

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Feuillet 1385, lot 2 quote-part de 170/1000 de la parcelle de base 320.

Adresse

Route de la Roche 8, 1073 Savigny.

Mandant

Office des poursuites du District de Lavaux-Oron, selon courrier du 28 juin 2024.

Propriétaire

Madame Lei Zhou, en propriété individuelle.

Valeur vénale

CHF 845'000.—.



Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale du feuillet 1385 (appartement) avec ses parties intégrantes, de la parcelle de base 320 de la commune de Savigny, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

Type d'objet

Lot de PPE avec ses parties intégrantes.

Situation

La propriété étudiée se situe à l'est de la localité, plus particulièrement à la Claie-aux-Moines, dans un quartier résidentiel en amont de la route principale.

Visite des lieux

Par temps pluvieux, le 22 juillet 2024, en compagnie de M. Gelati, préposé de l'Office.

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

Le logement étudié se situe dans un immeuble mixte, entièrement excavé et érigé en 1987. En bordure d'un cordon boisé et de La Chandelar (ruisseau), il a été constitué en propriété par étage dès sa construction. Celle-ci a été dénommée PPE « Eden Roc » et comprend six logements, trois locaux commerciaux et un parking extérieur. L'aspect général de l'enveloppe, ainsi que des parties communes, est peu satisfaisant. Le tout est, de l'avis de l'experte, désuet.

Notre étude porte sur le lot 2, soit un logement de 5.5 pièces d'environ 109 m² de surface utile principale, sis au rez-supérieur. Il est traversant est, nord, ouest et sud et il bénéficie d'un balcon sud et, par servitude sur le fonds voisin, d'une terrasse ouest d'environ 100 m². Pour finir, un stationnement extérieur lui est attribué également par servitude. Les aménagements intérieurs du lot sont de différentes époques (d'origine pour les salles d'eau et rénovés ou remplacés pour les fenêtres et l'agencement de cuisine). Il est habitable en l'état, toutefois un rafraîchissement global est à prévoir. En revanche, l'aménagement de la terrasse est à reprendre entièrement (sol et aménagement) ; la pose d'une barrière reste à charge du propriétaire.

Le logement et la place parc font l'objet d'un bail à loyer. Par défaut de paiements, une procédure de résiliation et d'expulsion sera probablement engagée par notre mandant.



Méthodologie de l'expertise

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

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice août 2024 : 107.5 (déc. 2020 = 100 points).

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2024) : 69.0 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base.....	4
1.1.1 Parcelle n° 320.....	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Charge foncière / Annotation.....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1322.....	6
1.3 Désignation cadastrale du feuillet.....	6
1.3.1 Lot n° 2 (appartement).....	6
1.3.2 Mention / Servitudes / Annotation.....	6
2. Localisation et environnement.....	6
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié.....	8
3.1 ECA n° 1'322 Habitation collective.....	8
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir.....	11
3.3 Aménagements extérieurs.....	11
3.4 Feuillet n°1'385 Lot 2 - logement.....	12
3.5 Cave.....	15
3.6 Terrasse.....	15
3.7 Stationnement.....	16
4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété.....	17
5. LPPPL / Bail à loyer.....	18
5.1 LPPPL – Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif.....	18
5.2 Occupation - bail à loyer.....	18
6. Infographies et dispositions constructives.....	18
6.1 Infographies.....	18
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction.....	20
7. Appréciation générale.....	21
8. Estimation.....	21
8.1 Valeur PPE.....	21
8.2 Valeur vénale.....	22
9. Réserves et remarques finales.....	22
Sources d'information et annexes.....	23



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale de la parcelle de base

Comme mentionné précédemment, la PPE Résidence "Eden-Roc" compte 9 lots. Les lots n° 1 à 6 sont affectés en logements, les lots 7 à 9 en locaux commerciaux.

1.1.1 Parcelle n° 320

		1087 m ²
Bâtiment	: ECA 1322a, habitation	261 m ²
Bâtiment	: ECA 1322b	3 m ²
Forêt	:	108 m ²
Jardin	:	403 m ²
Accès, pl. privée	:	312 m ²
Adresse	: Route de la Roche 8 à Savigny	
Propriété	: Savigny	5611/1384 pour 160/1000
	Savigny	5611/1385 pour 170/1000
	Savigny	5611/1386 pour 165/1000
	Savigny	5611/1387 pour 170/1000
	Savigny	5611/1388 pour 140/1000
	Savigny	5611/1389 pour 150/1000
	Savigny	5611/1390 pour 26/1000
	Savigny	5611/1391 pour 13/1000
	Savigny	5611/1396 pour 6/1000



1.1.2 Mentions / Servitudes / Charge foncière / Annotation

Mentions : Elles sont les suivantes : 1) gages sur les parts, 2) administrateur en faveur de Bernard Nicod à Lausanne. Ces deux mentions sont en lien avec la forme juridique du bien-fonds, elles n'ont pas d'incidence sur la valeur.

Servitudes : Seize servitudes grèvent cette parcelle, deux en droit et quatorze à charge.

La plus ancienne et inscrite en 1981, à charge, concerne une canalisation d'égouts et droits accessoires en faveur de la commune de Savigny. Ce droit réel restreint est usuel, il n'amène pas de commentaire spécifique.

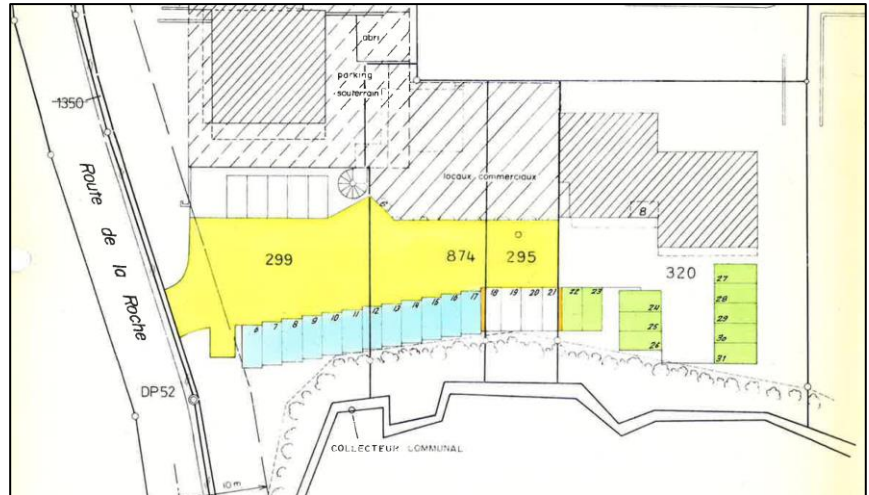
Puis, inscrites en 1988 et 1989, deux servitudes d'empiètement. La première, en droit pour la parcelle 320, concerne l'empiètement du bâtiment mitoyen entre les deux biens-fonds et la seconde, à charge pour la parcelle 320, l'empiètement de la place de parc extérieure en faveur de la parcelle 295. Ces deux droits s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds bâtis. Ils n'influencent pas la valeur du bien étudié.

Le 26.07.1989, dix servitudes de stationnements extérieurs ont été inscrites (en vert sur le plan ci-contre). Elles sont en lien le fonctionnement de la PPE. Elles sont rattachées aux différents lots. Nous relevons que la place n° 21 figurée en blanc à l'extrémité ouest est propriété du lot 5 et que les textes déposés au Registre foncier sont toujours au nom du promoteur. La place de parc n° 31, en bas à droite sur le plan, est désignée comme place visiteurs.





Puis, inscrit à la même date, un passage à pied et pour tous véhicules, à charge des biens-fonds 295, 974 et 299. Il s'agit du chemin d'accès principal, et de la place, qui relie la route de la Roche à la résidence (en jaune). Les frais d'entretien se répartissent au prorata du nombre de places de parc sises sur chacun des fonds dominants. Sur place, le revêtement est admis comme en bon état et utilisable encore pendant de nombreuses années. Nous n'avons pas de renseignements sur les éventuels frais de déneigement.



Puis, à charge, deux servitudes d'usage. L'une pour un local de buanderie, sis dans l'immeuble et en faveur des parcelles 295 (locaux commerciaux) et 874 (ancien restaurant), et l'autre, pour l'usage de l'installation de chauffage. Cette dernière est en faveur des parcelles 295, 299, 874. Elle oblige le fond 320 à la fourniture du chauffage et de l'eau chaude (voir charge foncière ci-dessous).

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe

Charge foncière : Cette charge, inscrite en 2013, a pour objet de garantir la fourniture du chauffage (comprenant l'eau chaude) par la parcelle 320 de Savigny en faveur des parcelles 295, 299 et 874. L'exercice du droit précise ceci : « *Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement et de rénovation du local et des installations servant au chauffage, ainsi que tous ceux liés à l'exploitation seront supportés dans les proportions suivantes :*

- Parcelle 295 de Savigny : 4 %
- Parcelle 299 de Savigny : 47.5 %
- Parcelle 320 de Savigny : 42.5 %
- Parcelle 874 de Savigny : 6 % .

La valeur de la charge foncière s'élève au montant de : un franc. »

Cette valeur n'est pas indexée et ne fera l'objet d'aucun amortissement. La durée de la charge foncière est indéterminée. Toutefois, après 30 ans à compter du jour de l'inscription, chacune des parties peut la dénoncer un an à l'avance.

Pour le texte complet, nous renvoyons le lecteur à l'extrait annexé.

Annotation : Aucune.

Voir extrait du Registre foncier annexé.



1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 1322

- Type de construction Habitation collective.
 - Année de construction 1987.
 - Volume ECA 3'360 m³.
 - Valeur assurée CHF 3'175'400.—, indice corrigé 140/2024, ce qui représente un prix moyen au m³ de CHF 945.—.
- Une couverture complémentaire (côté cour / côté jardin) de CHF 50'000.— a été conclue pour cette propriété.

1.3 Désignation cadastrale du feuillet

1.3.1 Lot n° 2 (appartement)

Droit exclusif sur : rez supérieur Ouest : appartement d'environ 116 m² avec balcon d'environ 14 m² constituant le lot 2 du plan.

Propriétaire : Lei Zhou, propriété individuelle.

Quote-part : 170/1000.

Estimation fiscale : CHF 522'000.—, 15.05.2017.

1.3.2 Mention / Servitudes / Annotation

Mention : Seule la mention : règlement de copropriété figure au Registre foncier. Il s'agit d'une inscription standard pour l'administration PPE.


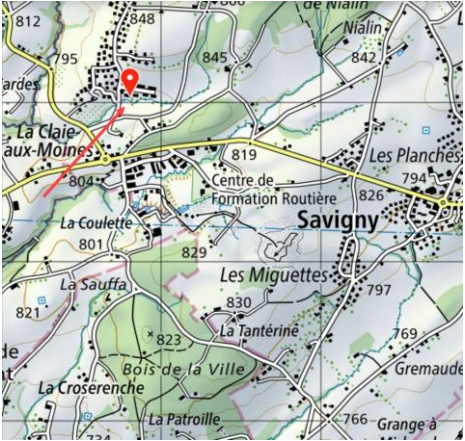
Servitudes : Elles sont au nombre de deux : 1) usage de place de parc extérieure n° 30 et usage de terrasse. Nous reviendrons sur ces éléments dans l'étude du dossier.

Voir assiettes des servitudes annexées.

Annotation : Aucune.

Voir extrait du Registre foncier annexé.

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 5km</p>	
<p>Située à 10 km environ du centre de Lausanne, Savigny est une commune du district de Lavaux-Oron qui est peuplée d'environ 3'448 habitants. Son territoire s'étend sur 1'601 hectares.</p>	<p>La propriété étudiée se situe à l'ouest de la localité, dans le lieu-dit La Clai-aux-Moines, à l'ouest du territoire communal et dans un quartier résidentiel.</p> <p>Altitude : 815 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 543'810 / 155'060.</p>



Environnement

Résidentiel.

Vue

Depuis le logement étudié : pas de vue spécifique autre que sur l'environnement direct et le cordon boisé.



Nuisances

Aucune, endroit calme. Voir le chapitre "informations".

Accès

Aisé, par la route de la Roche, axe du domaine public puis par chemin privé régi par servitudes.

Stationnement

Pour le lot étudié : une place de parc extérieure (n° 30), rattachée par servitude.

Pour la PPE : une et quelques stationnements publics sont disponibles en amont sur le chemin Eden-Roc.

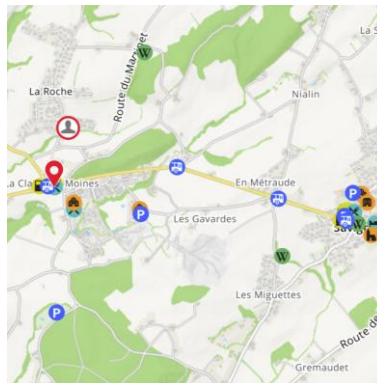


Commodités

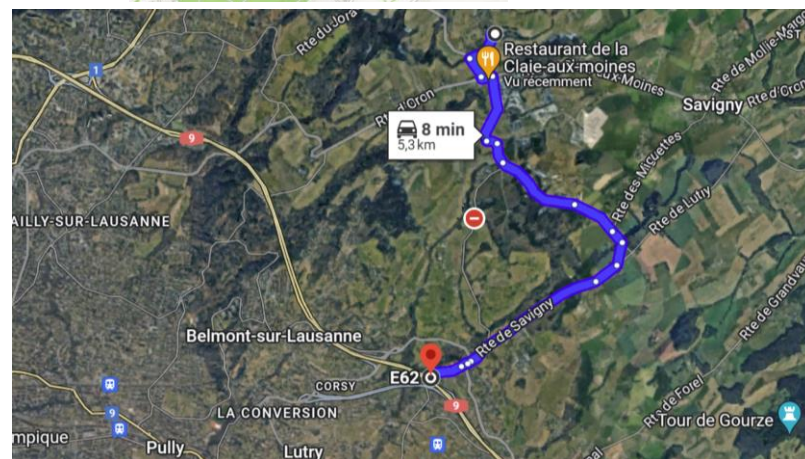
Commerces : Une épicerie à 600 m environ, sur la route de la Clai-aux-Moines. Les autres commerces se situent à Savigny (3 km) ou Epalinges (4.5 km).

Ecoles : Primaire à Savigny-Centre et secondaire à Mézières. Bus scolaire à l'entrée de la résidence.

Transports publics : CarPostal, lignes n° 360 et 365 (Epalinges / Lausanne-Sallaz), arrêt à 600 m avec deux départs par heure et avec liaison avec le M2 (métro). Jonction autoroutière à 5.5 km (Belmont/Lutry).



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



Topographie

Le versant naturel du bien-fonds s'oriente nord-est / sud-ouest, en pente modérée. La forme de la parcelle est quasi rectangulaire.



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

3.1 ECA n° 1'322

Habitation collective

Remarque préalable

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

Organisation

L'entrée principale se situe sur la façade sud au niveau du rez-inférieur (sous-sol). Elle comprend un grand hall, la cage d'escalier au nord (ajourée dès le rez-supérieur) avec un ascenseur Segulift (5 personnes, 400 kg) reliant tous les niveaux.



Rez-de-chaussée : un local commercial avec WC, les locaux techniques, une buanderie en faveur des parcelles 295 et 884, un abri PC, la buanderie commune, un étendage et deux locaux commerciaux.

Rez-supérieur et étage : deux logements de 5.5 pièces avec balcon.

Combles : deux logements de 5.5 pièces, avec soit balcon baignoire, soit alcôve.

Eléments de construction

Gros œuvre : massive, probablement en béton armé, avec excavation totale. Fondations par radier et dalles en béton armé. **Toiture** : à deux pans, isolée avec fenêtres rampantes et balcon-baignoire. **Couverture** : en tuiles mécaniques, probablement en Eternit, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies avec terpine en tuiles plates. **Fenêtres et obscurcissement** : voir parties privatives du lot. **Balcons** : structure et parapet en béton armé, barrière métallique. **Murs intérieurs** : probablement en briques et maçonnerie.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

L'immeuble est équipé d'un chauffage central à mazout. La chaudière, de marque Buderus, a été installée en 2012. Elle produit également l'eau chaude sanitaire. La diffusion de la chaleur s'effectue par le sol et par des radiateurs. La citerne a été révisée en septembre 2020.





Installation électrique commune

L'installation est aux normes. Le dernier contrôle a été effectué en mai 2022 selon l'étiquette collée sur le tableau.



Conduites

Elles ont été remplacées au niveau de la chaufferie, elles sont probablement d'origine pour le reste.

Eaux usées

Selon toute vraisemblance, l'immeuble est raccordé en séparatif.

Buanderie commune

Elle est sise au sous-sol et elle est à prépaiement.



Equipements spécifiques

Interphone et très prochainement éclairage des accès / couloir branché sur détecteurs de présence.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Revêtements intérieurs parties communes

Sols : pierre naturelle.

Murs : crépis.

Plafonds : lissés au plâtre, lambrissés.



Années principales de transformation ou rénovation

Aucune information n'a été communiquée à ce sujet à l'experte.





Amiante et toxiques

- ⊗ Au vu de l'année de construction, il faut s'attendre à la présence d'amiante dans ce bâtiment. En raison de ses qualités isolantes, de sa résistance au feu, à la chaleur et aux produits chimiques, ce minéral à texture fibreuse a largement été utilisé dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ, particulièrement dans ceux construits entre 1950 et 1970. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation, d'assainissement, de démolition, etc.

La 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 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.

- ⊗ La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.

Expertise technique

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

CECB - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments

- ⊗ La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1^{er} janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Le certificat indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note, de A à G, sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques). **Sa validité est de 10 ans.** Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'à 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).



Le CECB, pour la PPE Eden Roc, a été réalisé le 13.07.2020. Il définit l'efficacité de l'enveloppe en **note E**¹⁾, soit une note relativement mauvaise et celle de l'efficacité énergétique globale en **note D**²⁾ soit une note moyenne.

- 1) *L'enveloppe du bâtiment dépasse aujourd'hui les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de 2 à 2.5 fois.*
- 2) *L'efficacité énergétique globale est en dessous des normes actuelles. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 à 2 fois celui des nouvelles constructions.*

Voir les commentaires et appréciation sous le point suivant.

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

A la lecture du CECB et des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires des trois dernières années, nous relevons les éléments suivants :

Enveloppe Hormis le remplacement de certains châssis et vitrages, tous les autres éléments composant l'enveloppe sont, de l'avis de l'experte, d'origine. L'aspect des façades, plus particulièrement le crépi et les toiles de tente, est peu engageant. Le CECB indique qu'aucune intervention au niveau de l'isolation n'est nécessaire, ni recommandée à court terme. Ces indications sont les mêmes pour la toiture. En revanche, le remplacement des fenêtre ou éventuellement les vitrages est recommandé.

Travaux 2024 approuvés par l'assemblée :

Réfection des boiseries et d'une partie de la ferblanterie.

A prévoir à moyen terme : réfection du crépi, des caissons des stores et isolation des embrasures.

Etat général : de l'avis de l'experte = moyen.

Intérieur Les revêtements intérieurs, des parties communes, mériteraient d'être remplacés, car ils sont d'origine. La chaudière à mazout et l'installation électrique commune ont fait l'objet d'une réfection ou d'un contrôle récent. Nous n'avons pas d'information sur la réfection éventuelle de l'ascenseur.

Travaux effectués en mai dernier :

Remplacement de la vanne à trois voies du chauffage.

Extérieurs Lors de l'assemblée générale, les copropriétaires ont approuvé le curage et drainage des canalisations extérieures.

3.3 Aménagements extérieurs

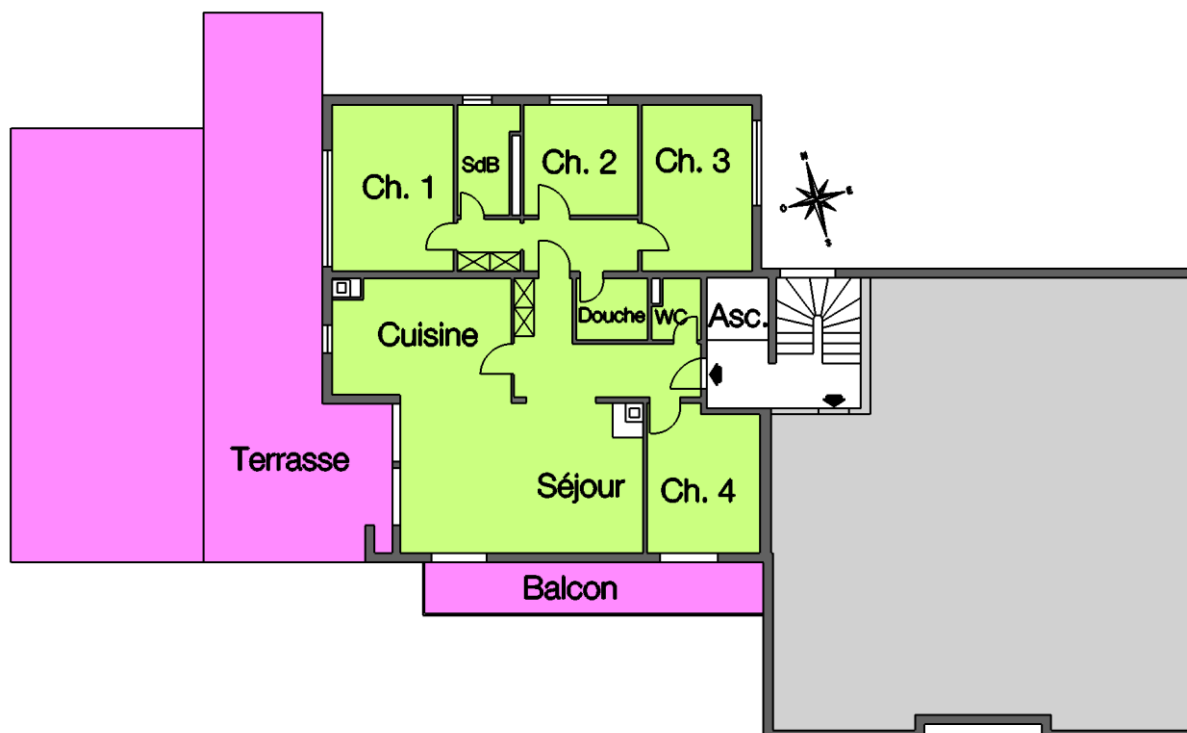
Les parties de la parcelle occupées par le chemin d'accès (privé) et les stationnements extérieurs sont en revêtements bitumineux ou en pavés béton. Le solde des parties non bâties de la résidence est engazonné, agrémenté de plantations ornementales, d'arbres majeurs (à l'est et au sud). Le parking extérieur est délimité par des haies de thuyas. Les aménagements extérieurs de la PPE sont très bien entretenus.





3.4 Feuillelet n° 1'385 Lot 2 - logement

Le plan déposé au Registre foncier est annexé au rapport. Nous avons repris celui-ci afin de créer l'illustration ci-dessous sur laquelle nous avons ajouté la jouissance de la terrasse.



Situation et orientation	L'appartement, lot n° 2, se situe au rez supérieur de l'immeuble et il occupe la moitié de celui-ci. Le logement est traversant et bénéficie de toutes les orientations. Il jouit d'un balcon sud d'environ 12 m ² et d'une grande terrasse ouest d'environ 100 m ² (voir point 3.6).														
Surface nette et surface pondérée	La surface nette habitable est admise à 109 m ² , avec les murs non porteurs et considérant les recommandations en la matière, la surface est de 116 m ² , soit comme mentionnée au Registre foncier. Tenant compte d'un demi balcon, la surface pondérée s'élève à 123 m ² .														
Description	Les parties jour et nuit, dans ce logement, sont bien délimitées entre elles. La partie jour, sise au sud et à l'ouest comprend l'entrée, le WC visiteurs, un couloir de distribution avec armoires et reliant la partie nuit, une chambre (bureau) avec accès au balcon, un grand séjour / salle à manger d'environ 24 m ² avec cheminée d'agrément et accès au balcon et à la terrasse et pour finir la cuisine, semi-ouverte sur la salle à manger de 14 m ² . La partie nuit, éventuellement fermée par une porte de communication, comprend trois chambres de respectivement 14 m ² , 9 m ² et 12 m ² , orientées à l'est, au nord et à l'ouest, une salle de bains ajourée et une douche-WC.														
Parties privatives	<table><tr><td>Sols</td><td>: parquet bois, carrelage.</td></tr><tr><td>Murs</td><td>: tapissés, papier ingrain, faïences dans les salles d'eau.</td></tr><tr><td>Plafonds</td><td>: crépis.</td></tr><tr><td>Menuiserie</td><td>: peinte.</td></tr><tr><td>Châssis, vitrages</td><td>: PVC, isolants (récent, admis env. 10 ans).</td></tr><tr><td>Obscurcissement</td><td>: volet roulants en alu.</td></tr><tr><td>Radiateurs</td><td>: chauffants sans la salle de bains.</td></tr></table>	Sols	: parquet bois, carrelage.	Murs	: tapissés, papier ingrain, faïences dans les salles d'eau.	Plafonds	: crépis.	Menuiserie	: peinte.	Châssis, vitrages	: PVC, isolants (récent, admis env. 10 ans).	Obscurcissement	: volet roulants en alu.	Radiateurs	: chauffants sans la salle de bains.
Sols	: parquet bois, carrelage.														
Murs	: tapissés, papier ingrain, faïences dans les salles d'eau.														
Plafonds	: crépis.														
Menuiserie	: peinte.														
Châssis, vitrages	: PVC, isolants (récent, admis env. 10 ans).														
Obscurcissement	: volet roulants en alu.														
Radiateurs	: chauffants sans la salle de bains.														



Agencement de cuisine : **Meubles** : en bois, équipement complet, relativement récent.
Plan de travail : en stratifié.
Electroménagers : vitrocéramique, four, steamer, réfrigérateur avec congélateur séparé, tous de marque Siemens, lave-vaisselle Zug (ancien).

Sanitaires : Ils offrent un confort standards, ils sont majoritairement désuets. Le WC et la douche-WC sont borgnes, la salle de bains est ajourée.

Fonctionnalité : Elle est admise comme bonne, avec un espace de vie agréable (environ 38 m²) avec prolongement sur l'extérieur, une cuisine semi-ouverte sur la salle à manger ce qui correspond aux attentes actuelles. Peu ou pas de vis-à-vis, des salles d'eau en suffisance par rapport aux nombre de chambre et avec un WC séparé.

Etat général d'entretien : De l'avis de l'experte, l'état général est admis comme moyen. La rénovation des salles d'eau (de 1987) est à envisager, à court ou moyen terme. L'agencement de cuisine est admis comme bon (hors certains électroménagers). L'ensemble de revêtements muraux, des sols et plafonds, ainsi que les châssis et vitrages devront être remplacés, soit à court terme ou à moyen terme.

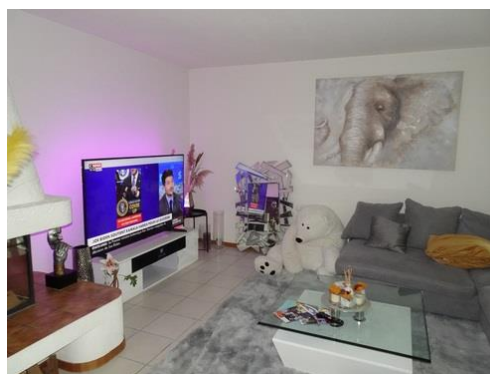
Installation électrique : Probablement, aux normes. Toutefois, un contrôle OIBT est nécessaire.

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



Occupation : Lors de la visite, le logement était occupé et loué. Pour plus de détail, voir chapitre 5.

Amiante et toxiques : Au vu des aménagements intérieurs, d'origine, la présence d'amiante dans le logement n'est pas exclue. Seul un examen spécifique (prélèvements par sondage et analyse en laboratoire) peut renseigner pleinement sur la présence de cette substance. Dans ce contexte, nous précisons ici que le présent rapport ne prend pas en compte le surplus de frais engendrés par des mesures de protection particulière à mettre en place lors de rénovation du logement. La présence d'autres toxiques n'a pas fait l'objet d'une étude.







La partie couverte de la terrasse est liée au bâtiment et à la parcelle de base 320. Elle est équipée d'une toile de tente solaire, à commande manuelle. Cet élément est en mauvais état. Pour la partie non couverte, voir point 3.6.

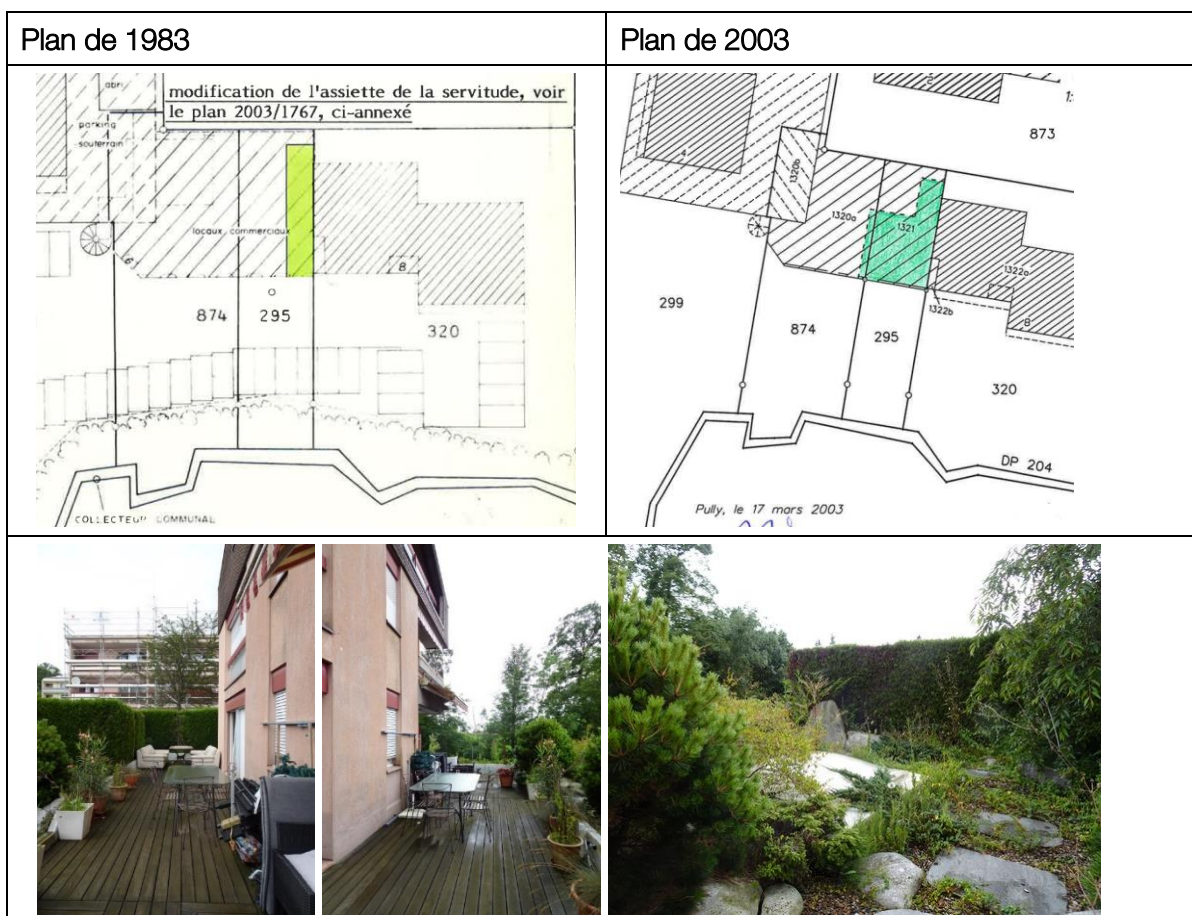
3.5 Cave

Cet objet n'a pas pu être observé. Dès lors, sa surface est inconnue.

Sur la base des plans de la PPE, il est admis que les caves se situent dans l'abri PC (partie commune). Vu ceci, elles ne peuvent pas être intégrées dans les droits exclusifs de chaque lot et dans les surfaces pondérées.

3.6 Terrasse

Le lot jouit, par servitude et depuis 1983, d'une grand terrasse ouest. Précédemment tout en longueur, la surface (assiette de la servitude) a été étendue en 2003 pour atteindre 100 m². Elle correspond aux toitures plates (en partie) des parcelles 295 et 874.





Entièrement clôturée par des haies au nord et à l'ouest, elle est en revanche dépourvue de toute protection (barrière ou de parapet) au sud ce qui rend les lieux très dangereux et hors normes (SIA 358).

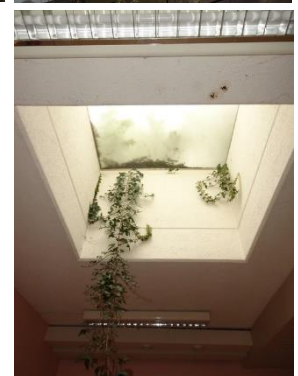
Pour le surplus, le revêtement en bois (Teck) est en très mauvais état. Lors de la visite, il était très glissant, défoncé à certains endroits et donc dangereux.



Etat d'entretien : Mauvais.

La pose d'une barrière est indispensable de manière immédiate, ainsi que la réfection du sol. Un entretien soutenu de la partie végétalisée au niveau des coupoles est également indispensable.

Selon l'exercice de la servitude, tous les frais d'entretien incombent aux bénéficiaires.



3.7 Stationnement



Comme indiqué en page 6, le lot bénéficie d'une place de parc extérieure. Il s'agit de la numéro 30.





4. Fonctionnement de la PPE et charges de la copropriété

Remarque préalable

En préambule, nous rappelons que l'administration de la PPE est assumée par Bernard Nicod à Lausanne depuis mars 2017.

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

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

Nous relevons qu'en 2022, les copropriétaires ont fait état du mauvais entretien de la terrasse utilisée par le lot, aussi bien du point de vue des haies que des coupoles. Pour ce dernier point, nous estimons que le remplacement des coupoles (exutoire de fumée) incombent au propriétaire de la parcelle 295 et non pas au propriétaire du lot 2.

Comptes et charges courantes Les charges annuelles de la copropriété, basées sur les trois derniers exercices se sont élevées, en moyenne, à CHF 36'550.—.

Les budgets 2022 et 2023 se sont élevés à CHF 39'000.—, y.c. attribution au fonds de rénovation et le budget 2024 se monte à CHF 38'200.—. L'excédent annuel est, généralement, versé au fonds de rénovation.

Au prorata des millièmes, cela représente, pour le lot étudié, environ CHF 6'324.—/an, soit CHF 527.—/mois. Les frais divers, facturés au lots dans les comptes, correspondent à des frais de rappels.

Au vu du type de bâtiment et de la surface pondérée, ces charges sont plus élevées que les ratios usuels, cela s'explique notamment par l'attribution au fond de rénovation qui est plus élevée que les recommandations.

Charges de chauffage et d'eau chaude A titre indicatif, les frais annuels de chauffage et d'eau chaude se sont élevés pour la période de 2021-2022 à CHF 1'124.— pour le chauffage (sur volume) et à CHF 535.— pour l'eau chaude (sur volume selon la gérance).

Fonds de rénovation Au 31 décembre 2023, le fonds de rénovation s'élevait à CHF 69'479.60. Depuis 2021, l'attribution annuelle s'élève à CHF 10'000.—. Ce montant est en dessus des recommandations usuelles en la matière, lesquelles préconisent au minimum 2‰ de la valeur incendie, soit CHF 6'350.—.

Durant l'année 2024, la somme de CHF 15'000.— sera utilisée pour des travaux de curage et drainages des canalisations, remplacement des luminaires des parties communes et réfection des boiseries.

Bien que l'attribution annuelle soit plus élevée que les recommandations, nous sommes d'avis que la réserve devrait être de l'ordre de CHF 250'000.—, ce qui permettrait de faire face aux travaux d'entretien ou de rénovation à prévoir à court/moyen terme. Nous tiendrons compte de cette situation dans nos calculs.



5. LPPPL / Bail à loyer

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

Cette loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, remplace la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartements loués).

En vertu de cette loi, comme la précédente, toute aliénation d'appartement jusqu'alors loué est soumise à autorisation de la Division logement, ceci pour autant que l'objet concerné entre dans le champ d'application. La notion d'aliénation de logements loués, par la Division logement, s'entend sur tout transfert de propriété, à titre onéreux, portant sur un logement qui, dans sa dernière occupation, fait partie de la substance du parc locatif vaudois. Les logements vacants, mais occupés en dernier lieu par un locataire, sont donc également soumis à la loi. Toute opération analogue à une vente, tel qu'un transfert d'actions ou une donation mixte est également soumise à autorisation.

Toutefois, l'article 3, alinéa 1, a exclu du champ d'application six opérations spécifiques. Comme notamment, à la lettre e, **l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée.**


5.2 Occupation - bail à loyer

Comme mentionné précédemment, le logement et la place de parc sont tous deux loués et occupés. Le préposé de l'Office des poursuites du District de Lavaux – Oron, M. Gelati, a obtenu une copie du contrat de location via Firscaution que nous joignons au rapport. Le bail, signé le 16.09.2017, prévoit un loyer de CHF 2'400.—pour le logement, CHF 100.—pour la place de parc et un acompte de charges de CHF 150.—par mois. A titre d'information, nous précisons, que les occupants ne sont pas les titulaires du contrat. Vu le défaut de paiement des loyers depuis mars 2024, une procédure de résiliation des baux et d'expulsion forcée est envisagée par l'Office des poursuites. Au jour de la vente aux enchères, il n'est pas certain que les locaux (appartement et place de parc) soient vides de tous occupants. Dès lors, la suite de la procédure devra potentiellement être réalisée par le/la nouveau/nouvelle propriétaire.

6. Infographies et dispositions constructives

6.1 Infographies

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

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux 		
<p>La résidence est située en secteur de protection des eaux ûB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées.</p> <p>Sans incidence particulière.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux S + périmètres Au ûB ← 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués 		
<p>La parcelle de base (PPE) ne figure pas dans le cadastre des sites pollués.</p> <p>A noter que les bâtiments contenant des substances nocives (amiante, PCB, radon, etc.) pour la santé ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués.</p>		



<p>• Carte des dangers naturels</p> <p>La PPE est concernée faiblement, dans sa partie sud, pour les risques d'inondations à raison d'un danger moyen et imprévisibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Danger élevé ■ Danger moyen ■ Danger moyen de faible intensité ■ Danger faible ■ Danger imprévisible (résiduel) ■ Danger nul ■ En révision ■ Information manquante 											
<p>• Carte de l'aléa ruissellement</p> <p>La résidence est faiblement impactée par ce risque.</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m] ■ 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m] ■ 0.25 <= h hauteur d'eau en [m] ■ Glacier ■ Cours d'eau 											
<p>• Cadastre du bruit jour routier</p> <p>Le logement est situé en zone verte (45-50 dB). Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">40 à 50 dB : agréable</td> <td style="width: 50%;"><i>Effets :</i> aucun</td> </tr> <tr> <td>60 à 70 dB : bruits courants</td> <td>fatigue</td> </tr> <tr> <td>80 à 80 dB : bruits forts</td> <td>inconfort</td> </tr> <tr> <td>100 à 110 dB : bruits très fort</td> <td>risque</td> </tr> <tr> <td>Dès 120 dB : assourdissant</td> <td>danger</td> </tr> </table>	40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i> aucun	60 à 70 dB : bruits courants	fatigue	80 à 80 dB : bruits forts	inconfort	100 à 110 dB : bruits très fort	risque	Dès 120 dB : assourdissant	danger	<ul style="list-style-type: none"> ■ < 45 dB(A) ■ 45-50 dB(A) ■ 50-55 dB(A) ■ 55-60 dB(A) ■ 60-65 dB(A) ■ 65-70 dB(A) ■ 70-75 dB(A) ■ >75 dB(A) 	
40 à 50 dB : agréable	<i>Effets :</i> aucun											
60 à 70 dB : bruits courants	fatigue											
80 à 80 dB : bruits forts	inconfort											
100 à 110 dB : bruits très fort	risque											
Dès 120 dB : assourdissant	danger											
<p>• Radon</p> <p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol et la roche. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par le sous-sol. En raison de ses particularités géologiques, la Suisse est particulièrement touchée par cette problématique.</p> <p>L'article 155 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) a fixé, dès le 01.01.2018, une valeur de référence unique de 300 Bq/m³. Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 5 %. L'indice de confiance est moyen.</p>												
<p>• Caractéristiques géologiques</p> <p>Nous n'avons pas d'information spécifique à ce sujet.</p>												



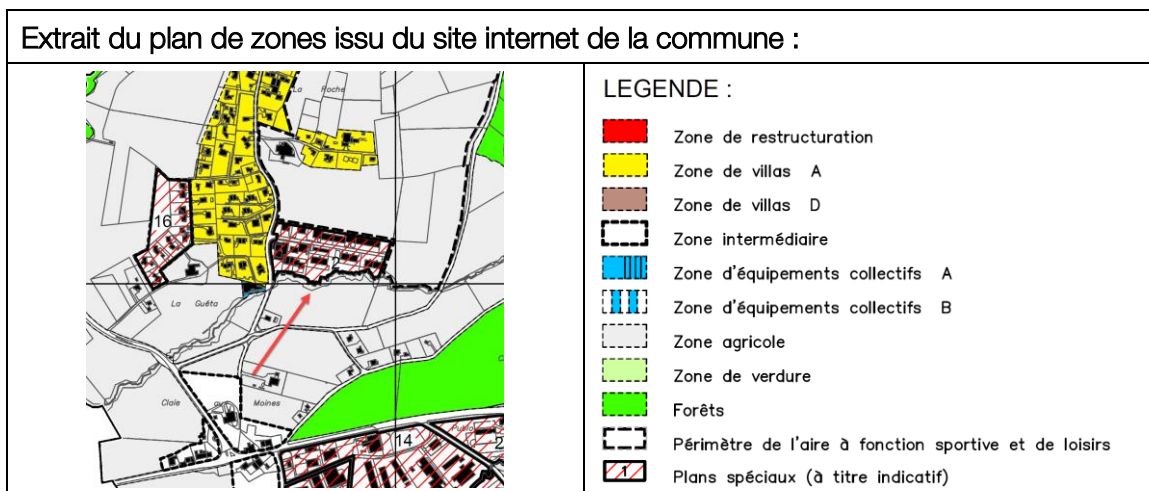
6.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction

Dans le cadre d'une PPE, tout potentiel à bâtir supplémentaire (entre l'état existant et le règlement communal des constructions en vigueur ou un plan de quartier) peut être utilisé ou réalisé après l'adhésion de tous les copropriétaires (unanimité). Dans une propriété par étages, cette opération peut s'avérer parfois difficile et longue.

A titre d'information, nous reportons ci-dessous les informations générales sur le PGA (Plan Général d'Affectation) en vigueur de la commune et du Plan de Quartier (PQ).

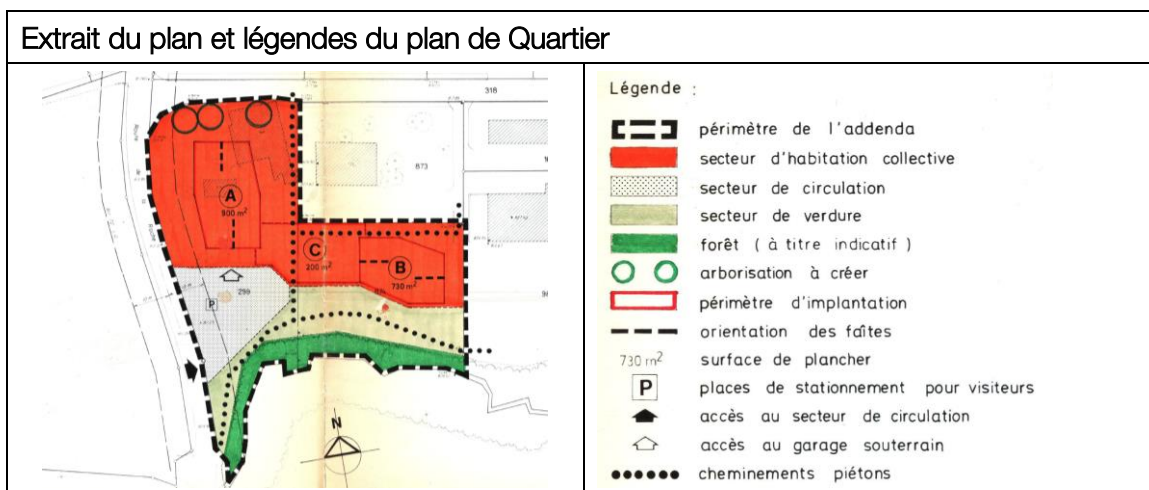
- **Police des constructions de la commune**

La parcelle de base n° 320 est colloquée dans un plan spécial (PQ Eden Roc) selon le plan de zone de la commune de Savigny.



- **PQ (Plan de Quartier) Eden Roc**

Le PQ précité est entré en vigueur le 1^{er} avril 1966 et a fait l'objet de deux addenda en 1969 et 1985.



Le périmètre B, où se situe l'immeuble étudié, autorise une surface brute de plancher de maximum 730 m² et deux étages habitables sous la corniche, soit un étage habitable sur rez-de-chaussée. Un étage, partiel, peut-être aménagé dans les combles.

Une brève analyse de ces éléments et de l'immeuble laisse apparaître que tout le potentiel a été utilisé. A titre complémentaire et vu le dégagement ouest du logement, nous précisons que le périmètre C est dévolu à des constructions basses (un seul niveau). La partie boisée au sud doit être maintenue.



7. Appréciation générale

- Points forts**
- Logement traversant et occupant l'angle ouest du bâtiment.
 - Bonne fonctionnalité dans l'ensemble.
 - Habitable en l'état.
 - Typologie du logement.
 - Endroit calme.
 - Terrasse privative, accessible de plain-pied depuis le séjour.
 - Place de parc extérieure par servitude.
 - Place de parc visiteurs pour la PPE.
- Points faibles**
- Quartier excentré et marché immobilier local.
 - Age du bâtiment de base, vétusté, aspect.
 - Efficacité énergétique de l'immeuble.
 - Un seul stationnement en regard de la dimension du logement.
 - Vue restreinte.
 - Eloignement des commerces, commodités et transports publics
 - Type de chauffage.
 - Fonds de rénovation un peu insuffisant.
 - Travaux de rafraîchissement à prévoir dans le lot, réfection de la terrasse (sol) et remplacement de la toile de tente.
 - Procédure de résiliation des baux et d'expulsion des occupants à entreprendre ou poursuivre.

8. Estimation

8.1 Valeur PPE

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

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

Valeur à neuf sur base surface pondérée admise				
et demi-balcon lié au bâtiment	123 m ² à	CHF	6'800.—	CHF 836'400.—
Place de parc extérieure (servitude)	1 unité à	CHF	20'000.—	<u>CHF 20'000.—</u>
Sous-total				CHF 856'400.—
Provision pour travaux			admis	CHF -60'000.—
Provision pour alimentation fonds de rénovation PPE immeuble				<u>CHF -1'500.—</u>
Sous-total				CHF 794'900.—
Plus-value pour espace extérieur (terrasse) - servitude			en bloc	CHF 100'000.—
Provision réfection sol et végétation			admis	<u>CHF -30'000.—</u>
Sous-total				CHF 864'900.—
Valeur du lot et de ses parties intégrantes			arrondi	CHF 865'000.—



8.2 Valeur vénale

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

Eu égard aux différents développements précités, de la prise en compte d'un abattement pour l'occupation illicite des lieux après une possible exécution forcée et de frais de justice, la valeur vénale admise du feuillet n° 1385 avec ses parties intégrantes, se situe à un montant arrondi de l'ordre de :

CHF 845'000.—

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 suivante fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 9 septembre 2024.


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée


cei membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation au 1:25'000 et 1:1000 de la parcelle n° 320 issus du guichet cartographique cantonal le 2 juillet 2024.	x
Extraits du Registre foncier de la parcelle 320 du 25 juin 2024 et certifié du feuillet 1385, lot 2, le 13 juin 2024.	x
Exercices et assiettes des servitudes grevant la parcelle 320 et le feuillet 1385.	x
Tableau des lots issu du règlement PPE et plans des lots.	x
Police ECA 1322.	x
Certificat CECB.	x
Procès-verbaux des assemblées générales 2022, 2023, 2024.	x
Extraits des comptes 2021, 2022, 2023.	x
Bail à loyer.	x
Glossaire des surfaces et indices.	x

Autres informations	
Règlement d'administration de la PPE « Eden Roc ».	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la commune de Savigny 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).	
SVS (Swiss Valuation Standards).	
IVSC (International Valuation Standards Council).	
TEGoVA (The European Group of Values Associations).	
RICS (Research Challenges in Information Science).	