C O M M U N E D E B O U R G - E N – L A V A U X

P A R C E L L E N° R F 1 6 6 7

Route de Lausanne, 9
1096 CULLY

E S T I M A T I O N D E V A L E U R S

MAISON D'HABITATION
DE 2 APPARTEMENTS + LOCAUX

Propriété de
Monsieur Hernandez Romain

MA N D A T

Notre étude de valeurs, partant le présent rapport, découle d'un mandat confié par l'Office des Poursuites du District de Lavaux - Oron, selon lettre du 27 juin 2017, signée par M. Christian Tschanz, substitut.

La visite des lieux a pu avoir lieu, partiellement, à la date prévue, soit le 9 août 2017 à 8h30, mais a dû être reportée au 30 août 2017 à 8h30, pour cause d'absence des clefs laissées par les locataires à un endroit convenu avec le représentant de la gérance légale.

B A S E S D E L' E S T I M A T I O N

Visites

Le 9 août 2017 :

Visite partielle extérieure de la propriété, en compagnie de M. Quang Ngo, gérant technique de la Régie St-Clerc, et M. Christian Tschanz.

Le 30 août 2017 :

Visite de l'habitation précitée, en compagnie de M. Yves-Julien Hediguer, Huissier chef dudit Office des Poursuites, d'une représentante de M. Grandavacha Rulio locataire du 2 pièces du bas de l'immeuble, et de M. Quang Ngo, ci-dessus cité, qui a ouvert l'appartement de 4,5 pièces en duplex loué à M. Blindenbocher.

Pièces et documents

a) Extrait du Registre foncier pour la parcelle N° RF 1667 (reçu de l'O.P.) ;

b) Extraits du Registre foncier pour les servitudes grevant la parcelle, avec libellé et assiette, soit avec les plans, lorsqu'il y a lieu (reçus de l'O.P);

c) Police d'assurance-incendie pour l'immeuble d'habitation (reçue de l'O.P.) ;

d) Plans de situation et de localisation « Guichet cartographique cantonal » (obtenus par nos soins) ;

e) État locatif en août 2017 (obtenu par nous de la gérance légale) ;

f) Baux à loyer des deux appartements loués (obtenus par nous de la gérance légale) ;

g) Plan de zones et règlement communal sur la police des constructions de la commune de Bourg-en-Lavaux, pour le secteur de l'ancienne commune de Cully (obtenus par nous-mêmes)

Consultations

09.08.2017

Registre foncier, Cully

30.08.2017 :

Commune de Bourg-en-Lavaux, Service de l'Urbanisme, des Domaines et des Bâtiments, Secteur de l'Urbanisme et de la police des constructions

Sociétés régionales de services et équipements

Etat de Vaud, Département des Infrastructures

02.10.2017

Registre foncier, Cully

PRÉSENTATION, CONSTATATIONS ET APPRÉCIATIONS

ENREGISTREMENTS OFFICIELS :

Selon extrait du Registre foncier, situation vérifiée aux dates mentionnées en page précédente :

<u>Parcelle N° RF 1667</u>

Etat descriptif de l'immeuble :

Commune :	143 Bourg-en-Lavaux
Numéro d'immeuble :	1667
E-GRID :	CH 97577 89836 48
Adresse :	Les Rives Rte de Lausanne 9 1096 Cully
No plan :	6
Surface :	189 m2
Mutation :	17.07.2006 009-2006/1201/0 Division de biens-fonds (+ 189 m2 de P. 271)
Bâtiments :	Habitation, N° d'ass. 102, 85 m2 Bâtiment, N° d'ass. 103e, 31 m2
Estimation fiscale:	720'000.00 2007, 13.05.2008
Propriété individuelle	Hernandez Romain, née le 04.07.1974 22.10.2007 009-2007/1721/0 Achat
Autres inscriptions :	voir chapitre « Analyse des Inscriptions »

Le terrain

Zone et construction

Du fait de la fusion, relativement récente, des communes formant actuellement la commune de Bourg-en-Lavaux, qui comprend notamment l'ancien territoire communal de Cully, le plan de zones et le règlement concernant les constructions est encore celui propre à Cully.

Nous nous sommes assurés de la conformité, toujours, de la parcelle sous examen par rapport au plan de zones et à la règlementation communale comme cantonale en vigueur, notamment par rapport à la zone de « l'ancienne ville ».

Selon les informations obtenues, la parcelle ne fait pas l'objet de réserves de la part des autorités cantonales et communales.

Nature

Elle se compose de :

- Bâtiment, N° ECA 102: 85 m2
- Jardin : 104 m2
- Total : 189 m2

Cadastration également d'un bâtiment souterrain, N° ECA 103e, sur plusieurs immeubles.

Configuration

La parcelle se présente en forme approximative d'un rectangle, placé longitudinalement le long de la route principale.

Elle est plane.

Situation

La parcelle est située au bord de la route principale menant de la localité de Cully à Lausanne, à savoir la route du bord du lac, du côté de Lutry, précisément.

Elle est placée à environ 100 – 200 mètres du centre de Cully, selon les emplacements visés.

Accès

Depuis la route principale, on accède à la parcelle par un portail principal qui s'ouvre sur une cour intérieure desservant deux propriétés dont celle sous examen.

Nous relevons que l'appartement occupant le seul rez-de-chaussée est accessible depuis la rue de Lausanne uniquement, la porte d'entrée donnant directement sur le trottoir puis la chaussée.

Environnement

Mis à part la route principale, l'environnement de la parcelle sous examen se compose des premières maisons de la localité, de celle, immédiatement voisine, se trouvant sur la parcelle mitoyenne N° RF 271 et d'une construction en cours sur une autre parcelle voisine.

La route principale et des maisons au dessus sont présentes dans l'environnement du côté Nord.

Calme – quiétude

L'emplacement de la parcelle sous examen est conditionné par la présence, en mitoyenneté, de la route du lac, à savoir celle déviant de la route cantonale en provenant de Lausanne-Lutry pour gagner l'intérieur de la localité de Cully et les localités du haut du Lavaux. Ceci valable dans les deux sens, soit en provenance de Vevey également.

Passante aux heures de pointe, la chaussée incriminée génère un trafic variable en intensité, accrue pour les nuisances selon les conditions météorologiques. En revanche, les limites de vitesse pour les véhicules tempèrent les bruits perceptibles.

Nous relevons que la circulation des trains, sur les voies des CFF placées en contre-haut, quelques peu éloignées de la propriété concernée, sont très peu audibles, à notre avis, qui plus est changeantes en fonction des conditions météorologiques également.

Du côté du lac règne le calme et la sérénité qui lui sont attachées, hormis les activités de plaisance et de jouissance des rives, lorsqu'elles ont lieu.

En conclusion, la parcelle sous examen est considérée par nous comme correspondant à un milieu urbain.

Nous relevons cependant que, grâce à la servitude de passage vers le lac, elle bénéficie d'un cadre paisible, dégageant beaucoup de sérénité, du côté du lac.

Vue

La vue s'opère sur l'environnement immédiat dont il est question au chapitre « Environnement » ci-dessus.

Pour l'appartement du rez-de-chaussée, donnant sur la route principale, à part la vue sur ladite route, celle-ci se fait sur les maisons et leurs extérieurs en contre-haut de la route.

Commodités

Toutes les commodités usuelles (écoles, commerces, administration, banques, cafés-restaurants, etc), se trouvent dans la localité de Cully même.

Ensuite, les grandes surfaces et les autres centres de services sont à Vevey et dans la région du Lavaux, ainsi que du Grand Lausanne, pour les plus proches.

Selon notre appréciation, la propriété sous examen est considérée par nous comme bénéficiant d'un large choix de commodités à faible ou moyenne distance, ce que nous estimons très favorable pour son utilisation et sa valorisation.

Communications

La gare CFF de Cully, avec les liaisons secondaires en direction de Lausanne et de Vevey, puis au-delà avec leurs correspondances, est à portée de main, à vol d'oiseau, avec des temps d'accès variables selon qu'on la gagne, depuis la propriété sous examen, à pied ou par la route (contournement, pour cette dernière possibilité).

Les entrées de l'autoroute du Léman sont à environ une dizaine de minutes en véhicule, que ce soit pour La Conversion-Belmont (direction Lausanne-Genève-Yverdon) ou à Chexbres (direction Vevey-Simplon-Berne).

La même appréciation qu'au chapitre précédent vaut pour les communications dont jouit la parcelle considérée, de notre point de vue, à l'exception des accès aux entrées d'autoroute.

Le bâtiment

Généralités

Il s'agit d'une construction qui remonte à 1820, selon la police ECA pour le bâtiment N° ECA 102, et selon les informations obtenues de la Commune de Bourg-en-Lavaux,

Elle a probablement trouvé sa forme actuelle en « L » après l'adjonction du bâtiment accolé.

Elle est implantée en limites Ouest de la parcelle mitoyenne N° RF 270 et Nord de la rue de Lausanne.

Le style architectural de l'ensemble est en correspondance avec celui de l'époque de la réalisation, en relation avec les bâtisses et maisons d'un « vieux bourg ». L'édification s'est faite en mode conventionnel, avec des matériaux traditionnels, notamment pour les éléments structurels.

La toiture est à deux pans.

Les normes, notamment en matière d'isolation, étaient celles prévalant à l'époque de l'édification, améliorées lors d'interventions en transformation – rénovation. à notre avis.

Nous n'avons pas pu recevoir et disposer de plans, ni de descriptif de construction ou de travaux ultérieurs de transformation. Dès lors, nos appréciations se sont faites à partir de la vision, à savoir de nos constatations sur place. Les réserves d'usage sont ainsi émises par nous.

Conception

L'immeuble comprend deux corps de bâtiment, accolés.

Au rez-de-chaussée, il comporte la partie inférieure de l'appartement-duplex, l'appartement donnant sur la rue de Lausanne et les locaux de service, ces derniers avec leur entrée propre.

A l'étage, il y a la partie supérieure de l'appartement-duplex.

DISTRIBUTION

L'appartement de 2 pièces

L'entrée se trouve côté route, par une porte donnant sur un petit palier, avec 3 marches d'escalier, arrivant directement dans le salon et la pièce à vivre.

D'un côté se trouve une chambre à coucher et de l'autre une cuisine-laboratoire.

Dans la pièce à vivre il y a, au fond, une salle de douche et un petit WC-lavabo.

Les trois fenêtres donnant sur la route sont en PVC avec double vitrage isolant.

Toutes les pièces sont traitées avec un sol en parquet stratifié, les murs sont en partie recouverts par des lamelles de bois blanchies ou en crépi.

L'appartement de 4,5 pièces en duplex

L'entrée se trouve dans la cour intérieure au niveau du rez de chaussée, elle donne sur un petit sas qui est séparé par une porte et donne directement dans la cuisine - salle à manger.

Cette dernière, relativement grande, compte un espace de rangement en son fond, pour des réserves ou comme garde-manger.

Accessible par un escalier de bois, l'étage compte :

- une pièce à vivre, avec un parquet stratifié et des espaces de rangement, ainsi que des armoires murales.

- au fond, se trouvent trois chambres à coucher, avec au sol du parquet stratifié et des murs en crépi.

- une salle de bains refaite. Son agencement est qualifié par nous de « basic », avec un meuble lavabo, une WC et une baignoire.

Les fenêtres ainsi que les volets de cet appartement sont en structure bois avec des verres isolants.

Aménagements et agencement intérieurs – équipements

Généralités

Le niveau des équipements, de l'aménagement, des finitions et de la décoration des appartements est estimé comme standard, correspondant à un standing courant, standard, globalement apprécié et évalué.

L'appartement de 2 pièces

Les trois fenêtres donnant sur la route sont en PVC avec double vitrages isolant.

Toutes les pièces sont traitées par un sol en parquet stratifié, les murs sont en partie recouverts par des lamelles de bois blanchies ou en crépi.

La cuisine-laboratoire comporte un mobilier en stratifié et des appareils électro-ménagers de base (cuisinière 2 plaques électrique et hotte de ventilation).

Le reste de l'agencement aurait été fait par le locataire, selon la gérance légale.

L'appartement de 4,5 pièces en duplex

L'aménagement de la partie au rez est rustique, avec beaucoup de bois et un carrelage de style « ferme ».

L'agencement de cuisine est minimaliste.

La tuyauterie est apparente.

La chaufferie - buanderie

Ce local est accessible depuis la cour intérieure, au rez-de-chaussée.

Il est brut pour les murs et le plafond.

La buanderie est équipée d'une machine à laver et une machine à sécher le linge, en colonne.

Ces appareils ne sont pas pris en compte dans nos estimations de valeurs, car considérés par nous comme non fixes, hors parties immobilières.

Ce local contient aussi les éléments techniques pour le chauffage, à savoir l'introduction du gaz et la chaudière utilisant ce combustible.

Extérieurs

Portail en ferronnerie et continuation de la ferronnerie pour l'enceinte.

Cour aménagée, avec une fontaine et un grand arbre.

Autres aménagements standard.

État général

Généralités

Certaines fenêtres sont en mauvais état, du côté extérieur particulièrement.

Sinon, état général estimé correct, compte tenu de la vétusté standard, à savoir l'âge du bâtiment, le maintien et l'entretien apportés au fil des ans.

Intérieur

L'appartement de 2 pièces

Les salles d'eau, elles sont dans un état ancien ; la partie douche présente des carreaux fissurés et des joints du bac déficients. Le WC-lavabo, lui, présente des zones d'humidité.

Constat général d'une vétusté aggravée des lieux, avec des dégradations, notamment pour certains équipements –hormis les récents- et aménagements, pour les parties visibles lors de notre visite.

L'appartement de 4,5 pièces en duplex

Etat général correct, compte tenu de l'âge des aménagements et équipements, à savoir d'une vétusté jugée normale par nous.

La chaufferie – buanderie

Elle est vétuste globalement considérée.

Tuyauteries non isolées.

Extérieurs

Secteur d'entrée : en état général normal de maintien et d'entretien, globalement considéré.

A N A L Y S E D E S I N S C R I P T I O N S

Selon extraits, il existe les inscriptions officielles suivantes au Registre foncier :

PARCELLE N° RF 1667

Mentions

04.12.1970 009-111894 Précarité de construction ID.009-2000/001239

Selon le contenu de la réquisition pour le Registre foncier, ayant donné lieu à l'inscription susmentionnée, la Municipalité de la Commune de Pully a, en 1970, autorisé le propriétaire du bâtiment existant avant cette date à des transformations intérieures (création d'une chambre avec cuisine-laboratoire) et à l'ouverture d'une fenêtre au nord.

Ladite autorisation l'a été à titre précaire, à savoir qu'en cas d'expropriation la plus-value qui a résulté de ces transformations n'entrerait pas dans le calcul d'indemnisation.

Sur le principe même d'une expropriation, aucun élargissement de la rue de Lausanne donnant lieu à une expropriation sur une partie de la parcelle sous examen n'a eu lieu. Vérification faite, aucune intention n'existe actuellement auprès des autorités, la sécurité du trafic à cet endroit ne les y conduisant pas.

Néanmoins, la mention de précarité demeure inscrite et une radiation de celle-ci n'est pas envisageable.

En conséquence, sur le principe, les effets et conséquences, à savoir les risques théoriques potentiels de la mention considérée demeurent présents.

Compte en a été tenu par nous, conformément, dans notre estimation de valeurs.

Servitudes

05.03.1912 009-106877 (D) Passage pour piétons ID.009-2000/005789
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/273
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/275

Cette servitude, constituée en 1912, fait bénéficier un certain nombre de parcelles, dont celle sous examen, de l'accès à la place publique des Rives.

Un plan est déposé au Registre foncier. Il est joint en copie à notre rapport. Le libellé de la servitude ne prévoit pas de charge d'entretien et de travaux, ni de clef de répartition y relative.

Cette servitude permet donc à plusieurs parcelles, dont celle sous examen, de gagner les rives du lac, la place publique en l'occurrence, sans que ce soit prévu l'accès aux parties privées du port. L'accès à l'eau, par exemple pour se baigner ou pêcher est dès lors possible, sous réserve d'éventuelles règles de police.

Nous avons considéré la servitude présente comme un élément essentiel, concourant grandement, à notre avis, à la valeur tant pratique que d'agrément pour la parcelle N°RF 1667, apportant une valeur d'amateur importante au bien examiné.

Compte en a été tenu conformément dans nos estimations de valeurs.

20.04.1912 009-107013 (D) Canalisation(s) : Prise d'eau, fouilles, réservoir, canalisation ID.009-2000/002864
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/1376

Cette servitude, remontant à 1912, est un Droit « D » pour la parcelle examinée.

Elle a permis et permet encore les droits mentionnés en titre, avec les charges et la clef de répartition figurant dans le libellé de la servitude.

Selon les informations qu'il nous a été possible d'obtenir, le résultat est aujourd'hui une situation de faits, sans qu'il ait été possible d'avoir une confirmation de débit, toujours, par exemple pour l'alimentation de la fontaine.

Quoi qu'il en soit, nous avons considéré cette servitude comme favorable, sur le principe, dans nos estimations de valeurs.

20.04.1912 009-107013 (D) Canalisation(s) d'eau ID.009-2000/002865
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/321

Pour cette servitude, inscrite aussi en 1912, qui est aussi un Droit « D », appelle de notre part les mêmes commentaires et appréciations que pour la servitude précédente sont apportés par nous.

Un plan figure au Registre foncier, dont copie jointe à notre rapport.

22.12.1919 009-107074 (C) Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.009-2001/002926
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/275

Cette servitude, qui date de 1919, est une Charge « C » grevant la parcelle sous examen.

Son libellé prévoit le droit, pour le bénéficiaire, la parcelle N° RF 275, de maintenir les arbres existants en 1919 et la plantation de nouveaux. D'autres dispositions pratiques fixent les modalités.

Comme cela se conçoit, il ne nous a pas été possible de déterminer avec certitude si les arbres dans le secteur concerné sont ceux remontant à 1919 ou à plus tard, ni même s'ils dépassaient la hauteur de 6 m., pour ceux qui se trouvent en limite de propriété.

En théorie, sur le principe, elle est défavorable à cette dernière. En pratique, cependant, impact visuel est relativement faible, à notre avis, depuis les deux niveaux du bâtiment sous examen, la vue étant obstruée par d'autres éléments. Il est certes plus conséquent depuis la cour d'entrée et depuis le long du cheminement en servitude active pour la parcelle N° RF 1667.

Quoi qu'il en soit, nous avons tenu compte de l'existence de cette servitude dans nos appréciations et nos valorisations, par principe plutôt.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009-2006/000443
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Cette servitude, comme toutes celles qui suivent, ont été instaurées et inscrites en 2006, probablement dans le cadre de la division des parcelles N° RF 271, mitoyenne à celle N° RF 1667, objet de la présente analyse, ainsi de même que celles constituées en 2017.

Celle-ci est une Charge « C » pour la parcelle sous examen.

Elle autorise le passage à pied et pour tout véhicule à la parcelle mitoyenne N° RF 271 et fixe les modalités d'utilisation, ainsi que la clef de répartition des frais à divers titres.

Nous indiquons que la parcelle qui est fond servant, à savoir celle sous examen, continue de pouvoir utiliser elle-même le tracé figurant sur le plan déposé au Registre foncier.

Nous relevons qu'un plan avec un nouveau tracé a été déposé au registre foncier en 2017, dont copie est jointe à ces lignes.

Sur le fond, cette servitude est le constat qu'une entrée commune existe pour les bâtiments figurant sur les terrains des deux parcelles concernées. Elle est le résultat d'une situation de fait, le bâtiment se trouvant sur la parcelle N° RF 271 devant avoir accès au domaine public, en l'occurrence à la route principale placée en amont.

Elle est pénalisante sur le principe et sur le fond, du fait du partage de l'accès, pour la parcelle sous examen.

Nous en avons tenu compte conformément dans notre estimation de valeurs.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (D) Passage à pied ID.009-2006/000444
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

C'est un Droit « D », cette fois, pour la parcelle examinée, à charge de celle, mitoyenne, portant le N° RF 271.

Un plan correspondant est également déposé au Registre foncier et est joint à notre rapport.

La servitude autorise les habitants du fonds dominant, à savoir la parcelle sous examen, à accéder à utiliser l'accès menant au lac.

Il est fixé dans le libellé de la servitude que le fond servant, la parcelle mitoyenne N° RF 271, puisse poser un portail entre les deux fonds concernés, ainsi qu'entre ledit fond servant et le port privé, avec obligation alors de remettre au fond dominant les moyens d'ouvrir le portail.

La servitude fixe aussi les modalités de répartition des frais de construction, d'équipement, d'entretien et de réparation, en fonction de la valeur fiscale des biens.

A notre avis, le fond servant ayant seul la faculté de poser des portails, il ne ressort pas clairement du libellé de la servitude si les frais relatifs aux portails ou seulement au passage (cheminement) sont concernés par la répartition des coûts.

Nous nous permettons d'émettre toute réserve d'usage à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, actuellement, aucune présence de portail n'est constatée, hormis celui d'entrée depuis la route principale, qui n'est pas concerné par cette servitude.

S'agissant d'un Droit « D », par principe, compte en a été tenu conformément dans nos estimations de valeurs.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (C) Usage de cave ID.009-2006/000445
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Il s'agit d'une Charge « C » pour la parcelle sous examen, en faveur de la parcelle mitoyenne N° RF 271.

Elle permet à cette dernière la jouissance exclusive du local « cave » situé dans le bâtiment sous examen.

Le fond dominant assume les frais d'entretien de cette cave.

Un plan est aussi existant au Registre foncier, dont copie est annexée à notre rapport.

Par principe, du fait de l'occupation par un tiers d'un local dans un bâtiment, une telle servitude péjore l'usage complet dudit bâtiment par son propriétaire. Par principe toujours, même s'il s'agit d'un local de service, l'intimité est concernée, voire atteinte. Cependant, étant donné la proximité des deux bâtiments se trouvant sur les parcelles concernées, le souci de discrétion est moindre.

Quoi qu'il en soit, nous avons pris en compte les effets théoriques et pratiques, ainsi que l'impact financier, dans nos considérations et calculs.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (C) Usage de monte-charge ID.009-2006/000446
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Une Charge « C », également, pour le même bien-fond servant, à savoir la parcelle sous examen, et le fond dominant, le même que précédemment.

Un plan est également déposé au Registre foncier, dont copie est annexée à ce rapport.

Le libellé prévoit l'utilisation possible par les deux biens-fonds, dominant et servant, alors que les frais de construction, d'équipement, d'entretien et de réparation sont prévus d'être à la seule charge de la parcelle N° RF 1667, fond servant.

Cette servitude, appelle de notre part les mêmes commentaires, appréciations et impacts que pour la servitude précédente d' «usage de cave», à la différence près que dans le présent cas les frais sont supportés par le seul fond servant.

Compte en a été tenu proportionnellement dans nos estimations de valeurs.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (D) Passage à pied ID.009-2006/000447
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Un Droit « D », ici, avec les mêmes parcelles concernées, qui prévoit l'accès en faveur de la parcelle sous examen à la cave, selon un plan figurant au Registre foncier, dont copie ci-jointe.

La servitude prévoit que les frais d'entretien seront supportés par le seul fond servant, à savoir la parcelle voisine N° RF 271.

Compte en a été tenu par nous dans nos estimations de valeurs, conformément.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (C) Voisinage : Vues droites ID.009-2006/000448
en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Cette servitude est une Charge « C » pour la parcelle examinée.

Elle est, en fait, réciproque avec la servitude suivante, qui est un Droit « D », cette fois pour la parcelle N° RF 1667.

Un plan est déposé au Registre foncier, dont une copie est annexée à notre rapport.

La servitude garantit aux deux biens-fonds le droit d'ouvrir et de maintenir des vues droites sur certaines façades définies de leurs bâtiments.

Nous estimons pour notre part cette servitude, ainsi que la suivante, comme relevant de l'implantation proche des deux bâtiments concernés, pour une garantie de vue réciproque, et estimons globalement positive, malgré l'impact pratique, ces deux servitudes.

17.07.2006 009-2006/1201/0 (D) Voisinage : Vues droites ID.009-2006/000448
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Il s'agit ici de la servitude réciproque, en Droit « D » cette fois.

Nos commentaires, appréciations et conclusions figurent pour la servitude précédente.

17.07.2006 009-2006/1202/0 (D) Canalisation(s) d'eaux usées ID.009-2006/000449
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/272

Il s'agit ici d'un Droit « D » pour la parcelle concernée par notre mission.

Un plan existe au Registre foncier, dont copie ci-jointe.

La servitude autorise le bien-fond sous examen, ainsi que celui, mitoyen, la parcelle N° RF 271, à faire poser toutes canalisations d'eaux usées sur un tracé défini.

Pour la parcelle examinée, les frais d'entretien de la canalisation seront pris en charge, pour le tronçon concerné, par celle-ci.

La canalisation d'eaux usées, partant la servitude qui permet sa pose, est estimée par nous comme très utile et précieuse, du point de vue de la valorisation, et autorisant le raccordement du bâtiment au collecteur du Service intercommunal d'épuration des eaux usées.

Notre appréciation fait ressortir que la logique est prévue pour répartir les frais d'entretien.

Nos calculs chiffrés ont pris en compte ces constatations et considérations.

18.07.2006 009-2006/1216/0 (D) Usage de cabanon ID.009-2006/000451
à la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Cette servitude, qui était un Droit « D » en faveur de la parcelle sous examen, était inscrite au Registre foncier et apparaissait sur les extraits datés du 27 juin 2017 (procuré par l'Office des Poursuites) et du 30 août 2017 (obtenu par nos soins).

En revanche, sur l'extrait que nous nous sommes procuré à la date du 2 octobre 2017, cette servitude a été radiée dans l'intervalle. Elle figurait précédemment dans les « affaires en suspens », selon libellé et commentaires plus loin dans notre texte.

Pour être complet, le libellé de cette servitude, ainsi que le plan qui s'y rapportait, figurent en annexe au présent rapport.

04.04.2017 – 009-2017/1097/0 – « D » Usage de place de parc ID. 009-2017/001282
À la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Cette servitude, instaurée en 2017, comme les deux servitudes qui suivent, concède à la parcelle sous examen un Droit « D » d'usage de place de parc, à la charge de la parcelle mitoyenne N°RF 271.

Elle fixe que les frais d'entretien sont à la charge de la parcelle bénéficiaire, à savoir la N° RF 1667 sous analyse.

Un plan est déposé au Registre foncier à l'appui de la présente servitude, dont un exemplaire est joint à notre rapport.

Nous apprécions la servitude en question comme favorable, du point de vue pratique et pour les facilités, pour la parcelle objet de notre présent rapport.

En conséquence, nous en avons tenu compte conformément dans nos estimations de valeurs.

04.04.2017 – 009-2017/1097/0 – « C » Usage de place de parc ID. 009-2017/001283
En faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/271

Cette servitude est à l'inverse de celle qui la précède immédiatement.

Elle est donc une Charge « C » pour la parcelle sous examen.

Le libellé de la servitude prévoit que les frais d'entretien de la place de parc dont l'usage est concédé à la parcelle mitoyenne N° RF 271 est à la charge de cette dernière, fond dominant et bénéficiaire.

Un plan est également déposé au Registre foncier, dont une copie est annexée à notre présent rapport.

Les conséquences tant pratiques, défavorables par principe, pour l'intimité et l'emprise de place, par exemple, pour la parcelle sous examen, que d'impact sur les valeurs, ont été pris en compte par nous dans nos estimations.

04.04.2017 – 009-2017/1097/0 – « D » Passage à pied et pour tous véhicules ID. 009-2017/001284
À la charge de B-F Bourg-en-Lavaux 143/1667

Il s’agit toujours d’une servitude entre les deux parcelles incriminées.

Elle est un Droit « D » ici, concédant le passage à pied et pour tous véhicules à la parcelle sous examen, qui en supporte les frais d’entretien.

Au Registre foncier figure un plan, dont une copie est annexée à ces lignes.

L’effet pratique de cette servitude est favorable à la parcelle N° RF 1667, avec une conséquence sur les valeurs que nous attribuons à celle-ci dans nos évaluations.

Compte en a donc été tenu conformément.

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

L’inscription du droit d’aliéner est personnelle, sans rapport, ni effets, selon nous, avec les estimations de valeurs que nous devons produire.

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Les cédules hypothécaires inscrites sont sans relation, pour leur nominal, par exemple, selon nous, avec les valeurs que nous émettons pour la parcelle sous examen.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 28.08.2017 009-2017/1097/0
du 04.04.2017 Division de bien-fonds Hernandez Romain, servitudes foncières, modification servitude ID 009-2006/443, report cédules ID 009-2006/151.152

Cette inscription, qui figurait sur les extrait du Registre foncier précédent, n'apparaît plus sur celui daté du 2 octobre 2017.

Commentaire supplémentaire

Il existe à la date de l'établissement de notre rapport un grand nombre de servitudes sur la parcelle sous examen, à savoir des Charges "C" et des Droits "D", selon l'extrait du Registre foncier à la dernière date de consultation.

Ce nombre total, certes important, doit être considéré en regard de deux parcelles d'une grande proximité et comme résultant d'un fractionnement et de modifications intervenus, en 2006 et 2017, respectivement, entre les parcelles N° RF 1667 (sous examen) et N° RF 271.

Seules les servitudes passives sont à analyser comme défavorables pour la parcelle sous examen. S'y ajoute, également, la mention de précarité.

4 servitudes sont beaucoup plus anciennes (3 de 1912, des Droits « D », et une de 1919, une Charge « C ».

Un certain nombre de servitudes en tout sont donc favorables pour la parcelle N° RF 1667, sous vérification, et sont à prendre en compte comme telles.

La servitude qui a été radiée, pour le droit d'usage d'un cabanon, n'a donc pas été prise en compte dans nos calculs de valeurs, pour les effets positifs qu'elle impliquait.

Il ne nous est pas demandé et il n'entre pas dans nos attributions d'apprécier quelles seraient les servitudes, datant de 2006 et de 2017, par exemple, qui pourraient primer par rapport aux annotations, par exemple aux inscriptions de gages hypothécaires.

Nos estimations de valeurs ont été établies sans considérer une éventuelle primeur, à savoir en prenant en compte les effets et conséquences pratiques comme financières des servitudes inscrites et apparaissant au Registre foncier à la date du 2 octobre 2017.

E S T I M A T I O N D E V A L E U R S

V A L E U R I N T R I N S È Q U E

	CHF	CHF
Valeur selon nos appréciations, au vu des éléments ci-devant énoncés :		
TERRAIN		
Charge foncière attribuée par nous, en fonction de la situation de la parcelle, compte tenu de sa taille, de sa configuration et de sa surface :		
Ratio retenu, selon les normes utilisées dans Notre profession :		
35 % de la valeur à neuf de l'assurance-incendie du bâtiment de CHF 577'398.00		
CHF 577'398.00 x 35 % = (arrondi)		202'000.00
HABITATION		
Sur la base du volume bâti, selon le calcul de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie (ECA), soit **702 m3**		
considéré à une valeur de reconstruction à ce jour, à l'identique, soit de mêmes style architectural, conception, niveau de standing et de finitions, pour les aménagements intérieurs et extérieurs, y.c. équipements et installations techniques :		
A reporter :		202'000.00

		CHF	CHF
Report :			202’000.00
Prix moyen, à neuf, pour les parties habitables et utilitaires, en fonction des critères ci-devant mentionnés et de la densité du cube bâti:			
CHF 780.00 / le m3			
702 m3 x CHF 780.00 =		547’560.00	
sous déduction de la vétusté, selon le coefficient utilisé dans notre profession, pondéré selon notre appréciation du maintien et de l’entretien des lieux			
Coefficient retenu par nous :			
14 %			
55 % x CHF 258'300.00 = (arrondi)	-/-	76’660.00	470’900.00

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Référence : couverture d’assurance-incendie « côté cour, coté jardin » de CHF 20'000.-.	
Valeur attribuée par nous en bloc, dans leur état actuel :	16'000.00
Valeur intrinsèque, en l’état au jour de notre visite et sous les réserves ci-devant et ci-après exprimées :	688’900.00
arrondie à **:**	**689’000.00**
	=========

VALEUR DE RENDEMENT

Nous ne considérons pas le bâtiment sous examen comme un immeuble de rendement, du fait qu'il contient, selon les usages qui sont appliquées dans notre profession, deux appartements seulement, quand bien même ceux- ci font l'objet d'un bail de location.

Cependant, à titre indicatif et comparatif, nous avons estimé intéressant d'effectuer une projection de rentabilité comme s'il s'agissait d'un immeuble locatif, en recourant au taux technique de 6,5 % de rendement brut, que nous pratiquons en l'espèce.

Préalablement, nous mettons en évidence les loyers nets comme suit :

	Loyer net mensuel CHF :	annuel CHF :
Appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée	1'150.00	13'800.00
Appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée + étage	2'900.00	34'800.00
Place de parc extérieure	100.00	1'200.00
Rendement locatif brut total, hors charges d'exploitation	4'150.00	49'800.00

Pour notre part, nous estimons les loyers pratiqués pour les baux concernés comme correspondant au marché locatif local et régional, à savoir l'offre et la demande du moment présent.

Ainsi, selon nous, il n'existe pas de réserve locative, en l'occurrence.

Dès lors, sur la base du tableau qui précède en recourant au taux techniques de 6,5 %, la valeur locative de l'immeuble sous examen serait, de notre point de vue, de :

CHF 766'000.00

(arrondie).

En conséquence, si une valeur vénale était calculée, selon l'usage et la pratique, à partir de la moyenne résultant d'une fois la valeur intrinsèque et de deux fois la valeur de rendement, il serait obtenu le résultat suivant ::

$$\frac{\text{CHF 689'000.00 + CHF 766'000.00 + CHF 766'000.00}}{3}$$

soit :

CHF 740'000.00

(arrondi).

A titre indicatif, dans le canton de Vaud, il est pris en compte, pour ce calcul, deux fois la valeur de rendement, alors que dans le canton de Genève, par exemple, il s'agirait de trois fois.

Pour information, faute de disposer du compte d'exploitation réel été en l'absence de réserve locative, nous renonçons à énoncer toute valeur théorique de rendement nette, inutile en l'espèce, au surplus car elle serait naturellement inférieure à la valeur de rendement brut.

V A L E U R V É N A L E

Au vu :

- des constatations faites sur place,
- des différentes pièces consultées,
- des vérifications auxquelles nous nous sommes adonnés,

ainsi que sur la base de :

- notre connaissance du marché immobilier régional et de notre expérience en la matière,
- de transactions réalisées par les agences, dont la nôtre, ainsi que de ventes directes, relativement récemment, dans le Lavaux à comparaison de critères d'appréciation égaux, après adaptation et ajustement, le cas échéant,

et en prenant en considération les aspects favorables et moins favorables décrits ci-devant, notamment ceux ci-après mis en évidence, à savoir :

- la situation de la parcelle, très proche du plein centre de la localité et du lac,
- sa position dans une région très recherchée, aux portes de Lausanne et de la Riviera,
- le caractère exclusif de la position susmentionnée, privilégiée sur le principe, à savoir sa rareté, ajoutant une plus-value indéniable à la propriété,
- les caractéristiques du terrain et de l'habitation, des équipements et des aménagements intérieurs,
- la densité des constructions sur la parcelle incriminée,
- l'état général de l'habitation et des aménagements extérieurs,
- les inscriptions (mention de précarité et servitudes, actives et passives) grevant et bénéficiant à la parcelle sous examen,

- notamment la servitude permettant l'accès à la place publique des Rives, soit au lac Léman,, sous les conditions et restrictions mentionnées dans son libellé, estimée par nous comme précieuse dans la perspective d'accès. Cette servitude apporte une plus-value certaine d' «amateur», que nous avons appréciée comme telle dans nos calculs de valeur vénale,

- l'état du marché immobilier, en général, dans la région concernée, ainsi que pour les perspectives à court et moyen termes, émanant de spécialistes et de nous-mêmes, pour les habitations dans le créneau de valeurs, partant de prix, concernés,

nous attribuons à la propriété une valeur vénale de :

CHF 1'115'000.00

dans sa contenance et dans son état au jour de notre visite, avec la précision qu'une certaine valeur d'amateur a été incluse par nous dans le chiffre ci-dessus, résultant de notre appréciation pour les critères de situation ci-devant décrits, notamment.

Nous devons attirer l'attention sur le fait que, par principe, une valeur d'amateur n'est généralement pas retenue dans le cadre d'une estimation de valeurs en vue d'une vente publique, mais plutôt une valeur de liquidation, que nous n'établissons pas, pour notre part.

Cependant, en l'espèce, étant donné la rareté de propriétés dans la situation concernée, nous estimons qu'une valeur d'amateur, même partielle, peut faire partie d'une valeur marchande à énoncer dans ce contexte particulier.

G É N É R A L I T É S – R É S E R V E S

Les appréciations ci-dessus reflètent une image instantanée du marché actuel et nous ne pouvons prévoir l'évolution de ce dernier.

Elles vous sont fournies sous les réserves d'usage, s'agissant d'éléments subjectifs, ainsi que de l'évolution des conditions du marché, du loyer de l'argent, d'une valeur de rendement, réelle ou théorique, différente de notre propre projection, d'une éventuelle valeur d'amateur supplémentaire à celle que nous avons déjà prise en compte, des bases de calcul et de tout autre élément imprévisible, qui pourrait influer sur tout ou partie des chiffres ci-dessus.

La demande de la part de la clientèle d'acheteurs est actuellement très bonne pour le genre de biens concerné, dans la gamme de prix incriminée.

Néanmoins, les diverses mesures prises depuis 2012 jusqu'à maintenant par les autorités politiques suisses, la Finma et les banques elles-mêmes, en matière de financement hypothécaire, notamment, impactent négativement les valeurs immobilières, sur le principe.

L'abandon au début de l'année 2015 de la parité du franc suisse par rapport à l'euro a créé des conséquences négatives supplémentaires pour l'économie suisse, en général, et pour le marché immobilier, indirectement. Celles-ci sont perceptibles encore à l'heure actuelle, bien que plus faiblement.

En contre partie, à titre favorable, nous relevons que les taux d'intérêts hypothécaires toujours très bas et que l'absence de stock important en biens immobiliers dans le type et le créneau de prix de vente d'objets en rapport avec notre estimation de valeurs, sont des éléments positifs dans le marché du moment.

Quoi qu'il en soit, pour toutes les raisons qui précèdent, les évaluations que nous établissons depuis quelque temps ne peuvent plus être fermement garanties pour une longue durée, l'évolution des données pouvant fluctuer rapidement.

Le cas échéant, elles demandent à être réactualisées régulièrement.

A titre indicatif, nous mentionnons que les valeurs émises par nous l'ont été dans le cadre d'une projection à 12 mois maximum, sauf évènement particulier survenant dans l'intervalle, ainsi que nous le pratiquons usuellement pour les Offices de Poursuites et de Faillites.

Avant de conclure, nous précisons encore que la mission effectuée par nous n'est ni une expertise technique en soi, ni un bilan technique avec projections d'investissements nécessaires en travaux d'entretien ou de maintien de l'immeuble, quand bien même certains éléments de la propriété en faisant partie ont dû être appréhendés, sommairement, pour notre estimation de valeurs.

Nous précisons encore que, par souci de discrétion vis-à-vis des locataires d'appartements, nous renonçons à produire les photographies prises de l'intérieur des lieux, exception faite du local buanderie – technique. Comme de bien entendu, ces photographies ont fait l'objet, avec les autres éléments d'appréciation, de notre dossier d'appréciations.

Ainsi fait à Montreux en date du 29 septembre 2017

CGS Global Immobilier SA

G. Stam Chr. Savioz

S.E. & O.

Hoval

Hoval

Hoval
Hoval Service
0848 848 464
Hoval
Hoval

EASY HOME
TROCKNER-BÄLLE
Zeitvorwahl /
Départ différé
3h
6h
9h
Min./