

MONTREUX



Coup de cœur assuré ! Appartement
entièrement rénové, vue imprenable

CHF 990'000.-

Place(s) de parc en sus



4.5



2



~82 m²

n° réf.

5720932_045640



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

Julien Schneider

+41 79 108 45 17 - Fax +41 21 962 86 61

julien.schneider@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Cet élégant appartement de 82 m² situé au 3^{ème} étage, compte avec un balcon qui offre une vue dégagée, plongeante et panoramique sur le lac Lemman, les montagnes, la Riviera et Montreux en contrebas.

Idéalement orienté sud-ouest, la luminosité est garantie tout au long de la journée, les couchers de soleil magnifiques et les lumières scintillantes veillent un peu plus bas toute la nuit.

La vue est également appréciée depuis les grandes portes-fenêtres du salon, pièce d'un très beau volume en open-space qui inclut la cuisine, fonctionnelle et pleinement intégrée, ce qui facilite la mobilité optimale et tout type de décoration.

L'appartement vient de faire l'objet d'une rénovation complète. Les espaces ont ainsi été optimisés et

réaménagés, les sols entièrement remplacés et les finitions soignées pour accentuer le charme et la beauté de ce bien.

Il compte 2 belles chambres à coucher et une quatrième pièce idéale pour un bureau, une chambre d'amis, une bibliothèque ou un coin media.

Cet appartement dispose d'une belle salle de bains spacieuse et confortable avec une large baignoire, une douche italienne et de nombreux espaces de rangement et aussi un grand WC séparés qui abrite un aménagement buanderie.

Un garage box avec porte électrique pour CHF 50'000.- en sus et une cave, complètent les nombreux atouts de ce bien rare.

L'immeuble est entouré d'arbres centenaires, d'un

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

écrin de calme, de beauté et de verdure et surplombe la ville. Il se situe à Chernex, petite commune de Montreux, appréciée par sa tranquillité et sa qualité de vie, à cinq minutes du centre et du lac. L'adresse est desservie par train (gare à 200m), par bus et un accès rapide et facile aux grands axes autoroutiers reliant Lausanne, Genève, Zurich et le Valais.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

SURFACES

Surface habitable	~ 82 m ²
Surface pondérée	~ 82 m ²
Surface balcon	~ 6.3 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de sanitaires	1
Nombre de wc	2
Nombre de balcon(s)	1
Situé au	3ème étage
Charges PPE	CHF 506.-/mois

ANNEXE(S)

- Cave
- Garage box

DISTANCES

Gare	328 m
Transports publics	328 m
Ecole primaire	678 m
Commerces	519 m
Restaurants	246 m

DISTRIBUTION

- Hall d'entrée
- WC visiteurs avec espace buanderie
- Cuisine agencée et salon / salle à manger
- 2 chambres à coucher
- 1 bureau / chambre d'amis / espace jeu ...
- Salles de bains, douche, lavabo
- Balcon



CONSTRUCTION

Cet immeuble bâti en 1980 a été soigneusement entretenu au fil des années.

INFORMATIONS

Année de construction	1980
Sous-sol	1
Année de rénovation	2025
Installation chauffage	Radiateur
Type de chauffage	Mazout

ENVIRONNEMENT

- Village
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Aire de jeux

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Box

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Box
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Cave
- Armoires encastrées
- Double vitrage
- Lumineux

- Traversant
- Lumière naturelle

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Buanderie collective
- Baignoire
- Douche

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Comme neuf

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Lac
- Montagnes

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 990'000.-
Prix box ①	CHF 50'000.-
Prix total	CHF 1'040'000.-
Disponibilité	de suite
Forme juridique	En PPE

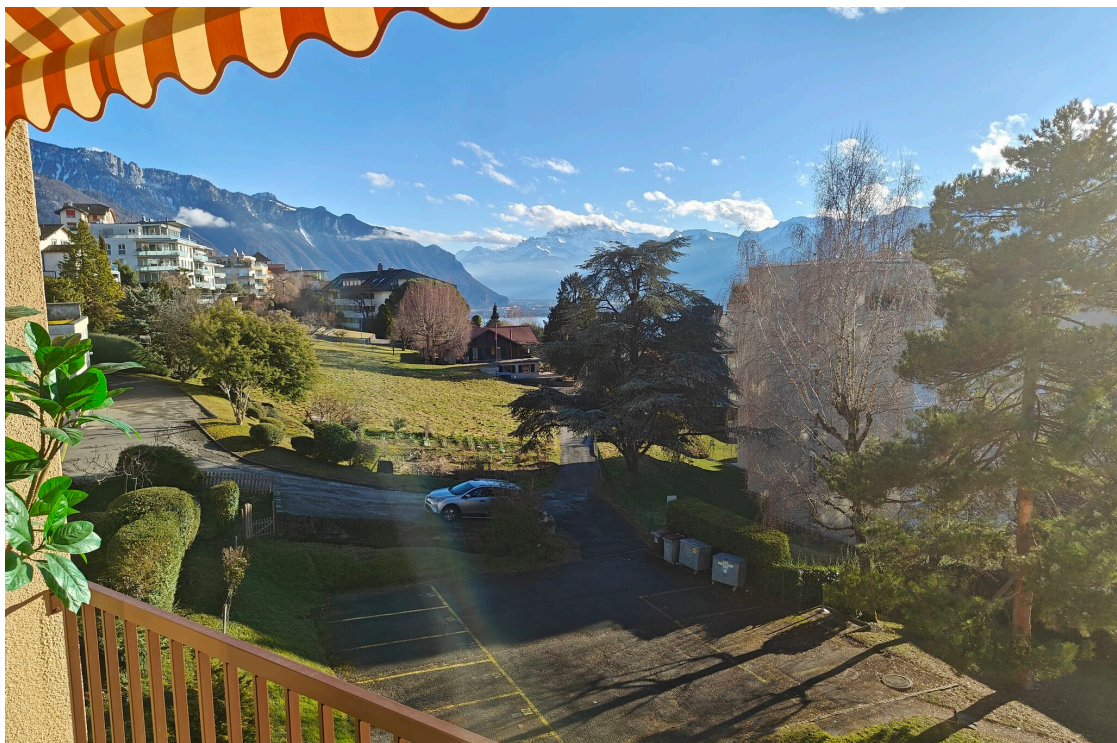
Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.











Route de Fontanivent 42

Cuisine : marque des appareils électroménagers :

Frigo : Electrolux

Four : Electrolux

Hotte d'aspiration : Wirlpool

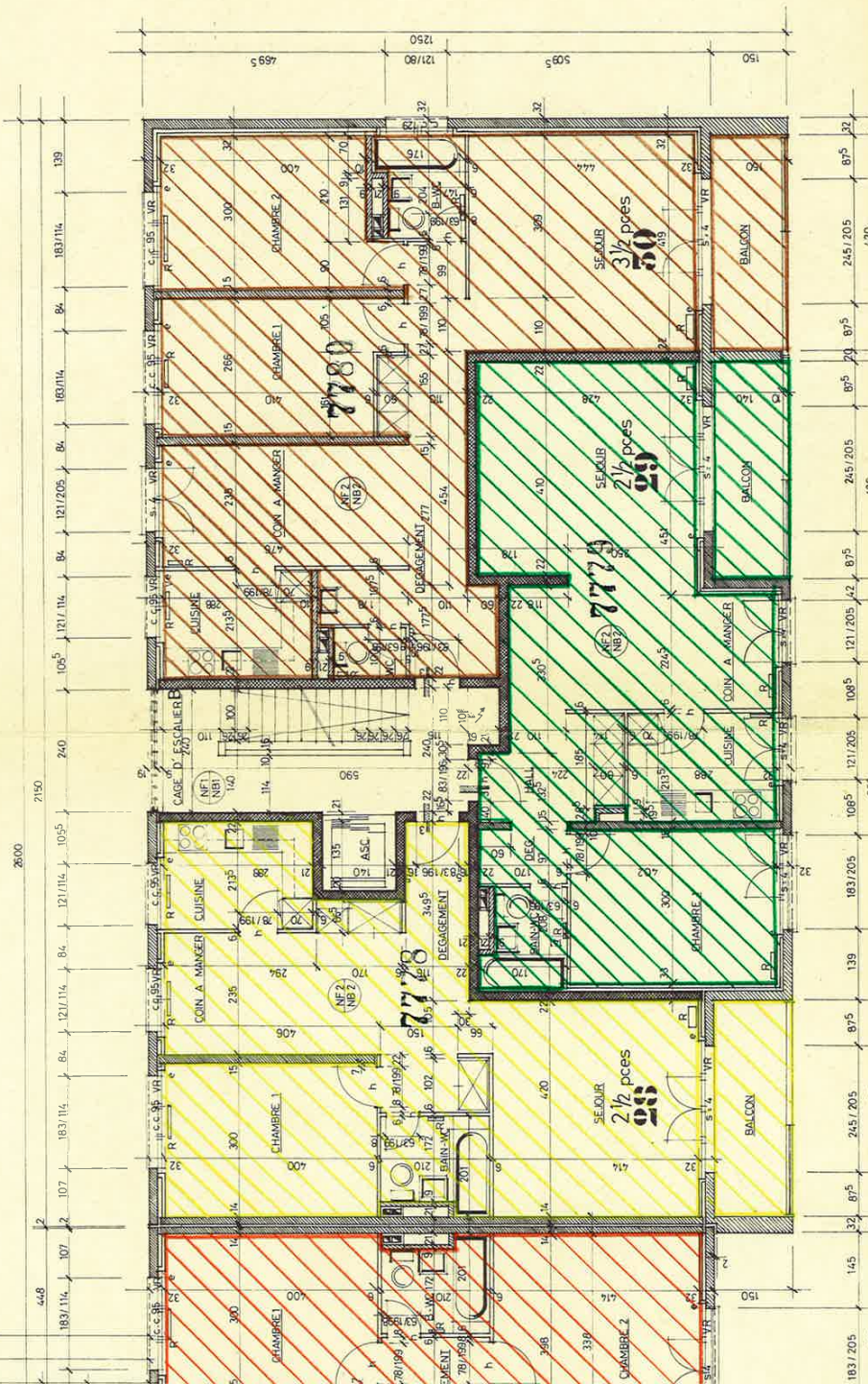
Lave vaisselle : Bosch

Plaques de cuisson : Wirlpool

274'224
~~273693~~

~~273693~~

~~273693~~



215 15

PARC-HORIZONS 3 - CHERNEX

ECH 1/100

ETAPE 5

GROUPE 5
G. MALERA - J. MOTTIER - F. SAI - SIA - KRODNER EPFZ S.A.
MONTREUX - TEL 02 47 85
DATE JUN 98 - MODIFIE LE 11.7.98
DESS. K. KRODNER DIM 70/730

EXECUTION

atelier d'architecture
VEVEY - TEL 01 65 77

0.21 M2

VISA

Commune **341 Montreux**
Bâtiment **6764**
Référence 100116189-1/2

GEROFINANCE - DUNAND SA
Ch. de Pallin 6
1009 Pully

PPE Parc Horizon 3
Rte de Fontanivent 40
1822 Chernex

Habitation "Immeuble locatif 3"

Emplacement: Chernex, Rte de Fontanivent 40 42

Année construction: 1980

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Rez inf.: caves, buanderie, chaufferie, logements	581	3.75	2'179	1'601'565.00
5 étages: entrées, logements	625	14.25	8'906	8'312'266.67
Superstructures	28	2.65	74	86'333.33
Superstructures	17	3.75	64	74'666.67
Total:			11'223	10'074'831.67

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	10'074'831.67
Total:	100.00	10'074'831.67

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin	Valeur (Fr)
	100'000.00
Année/indice	2024 / 140
Date d'effet	01.11.13
Date d'édition	17.01.24

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance



Extrait du registre foncier Propriété par étages Montreux / 7780

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5886 Montreux	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	7780	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH927126656531	
Immeuble de base	B-F Montreux 5886/7025	
Quote-part	37/1'000	
Droit exclusif	PPE "Parc Horizons 3"	
	Route de Fontanivent 42	
	Troisième étage :	
	Appartement de 3 1/2 pièces	
	Cave No 30	
	Lot 30 du plan	
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	240'000.00	RG94

Propriété

Propriété individuelle	
Langwerth von Simmern Georg-Reinhard,	23.11.2017 018-2017/11911/0 Succession

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

14.05.1979 018-274224	Règlement de PPE ID.018-1999/002697
16.07.1980 018-279878	Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.018-1999/002709

Servitudes

14.05.1979 018-274224/3	(D) Usage du garage G 330 ID.018-2002/004320 à charge de B-F Montreux 5886/7025	16.07.1980 018-279878
-------------------------	--	-----------------------

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.018-1999/002697	Selon règlement d'administration et d'utilisation annexé.
Mention, Restrictions du droit de propriété LFAIE, ID.018-1999/002709	Selon décision du 18 avril 1980 de la Commission foncière II annexée.
Servitude, Usage du garage G 330, ID.018-2002/004320	Cette servitude s'exerce dans la zone jaune figurée sur le plan annexé. Les bénéficiaires ont le droit d'utiliser gratuitement le garage No G 330. Les frais d'entretien de ce garage sont à la charge de leurs bénéficiaires. La présente servitude est cessible et pourra être transformée en servitude foncière en faveur des lots de copropriété.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



Extrait du registre foncier Propriété par étages Montreux / 7780

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5886 Montreux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7780
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH927126656531
Immeuble de base	B-F Montreux 5886/7025
Quote-part	37/1'000
Droit exclusif	PPE "Parc Horizons 3"
	Route de Fontanivent 42
	Troisième étage :
	Appartement de 3 1/2 pièces
	Cave No 30
	Lot 30 du plan

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale	463'000.00	2025 (08.12.2025)
--------------------	------------	-------------------

Propriété

Propriété individuelle

Les Pressoirs Propriétés SA, Le Grand-Saconnex (IDE: CHE-220.378.460)	22.04.2025 018-2025/4347/0 Achat
---	----------------------------------

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

14.05.1979 018-274224	Règlement de PPE ID.018-1999/002697 EREID: CH57270000000128607579
-----------------------	--

Servitudes

14.05.1979 018-274224/3	(D) Usage du garage G 330 ID.018-2002/004320 EREID: CH57270000000129794082 à charge de B-F Montreux 5886/7025	16.07.1980 018-279878
-------------------------	---	-----------------------

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.018-1999/002697	Selon règlement d'administration et d'utilisation annexé.
Servitude, Usage du garage G 330, ID.018-2002/004320	Cette servitude s'exerce dans la zone jaune figurée sur le plan annexé. Les bénéficiaires ont le droit d'utiliser gratuitement le garage No G 330. Les frais d'entretien de ce garage sont à la charge de leurs bénéficiaires. La présente servitude est cessible et pourra être transformée en servitude foncière en faveur des lots de copropriété.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

PPE Parc-Horizon III
sise Fontanivent 40-42 – 1822 CHERNEX
PROCES-VERBAL DECISIONNEL
De l'Assemblée Générale Ordinaire qui a eu lieu le
Mercredi 5 mars 2025 à 16h00
Au Café du raisin
A Chernex

Ordre du jour

Signature de la liste de présence - Contrôle du quorum - Ouverture de l'Assemblée

1. Constitution du bureau
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 et rapport des vérificateurs aux comptes pour l'exercice concerné
3. Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024, décharge à l'administrateur et libération des vérificateurs aux comptes
4. Nominations statutaires :
 - 4.1. Administrateur
 - 4.2. Vérificateurs aux comptes :
 - 4.3. Délégués d'immeuble :
5. Discussion et décision quant aux travaux recommandés par le rapport AITV. « Devis en attente et rapport en annexe »
6. Discussion et décision quant à un contrôle des arbres au nord de la parcelle. « Budget CHF 2'000.- »
7. Point de situation sur les règles de vie, parking et buanderie
8. Point de situation sur l'affaire les places de parcs auprès de la commune
9. Présentation et adoption du budget 2025 (CHF 161'270.-), y compris attribution au fonds de rénovation
10. Divers, dont détermination de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire
 - Étiquettes de boîtes aux lettres

M. Carneiro ouvre la séance à 16h06 en souhaitant la bienvenue aux participants.

SIGNATURE DE LA LISTE DE PRESENCE – CONTRÔLE DU QUORUM – OUVERTURE DE L'ASSEMBLEE

La liste de présence atteste que 22 copropriétaires sur 36 sont présents ou représentés, totalisant 595'000/1'000'000 (détail selon liste de présence annexée). Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

Pour rappel, voici les coordonnées des personnes de contact :

- ❖ Administrateur : M. Carlos Carneiro 021 925 71 51 carlos.carneiro@grrsa.ch
- ❖ Assistante : Mme Lola Clement 021 925 71 52 lola.clement@grrsa.ch
- ❖ Comptable : M. Pierre Schneider 021 925 71 22 pierre.schneider@grrsa.ch

1 CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

M. Carneiro est nommé **président** à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Mme Clement est élue **secrétaire** à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés et effectuera la rédaction du procès-verbal.

2 PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024 ET RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CONCERNE

Les comptes de l'exercice 2024 ont été contrôlés par Mme Bardet et MM. Petitpierre et Schaub.

▪ Chute arbre sur les garages :

Le sinistre a été déclaré auprès de l'ECA. La Régie attend le remboursement de la facture J.F. Charmoy (CHF 1'435.70) déduction de la franchise (CHF 200.-) comprise soit un montant de CHF 1'235.70.

Il est 16h17 lorsque le représentant de M. Alexandre, M. Chabowski rejoint la séance.

▪ Présentation des comptes :

Mme Bardet a demandé à ce que les frais d'avocat concernant la procédure pour les places de parc soient regroupés en une seule rubrique avec la facture géosolution.

M. Rudaz signale qu'il manque la sous rubrique du 4400.

▪ Attribution au fonds de rénovation :

M. Pahud demande à ce que soit bien mentionné au procès-verbal qu'au 05.03.25 le montant n'est pas versé au fonds de rénovation. L'administrateur explique avoir priorisé le paiement des factures fournisseurs, le manque de liquidité s'expliquant par les frais extraordinaires. Il souligne l'importance de respecter les échéances pour le paiement des charges de PPE afin de pouvoir payer les charges courantes et d'alimenter le fonds de rénovation.

Il propose pour les prochaines fois de réaliser deux versements, le premier en milieu d'année et le second en fin d'année.

3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024, DECHARGE A L'ADMINISTRATEUR ET LIBERATION DES VERIFICATEURS AUX COMPTES

L'assemblée décide à la majorité des copropriétaires présents et représentés et 3 votes contre d'accepter les comptes tels que présentés.

4 NOMINATION STATUTAIRES

4.1 Administrateur

L'administrateur rappelle brièvement l'étendue de son mandat.

A la majorité des copropriétaires présents et représentés et deux votes contre ainsi qu'une abstention, l'assemblée décide de réélire **Gerofinance-Dunand SA**.

4.2 Vérificateurs aux comptes

M. Schaub ne se représente pas.

Avec un vote contre et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, **Mme Bardet et M. Petitpierre** sont élus pour l'exercice 2025.

4.3 Délégués d'immeuble

Avec un vote contre et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, **Mme Aigroz et M. Bardet** sont élus pour l'exercice 2025.

5. DISCUSSION ET DECISION QUANT AUX TRAVAUX RECOMMANDES PAR LE RAPPORT AITV

Les offres Ruga (CHF 12'118.-) et Kunzli (CHF 14'058.-) ont été envoyées par mail dans la matinée à l'ensemble des copropriétaires, plusieurs copies papier sont distribuées lors de la séance.

Le rapport AITV indique que la colonne d'eau nécessitait une réparation, en effet, selon le passage caméra, le tuyau n'est plus totalement aligné.

M. Chabowski a testé cette solution dans un immeuble et indique que le résultat s'est révélé décevant, si la dalle bouge la résine peut se rompre. Selon lui d'autres alternatives devraient être étudiées, par exemple il existerait une solution de passage d'un second tuyau à l'intérieur de celui défectueux ou bien il serait possible de réparer partiellement là où la canalisation est déboîtée en ouvrant le coffrage, avec un remplacement de la canalisation.

L'administrateur indique que AITV a fait un rapport au départ sans joindre de devis, il s'agit d'une entreprise qui est mandatée par les communes pour l'obtention des permis d'habiter.

A la majorité des copropriétaires présents et représentés et 2 abstentions, l'assemblée décide de réaliser ces travaux en y allouant un budget maximal de CHF 13'000.- financé par les charges communes.

Avant de passer commande, l'administrateur s'assurera que les durées des garanties usuelles de la construction soient appliquées dans cet ouvrage (2 ans total puis, 5 ans pour les défauts cachés) et que le travail ne soit pas réalisé par un sous-traitant.

6. DISCUSSION ET DECISION QUANT A UN CONTROLE DES ARBRES DE LA PARCELLE « BUDGET CHF 2'000. -»

L'administrateur précise que pour abattre un arbre, il est d'abord nécessaire de procéder à une expertise réalisée par un professionnel. Le rapport de l'expert déterminera si l'arbre est en fin de vie ou s'il nécessite des soins. Si l'arbre doit être soigné et que rien n'est fait pour le traiter, et qu'il finit par tomber, la responsabilité de la PPE pourrait être engagée. Ensuite une demande d'abattage doit être adressée à la commune, en cas d'accord, l'abattage reste à la charge de la PPE et généralement la commune demande à ce que l'arbre soit remplacé par un autre.

L'administrateur suggère de les surveiller en collaboration avec le comité et, si certains arbres semblent nécessiter un examen plus approfondi, il sera alors opportun d'envisager un contrôle plus détaillé.

M Petitpierre s'inquiète de la quantité de terre retenant les arbres, un contrôle sera demandé au paysagiste lorsqu'il vient sur place sans facturation supplémentaire.

Avec 3 abstentions et un vote contre, l'assemblée décide à la majorité des copropriétaires présents et représentés de valider ce budget de CHF 2'000.- sous réserve que le jardinier recommande un contrôle.

7. POINT DE SITUATION SUR LES REGLES DE VIE, PARKING, BUANDERIE

L'administrateur demande à ce que les places visiteurs soient bien utilisées par les visiteurs.

Un courrier sera adressé à la régie voisine afin qu'ils rappellent à leurs occupants de ne pas se parquer sur les places de la PPE.

8. POINT DE SITUATION SUR L'AFFAIRE DES PLACES DE PARCS AUPRES DE LA COMMUNE

Selon demandes de Mme Etter et conformément à l'accord passé devant le juge, le marquage au sol pour la place médicalisée a été réalisé et la haie a été retirée aussi et d'un point de vue juridique la situation est en ordre.

Concernant la mise en conformité des places de parcs, la commune a été relancée mais ne donne pas de retour, la procédure ayant été suffisamment couteuse CHF 34 558.80, l'assemblée décide d'en rester là. Ce montant ne tient pas compte des honoraires de Gerofinance non perçus, à savoir 3 assemblées extraordinaires pour un montant CHF 3'210.-.

Nous restons donc dans l'attente d'un éventuel retour de la commune le cas échéant.

9. PRESENTATION ET ADOPTION DU BUDGET 2025 (CHF ~~161'270.-~~ 164'270), Y COMPRIS ATTRIBUTION AU FONDS DE RENOVATION

Etant donné les travaux votés lors de l'assemblée l'administrateur recommande d'augmenter le poste entretien et réparation de CHF 3'000.-.

Les comptes font apparaître une consommation d'eau élevée par rapport à d'autres années. L'administrateur répond que la PPE ayant une répartition au millième pour l'eau il est difficile de trouver les raisons de l'augmentation ou diminution. Un comparatif de la consommation d'eau sur les 5 dernières années est joint au procès-verbal).

Après discussion, avec un vote contre, l'assemblée décide à la majorité des copropriétaires présents et représentés de valider le budget tel que modifié à CHF 164'270.-.

10 DIVERS, DONT DETERMINATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

▪ Etiquettes de boîte aux lettres :

Afin de respecter l'uniformité des boîtes aux lettres, les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de l'entreprise Pentogravo (ou tout autre entreprise de leur choix) afin de mettre leurs étiquettes en conformité.

<https://pentogravo.ch/commande-de-plaquettes/>
021 652 89 76// info@pentogravo.ch

▪ CECB (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) :

M. Pahud demande quelles sont les conclusions du CECB. L'administrateur recommande de cotiser sur le fonds de rénovation mais sinon pas de travaux à prévoir dans l'immédiat.

Le changement de fenêtres est privatif, ces travaux ne nécessitent pas d'accord particulier pour autant que le remplacement visuellement soit réalisé à l'identique.

Post assemblée : Un CECB plus a été réalisé en 2024, celui-ci a été commenté en détails lors de l'assemblée générale 2024.

Détermination de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire 2026

La date de la prochaine Assemblée générale ordinaire est arrêtée au :

Mercredi 4 mars 2026 à 16h00
Au café du raisin,
1822 Chernex

L'ordre du jour proposé étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 17H45.

Le Président


Carlos Carneiro

La Secrétaire


Lola Clement

Annexes :

Feuille de présence

Récapitulatif de la consommation d'eau sur les 5 dernières années

CECB

Rapport des vérificateurs aux comptes (MM. Petitpierre et Schaub)

Pully, le 20 mars 2025

N.B. **Sans remarque de votre part dans les 30 jours, le présent procès-verbal est considéré
comme accepté.**