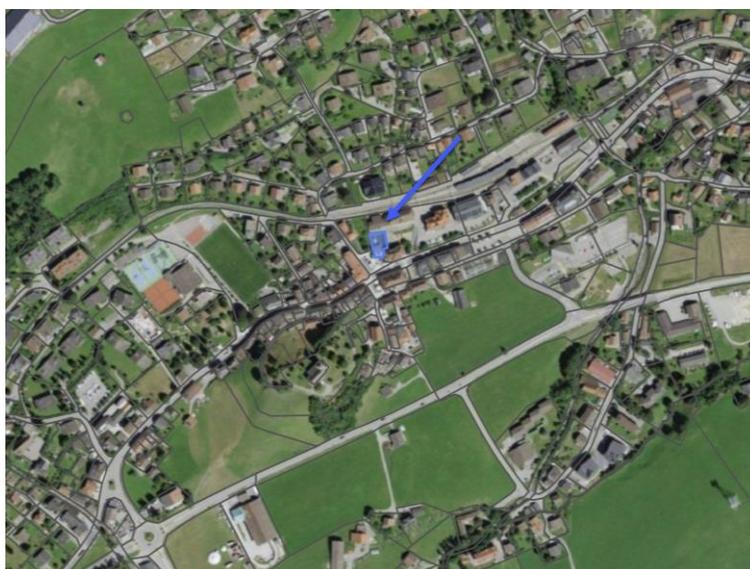


# RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



**Objet du mandat**

Parcelle 150 de la commune de Château-d'Oex.

**Adresse**

Route de la Villa d'Oex 2, 1660 Château-d'Oex.

**Mandant**

Monsieur Jérôme Grandjean, préposé de l'Office des poursuites de la Riviera Pays-d'Enhaut, selon courrier du 6 novembre 2023.

**Propriétaires**

Madame Dorota Kalwitzki (Opiola) et Monsieur Peter Kalwitzki, en copropriété simple, pour ½ chacun.

**Valeur vénale**

CHF 2'990'000.—.



## Synthèse générale du rapport

### 📍 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle n° 150 de la commune de Château-d'Oex, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

### 📍 Type d'objet

Habitation individuelle abritant un seul logement avec garage souterrain pour plusieurs véhicules.

### 📍 Situation

La propriété, objet du présent rapport, est sise au cœur de la localité à côté de la maison de commune.

### 📍 Visite des lieux

Par temps pluvieux, le mardi 12 décembre 2023, en compagnie de M. Jérôme Grandjean, préposé de l'Office, du propriétaire et de son fils.

### 📍 Description synthétique de la propriété, considérants et analyses de l'expert

La partie sud de la propriété comprend une maison d'habitation, reconstruite et surélevée dès 2009, qui abrite un logement en quadruplex de 8 pièces avec sous-sol complet. Aménagé avec des matériaux luxueux, ce logement totalise une surface habitable nette de 309 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment a obtenu un permis d'habiter.

Dans la partie nord et est de la propriété, affectée en zone d'utilité publique, un garage souterrain pour six véhicules avec locaux divers a été aménagé dès 2017. Il est accessible par un monte-véhicule situé au nord-ouest de la maison d'habitation, la toiture fait office de place-jardin. Cette construction est actuellement inachevée (carnotzet, local ventilation) et n'a pour l'heure pas obtenu de permis d'utiliser.

Hormis les travaux de finition du garage, l'ensemble est en excellent état et a été aménagé avec des matériaux de haute qualité aux goûts du jour. Toutefois, nous estimons que ceux-ci sont en inadéquation avec le marché de Château-d'Oex, station familiale. Les investissements réalisés ne seront probablement pas couverts par une éventuelle vente.



### 📍 Méthodologie de l'expertise

Pour cet objet, hors contexte de Château-d'Oex, la valeur vénale sera fixée en fonction des valeurs de marché au m<sup>2</sup>. La valeur intrinsèque sera donnée à titre indicatif et déterminée sur la base d'une construction standard avec des matériaux usuels.

### 📍 Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice déc. 2023 : 106.2 (déc. 2020 = 100 points)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %.

Taux fiscal communal (2023) : 81.5 %.



## Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale .....	4
1.1.1 Parcelle n° 150 .....	4
1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotations.....	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4003 .....	7
1.3 Garage souterrain .....	7
2. Localisation et environnement .....	7
3. Description et informations générales sur les bâtiments .....	9
3.1 ECA n° 4003 Habitation .....	9
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir .....	12
3.1.2 Distribution .....	13
3.1.3 Récapitulation des surfaces .....	19
3.1.4 Fonctionnalité .....	19
3.1.5 Occupation.....	19
3.2 ECA n° 4165 Garage souterrain.....	19
3.3 Aménagements extérieurs .....	22
4. LFAIE / LRS .....	22
4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	22
4.2 LRS - loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber) .....	22
5. Infographies et dispositions constructives.....	23
5.1 Infographies .....	23
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ....	25
5.3 Potentiel de développement .....	28
6. Appréciation générale.....	28
7. Estimation .....	28
7.1 Valeur intrinsèque.....	28
7.2 Valeur vénale.....	30
8. Réserves et remarques finales .....	31
 Sources d'information et annexes .....	 32



## 1. Données générales

### 1.1 Désignation cadastrale

En préambule et pour la bonne compréhension du dossier, nous précisons que les informations de surfaces reportées ci-dessous sont celles figurant au Registre foncier. L'abornement différé, mentionné ci-dessous, ainsi que l'immatriculation du garage souterrain n'ont, au jour de l'expertise, par encore été réalisés. L'estimation fiscale est antérieure aux travaux et à la construction du garage.

<b>1.1.1 Parcelle n° 150</b>		<b>530 m<sup>2</sup></b>
Bâtiment	: ECA 4003 - habitation	109 m <sup>2</sup>
Jardin	:	377 m <sup>2</sup>
Accès, place privée	:	44 m <sup>2</sup>
Adresse	: <b>La Ray - Route de la Villa d'Oex 2.</b>	
Propriété	: Kalwitzki Peter, copropriété simple pour ½. : Kalwitzki (Opiola) Dorota, copropriété simple pour ½.	
Estimation fiscale	: CHF 1'749'000.—, 17.01.2017.	



### 1.1.2 Mentions / Servitudes / Annotations

**Mentions** : Au nombre de deux, elles sont les suivantes : 1) restriction du droit de propriété LFAIE et 2) mutation de projet avec abornement différé (126 ORF).

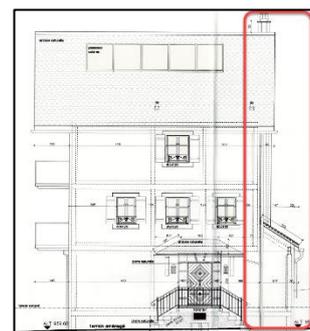
La première mention est une inscription fédérale qui a pour but d'attirer l'attention de tout intéressé à la suite de l'acquisition de la propriété par un étranger en application de la LFAIE (Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger).

Cette loi a pour but de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ceci afin de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. Ainsi, la propriété pourra être acquise, soit par un résident, soit par un étranger répondant aux critères de la LFAIE et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de la Commission Foncière II (autorité désignée par le canton de Vaud).

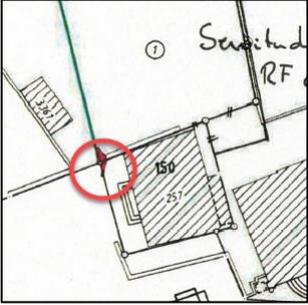
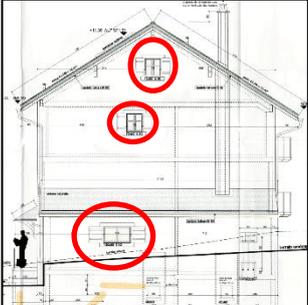
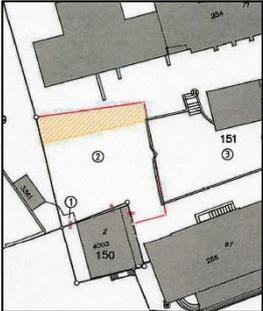
Inscrite le 11.11.2016, la 2<sup>ème</sup> mention est une information découlant de la modification des limites de propriétés survenue entre les fonds 150 et 151. Cette mention pourra être radiée après dépôt au Registre foncier d'un plan et d'un tableau de mutation établi par un géomètre officiel. Nous tiendrons compte de cet élément dans notre évaluation.

**Servitudes** : Dix servitudes sont inscrites sur la parcelle en droit et à charge, elles sont les suivantes :

- Les plus anciennes, inscrites en 1902, concernent un droit de vue droite et un passage à pied et pour véhicules. Elles sont en faveur de la parcelle 151 (au nord et à l'est) propriété de la commune de Château-d'Oex et de la parcelle 149 sise à l'ouest, propriété de l'Etat de Vaud (Cure).
  - Le droit de vue, en faveur de la parcelle étudiée, permet le maintien ou la création des ouvertures dans la façade sud du bâtiment ECA 4003 (sur une largeur d'environ 1.7 m, en rouge). Le solde de la façade est en limite du domaine public.

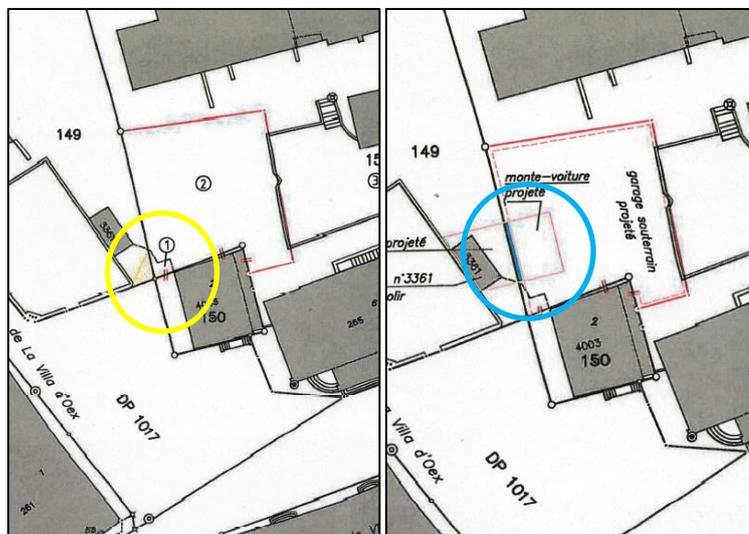




- Le passage à pied et pour véhicules, en faveur de la parcelle 149 et à charge du bien-fonds étudié, s'exerce à l'angle sud-est de la propriété accueillant la Cure. En raison de la très faible superficie de ce droit, nous le considérons comme sans conséquence sur la valeur.  

- Puis, inscrits en 1924, une restriction au droit d'utilisation en faveur de la parcelle 488 et deux droits de vue, à charge et en faveur des fonds 151 et 150.
  - Selon l'exercice déposé au Registre foncier, le fonds servant (la parcelle étudiée) ne peut pas ouvrir ou exploiter une laiterie-fromagerie. Cette servitude, en faveur du fonds RF 488, situé de l'autre côté du village (Grand-Rue 117), est propriété de la société de laiterie de Château-d'Oex. A notre sens, sa portée économique est restreinte.
  - Le droit de vue permet au propriétaire de la parcelle 150 de maintenir les trois fenêtres sur la façade est de son bâtiment et la parcelle 151 bénéficie d'un droit de vue illimité (maison communale). Vu que ce dernier bâtiment a été recensé en note 3 en 1992, l'ajout de fenêtres (ouvertures) est, à notre sens, peu probable. Nous estimons ces droits comme intégrés dans le contexte des deux immeubles et, dès lors, sans conséquence.  

- En 1979 et 2016, deux servitudes de canalisations (câbles électriques, basse, moyenne ou haute tension) en faveur du Groupe E et canalisations d'eaux claires et drainage, en faveur de la parcelle 151, ont été inscrites à charge et en droit pour le bien-fonds 150. Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds situés en zone urbaine. Elles n'influencent donc pas la valeur de la parcelle.
- Pour finir, inscrits en 2016, trois autres droits réels restreints, soit un usage de jardin en faveur de la parcelle 151, un passage à pied et pour tous véhicules et un empiètement à charge du bien-fonds 149.
  - L'usage du jardin s'exerce au nord de la parcelle et en hauteur. Il s'agit d'une partie du préau du bâtiment scolaire sis en amont.  
Pour plus de détail sur le contexte, voir point 3.2, page 20 du rapport.  




- o Les deux autres servitudes, le passage à pied (dans le cercle jaune) et l'empiètement (dans le cercle bleu), s'exercent à l'angle et en bordure des biens-fonds 149 et 150, elles règlent l'accès aux fonds et au monte-véhicule aménagé sur la propriété étudiée.



Ce type de droit s'inscrit dans le cadre usuel des propriétés foncières sises zone urbaine. Dans le cas d'espèce, nous constatons que les accès au monte-véhicule ont dûment été inscrits au Registre foncier et ne font donc pas défaut.

Voir les assiettes et exercices des servitudes en annexe.

## Annotations

Au nombre cinq, elles sont les suivantes :

- quatre restrictions du droit d'aliéner, procédé LP, qui sont en lien avec la procédure actuelle auprès de l'office. Elles seront radiées lors du prochain transfert immobilier ou en cas d'arrêt de la procédure.
- une qualité de membre de la société coopérative « Confrérie des eaux » dont le but est de fournir de l'eau potable via la concession émise par la commune de Château d'Oex. Elle concerne 151 biens-fonds et sera maintenue en cas de transfert. Pour la qualité de l'eau et les tarifs voir : [www.confrriedeseaux.ch](http://www.confrriedeseaux.ch).



## 1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 4003

- Type de construction Habitation.
- Année de construction 2010 (reconstruction et transformation complète).
- Volume ECA 1351 m<sup>3</sup>.
- Valeur assurée CHF 3'703'777.—, indice corrigé 140/2024, soit CHF 2'741.—/m<sup>3</sup>. Cette valeur est très élevée, elle a probablement été fixée en raison de la qualité des matériaux présents dans l'édifice.  
Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000.— a été conclue pour cette propriété.
- Valeur patrimoniale Sur les guichets cartographiques ou communaux, le bâtiment est toujours recensé en note 6 (objet sans intérêt et ne présentant pas de qualité prépondérante). La mise à jour de cette information n'a pas encore été réalisée. Voir chapitre « *Infographies* ».

## 1.3 Garage souterrain

Actuellement, ce bâtiment n'est pas cadastré et donc pas couvert avec une police d'assurance incendie définitive, puisque inachevé. Sa volumétrie n'est pas intégrée par la police décrite au point 1.2. A l'aide des plans et de notre vision locale, nous en estimerons sa volumétrie et exposerons ses caractéristiques plus loin dans notre rapport.

## 2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p>Située à l'extrémité est du territoire vaudois, Château-d'Oex est une commune du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Totalisant une superficie de 11'376 hectares, elle est la plus grande commune du canton de Vaud. Elle comprend les villages de Château-d'Oex (chef-lieu), Les Moulins, L'Etivaz et La Lécherette. Elle comptait, au 30.12.22, 3568 habitants.</p>	<p>La propriété étudiée se situe au cœur du village, légèrement en amont de la Grand-Rue et à côté de la maison de commune, en aval du site scolaire et des voies ferrées.</p> <p><b>Altitude : 969 m.</b></p> <p><b>Coordonnées moyennes de la propriété : 576'320 / 147'013.</b></p>



**Environnement** Villageois.

**Vue** Sur les immeubles environnants depuis les niveaux inférieurs, sur les montagnes et environnement plus verdoyant depuis les niveaux supérieurs.



**Nuisances** Faibles en ce qui concerne le bruit routier et ferroviaire, plus marquées et en lien avec les activités scolaires (préau) ou de la terrasse du restaurant sis au sud. Voir chapitre «Infographies».

**Accès** Aisé, par la Grand-Rue, puis par la route de la Villa d'Oex, axes du domaine public.



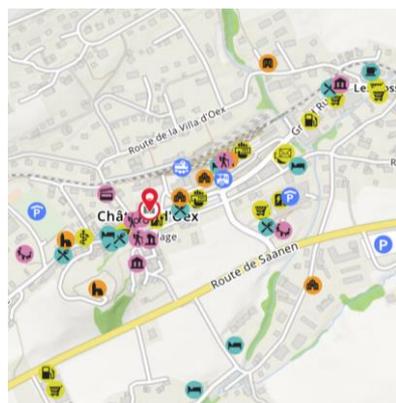
**Stationnement** Un garage souterrain pour plusieurs véhicules fait partie intégrante de la propriété étudiée et il y a de nombreux possibilités sur le domaine public à proximité immédiate.

**Commodités Commerces :** De proximité (supermarchés, boucheries, boulangeries, confiseurs, restaurants, cafés et autres) dans le village.

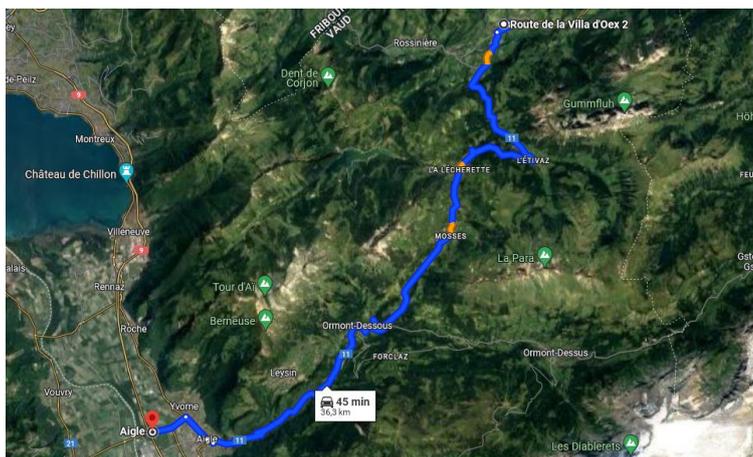
**Ecoles :** Primaire, secondaire et bibliothèque sur place, autres (gymnase) à Aigle.

**Loisirs :** Les possibilités de loisirs, dans la région, sont nombreuses et diversifiées aussi bien en hiver qu'en été. Le domaine skiable de Château-d'Oex est intégré à la région « ski Gstaad Mountain Rides ».

**Transports publics :** Gare MOB (Montreux – Oberland Bernois) et ligne de bus TPC (Transports publics du Chablais) n° 175, reliant Leysin à Château-d'Oex, à 200 m. Jonctions autoroutières d'Aigle à 36 km et celle de Bulle à 29 km.



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



## Topographie

Hormis une déclivité très soutenue pour l'extrémité nord, la parcelle est en pente douce. Sa forme est rectangulaire avec un décrochement au sud-est.

## 3. Description et informations générales sur les bâtiments

### 3.1 ECA n° 4003

#### Habitation

#### Organisation

Maison d'habitation, entièrement excavée dont tous les niveaux sont distribués par un escalier intérieur en bois et qui comprend :

Sous-sol : vestiaire-dressing et douche-WC (chambre personnel), sauna, hall de distribution, cave à vins, buanderie, accès au garage par porte automatique et escalier reliant les étages.

Rez-de-chaussée, accessible par porte principale et auvent ou par porte secondaire sur façade nord : grand hall de distribution avec escalier en bois reliant les étages ou le sous-sol, salle à manger, séjour avec cheminée d'agrément, cuisine fermée, WC séparé.

Etage : hall de distribution avec cage d'escalier centrale, deux suites avec balcon et dressing, salle de bains avec douche ajourée.

Combles : identique à l'étage.

Surcombles : hall de distribution et escalier central, bureau, un bain-wc ajouré, différentes surfaces de stockage (galetas).

Hors gabarit de l'habitation : parking souterrain pour plusieurs véhicules avec locaux de dépôts.

#### Éléments de construction

**Gros œuvre** : en béton armé pour le radier, les dalles et le sous-sol. **Murs intérieurs** : en briques béton, type ytong ou ciment pour les murs. **Toiture, sans ouverture** : à deux pans, entièrement isolée et avec charpente en bois et des panneaux solaires. **Couverture** : en ardoise naturelle, ferblanterie en cuivre. **Façades** : crépies avec isolation périphérique, soubassement en pierre et éléments décoratifs ; encadrements de fenêtre et porte en pierre de taille. **Fenêtres** : dotées de triple vitrage sur châssis en bois, obscurcissement par volets en bois. **Balcons** : en béton, parapet et barrière en bois. **Auvent d'entrée avec escalier double en pierre (5 marches) et barrière en serrurerie métallique** : en bois recouvert d'ardoise, ferblanterie en cuivre.



### Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

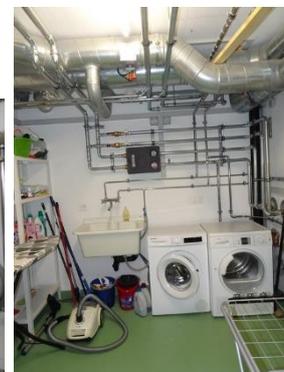
Le chauffage est produit par une pompe à chaleur de marque SAPAC, installée en 2010 et la diffusion de la chaleur s'effectue par le sol. L'eau chaude est stockée dans un ballon Wikora de 1000 litres.



La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la pompe à chaleur et/ou les cinq panneaux solaires installés en toiture (5 x 1 m<sup>2</sup>). L'eau chaude sanitaire est stockée dans un réservoir TML de 400 litres.

### Autres installations techniques et commodités

Toutes les conduites sont récentes, elles sont visiblement en bon état. Selon les informations transmises lors de la visite, l'habitation devrait bénéficier à terme d'une ventilation double-flux (installation pas terminée). Un espace buanderie a été aménagé dans le local technique.



### Installation électrique

Admis comme aux normes.

Vu que l'installation n'est pas entièrement terminée, le contrôle OIBT n'a pas été réalisé.



### Ascenseur

A ce jour, l'habitation en est dépourvue. En 2018, un permis de construire avait été délivré pour la pose de cet élément en façade nord, puis en 2021 ce projet a été abandonné au profit d'un escalier avec verrière extérieure. Pour plus d'informations voir page 21.

### Revêtements intérieurs

**Sols** : parquet massif, pierre naturelle (notamment du Mozambique).  
**Murs** : bois massif, lambris, plâtre.  
**Plafonds** : lambris avec poutres apparentes.  
**Menuiserie** : bois massif.

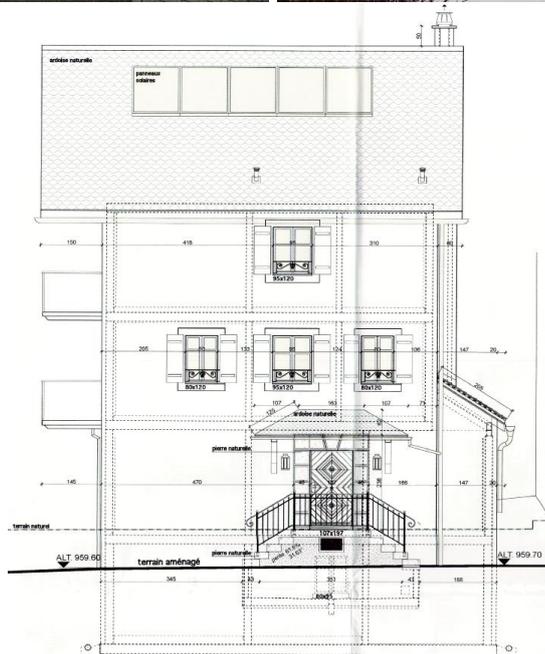
### Equipements sanitaires

Toutes les chambres disposent d'une salle d'eau avec baignoire et douche sous forme de suite, avec plateau et lavabo en pierre naturelle. L'habitation comprend également un WC séparé et un fitness, cela rend le tout surdimensionné par rapport à la localisation et une inadéquation par rapport au marché.

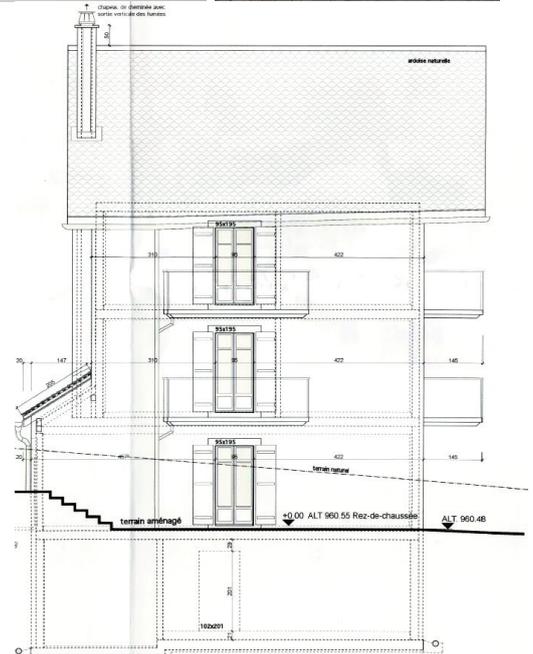


## Conformité

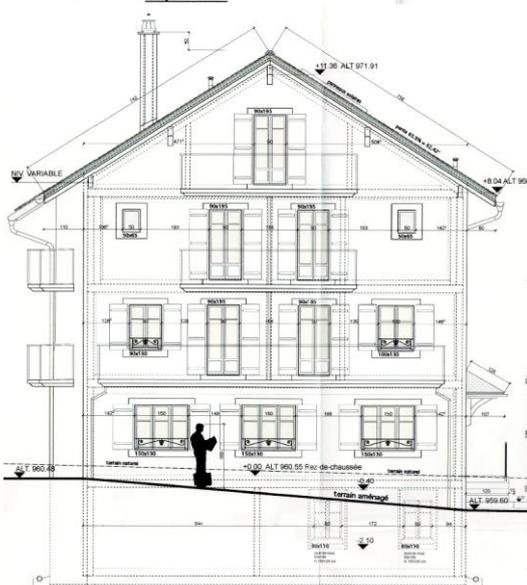
La reconstruction du bâtiment avec surélévation de la toiture a obtenu un permis d'habiter et ainsi que les travaux complémentaires (pose des panneaux solaires thermiques, création de deux sauts-de-loup et la modification de l'auvent d'entrée et création d'un auvent).



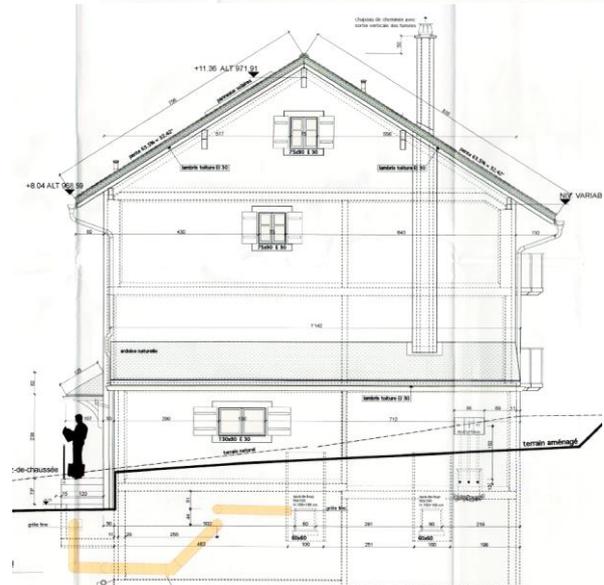
FAÇADE SUD



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST



FAÇADE EST



## Amiante et toxiques

⊕ Au des travaux récents, le bâtiment est admis comme sans amiante et toxiques.

## 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. Ce document, valable 10 ans, indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire.

Aucun CECB n'est exigé en cas de procédure de réalisation forcée.

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

**Enveloppe** Tous les éléments composants l'enveloppe sont relativement récents. L'ensemble dégage une bonne impression et ne semble pas présenter de défaut ou de problème particulier.

**Etat général :** Hormis l'entretien des éléments en bois, il est admis d'une manière générale comme bon. Aucun travaux majeurs à prévoir dans les 20 à 25 prochaines années.

#### Travaux d'entretien à court terme :

Traitement des barrières des balcons avec suppression de la mousse et imprégnation du bois.



## Intérieur

Comme pour l'enveloppe, tous les aménagements intérieurs (cuisine, salles de bains, revêtements des murs, sols, plafonds) et les installations techniques sont récents.

**Etat général :** très bon.



### 3.1.2 Distribution

Le service technique de la commune a pu transmettre des plans complets à notre mandant. Grâce à ceux-ci, nous avons pu calculer les différentes surfaces de l'habitation en application de la norme SIA 416 (voir glossaire annexé pour plus d'informations).

Nous relevons les hauteurs de niveau qui s'élèvent majoritairement à 2.30 m.

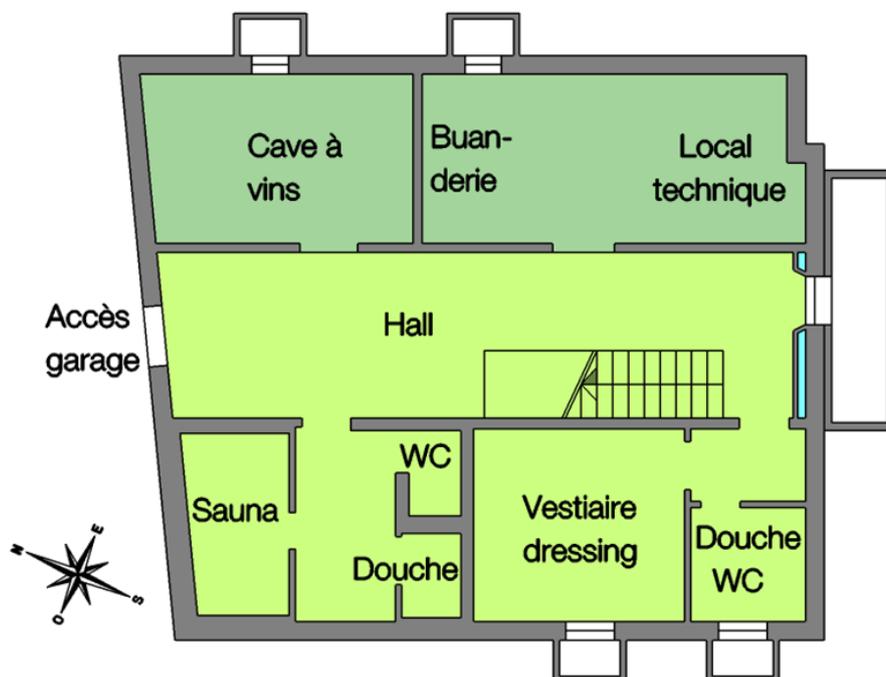
**Accès et distribution** L'habitation comprend deux entrées au niveau du rez-de-chaussée. La principale, sur la façade sud et par escalier double en pierre, est couverte par l'auvent. La secondaire, sur la façade nord, est de plein pied.

Elle est également desservie, au niveau du sous-sol, par le garage souterrain.

Les niveaux se distribuent par une cage d'escalier centrale ajourée au niveau des combles.



**Sous-sol** Entièrement excavé, il se compose d'un vestiaire-dressing et douche-WC (chambre pour le personnel ou fitness selon certain plan), d'un sauna, d'un hall de distribution avec accès au garage souterrain via une porte automatique, d'une cave à vins, des locaux techniques / buanderie et l'escalier reliant les étages. Il totalise de manière arrondie 59 m<sup>2</sup> de surface utile principale (vert clair) et 30 m<sup>2</sup> de surface utile secondaire (vert foncé).

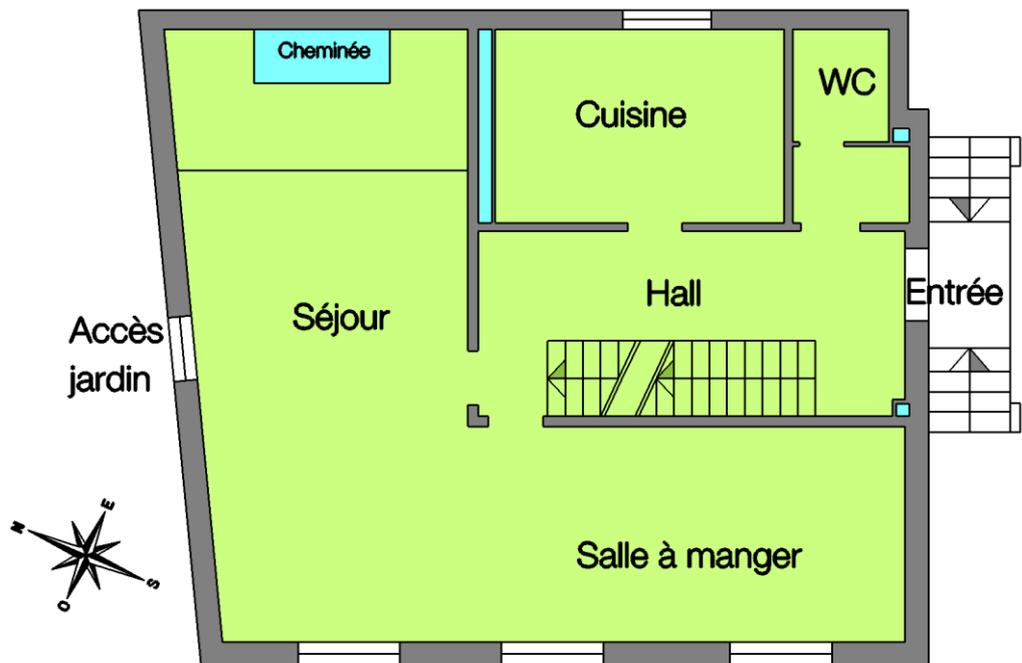




### Rez-de-chaussée

Accessible par l'entrée principale sise sous l'auvent ou par l'entrée secondaire sis sur la façade nord, il se compose d'un grand hall d'entrée, de l'escalier reliant les étages ou le sous-sol, d'une salle à manger de 20 m<sup>2</sup>, d'un séjour avec cheminée d'agrément de 35 m<sup>2</sup>, d'une cuisine fermée de 12 m<sup>2</sup> et d'un WC visiteurs. Il totalise 85 m<sup>2</sup> de surface utile principale.

Le jardin (toiture du garage, soit l'espace extérieur) est accessible par la porte sise dans le séjour (entrée secondaire).



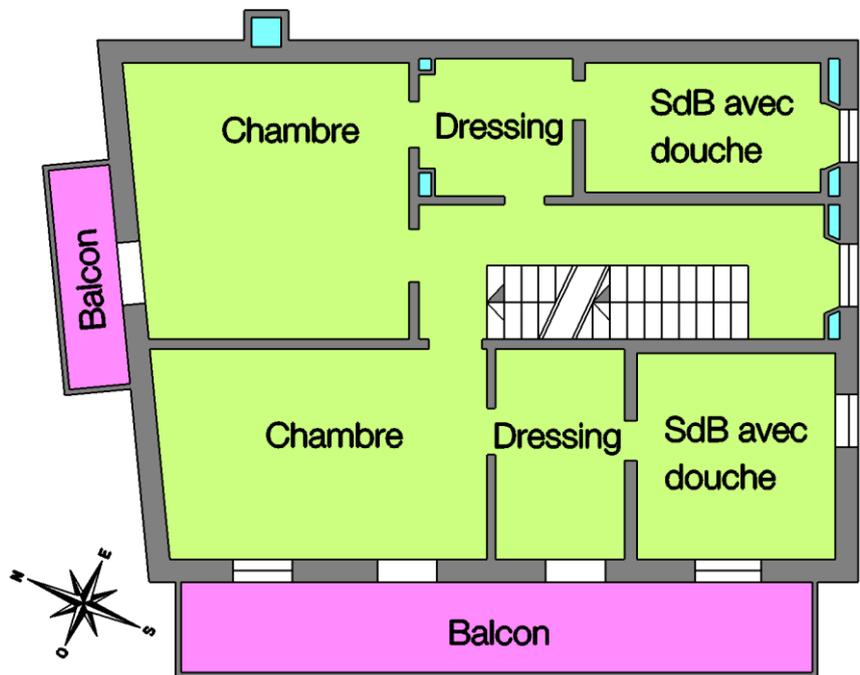


L'agencement de cuisine est composé de buffets en bois massif, de tiroirs avec amortisseurs, d'un plan de travail en pierre naturelle, d'un piano à gaz et d'électroménagers de marque Siemens (hotte semi-pro, frigo américain, lave-vaisselle).



## 1<sup>er</sup> étage

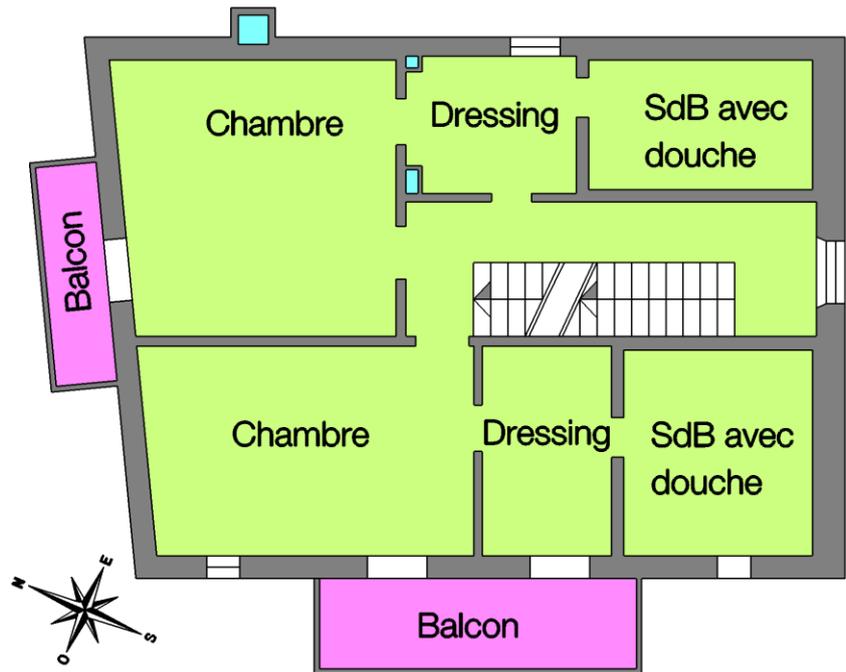
Accessible par escalier intérieur en bois et distribué par un hall, il se compose de deux suites (l'une de 31.5 m<sup>2</sup> et l'autre de 29.5 m<sup>2</sup>) chacune avec balcon, dressing, salle de bains ajourée et avec douche. Il totalise, de manière arrondie, 69 m<sup>2</sup> de surface utile principale.





### Combles

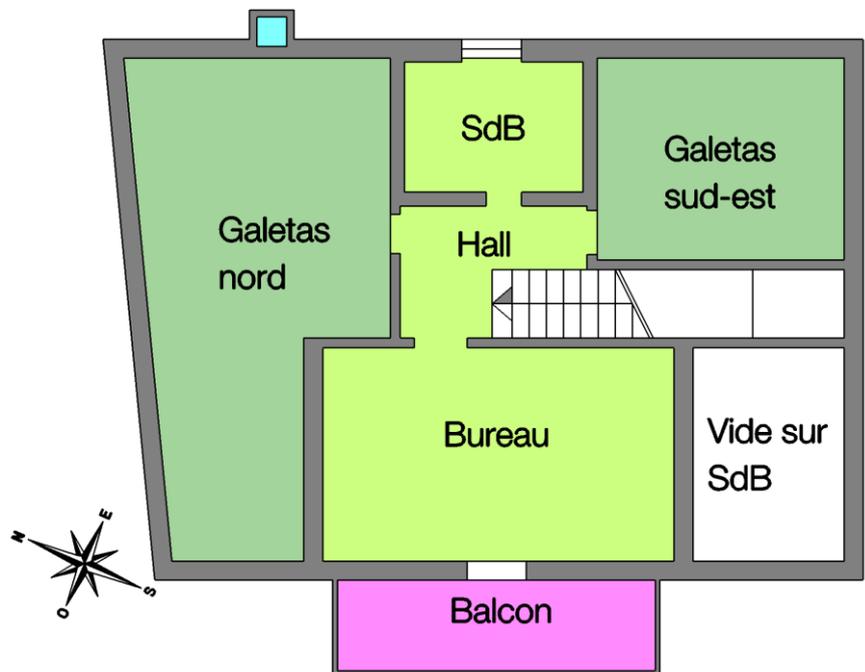
Accessibles par l'escalier intérieur en bois, ils se composent des mêmes chambres que le 1<sup>er</sup> étage avec cependant des balcons différents. La surface utile principale est de 69 m<sup>2</sup>.





## Sur Combles

Accessibles par escalier intérieur en bois, ils comprennent un hall de distribution, un bureau de 17 m<sup>2</sup> avec balcon, un bain-wc ajouré, différentes surfaces de rangement utilisées également comme dressing. Le tout totalise 27 m<sup>2</sup> de surface utile principale et 35 m<sup>2</sup> de surface utile secondaire.





### 3.1.3 Récapitulation des surfaces

Sur la base des plans et coupes à notre disposition, le tableau des surfaces se présente de la manière suivante :

Niveau	SP m <sup>2</sup>	SPd m <sup>2</sup>	SUP m <sup>2</sup>	Ratio SUP / SPd	SUS + SI m <sup>2</sup>	SE m <sup>2</sup>	Volume SIA 416
Sous-sol	108	73	59	81%	30	0	304
Rez-de-chaussée	108	106	85	80%	2	5	314
Etage	87	86	69	80%	0	16	246
Combles	87	87	69	79%	0	10	246
Surcombles	84	43	27	63%	35	7	207
<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>396</b>	<b>309</b>	<b>p.m.</b>	<b>68</b>	<b>38</b>	<b>1 318</b>

et le volume SIA à 1'318 m<sup>3</sup>. Pour rappel, le volume indiqué dans la police ECA est de 1'351 m<sup>3</sup>. Pour notre estimation, nous retiendrons notre calcul.

En ce qui concerne les ratios entre les surfaces utiles principales et surfaces de plancher déterminantes ils sont usuels, mais intègrent de nombreux dressing.

### 3.1.4 Fonctionnalité

- Généreux espaces de vie au rez-de-chaussée.
- Salle de bain et douche pour chaque chambre, majoritairement ajourées.
- WC visiteurs.
- Nombreux rangements.
- Balcons pour toutes les pièces.
- Liaison intérieure et directe au garage.
- ↘ Distribution sur 5 niveaux, sans ascenseur.
- ↘ Inadéquation avec le marché local et la typologie attendue pour ce type d'objet.
- ↘ Accès au logement nécessitant d'emprunter quelques marches.
- ↘ Cuisine fermée.
- ↘ Vis-à-vis.
- ↘ Différence de niveau entre le séjour et le jardin.

### 3.1.5 Occupation

Le logement est actuellement occupé et utilisé par les propriétaires comme résidence secondaire.

## 3.2 ECA n° 4165 Garage souterrain

#### Préambule

Le numéro ECA, indiqué ci-contre, est celui figurant dans la demande d'immatriculation du Registre foncier de Château-d'Oex.

Selon ce document, la surface au sol, à vérifier par un géomètre, est de 399 m<sup>2</sup> et le volume est indiqué à 1'757 m<sup>3</sup>. Pour notre part et sur la base des plans nous l'évaluons à 1'617 m<sup>3</sup>.

#### Eléments de construction

**Gros œuvre** : en béton armé y compris pour le radier. **Murs intérieurs** : en briques. **Toiture** : isolée et végétalisée. **Sol** : en pierre naturelle. **Portes d'accès** : sectionnelles motorisées.

#### Installations techniques

Elles sont inachevées (électricité et ventilation).



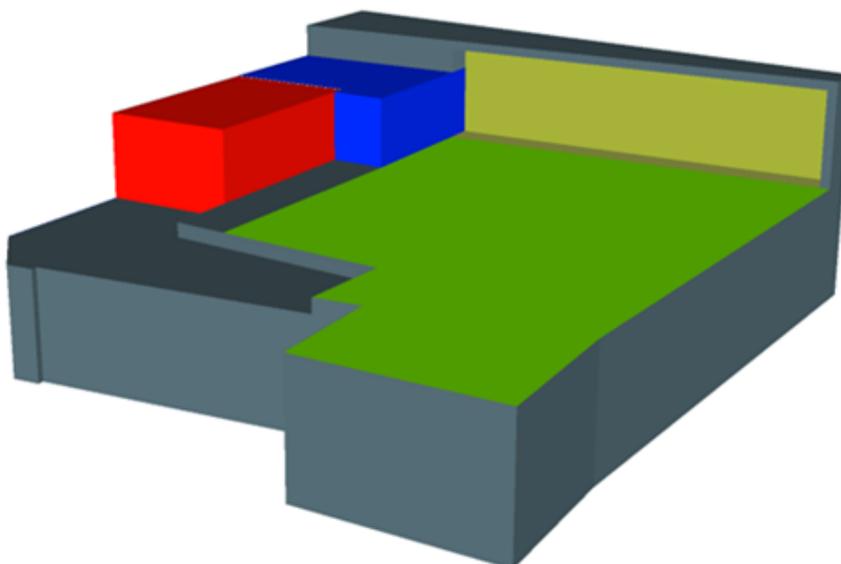


La dimension de cette construction ne permet pas d'en reporter les plans dans le présent rapport, ils deviennent illisibles.

Le garage comprend dans son niveau inférieur, l'accès au monte-véhicule, le local pour véhicules de 274.72 m<sup>2</sup> selon les plans (uniquement trois places selon ce même plan, six selon enquête), un espace de jeux, un futur carnotzet avec WC, un local de conciergerie et l'accès au sous-sol de l'habitation par porte automatique. Au niveau supérieur : le monte-véhicule, un local de rangement à l'arrière de celui-ci, la terrasse-jardin et un couvert, sous le préau de l'école, comme abri de jardin. Il totalise, selon nos estimation, 293.1 m<sup>2</sup> de surface utile secondaire et 2.1 m<sup>2</sup> de surface utile principale.



Nous espérons que l'illustration 3D ci-dessous, réalisée par nos soins, permettra au lecteur d'avoir une vision globale de la situation.



- En gris : structure en général.
- En rouge : monte-véhicule.
- En vert : jardin.
- En bleu : local de rangement au niveau supérieur.
- En jaune : couvert et espace pour abri de jardin sous le préau d'école (servitude).



**Revêtements** Nous relevons que le sol du parking a été pourvu d'un carrelage en pierre naturelle. A notre avis, il s'agit de coûts somptuaires vu la fonction.

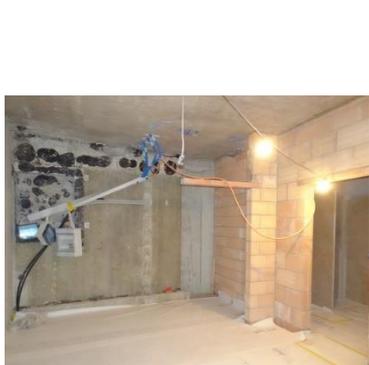
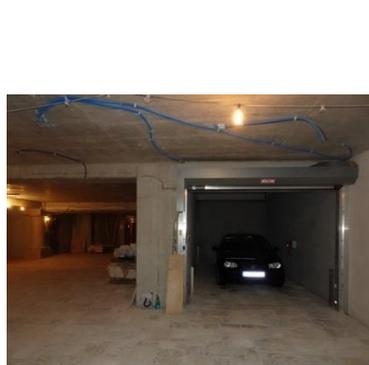
**Etat d'entretien** La structure générale (murs porteurs, toiture), l'espace véhicules ainsi que le monte-véhicule sont pour ainsi dire achevés et sont en bon état. Le carnotzet, le WC, le local ventilation et autres sont à l'état brut

**Conformité** Le permis de construire n° 1328 pour la création d'un parking souterrain de 6 places avec monte-voiture, après démolition du garage existant sur la parcelle 149 et reconstruction n'a pas encore obtenu de permis d'habiter.

Le permis complémentaire n° 1328 valant pour la modification de l'implantation du garage et du monte-voiture et création d'un ascenseur en façade ne dispose pas de permis d'habiter. Ce dernier a été finalement abandonné et remplacé par un projet d'escalier extérieur avec verrière (façade nord), soit les travaux en cours.



Dans l'encadré rouge = l'entrée du monte-véhicule depuis le domaine public, le garage à gauche sur la photo correspond au garage de la parcelle 149, il ne fait pas partie de la propriété.





### 3.3 Aménagements extérieurs

Hormis l'engazonnement de la toiture du garage souterrain, soit environ 200 m<sup>2</sup>, et une haie de thuyas en limite est, il n'y a pas d'autres espaces verdoyants. Les cheminements (accès à l'entrée secondaire, au local de dépôt sis à l'arrière du monte-véhicule) ainsi que le mur de soutènement de la toiture végétalisée à l'arrière du bâtiment sont en pierre naturelle. Ces espaces sont enclavés entre les propriétés.

La partie non bâtie à l'ouest de l'habitation ainsi que l'accès au monte-véhicule est en enrobé.

En raison de la neige et du temps couvert, les clichés photographiques ne sont pas très illustratifs.

Photo à droite : couvert et abri de jardin sous le préau de l'école.



## 4. LFAIE / LRS

### 4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

En vertu de cette loi, l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa / chalet / terrain) par une personne non domiciliée en Suisse est généralement limitée à une surface habitable maximale de 200 m<sup>2</sup> et à 1'000 m<sup>2</sup> de surface parcellaire. Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, une surface nette de plancher habitable jusqu'à 250 m<sup>2</sup> et 1'500 m<sup>2</sup> de surface parcellaire peuvent, sans autre, être autorisés. Des dépassements plus importants peuvent être admis de manière exceptionnelle.

Par décision du 24 janvier 2008, la Commission foncière-section II a autorisé la vente de l'objet étudié à un résident non domicilié en Suisse. Ainsi, nous admettons qu'une nouvelle autorisation de transfert immobilier pourrait être accordée par cet organisme.

### 4.2 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 résidences principales ou secondaires. De plus et si elles sont occupées comme résidence principale par le propriétaire, la possibilité de vendre le bien, comme résidence secondaire, demeure.

Au 31.12.2022, la commune de Château-d'Oex comptait une proportion de 56% de résidences principales contre 44% de résidences secondaires.

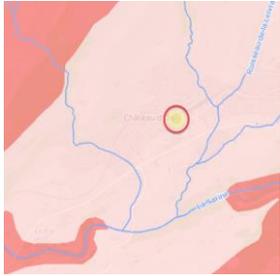
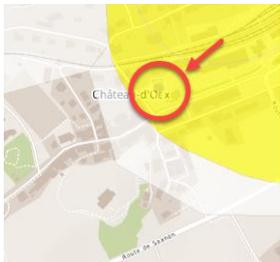
L'objet étudié est affecté depuis sa construction en résidence secondaire. En vertu des éléments exposés, elle pourrait être affectée en résidence principale. Notre évaluation tiendra compte de cet élément.



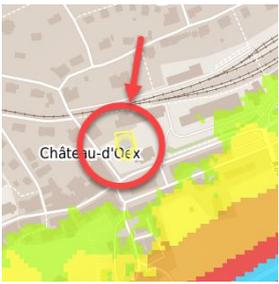
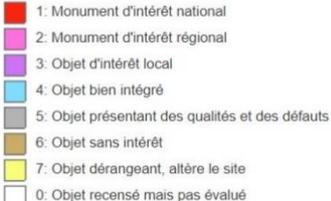
## 5. Infographies et dispositions constructives

### 5.1 Infographies

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

<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>ûB</b>, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. Sans incidence particulière.</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>S + périmètres</li> <li>Au</li> <li>ûB ←</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. Toutefois, les installations du MOB sise en amont (gare et voies ferrées), ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement figurent dans le cadastre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués</li> <li>Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre</li> <li>Pollué, investigation nécessaire</li> <li>Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement</li> <li>Pollué, nécessite une surveillance</li> <li>Pollué, nécessite un assainissement</li> <li>Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Carte des dangers naturels</b></li> </ul> <p>Selon le guichet cartographique, la parcelle serait concernée par des risques d'avalanches, à raison d'un danger faible. En raison de la situation et de la configuration des lieux, cette probabilité nous paraît trop élevée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Danger élevé</li> <li>Danger moyen</li> <li>Danger moyen de faible intensité</li> <li>Danger faible</li> <li>Danger imprévisible (résiduel)</li> <li>Danger nul</li> <li>En révision</li> <li>Information manquante</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Carte de l'aléa ruissellement</b></li> </ul> <p>Le bien-fonds ne paraît pas être soumis aux aléas de ruissellement.</p>	<p><b>Légende</b></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>	



<p>• <b>Cadastre du bruit jour routier</b></p> <p>La propriété et l'environnement directe sont hors des zones du bruit routier. Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p><b>aucun</b> <b>fatigue</b> <b>inconfort</b> <b>risque</b> <b>danger</b></p>		
<p><u>Remarque</u> : nous précisons que le cadastre ci-dessus ne tient pas compte des nuisances sonores du trafic ferroviaire. Sur place, aucune nuisance particulière n'a été détectée sur ce point.</p>		
<p>• <b>Recensement architectural</b></p> <p>Le bâtiment ECA 4003 n'est pas recensé, toutefois il demeure sur les guichets cartographique la notion de la note 6 pour l'ancien bâtiment. Cette information n'a pas été mise à jour.</p> <p>Nous relevons que la parcelle est enclavée dans des bâtiments en note 3 et 4 et un jardin historique. Dès lors, nous admettons que l'environnement est garanti.</p>		
<p>• <b>Inventaire des sites construits à protéger en suisse (ISOS)</b></p> <p>Château-d'Oex figure dans l'inventaire des sites construits et à protéger. Le bourg est inscrit en note A et B, soit des protections majeurs. Ceci constitue une protection pour le maintien de l'environnement actuel.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Relevés des sites d'intérêt national</p> <p><b>A=</b> Sauvegarde de la substance et de la structure de l'ensemble/périphérie <b>B=</b> Mise en valeur de la structure de l'ensemble/périphérie <b>C=</b> Mise en évidence du caractère de l'ensemble/périphérie <b>a=</b> Conservation du caractère non bâti du périmètre environnant <b>b=</b> Identification du développement du périmètre environnant <b>a=</b> Conservation du caractère non bâti de l'échappée sur l'environnement <b>b=</b> Identification du développement de l'échappée sur l'environnement</p>		
<p>• <b>Radon</b></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/m<sup>3</sup>. Pour la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 8 %. L'indice de confiance est faible.</p>		
<p>• <b>Commentaire</b></p>	<p>Nous n'avons pas d'information spécifique au sujet de la nature du terrain.</p>	



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

- Plan Partiel d'affectation (PPA) « Equipements publics »

La parcelle 150 est intégrée dans le PPA précité, entrée en vigueur le 22 mai 2012. Elle est colloquée pour 144 m<sup>2</sup> en zone de village (partie sud), en zone d'installations publiques pour 380 m<sup>2</sup> (partie nord) et pour 6 m<sup>2</sup> dans une zone de desserte (entrée principale et auvent).

Extrait du plan de zones issu du cadastre RDFFP :

### PLAN D'AFFECTATION

échelle 1 / 2'500

périmètre du plan partiel d'affectation    Zone de village    Zone d'installations publiques



périmètre du plan partiel d'affectation  
 Bâtiment existant protégé  
 Bâtiment existant pouvant être démolé  
 Aire d'évolution des constructions  
 Aire des constructions souterraines et semi-enterrées  
 petit commerce autorisé  
 Aire de dégagement  
 Aire du jardin de la cure  
 Aire de verdure  
 Aire des aménagements extérieurs  
 Aire d'accès occasionnel

### SURFACES DE PLANCHER DETERMINANTES ET ALTITUDES

aire	surfaces de plancher déterminantes	corniche	altitudes		
			faite	acrotère	sur dalle
A	400 m <sup>2</sup>	969 m	974 m	-	-
B1	800 m <sup>2</sup>	974 m	978 m	975 m	-
B2		-	-	972 m	-
C1	3'500 m <sup>2</sup>	980 m	981 m	981 m	-
C2		-	-	970 m	-



**Extrait** du règlement communal sur le plan d'affectation « Equipements publics » de la commune de Château d'Oex :

## **TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

### **Article 9 Zones**

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA "Equipements publics est composé des 2 zones suivantes • **zone de village**; • zone d'installations publiques.

<sup>2</sup> **La zone de village est composée des aires suivantes: • aire d'évolution des constructions; • aire des constructions souterraines et semi-enterrées; • aire de dégagement; • aire du jardin de la cure; • aire de verdure.**

<sup>3</sup> La zone d'installations publiques est composée des aires suivantes: • aire d'évolution des constructions; • aire des constructions souterraines et semi-enterrées • aire des aménagements extérieurs; • aire de dégagement; • aire d'accès occasionnel.

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES - ZONE DE VILLAGE ET ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES**

### **Article 10 Aire de dégagement**

<sup>1</sup> **L'aire de dégagement est destinée à assurer la transition entre le domaine public et les bâtiments.**

<sup>2</sup> **Elle est inconstructible à l'exception des rampes d'accès véhicules, trottoirs, escaliers, murs et chemins piétonniers.**

### **Article 11 Aire des constructions souterraines et semi-enterrées**

<sup>1</sup> L'aire des constructions souterraines et semi-enterrées est destinée à la réalisation de places de stationnement souterraines ou semi-enterrées et/ou locaux de service.

<sup>2</sup> Les constructions souterraines et semi-enterrées définies par le plan de détail doivent s'implanter entièrement dans les aires fixées à cet effet.

### **Article 12 Arborisation existante**

<sup>1</sup> Les plantations existantes, telles que définies par le plan de détail, peuvent être maintenues.

<sup>2</sup> Les plantations nouvelles sont autorisées dans l'aire de verdure et dans l'aire des aménagements extérieurs. Elles doivent être d'essence indigène et en station.

### **Article 13 Arborisation structurante à créer**

<sup>1</sup> En cas de réalisation des aires des constructions souterraines ou semi-enterrées D3 et D4, l'arborisation structurante, telle que définie par le plan de détail, doit être assurée dans toute la mesure du possible.

<sup>2</sup> En cas de non réalisation des aires des constructions souterraines ou semi-enterrées D3 et D4, l'arborisation structurante, telle que définie par le plan de détail, doit être complétée.

## **SECTION I BATIMENTS EXISTANTS**

### **Article 14 Bâtiments pouvant être démolis**

<sup>1</sup> Les bâtiments existants figurant sur le plan de détail peuvent être démolis et reconstruits conformément aux dispositions du présent règlement.

<sup>2</sup> Sont réservés, les articles 15 et 16 du présent règlement.

### **Article 15 Bâtiments protégés**

Comme indiqué sur le plan de détail, les bâtiments ECA no 252, 254 (grande salle), 255 et 258 sont protégés conformément à la LPNMS et au RLPNMS.

### **Article 16 Bâtiments non conformes**

Dans les limites de l'article 80 LATC, les bâtiments ECA no 3054 et 3361 peuvent être entretenus, réparés, transformés, agrandis ou reconstruits en cas de démolition accidentelle.

### **Article 17 Mur à maintenir**

<sup>1</sup> Les murs sis dans l'aire du jardin de la cure doivent être maintenus et entretenus.

<sup>2</sup> Les murs sis le long de la Grand Rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible. En cas de réalisation de construction souterraine ou semi-enterrée, ou pour des raisons d'accessibilité, les murs peuvent être interrompus ou renforcés (démolition - reconstruction) pour marquer un "front" Grand'Rue.



## SECTION II CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### Article 18 Aire d'évolution des constructions

- <sup>1</sup> L'aire d'évolution des constructions est destinée à l'implantation des constructions nouvelles.
- <sup>2</sup> Les constructions nouvelles, y compris les sous-sols, doivent s'implanter à l'intérieur des aires d'évolution des constructions définies par le plan de détail. Seules les saillies (sorties de secours) de 3.00 m. maximum peuvent empiéter hors des aires d'évolution des constructions.

### Article 19 Surface de plancher déterminante (S Pd)

- <sup>1</sup> La surface de plancher déterminante (SPd) des aires d'évolution des constructions est fixée par le tableau des surfaces de plancher déterminante figurée sur le PPA.
- <sup>2</sup> Elle se calcule conformément aux normes SIA 504 421 et 504 416 édition 2004.

### Article 20 Ordre de construction

Une seule unité bâtie par aire d'évolution des constructions nouvelles est autorisée.

### Article 21 Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche et au faîte et/ou à l'acrotère des constructions nouvelles et/ou sur la dalle des constructions souterraines et semi-enterrées est limitée par les altitudes maximales fixées par le tableau des altitudes.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS SPECIALES - ZONE DE VILLAGE

### Article 23 Composition et destination

- <sup>1</sup> La zone de village se compose des secteurs A et B.
- <sup>2</sup> Elle est destinée: • Pour le secteur A, à l'habitation et aux activités compatibles. • Pour le secteur B, soit à des activités de petits commerces semi-enterrés en front de Grand'Rue, soit à des locaux de service, soit à du stationnement souterrain ou semi-enterré.
- <sup>3</sup> Sont applicables, les articles 10 à 16 ainsi que l'article 28 du présent règlement.

### Article 24 Toitures et superstructures

- <sup>1</sup> Les toitures sont à 2 ou 4 pans. La pente doit être comprise entre 20° et 40° (36% et 84%).
- <sup>2</sup> Les combles sont habitables sur un seul niveau. Les surcombles sont autorisés s'ils sont réalisés en continuité du niveau des combles, sous forme de mezzanine ou de galerie ouverte. Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et sont regroupées au maximum.

### Article 25 Aire du jardin de la cure

- <sup>1</sup> L'aire du jardin de la cure est destinée aux prolongements extérieurs du bâtiment (jardin, potager).
- <sup>2</sup> Elle est inconstructible.

### Article 26 Aire de verdure

- <sup>1</sup> L'aire de verdure est destinée au maintien d'un espace vert et d'un espace de dégagement aux abords du bâtiment de la cure.
- <sup>2</sup> Elle est inconstructible et peut être plantée.

## TITRE 3 ACCES ET STATIONNEMENT

### Article 32 Accès véhicules

L'accès véhicules au site se réalise à l'endroit mentionné à cet effet par le plan de détail. Sa localisation est indicative.

### Article 33 Places de stationnement

- <sup>1</sup> Le nombre de places de stationnement véhicules et d'abris deux-roues se détermine conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.
- <sup>2</sup> Les places de stationnement doivent s'organiser dans un/des parking/s souterrain/s ou semi-enterré/s. Des places de stationnement extérieures sont autorisées dans l'aire de dégagement.

### Article 34 Accès véhicules du/ des parking/s souterrain/s ou semi-enterré/s

- <sup>1</sup> Les accès véhicules du/des parking/s souterrain/s ou semi-enterré/s se font aux endroits mentionnés à cet effet par le plan de détail. Leur localisation est indicative.
- <sup>2</sup> Les rampes d'accès au/x parking/s souterrain/s ou semi-enterré/s doivent s'intégrer de manière harmonieuse au site.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.



### 5.3 Potentiel de développement

L'analyse du règlement précité, plus particulièrement de l'article 19 qui renvoie au tableau des surfaces SPd du plan pour le potentiel à bâtir (reporté en page précédente), indique que la propriété étudiée bénéficie de droits à bâtir à hauteur de 400 m<sup>2</sup> SPd (Aire A). Sur la base des plans, l'habitation actuelle totalisant 396 m<sup>2</sup> SPd, elle fait bon usage des droits à bâtir et il n'y a plus de potentiel constructible.

En ce qui concerne la partie nord, sise en zone d'utilité publique, l'aménagement du garage souterrain a été très judicieuse vu les contraintes d'une telle zone.

## 6. Appréciation générale

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Points forts</b>   | ➤ Situation centrale.  |
|                       | ➤ Construction récente, en bon état et aménagée avec des matériaux de qualité. |
|                       | ➤ Habitation individuelle.   |
|                       | ➤ Endroit calme.   |
|                       | ➤ Site ISOS préservant l'environnement direct.                                 |
|                       | ➤ Garage pour plusieurs véhicules sur la propriété.                            |
|                       | ➤ Proximité des commerces, infrastructures et des transports publics.          |
|                       | ➤ Terrasse et jardin privatif.   |
| <b>Points faibles</b> | ➤ Inadéquation de l'objet avec le marché de la localité.                       |
|                       | ➤ Nombre d'amateurs.   |
|                       | ➤ Typologie du logement (5 niveaux).   |
|                       | ➤ Surdimensionnement du garage.  |
|                       | ➤ Vue restreinte.  |
|                       | ➤ Travaux inachevés et dépenses pour immatriculation des bâtiments.            |
|                       | ➤ Nuisances liées au préau de l'école.   |

## 7. Estimation

### 7.1 Valeur intrinsèque

*Définition : la valeur intrinsèque se compose de la juste valeur des constructions et des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain. La juste valeur des constructions équivaut à la valeur de remplacement ou aux frais de remplacement d'un bâtiment, déduction faite de la dépréciation induite par la dévalorisation technique, par d'autres facteurs pertinents ou par des améliorations requises, sans tenir compte de circonstances extraordinaires ou personnelles. Source : les Swiss Valuation Standards (SVS).*

La détermination de la valeur intrinsèque, pour l'objet étudié sera, comme indiqué dans la définition ci-dessus, établie dans le cadre d'une **valeur de remplacement**, soit avec des matériaux usuels, non somptuaires et adaptés à la situation et à la typologie de l'objet (nombre d'étages). La prise en compte des coûts de constructions engagés ou mentionnés dans la police ECA, étant hors contexte, ne peuvent pas être retenus.

#### Groupe et durée de vie théorique retenu

Selon le manuel de l'expert, l'immeuble entre dans la catégorie (groupe 4), soit une habitation de construction essentiellement massive dont la durée de vie moyenne est de 120 ans.



## Détermination de l'âge économique et du degré (taux) de vétusté

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, ou de sa rénovation, au jour de l'évaluation rapporté aux différents composants de la construction. Ceux-ci ayant un cycle de vie distinct et une dépréciation entre l'état de neuf et l'état actuel, ils doivent être observés séparément.

Les groupes se composent du gros-œuvre 1, du gros-œuvre 2, des aménagements intérieurs et des installations, selon détails figurant dans le tableau ci-dessous.

A l'aide des tables ou formules dites de "Ross" ou "Hägi", deux pionniers dans l'expertise immobilière ayant établi des études de dévalorisation des immeubles, il est possible de calculer la vétusté de la construction. Nous avons retenu le modèle de Ross.

### Dévalorisation de la valeur à neuf en fonction de l'état d'entretien – vétusté

Groupe des composants	Part en % y compris honoraires	Durée de vie totale (DVT)	Âge moyen estimé admis	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge estimé x pondération)
<b>Gros-œuvre 1</b> <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	120 ans	13 ans	1	13 ans
<b>Gros-œuvre 2</b> <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	50 ans	13 ans	2	26 ans
<b>Aménagements intérieurs</b> <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	13 ans	3	39 ans
<b>Installations</b> <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	25 ans	13 ans	4	52 ans
	100.00 %			10	130 ans

Source : USECE + CSE/SVIT 2019

Age économique (total divisé par la pondération) **13 ans**

Catégorie objet = **4**

Durée de vie théorique totale, catégories **120 ans**

Formule :  $0.5 \times ((\text{âge économique}^2 / \text{durée de vie totale}^2) + (\text{âge économique}/100)) \times 100 = \% \text{ vétusté}$ .

Dépréciation **6.00%** Retenu **3.60%**

Vétusté annuelle selon formule de Ross **0.28%**

En regard des éléments cités précédemment et du bon entretien sur place, nous retenons une vétusté moyenne à bonne de 3.6 %.

Dépréciation	
Mauvaise	<b>10.83%</b>
Mauvaise/Moyenne	<b>8.42%</b>
Moyenne	<b>6.00%</b>
Moyenne/Bonne	<b>3.59%</b>
Bonne	<b>1.17%</b>



Les éléments retenus sont les suivants :

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

Terrain, incidence foncière<sup>1</sup> retenue

- SUP (habitation)	309 m <sup>2</sup> à CHF	1'500.—	CHF	463'500.—
- SUP (dans le garage)	2 m <sup>2</sup> à CHF	900.—	CHF	2'000.—
- SUS et SI (maison d'habitation)	68 m <sup>2</sup> à CHF	600.—	CHF	48'000.—
- SUS et SI (garage)	319 m <sup>2</sup> à CHF	500.—	CHF	159'500.—
		arrondi	CHF	673'000.—

Bâtiment ECA n° 4003, valeur à neuf, admis

Sous-sol	304 m <sup>3</sup> à CHF	800.—	CHF	243'200.—
Rez-de-chaussée	314 m <sup>3</sup> à CHF	950.—	CHF	300'000.—
Etage	246 m <sup>3</sup> à CHF	950.—	CHF	234'000.—
Combles	246 m <sup>3</sup> à CHF	950.—	CHF	234'000.—
Surcombles	207 m <sup>3</sup> à CHF	1'100.—	CHF	228'000.—
	Sous-total		CHF	1'239'000.—

Dont à déduire :

vétusté selon calcul ci-dessus 3.6 % arrondi CHF -44'000.—

Valeur du bâtiment ECA n° 4003 à ce jour CHF 1'195'000.—

Panneaux solaires en bloc CHF 20'000.—

CHF 1'215'000.—

Bâtiment ECA n° 4165, valeur à neuf, admis

En bloc et volume calculé	1'617 m <sup>3</sup> à CHF	550.—	CHF	889'000.—
Vétusté admise, en bloc			arrondi	CHF -3'000.—

Valeur du bâtiment ECA n° 4165 à ce jour CHF 886'000.—

Monte-véhicule en bloc CHF 100'000.—

CHF 996'000.—

À déduire : provision pour travaux de finition retenu en bloc CHF -200'000.—

CHF 796'000.—

Aménagements extérieurs, vétusté déduite en bloc CHF 34'000.—

Frais et taxes 7 % CHF 155'000.—

Valeur actuelle arrondi CHF 2'873'000.—

./. frais d'immatriculation en bloc CHF -8'000.—

CHF 2'865'000.—

Ainsi, la valeur intrinsèque en l'occurrence la valeur de remplacement à ce jour est admise à d'environ

**CHF 2'865'000.—**

## 7.2 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.*

<sup>1</sup> L'incidence foncière représente la part du terrain exprimée en CHF/m<sup>2</sup> de SUP (Surface Utile Principale), SUS (Surface Utile Secondaire) ou SPd (Surface de Plancher déterminante) ou SP (Surface de Plancher), elle varie en fonction de la situation et des caractéristiques de la propriété.



Eu égard à l'objet et à la méthodologie exposée en page 2, nous déterminons la valeur vénale en fonction des surfaces offertes et du marché de Château-d'Oex, elle se décompose ainsi :

• Habitation, SUP	309 m <sup>2</sup> à CHF	7'800.—	CHF 2'410'000.—
• Habitation, SUS	68 m <sup>2</sup> à CHF	2'340.—	CHF 159'000.—
• Stationnements	6 unités à CHF	45'000.—	CHF 270'000.—
• Locaux divers, inachevés	en bloc		CHF 150'000.—
			<b>CHF 2'989'000.—</b>

De manière arrondie, la valeur est arrêtée à :

**CHF 2'990'000.—**

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

## 8. Réserves et remarques finales

- ⊕ Depuis le début de l'année 2023 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 devra générer une nouvelle estimation.
- ⊕ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊕ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊕ **Toutes les informations en mains de l'experte ont été reportées dans le présent document, dès lors, aucune autre donnée ne pourra être communiquée par téléphone.** Il ne peut en aucun cas servir de base ou sources de renseignements à des fins autres que celles pour laquelle notre société a été mandatée. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'experte.
- ⊕ L'énumération des sources de renseignements figurant ci-dessous fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 9 février 2024

  
estimmo sàrl  
Daniela Péralé, experte brevetée



## Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation au 1:5000 issu du site geocommunes le 13.11.2023 et plan de situation au 1:500 certifié par le Registre foncier du 24.10.2023.	x
Extrait du Registre foncier de la parcelle 150 certifié remis par l'Office des Poursuites le 26.10.2023.	x
Exercices et assiettes des servitudes.	x
Décision de la Commission foncière II du 24.01.2008	x
Police ECA 4003.	x
Plans des étages, façades, coupes.	x
Fiche bleue du recensement ECA 257 (avant reconstruction).	x

Autres informations	
Diverses informations du service technique de la commune de Château d'Oex.	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan Partiel d'affectation (PPA) « Equipements publics » et son règlement.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la Confédération et de la commune de Château-d'Oex.	<input checked="" type="checkbox"/>

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