



estimmo sàrl
Rue d'Italie 31
1800 Vevey
021 922 28 83
info@estimmo.ch

estimmo

www.estimmo.ch

- analyses •
- conseils •
- expertises •
- portfolio •

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

Parcelle 2026 de la commune de Montreux.

Adresse

Chemin de Madame-de-Warens 20 bis, 1815 Clarens.

Mandant

Office des poursuites du district de Riviera-Pays-d'Enhaut selon courrier du 12 mai 2023.

Propriétaires

Madame Marie-Pierre Guérin et Monsieur Chérif Graine, en copropriété simple pour ½ chacun.

Valeur vénale

CHF 2'430'000.—.





Synthèse générale du rapport

🏠 Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la parcelle 2026 de la commune de Montreux, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles) dans le cadre d'une éventuelle vente forcée.

🏠 Type d'objet

Villa individuelle d'un logement avec une dépendance.

🏠 Situation

L'objet est situé dans un quartier résidentiel de très bonne qualité, au nord-ouest du village de Clarens.

🏠 Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 23 juin 2023, en compagnie de Mme Diana Reinwarth, experte métier de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut et du propriétaire.

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

La propriété étudiée comprend une villa individuelle, érigée en 2002 sur trois niveaux aménagés en un seul logement en triplex de 4.5 pièces d'une surface habitable totale de 190 m². Une dépendance (non cadastrée) pour deux véhicules et d'un bassin de nage complètent le bien. Le tout a été aménagé sur une parcelle qui totalise 2'273 m², avec un versant naturel qui s'oriente du nord-est au sud-ouest en pente légère. Les aménagements extérieurs sont engazonnés et arborés.

Le logement bénéficie d'un très bel espace de vie au rez-de-chaussée, d'une belle terrasse couverte. Dans l'ensemble, la fonctionnalité est bonne.

L'ensemble de la propriété est en bon état et habitable de suite. Des rafraîchissements de peinture et le remplacement des électroménagers à court terme est à prévoir. Les démarches pour cadastrer la dépendance sont requises.



🏠 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, à usage propre, seule la valeur intrinsèque est prise en considération pour la détermination de la valeur vénale.

🏠 Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation) : indice août 2023 : 106.4 (*déc. 2020 = 100 points*)

Taux hypothécaire de référence : 1.50 %.

Taux fiscal communal (2023) : 65.0 %.



Table des matières

1. Données générales.....	4
1.1 Désignation cadastrale	4
1.1.1 Parcelle n° 2026	4
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotations	4
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 8900	5
1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 9544	5
2. Localisation et environnement / situation générale	6
3. Description et informations générales sur les bâtiments	8
3.1 ECA n° 8900 Habitation	8
3.1.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	10
3.1.2 Distribution	11
3.1.3 Surfaces	15
3.1.4 Fonctionnalité	16
3.1.5 Occupation.....	16
3.2 ECA n° 9544 Garage double	16
3.2.1 Appréciation de l'état général du bâtiment et travaux à prévoir	16
3.3 Aménagements extérieurs	17
4. LPPPL / LFAIE / LRS.....	17
4.1 LFAIE – Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger	17
4.2 LRS - loi fédérale sur les résidences secondaires (LEX Weber)	18
5. Infographies et dispositions constructives	18
5.1 Infographies	18
5.2 Règles d'affectation, mesures d'utilisation du sol et conditions de construction ...	19
5.3 Indice d'utilisation du sol (IUS).....	22
6. Appréciation générale.....	22
7. Estimation	22
7.1 Valeur intrinsèque.....	22
7.2 Valeur vénale.....	24
8. Réserves et remarques finales	24
 Sources d'information et annexes	 25



1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale

1.1.1 Parcelle n° 2026		2273 m ²
Bâtiment	: ECA 8900 habitation	111 m ²
Place-jardin	:	2162 m ²
Adresse	: Chemin de Madame-de-Warens 20 bis.	
Propriétaires	: Graine Chérif et Guérin Marie-Pierre, copropriété simple, chacun pour une demi.	
Estimation fiscale	: CHF 2'320'000.—, 04.12.2018.	

1.1.2 Mention / Servitudes / Annotations

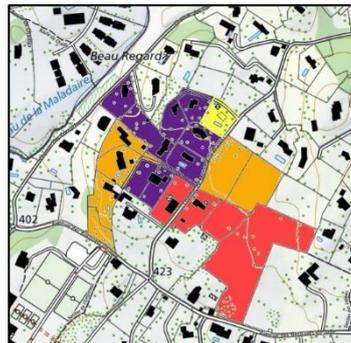
Mention Un blocage du RF (droit public).

Cette mention est en lien avec la procédure en cours, elle n'a aucun impact sur la détermination de la valeur de la propriété, elle sera radiée lors du prochain transfert de propriété.

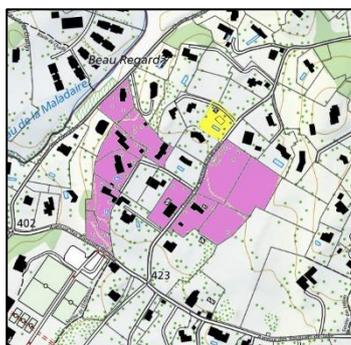
Servitudes Douze servitudes grèvent cette parcelle en droit et à charge.

La plus ancienne, inscrite en 1936 et en faveur de la parcelle étudiée, est une restriction au droit de bâtir. Elle est à charge des fonds 2044, 2045, 2046, 2047, 2050, 2065, 4112, 12636 sis à l'est et au sud-est. Elle interdit, totalement ou partiellement, la construction d'établissements publics, industriels ou sportifs (y compris des serres d'horticulture), des installations bruyantes ou générant du bruit, de la fumée ou des mauvaises odeurs, des poulaillers, étables à porcs, à chèvres ou autres sur les fonds servants.

Les deux suivantes, inscrites en 1941 en faveur et à charge de plusieurs parcelles, sont une restriction de genre de constructions. L'édification de bâtiments autres que des maisons d'habitations de style villa familiale avec un rez-de-chaussée, un étage et des combles ainsi que des teintes criardes sur les façades est interdite sur les fonds mentionnés en rouge et violet sur le plan ci-dessous. La servitude est en faveur du fonds étudié (en jaune) et des fonds en violet.



En 1941 et 1942, une servitude d'exploitation : genre de clôture et installation et une de quartier : genre de construction ont été inscrites, en faveur de la parcelle étudiée et à charge de plusieurs biens-fonds. Elles interdisent ou limitent, sur l'entier des parcelles mentionnées en violet ou une partie de celle-ci, la hauteur des haies vives et des installations bruyantes, malodorantes ou des établissements publics ainsi que le type de construction.



Tous ces droits réels restreints garantissent, au fond étudié, un environnement de qualité et ainsi la pérennité de la valeur. Nous en tiendrons compte dans la détermination de la valeur vénale.



Trois servitudes, inscrites en 1990, 1991, 1999, concernent des canalisations souterraines quelconques, d'eaux claires et de gaz. Elles sont à charge ou en faveur du fonds étudié et de divers biens-fonds ainsi que la commune de Montreux et la Compagnie du Gaz. Elles s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de biens-fonds et n'influencent pas la valeur.

Les quatre dernières, inscrites en 1990 et 2018, concernent des passages pour piétons et pour tous véhicules et canalisations quelconques. Celle portant le numéro ID.018-2001/003663 (assiette d'origine modifiée – voir plan annexé), à charge et en droit pour les biens-fonds 2026, 4121, 4124, 4125, 4126 et 4127, correspond au chemin d'accès sis au nord de la parcelle étudiée. Les frais d'entretien du passage se répartissent entre les fonds dominants par part égale.

Les deux autres passages à pied et pour tous véhicules, à charge du bien-fonds 2026 et en faveur des parcelles 4127 et 4125 s'exercent sur le même axe. Elles sont complémentaires à la servitude décrite ci-dessus. En revanche, nous relevons que les exercices de ces trois droits sont contradictoires ou difficiles à interpréter dans le cadre du partage des frais de réfection, cela pourrait générer des conflits.

Annotations

Cinq restrictions du droit d'aliéner, procédés LP sur la part de Marie-Pierre Guérin ont été inscrites entre juin 2022 et mars 2023. Ces annotations sont sans influence sur la valeur de la propriété, elles seront radiées lors du prochain transfert.

Voir extrait du Registre foncier et assiettes et exercices des servitudes en annexes.

1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 8900

- Type de construction Habitation.
- Année de construction 2002.
- Volume ECA 943 m³.
- Valeur assurée CHF 1'088'656.—, indice corrigé 135/2023 soit CHF 1'154.—/m³ ce qui est une valeur relativement élevée pour le type de construction.

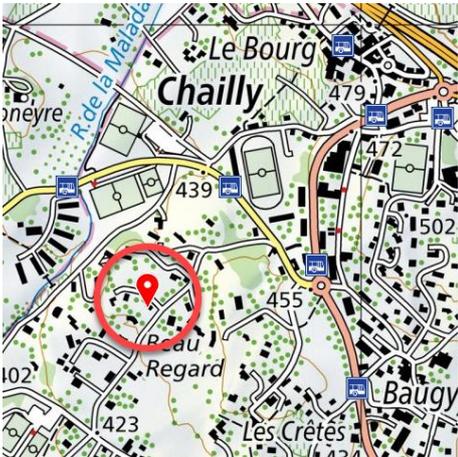
Une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) de CHF 100'000.—, a été conclue pour cette propriété.

1.3 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 9544

- Type de construction Garage.
- Année de construction 2014.
- Volume ECA 198 m³.
- Valeur assurée CHF 106'920.—, indice corrigé 135/2023 soit CHF 540.—/m³ ce qui est une valeur usuelle.



2. Localisation et environnement / situation générale

Macro Situation	Micro Situation
 <p data-bbox="341 768 778 790">Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p data-bbox="256 804 804 1014">Montreux est une commune de la Riviera vaudoise, elle compte 26100 habitants au 01.01.2023. Son territoire, de 3341 ha, s'étend des rives du lac Léman (370 mètres) au Rochers-de-Naye (2042 mètres).</p> <p data-bbox="256 1032 804 1171">Montreux, 3^{ème} commune du Canton de Vaud, bénéficie de toutes les infrastructures et commodités d'une grande ville.</p>	<p data-bbox="831 804 1433 875">Quartier résidentiel situé au nord du village de Clarens et au sud du village de Chailly.</p> <p data-bbox="831 891 1038 925">Altitude : 442 m.</p> <p data-bbox="831 943 1286 1014">Coordonnées moyennes de la propriété : 557'500 / 144'400.</p>

Environnement Quartier résidentiel de villas haut de gamme, avec le chemin de Madame-de-Warens l'est.

Vue Dégagements sur des espaces verdoyants et vue partielle sur les Alpes.



Nuisances Aucune, endroit calme. Voir le chapitre "infographies".





Accès Aisé, par le chemin de Madame-de-Warens, axe du domaine public, puis par chemin privé géré par servitudes.

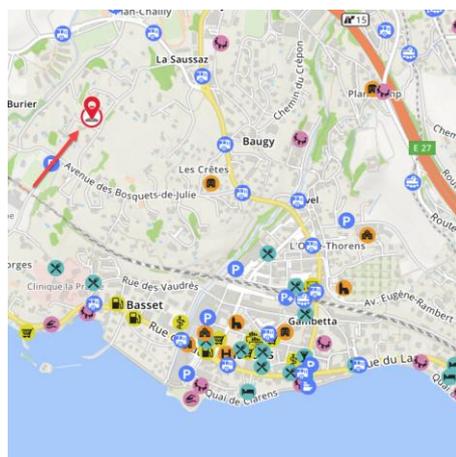
Stationnement Plusieurs possibilités sur la propriété, absence totale de stationnements publics dans le quartier et les environs.



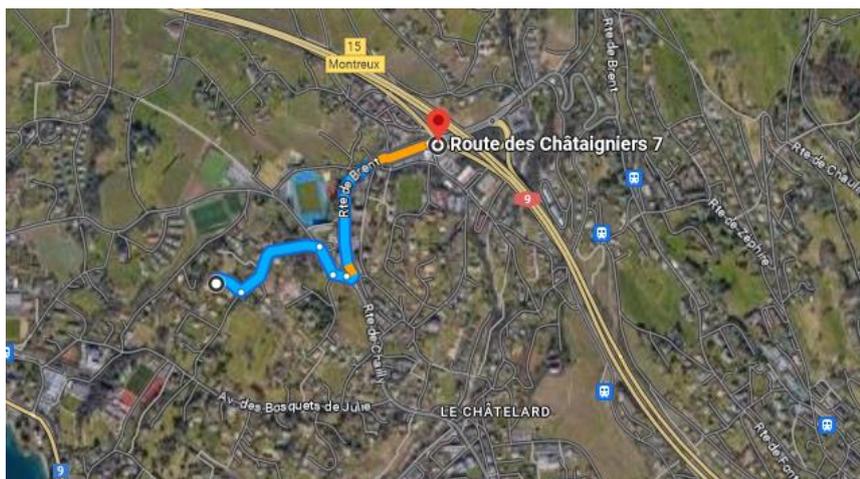
Commodités Commerces : A Clarens-centre à environ 2 km ou Montreux Forum, à 4.6 km.

Ecoles : Collège de Chailly (primaire) à environ 750 m, autre primaire et secondaire à Clarens. Gymnase de Burier à 1.5 km env. Ecole internationale de St.George's à 800 m.

Transports publics : Gare CFF de Clarens à 1.7 km env. Lignes de VMCV n° 204 et 208 à 550 m. Jonction autoroutière à 1.2 km (Chailly/Montreux).



- 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 terrain est orienté nord-est – sud-ouest en légère pente et la forme de la parcelle approche le carré.



3. Description et informations générales sur les bâtiments

3.1 ECA n° 8900

Organisation

Habitation

La résidence comprend plusieurs entrées, la principale se situe au niveau du rez-de-chaussée et sur la façade nord et une autre, secondaire, au niveau du sous-sol sur la façade est.

Sous-sol : buanderie, espace sauna avec douche, atelier aménagé en chambre, cave et locaux techniques.

Rez-de-chaussée : entrée, hall, WC séparé, réduit, cuisine ouverte sur la salle à manger et séjour, avec accès à une grande terrasse, coin bibliothèque.

1^{er} étage : deux chambres de 12.5 m² et 14.6 m², salle de bain, suite parentale avec réduit, dressing et WC douche, accès au balcon sud.

Type de construction

Gros œuvre et dalles : en béton armé. **Toiture** : à un pan, isolée. **Couverture** : non visible, ferblanterie en zinc. **Façades** : crépies ou inox avec isolation périphérique. **Fenêtres** : dotées de vitrage isolant sur châssis en PVC. **Obscurcissement** : par stores à lames verticales, manuels ou motorisés. Nous relevons que certains caissons de stores sont posés à l'extérieur (niveau sous-sol). **Murs intérieurs** : en plots plein béton et panneaux de fibre en plâtre. **Balcon** : en béton et barrière en inox. **Terrasse** : en pierre naturelle et pourvue d'une toile de tente motorisée.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire



Central à gaz, chaudière de marque Buderus 24 kW de 2001, diffusion de la chaleur par le sol.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière et stockée dans un réservoir Buderus de 200 litres, détartré en 2013.

Installation électrique

Certainement aux normes vu que la construction est récente. La date du dernier contrôle OIBT est inconnue.

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.

S'il s'agit d'une propriété commune, cette obligation ne naît pas en cas d'achat d'une part par l'autre partie.

En revanche et en cas de donation, par conséquent un transfert à un tiers, un contrôle doit être réalisé.



Eaux claires et eaux usées

Le bâtiment est raccordé en séparatif au réseau communal d'épuration.



Buanderie Elle est sise au sous-sol et comprend une colonne de lavage.

Ventilation Manuelle.

Conduites Récentes.

Equipements spécifiques

Cheminée d'agrément dans le séjour. Visiophone. Luminaires encastrés, fenêtres coulissantes, armoires intégrées, douches italiennes avec « sky rain », chauffe-serviette. Détecteurs de présence pour l'éclairage intérieur.

Cette liste est indicative et n'est pas exhaustive.

Conformité

Le bâtiment est supposé avoir été réalisé selon les exigences légales et avoir obtenu le permis d'utiliser, aucune vérification n'a été faite auprès des autorités communales dans ce sens.



Amiante et toxiques

🌀 Au vu de l'année de construction, la présence d'amiante et de toxique dans ce bâtiment peut être exclue.

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

Comme la construction est relativement récente, il est probable que les performances énergétiques sont relativement bonnes.

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

Enveloppe La construction est relativement récente et ne présente pas visuellement de défaut ou de problème particulier. En raison des trop-pleins bouchés du balcon de l'étage, un dommage était survenu au rez-de-chaussée. Lors de la visite, ceux-ci étaient à nouveau bouchés.

Etat général : bon état général, pas de travaux majeurs dans les 20 à 30 prochaines années.

Travaux à entreprendre régulièrement : débouchage réguliers des pissettes de balcon.

Intérieur L'ensemble des aménagements et revêtements intérieurs (cuisine, salles de bains, WC, revêtements des murs, sols et plafond) sont récents, il en va de même pour les installations techniques.

Etat général : hormis l'usure due à l'occupation des lieux, l'état d'entretien est admis comme bon.





3.1.2 Distribution

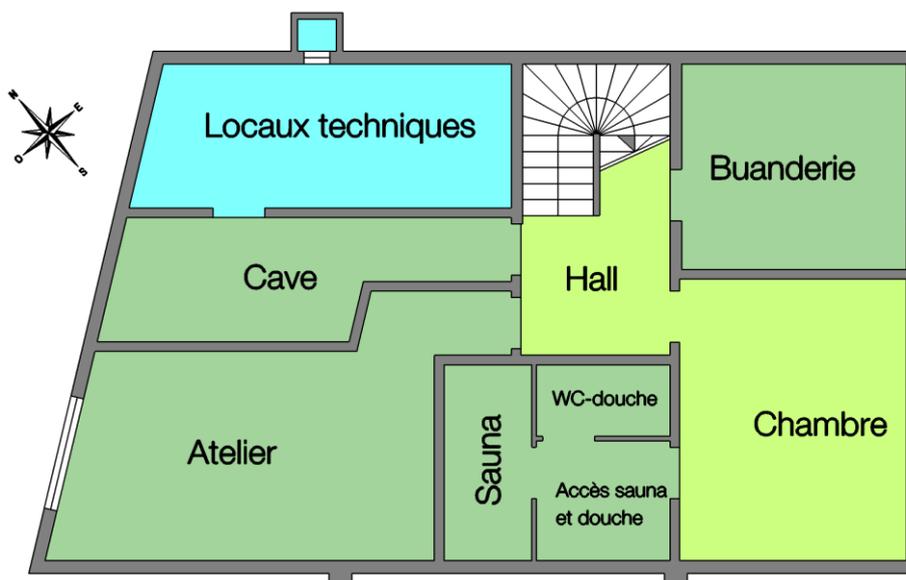
Des plans d'étages nous ont été remis par notre mandant. Globalement, ils correspondent à la réalité sur place. A titre purement indicatif, nous avons apporté les modifications nécessaires afin que les illustrations insérées dans le présent rapport correspondent à notre vision locale.

L'entrée principale se situe sur la façade nord au niveau du rez-de-chaussée.

Sous-sol Accessible par escalier intérieur ou par entrée secondaire depuis une pièce, normalement affectée en local de matériel de jardin, il est distribué par un hall et comprend une grande buanderie avec espace de repassage chauffé par convecteur électrique, une pièce de 15.44 m² (intitulée chambre ci-dessous) avec sauna et douche, un atelier (aménagé en chambre), une cave et les locaux techniques.

La surface utile principale admise de ce niveau est de 22 m².

En vertu de l'article 28 RLATC, l'atelier d'environ 18 m² n'est pas suffisamment éclairé (baie de 1.08 m²) pour être affectée en pièce habitable (minimum 1/8 de la surface soit 2.25 m²).



Accès extérieur à la chambre Chambre sud

Chambre sud avec vue sur l'accès à l'espace sauna



Espace sauna

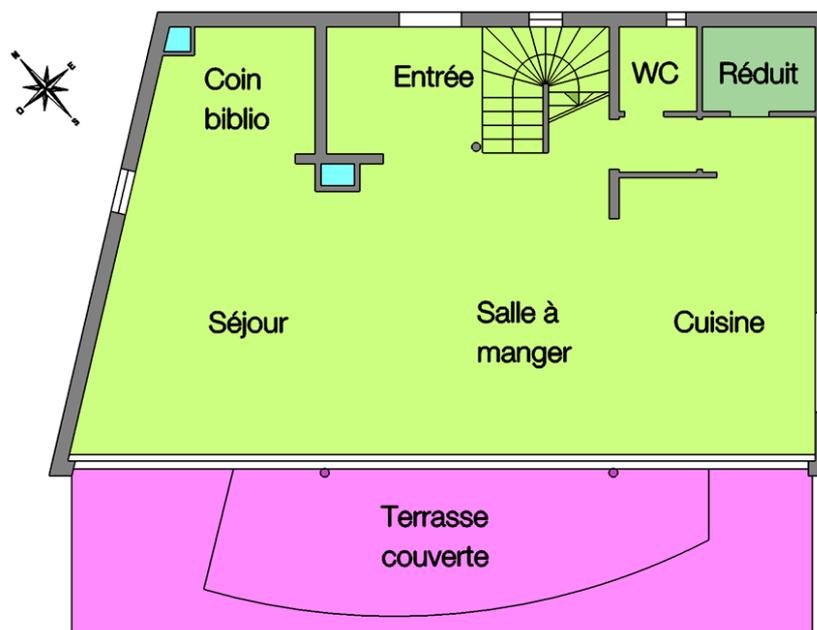


Rez-de-chaussée

Accessible par porte vitrée sis sur la façade nord-est, il se compose d'un hall d'entrée avec armoires encastrées, de l'escalier reliant les étages, d'un WC séparé, d'un espace vie (séjour avec cheminée à récupération, salle à manger et cuisine ouverte) de 75 m², avec accès sur l'extérieur, d'un coin bibliothèque et d'un réduit. Ce niveau est ouvert sur une grande terrasse de 40 m², couverte sur 20 m² et le jardin.

Le tout totalise 91 m² de surface utile principale, bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2.488 m et de toutes les orientations.

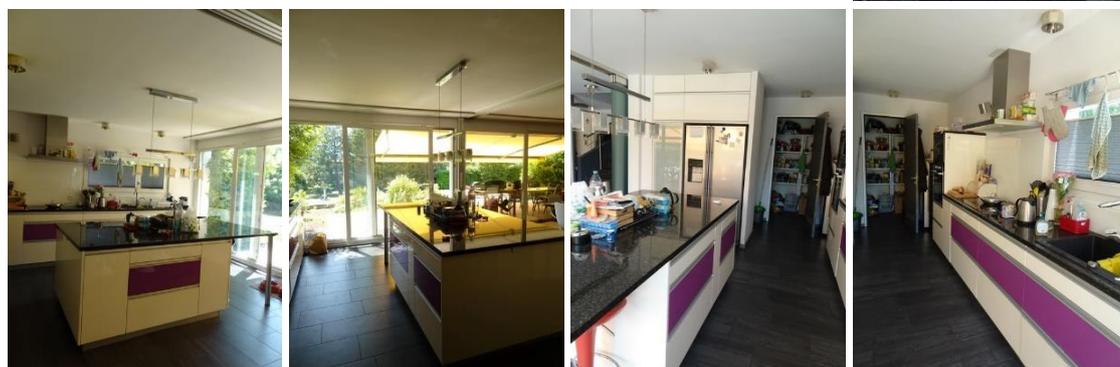
A titre indicatif, les propriétaires actuels n'ont jamais utilisé la cheminée de sorte que son fonctionnement n'est pas garanti.





Les revêtements intérieurs sont les suivants :

- Sols : parquet, carrelage.
- Murs : ingrain ou type stucco.
- Plafonds : lissés au plâtre.
- Menuiserie : peinte.



L'agencement de cuisine, en stratifié, est récent (de la construction), il a été équipé d'un îlot central, d'un évier de couleur noir et d'un plan de travail en granit. Les électroménagers (induction, four en hauteur, micro-ondes et lave-vaisselle) sont de marque Siemens ou Miele. Le frigo américain est de marque Samsung. Les équipements sanitaires sont de qualité standard.

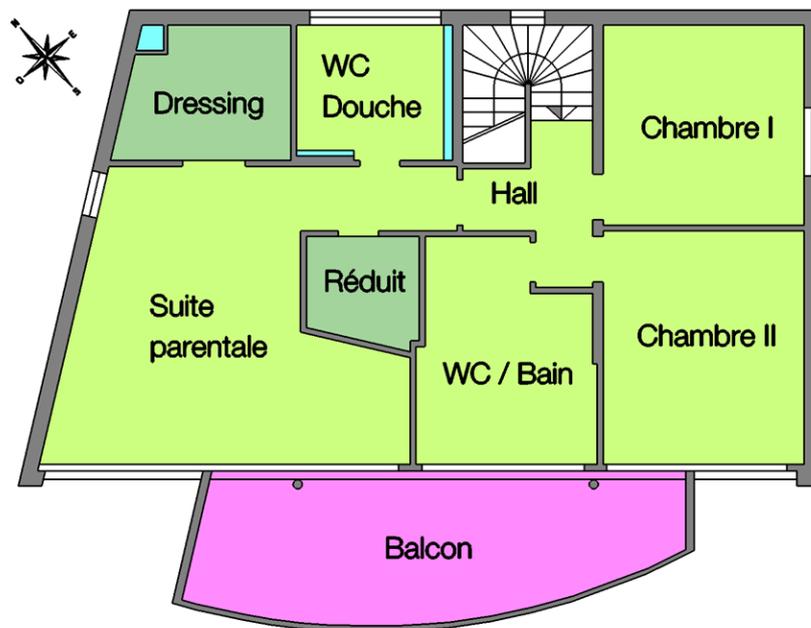




Etage

Accessible par escalier intérieur et distribué par un hall, ce niveau se compose de deux chambres de respectivement 12.5 m² et 14.6 m², d'une salle de bains de 11.2 m², d'une suite parentale d'environ 45 m² qui comprend un réduit et un dressing. Le tout totalise 77.4 m² de surface utile principale. Le balcon sud de 20 m² est accessible par la chambre parentale, la salle de bains et la chambre et il est pourvu d'éclairage extérieur.

Ce niveau présente une belle hauteur sous plafond, elle s'élève à 2.9 m et bénéficie de toutes les orientations.

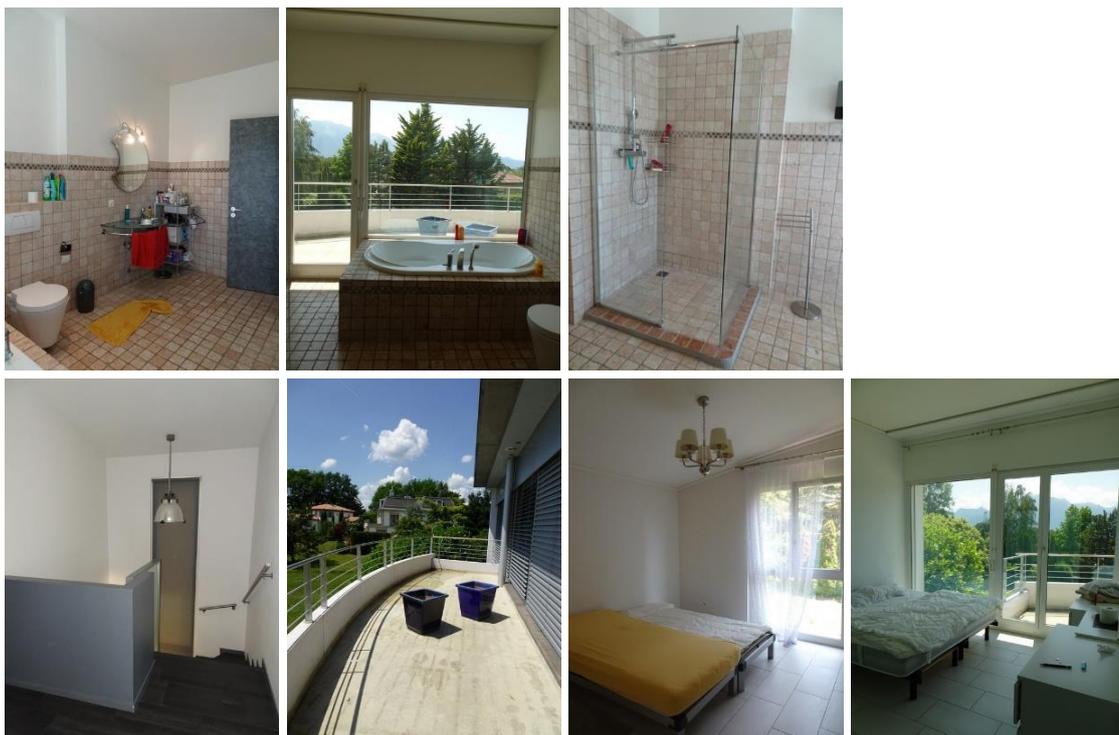


La suite parentale :





La salle de bains sud :



3.1.3 Surfaces

Sur la base des éléments à notre disposition et de la norme SIA 416, nous estimons les différentes surfaces de la manière suivante :

Niveau	SP m ²	SPd m ²	SUP m ²	Ratio SUP/SPd	SUS m ²	SI m ²	SE m ²
Sous-sol	105	40	22	55%	53	13	0
Rez-de-chaussée	110	106	91	86%	3	0	40
1er étage	110	99	77	78%	10	1	21
Total	324	245	190	p.m.	66	14	61

Les ratios entre surfaces utile de plancher et surface de plancher déterminante sont usuels et n'amènent pas de commentaires particulier de notre part.



3.1.4 Fonctionnalité

- Distribution, grandeur des pièces et hauteur sous plafond.
- Généreux espace de vie au rez-de-chaussée.
- Cuisine ouverte sur salle à manger.
- Pas de vis-à-vis.
- Accès direct au jardin et sur la terrasse.
- Deux salles d'eau et WC séparé ajourés.
- ↘ Fonctionnalité de la suite parentale.
- ↘ Surface de la salle de bains de l'étage (surdimensionnement).
- ↘ Absence de liaison intérieure avec le garage.

3.1.5 Occupation

La propriété est occupée par les propriétaires.

3.2 ECA n° 9544

Garage double

Eléments de construction

Gros œuvre, radier et dalle : en béton armé. **Toiture** : plate (couverture non visible). **Façades** : crépies avec chaînage en parement de pierre. Accès pétiions : par porte sur la façade est. Accès véhicule : par porte sectionnelle motorisée sur la façade nord.

Conformité

Ce bâtiment – non cadastré – a été dûment autorisé après mise à l'enquête du 16.03.2013 au 15.04.2013. Il a obtenu un permis d'utiliser le 30 octobre 2014. Voir informations fournies par le service de l'urbanisme le 14 septembre 2023. Pour finaliser la conformité, il est nécessaire d'entreprendre les démarches pour sa cadastration au Registre foncier par l'intermédiaire d'un géomètre.



Le sol de cette construction est carrelé, les murs sont en crépies et le plafond est peint.

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

Enveloppe La construction de cette dépendance est récente (2014 selon l'ECA). Depuis l'extérieur, les éléments constituant l'enveloppe ne présentent de défauts majeurs. **Etat général** : admis comme correct.

Intérieur Les aménagements intérieurs sont en adéquation avec l'affectation. Sur place, il a été constaté plusieurs traces d'humidité au niveau du plafond et des angles de la construction, ceci pourrait provenir d'un problème d'étanchéité de la toiture (non visible). Un contrôle ou une intervention sont nécessaires.





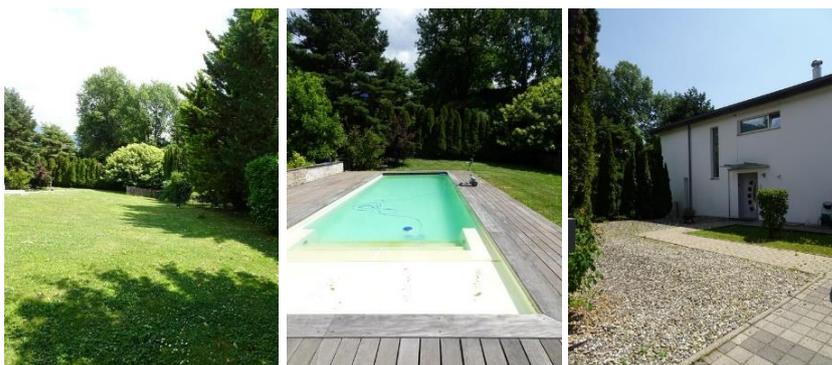
3.3 Aménagements extérieurs

Entièrement délimitée par des haies vives, des clôtures en bois ou treillis avec portail, la propriété est privatisée.

La partie nord de la parcelle, soit les accès piétons et véhicules, a été aménagée en dalles béton et gravier. La terrasse sud, partiellement couverte, et celle au niveau du sous-sol, ainsi que le pourtour du bassin de nage (12 m x 3.5 m ; 1.6 de profondeur), ont été aménagés en deck. Le jardin est engazonné, agrémenté de quelques plantations ornementales et d'arbres majeurs, il est majoritairement plat. En sus, un espace détente avec jacuzzi a été installé sur la terrasse sud-est au niveau du sous-sol (invisible depuis la route) et une place de jeux a été aménagée au nord-ouest contre la façade de la dépendance. L'ensemble des aménagements extérieurs sont correctement entretenus.



Le jacuzzi est accessible par le sous-sol ou directement par un escalier extérieur.



La partie des extérieures aménagée pour les places de parc extérieures a dûment été autorisée. (voir annexe).

4. LPPPL / 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 m² et à 1'000 m² de surface parcellaire. Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, une surface nette de plancher habitable jusqu'à 250 m² et 1'500 m² de surface parcellaire peuvent, sans autre, être autorisés. Des dépassements plus importants peuvent être admis de manière exceptionnelle. Ce qui signifie que l'objet étudié ne pourrait pas être acquis par une personne étrangère.



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 Montreux comptait une proportion de 79.3% de résidences principales contre 20.7% de résidences secondaires.

Vu ce qui précède, la propriété peut être affectée / utilisée comme résidence principale ou secondaire. 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"> Secteur de protection des eaux <p>La propriété est située en secteur de protection des eaux üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. 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 <input type="checkbox"/> S + périmètres <input type="checkbox"/> Au <input type="checkbox"/> üB ← 	
<ul style="list-style-type: none"> Cadastre des sites pollués <p>La parcelle étudiée et le quartier ne figurent pas dans le cadastre des sites pollués. Il n'y a pas de site potentiellement pollué à proximité.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Carte des dangers naturels <p>La parcelle est située en zone à bâtir sans danger reconnu et le périmètre fait actuellement l'objet d'une étude.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Carte de l'aléa ruissellement <p>Le bien-fonds n'est pas concerné par les aléas de ruissellement.</p>		



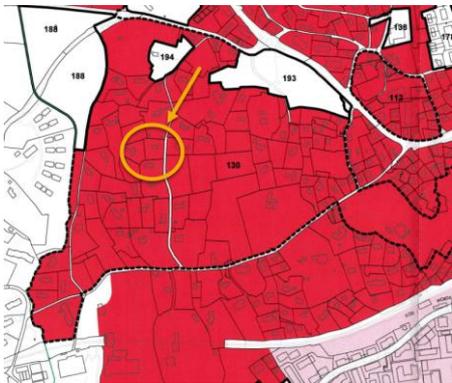
<ul style="list-style-type: none"> Cadastre du bruit jour routier <p>La propriété est située en zone verte (45-50 dB). Voir descriptif ci-dessous.</p> <p><i>Notion du bruit</i></p> <p>40 à 50 dB : agréable 60 à 70 dB : bruits courants 80 à 80 dB : bruits forts 100 à 110 dB : bruits très fort Dès 120 dB : assourdissant</p> <p><i>Effets :</i></p> <p>aucun fatigue inconfort risque danger</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Radon <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 la propriété qui nous occupe, la probabilité de dépasser cette valeur de référence se situe à 5 %. L'indice de confiance est moyen.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Commentaire <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

- Police des constructions de la commune**

La parcelle étudiée, ainsi que la majorité du territoire communal de Montreux, sont actuellement en zone réservée.

Cette mesure a été mise en place le 24 avril 2021, par la commune de Montreux, à la suite de l'annulation du PGA de 2019 par le Tribunal fédéral. Cette procédure gèle temporairement, dans une certaine mesure, la constructibilité des biens-fonds pour une durée initiale de 5 ans (échéance 24.04.2026), avec une prolongation possible de 3 ans (2028), ou dès l'entrée en vigueur d'un nouveau PACom. L'élaboration du nouveau PACom figure dans le programme de la législature en cours (2021-2026).

<p>Extrait du plan de zones réservées issu du site internet de la commune :</p>	
	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone réservée 1 Zone réservée 2 Zone réservée 3 Zone réservée 4 Zone réservée 5 Zone réservée 6 <p>Selon le règlement spécifique en la matière, les parcelles figurent en zone réservée 3.</p>



Extrait du règlement communal sur le plan de zones réservées de la commune de Montreux :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Buts et champ d'application

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

Art. 2 Zones réservées

¹ Le territoire communal présente les 6 zones réservées suivantes :

Zone réservée 1 ; Zone réservée 2 ; **Zone réservée 3** ; Zone réservée 4 ; Zone réservée 5 ; Zone réservée 6.

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

Art. 3 Effets

¹ Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones réservées, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC. Les piscines extérieures sont assimilées à des dépendances.

² Seules les constructions nouvelles destinées à satisfaire des besoins d'utilité publique peuvent faire exception au régime instauré par les zones réservées. La Municipalité appréciera le bien-fondé de la vocation d'utilité publique du programme de la construction projetée, ainsi que les surfaces et volumes proposés du projet par rapport aux besoins d'utilité publique à satisfaire. Les logements d'utilité publique au sens de l'article 27 LPPPL ne répondent pas aux critères d'utilité publique du présent alinéa.

³ Seules sont autorisées les interventions sur les bâtiments existants, conformément aux règles spécifiques à chaque zone et dans le respect de l'article 4 du présent règlement.

⁴ Toutes les interventions projetées doivent obligatoirement être soumises à titre de demande préalable à la Municipalité, qui en apprécie la conformité. Elles doivent être accompagnées de données chiffrées précises, qui exposent la différence entre la situation actuelle et projetée du bâtiment concerné en termes de surface bâtie, surface de plancher déterminante et/ou de volume construit hors sol.

⁵ Toutes les demandes de permis de construire sont subordonnées à l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent, conformément à l'article 135 alinéa 4 LATC.

⁶ Les plans d'affectation communaux au sens des articles 22 ss. LATC, à établir sur une portion restreinte du territoire communal, pourront faire l'objet d'une procédure au sens des articles 34 ss. LATC, lorsque le dimensionnement de la zone à bâtir de l'entier du territoire communal sera établi en conformité à l'article 15 LAT.

Art. 8 Zone réservée 3

¹ La zone réservée 3 est délimitée par le plan ; elle concerne toutes les zones, au sens de l'article 1 du présent règlement, qui se situent entre l'A9 (RN9) et la bande littorale de Clarens, Montreux et Territet, ainsi que les plans de détails suivants :

(97) PQ « En Crettaz – Giroud » - 03.02.1971 ; (123) PPA « La Foge » - 18.11.1977 pour partie seulement ; (112) PEP « A Baugy - Derrière Baugy – En Pertuiset » - 11.06.1976 ; (102) PEP « La Fin de Tavel » - 08.09.1972 ; (91) PQ « En la Rupeyre – Aux Vuarennnes » - 30.07.1975 ; (169) PPA « Les Vuarennnes » - 06.12.1995 ; (103) PEP « En Chantemerle » - 16.03.1973 ; **(130) PEP « A Chailly – Baugy - Les Crêtes – Beau Regard » – 27.02.1981.**

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

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

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

⁵ Après démolition-reconstruction et/ou surélévation, le bâtiment peut présenter au maximum deux niveaux de construction sous la corniche ou l'acrotère, compte non tenu du niveau de terminaison et du niveau supplémentaire en façade aval (art. 71 RPA). Toute augmentation de la surface bâtie du bâtiment concerné est exclue.



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

⁷ Le changement d'affectation de locaux d'activités et commerces en logement est interdit.

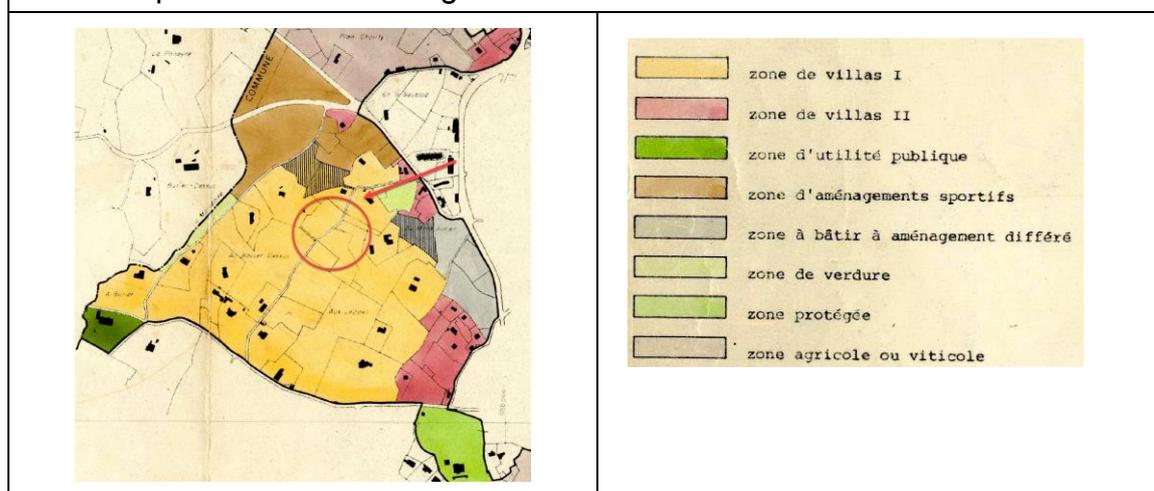
⁸ Aucune surface enherbée ou en nature de vigne ne peut faire l'objet d'aménagement.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

Vu que la commune de Montreux possède un taux de croissance de 63.75 % selon le bilan des réserves des zones à bâtir établi par le service du développement territorial en 2015, nous estimons qu'une augmentation des droits à bâtir dans le futur règlement est peu probable.

Précédemment à cette mesure, la parcelle était colloquée dans le plan d'extension partiel (PEP) « A Chailly » - « Baugy » - « Les Crêtes » - « Beau Regard » du 27 février 1981. A l'aide du plan et du règlement, nous vérifions si tout le potentiel a été utilisé lors de la construction.

Extrait du plan de zones et du règlement du PEP :



Extrait du règlement :

Art. 1 Dispositions générales

Ce plan d'extension abroge un secteur du plan des zones communal approuvé par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1972.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du RPE communal, celles de la LCAT et du RCAT sont applicables.

Art. 2 Dispositions particulières

Zone de villas I

Cette zone est destinée aux bâtiments d'habitations comprenant deux logements au maximum.

L'indice d'utilisation est limitée à 0.1 et la surface minimale de la parcelle est de 2'500 m², à raison d'un bâtiment d'habitation par 2500 m².

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux.

L'article 34¹ du RPE communal est applicable à la distance aux limites.

Dispositions communes aux zones de villas I et II

Dans des cas exceptionnels, la Municipalité peut admettre une réduction de la surface minimale des parcelles à bâtir, à concurrence de 10 % au maximum, à condition qu'il n'en résulte pas de préjudice pour le caractère du quartier.

Les zones de villas I et II sont pour le surplus soumises à la même réglementation que les zones de faible densité, secteur protection des sites du RPE.

NB : seul le texte officiel et intégral fait foi.

¹ Article 34 : la distance entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est de 7 mètres au minimum.



5.3 Indice d'utilisation du sol (IUS)

Sur la base des informations dont nous disposons (extrait du Registre foncier et plans) et de l'article 2 précité, nous estimons le coefficient théorique de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m ²	2'273
IUS autorisé		0.10
Ce qui représente une surface de plancher déterminante	m ² SPd	227.3
Sur la base des plans la SPd s'élève à	m ² SPd	245

En regard des chiffres ci-dessus, il apparaît que **le potentiel de construction actuel a été dépassé**. A l'étude des documents, il y a lieu de considérer que la chambre aménagée au sous-sol doit être affectée, comme mentionnée sur le plan en local de matériel de jardin.

6. Appréciation générale

Points forts	➤	Marché immobilier régional.
	➤	Localisation et qualité du quartier.
	➤	Propriété individuelle.
	➤	Fonctionnalité.
	➤	Construction récente, en bon état, habitable en l'état.
	➤	Garage double et stationnement sur la propriété.
	➤	Agréable jardin plat, arborisé.
	➤	Belle terrasse et jardin accessibles de plain-pied depuis l'ensemble du rez-de-chaussée.
Points faibles	➤	Place de parc en suffisance, également pour visiteurs.
	➤	Forme de propriété (copropriété simple).
	➤	Triplex.
	➤	Faiblesse de l'indice d'utilisation du sol.
	➤	Dépendance non cadastrée.
	➤	Absence de stationnement public à proximité.
	➤	Eloignement des commerces et des transports publics.

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).

Nous déterminons dans un premier temps le taux de vétusté de l'objet sur la base du constat effectué sur place.

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 tabelles 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.

Groupe et durée de vie théorique retenu

Groupe 4 Habitation de construction massive et de qualité simple = 100 ans.

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)
Gros-œuvre 1 <i>Structure base et porteuse, façades, murs, dalles, toiture, cages d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.</i>	38.17 %	100 ans	21 ans	1	21 ans
Gros-œuvre 2 <i>Fenêtres, portes extérieures, portails, baies vitrées, ferblanterie, couverture, isolations (thermique ou phonique, étanchéité, protection contre le feu).</i>	14.78 %	50 ans	21 ans	2	42 ans
Aménagements intérieurs <i>Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds, carrelages, peinture.</i>	18.51 %	35 ans	10 ans	3	30 ans
Installations <i>Electriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires (appareils et équipement de cuisine inclus).</i>	28.54 %	25 ans	21 ans	4	84 ans
	100.00 %			10	177 ans

Source : USECE + CSE/SVT 2012

Age économique (total divisé par la pondération)

18 ans

Catégorie objet = **4**

Durée de vie théorique totale, catégories

100 ans

Formule de dépréciation =

Dépréciation **10.42%** Retenu

10.00%

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

Vétusté annuelle selon formule de Ross

0.56%

En regard des éléments cités précédemment, une vétusté admise d'environ 10 % semble cohérente.

Les éléments retenus pour le calcul de la valeur intrinsèque sont les suivants :

Détermination de la valeur intrinsèque selon volumes et coûts

A l'aide des plans, des relevés effectués sur place et sur la base de la norme SIA 416, nous avons procédé au calcul du volume de la construction. Notre résultat aboutit à une volumétrie de 942 m³ soit 1 m³ de moins que le volume indiqué sur la police ECA. Vu que nous n'avons pas de coupe précise de la construction, nous admettons que le volume ECA est correct.

Terrain	2'273 m ² à	CHF 600.—	CHF 1'400'000.—
Bâtiment ECA n° 8900, valeur à neuf, admis			
Sous-sol	290 m ³ à	CHF 750.—	CHF 217'500.—
Rez-de-chaussée	306 m ³ à	CHF 850.—	CHF 260'000.—
Etage	347 m ³ à	CHF 900.—	CHF 312'000.—
	Sous-total		CHF 789'500.—
Dont à déduire :			
	vétusté selon calcul ci-dessus	10% arrondi	CHF -78'500.—
Valeur du bâtiment ECA n° 8900 à ce jour			CHF 711'000.—



Dépendance ECA n° 9544					
Valeur à neuf, admis	198 m ³ à	CHF	400.—	CHF	80'000.—
<u>A déduire :</u>					
- vétusté admis à 0.25 % par année	3%	arrondi		CHF	-2'500.—
- frais de cadastration				CHF	-2'500.—
Valeur du bâtiment ECA n° 9544 à ce jour				CHF	75'000.—
Aménagements extérieurs, vétusté déduite en bloc				CHF	100'000.—
Bassin de nage, en bloc				CHF	80'000.—
Frais et taxes		7 %		CHF	65'000.—
Valeur actuelle				CHF	2'431'000.—

Ainsi, la valeur intrinsèque à ce jour, arrondie, est d'environ

CHF 2'430'000.—

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.

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale admise de cette propriété est de l'ordre de

CHF 2'430'000.—

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 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 autres données ne pourra être communiquées par téléphone.** Le rapport 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-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 18 septembre 2023

estimmo sàrl

Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation issus de CartoRiviera au 1:1'000 et 1:10'000 édités le 22.08.2023.	x
Extrait conforme de la parcelle 2026 du Registre foncier du 13.02.2023.	x
Exercice et assiette des servitudes grevant la parcelle.	x
Polices ECA 8900 et 9544.	x
Plans des étages.	x
Permis de construire et permis d'utiliser pour la dépendance, la piscine et les places de parc extérieures, délivrés par la Municipalité les 24 juillet 2013 et 30 octobre 2014.	x

Autres informations	
Plan d'Extension Partiel « A Chailly – Baugy – Les Crêtes – Beau Regard » de 1981 et son règlement.	<input checked="" type="checkbox"/>
Informations transmises par le service de l'urbanisme de la commune de Montreux.	<input checked="" type="checkbox"/>
Sites internet de la commune de Montreux et de la Confédération.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud.	<input checked="" type="checkbox"/>

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