1:10000 et au 1:1000 issus du guichet cartographique cantonal le 26.03.2024.	x
Extrait certifié du feuillet n° 425-4 du Registre foncier remis par l'Office des faillites le 26.02.2024 et extrait de la parcelle de base n° 425 publié par le Registre foncier le 26.03.2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelles de base n° 425.	x
Extrait du règlement de copropriété de la PPE Résidence "Le Clos" issu du site internet du Registre Foncier.	x
Plans des lots déposés au Registre foncier.	x
Tableau de constitution des lots et des millièmes.	x
Polices ECA des bâtiments 212 et 562.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

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

Glossaire	
PGA (Plan Général d'Affectation).	
PACom (Plan d'aménagement communal).	
PDCom (Plan directeur communal).	