

# SCHMIDT<sup>®</sup>

## immobilier

---

### RAPPORT D'EXPERTISE

IMMEUBLE COMMERCIAL

B-F N° 141 DE BEX

Avenue de la Gare 14  
1880 Bex

MANDANT(S)

ARASAPE  
représentée par M. François Galeano  
Avenue de la Gare 14  
1880 Bex

26 février 2021



# Table des matières

<b>1. MANDAT.....</b>	<b>4</b>
1.1    Objet(s) du mandat.....	4
1.2    Description du mandat.....	4
1.3    Définition de la valeur vénale.....	5
1.4    Ethique et déontologie .....	5
1.5    Réserves.....	5
<b>2. DESCRIPTIF.....</b>	<b>6</b>
2.1    Localisation macro .....	6
2.2    Localisation micro.....	6
2.3    Environnement.....	7
2.3.1    Profil de micro-situation .....	7
2.3.2    Emissions relatives aux routes (journée).....	9
2.3.3    Emissions relatives aux routes (nuit) .....	9
2.3.4    Emissions relatives aux trains (journée) .....	10
2.3.5    Emissions relatives aux trains (nuit).....	10
2.3.6    Emissions relatives aux lignes à haute tension .....	11
2.3.7    Emissions relatives aux antennes radio mobile.....	11
2.3.8    Durée d'ensoleillement en été (en heures).....	12
2.3.9    Durée d'ensoleillement en hiver (en heures).....	12
2.3.10    Appréciation de l'emplacement par rapport à la vue sur les montagnes .....	13
2.4    Données cadastrales.....	14
2.4.1    Plan cadastral .....	14
2.4.2    Zone .....	14
2.4.3    Extraits sélectionnés du règlement communal de construction.....	15
2.4.4    Sites pollués.....	15
2.4.5    Danger(s) naturel(s).....	16
2.4.6    Recensement architectural, monuments historiques .....	16
2.5    Construction(s).....	17
2.5.1    Distribution .....	17
2.5.2    Données techniques, état et travaux .....	18
2.5.3    Contrôle(s) et certification(s) .....	19
2.5.4    Droits réels.....	19

<b>3. NOTICES DE CALCULS.....</b>	<b>20</b>
3.1    Incidence foncière commerciale par classes de situation .....	20
3.1    Surfaces.....	21
3.1.1    Surfaces nettes .....	21
3.2    Volume(s).....	21
3.3    Age économique - vétusté .....	22
<b>4. ANALYSE DE MARCHÉ.....</b>	<b>23</b>
4.1    Le marché immobilier de la commune de Bex.....	23
4.1.1    Surfaces de vente .....	23
4.1.2    Surfaces de bureaux.....	24
4.1.3    Surfaces de dépôts .....	25
<b>5. EXPERTISE .....</b>	<b>26</b>
5.1    Méthode(s) utilisée(s).....	26
5.2    Considérations pour l'évaluation selon la valeur intrinsèque .....	26
5.3    Evaluation selon la valeur intrinsèque.....	27
5.4    Etat locatif .....	28
5.5    Considérations pour l'évaluation selon la valeur de rendement .....	29
5.6    Evaluation selon la valeur de rendement .....	30
5.7    Remarques .....	31
5.8    Conclusion.....	31
<b>6. PHOTOS.....</b>	<b>32</b>
6.1    Extérieurs.....	32
6.2    Rez-de-chaussée – Entrée, circulation & locaux techniques .....	34
6.3    Rez-de-chaussée – Surfaces de vente (kiosque) .....	36
6.4    Rez-de-chaussée – Surfaces de bureaux.....	38
6.5    Rez-de-chaussée – Surfaces de dépôts.....	39
6.6    1 <sup>er</sup> étage – Surfaces de bureaux.....	40
6.7    2 <sup>e</sup> étage – Surfaces de bureaux.....	42
6.8    3 <sup>e</sup> étage – Surfaces de bureaux.....	44
6.9    Combles – Surfaces de bureaux.....	46
<b>7. ANNEXES .....</b>	<b>48</b>

## 1. MANDAT

### 1.1 Objet(s) du mandat

Parcelle(s)	: 141
Commune	: Bex
Adresse	: Avenue de la Gare 14, 1880 Bex
Surface de la parcelle	: 1'183 m <sup>2</sup>
Construction(s), emprise(s) au sol	: 370 m <sup>2</sup> Habitation, ECA n° 453 813 m <sup>2</sup> Place-jardin
Date(s) de construction initiale	: 1875
Date(s) de rénovation(s)	: A différentes époques, récemment 2012 et 2014
Valeur assurance	: CHF 3'597'200.00 (selon police ECA)
Valeur fiscale Bâtiment(s) et terrain(s)	: CHF 2'000'000.00 (selon extrait du registre foncier)
Utilisation(s)	: Immeuble commercial comprenant : <ul style="list-style-type: none"><li>- Surfaces de vente (kiosque)</li><li>- Surfaces de bureaux</li><li>- Surfaces de dépôts</li><li>- 12 places de parc extérieures aménagées</li></ul>
Propriétaire(s)	: Région RAS Aigle-Pays-d'Enhaut "ARASAPE", Bex

### 1.2 Description du mandat

ARASAPE, représentée par M. François Galeano, mandate SCHMIDT Immobilier par EXPERTIA SWITZERLAND GmbH, par Mme Nathalie Schmidt et M. Sanel Hajdar, experts en estimations immobilières avec brevet fédéral, afin d'établir une expertise d'un immeuble commercial sur B-F n°141 de Bex, sis Avenue de la Gare 14, 1880 Bex. Celle-ci a été réalisée en nous basant sur les documents officiels en notre possession (annexes) et notre visite sur site du lundi 1<sup>er</sup> février 2021.

Lors de ladite visite, nous avons pu accéder à l'ensemble des locaux et parties du bâtiment, hormis une partie des surfaces de bureaux située dans les combles.

### 1.3 Définition de la valeur vénale

Conformément au mandat confié, le résultat et les conclusions développés dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale qui s'apparente généralement à la valeur de marché.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'expertise, entre un acheteur et un vendeur dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Le bien a été commercialisé dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

### 1.4 Ethique et déontologie

Ni SCHMIDT Immobilier, par EXPERTIA SWITZERLAND GmbH, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette expertise et la rémunération perçue pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

### 1.5 Réserves

L'expertise a été menée en postulant que le(s) bien(s) considéré(s) répond(ent) à toutes obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Nous partons également du principe que le(s) bien(s) étudié(s) bénéficie(nt) de toutes les autorisations administratives pour l'usage communiqué et retenu.

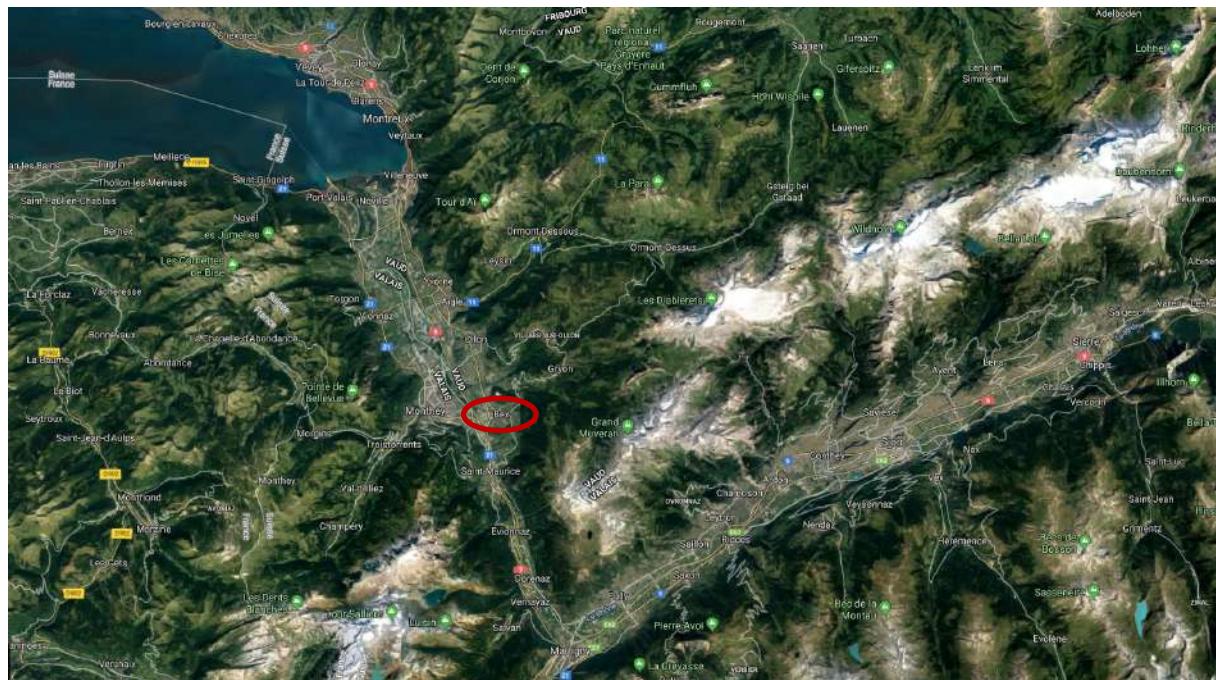
D'autre part, notre mandat n'implique en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- la présence d'amiante
- les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme
- la présence de termites et autres insectes xylophages
- les risques encourus par la présence de radon
- les risques concernant l'éventualité d'une quelconque pollution ou contamination du sol.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre expertise en conséquence.

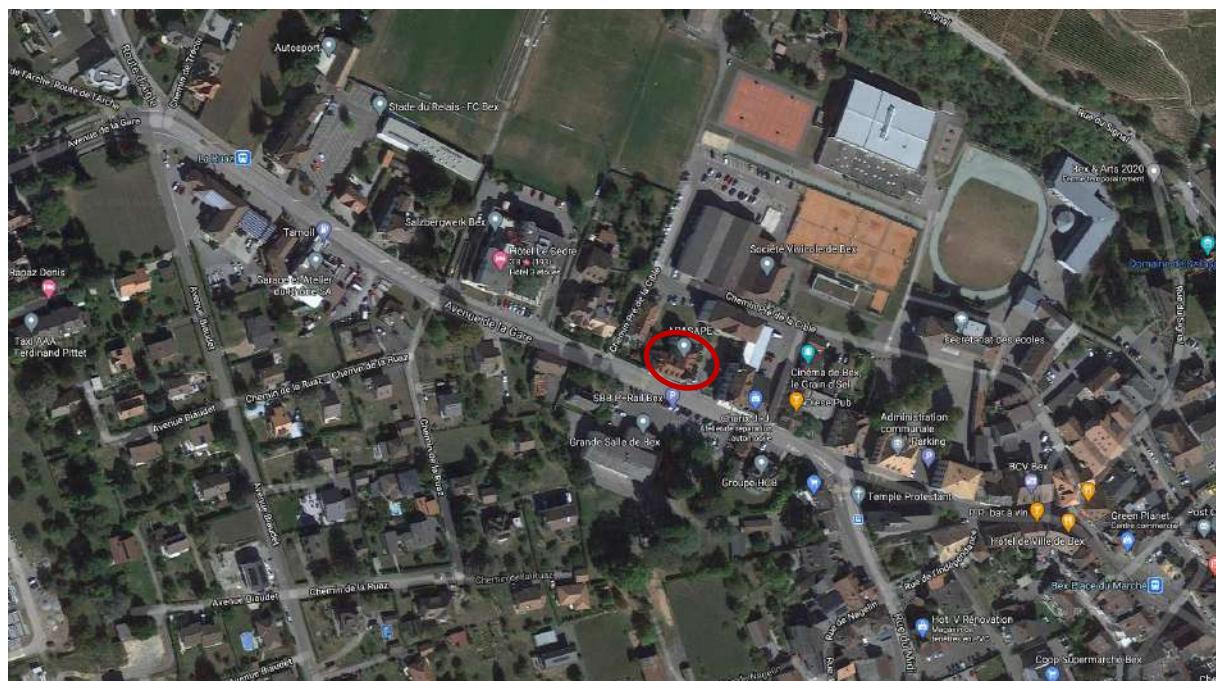
## 2. DESCRIPTIF

### 2.1 Localisation macro



Source : Google Maps

### 2.2 Localisation micro



Source : Google Maps

## 2.3 Environnement

### 2.3.1 Profil de micro-situation

Ces données et informations sont uniquement fournies à titre d'information.  
Wüest Partner décline toute responsabilité sur la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces données.

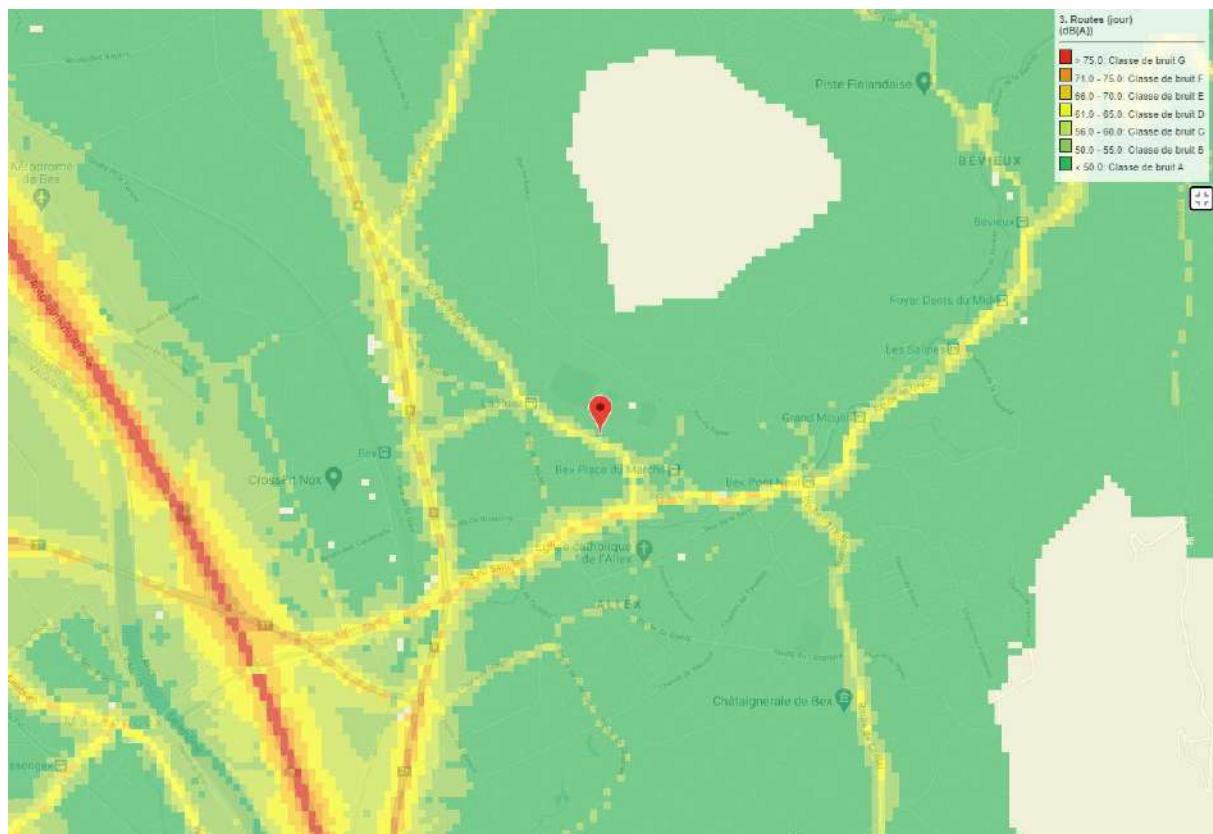
Estimation des facteurs de micro-situation à l'intérieur de la commune			Au-dessous de la moyenne	Neutre	Au-dessus de la moyenne		
			++	-	0	+	++
<b>Terrain</b>	Inclinaison	1.5 Degré		-			
	Exposition	Pas d'exposition (plat)		0			
	Vue sur le lac	2 Indice		0			
	Vue sur les montagnes	5 Sommets visibles		0			
	Durée d'ensoleillement en été	13.5 Nombre d'heures			+		
	Durée d'ensoleillement en hiver	4.6 Nombre d'heures		0			
<b>Infrastructure</b>	Centre	60 Mètres distance					++
	Ecole/ école maternelle	120 Mètres distance					++
	Possibilité d'achat	280 Mètres distance					++
	Arrêt	140 Mètres distance					++
	Qualité de desserte en TP	Classe D: mauvaise desserte		-			
	Espaces de détente, nature	230 Mètres distance	++				
	Lac	3490 Mètres distance			+		
	Grande rivière	360 Mètres distance			+		
<b>Emissions</b>	Emissions des trains(journée)	16 dB(A)					++
	Emissions des trains(nuit)	9 dB(A)					++
	Emissions des routes(journée)	33 dB(A)					++
	Emissions des routes(nuit)	19 dB(A)					++
	Rue Principale	650 Mètres distance		-			
	Chemin de fer	30 Mètres distance	++				
	Antenne radio mobile	210 Mètres distance	++				
	Centrale nucléaire	82110 Mètres distance		0			
	Ligne à haute tension	1310 Mètres distance		0			
<b>Zonage</b>	Zones à bâtir	Zone centrale					

Source : GeoInfo 3.27.3, Wuest Partner

<b>Terrain</b>	Inclinaison	L'inclinaison définit l'angle d'inclinaison (degré) du terrain. Le calcul se fait à partir du modèle altimétrique numérique. Source : swissALTI3D, swisstopo; Wüest Partner
	Exposition	L'exposition définit l'orientation d'un site topographique. Le calcul se fait à partir du modèle altimétrique numérique. L'exposition a été divisée en 8 points cardinaux principaux et intermédiaires et terrain plat. Source : swissALTI3D, swisstopo; Wüest Partner
	Vue sur le lac	Appréciation de la vue sur un lac d'une surface de 2 hectares minimum (les restrictions de la visibilité dues à la végétation, aux constructions ou au climat ne sont pas considérées). Source : Ernst Basler + Partner; Wüest Partner
	Vue sur les montagnes	Nombre de sommets visibles. Seuls les sommets les plus marquants et reconnus sont pris en compte (les diminutions de la visibilité dues à la végétation, aux constructions ou au climat ne sont pas considérées). Source : Ernst Basler + Partner; Wüest Partner
	Durée d'ensoleillement en été	Durée d'ensoleillement théorique au jour fixé (21 juin) dans une atmosphère dégagée, est calculé avec le modèle de terrain de swisstopo (EBP 2010). Source : Ernst Basler + Partner; Wüest Partner
	Durée d'ensoleillement en hiver	Durée d'ensoleillement théorique au jour fixé (21 décembre) dans une atmosphère dégagée, est calculé avec le modèle de terrain de swisstopo (EBP 2010). Source : Ernst Basler + Partner; Wüest Partner
<b>Infrastructure</b>	Centre	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'au prochain centre. Un centre se définit selon Wüest Partner en vertu du degré de concentration des fonctions de transport, services, culture et gestion. Source : Ascarix GmbH; Wüest Partner
	Ecole / école maternelle	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine école (jardin d'enfants/primaire/secondeaire). Source : Ascarix GmbH; Wüest Partner

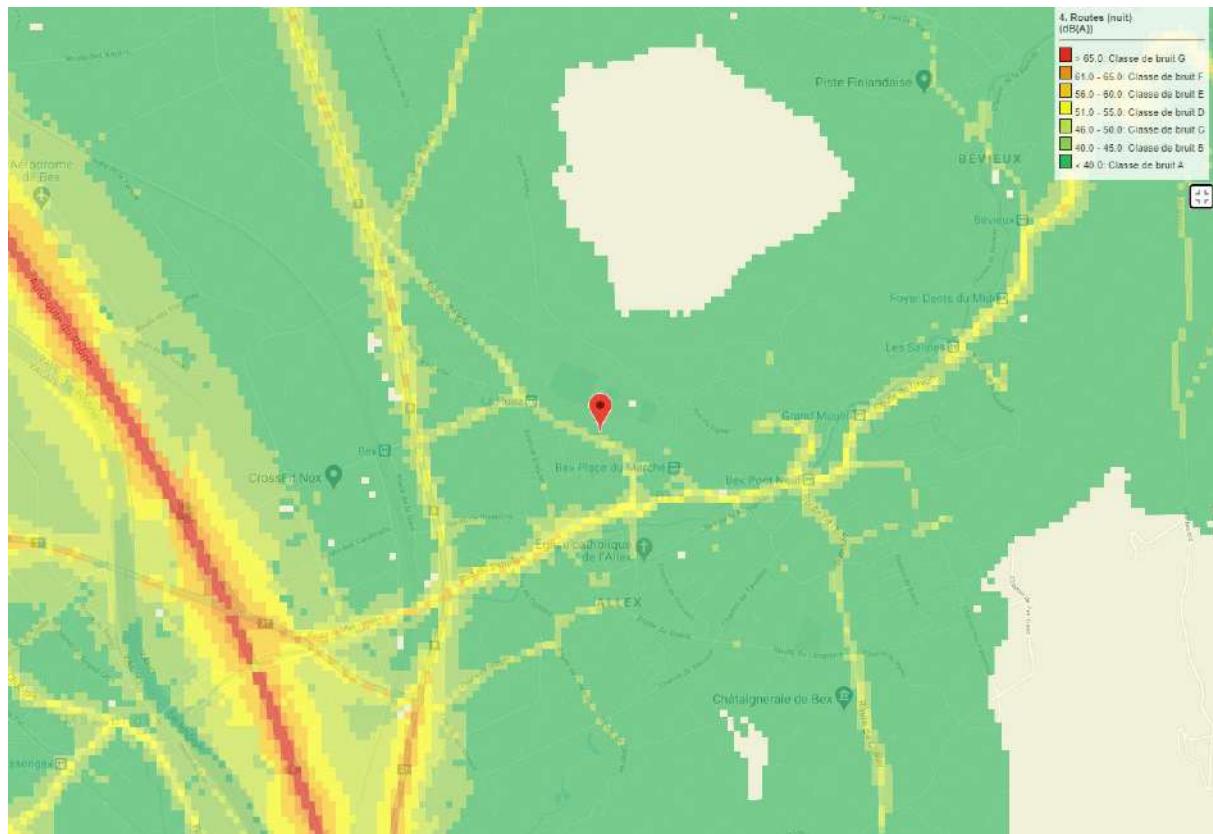
Possibilité d'achat	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'aux prochaines possibilités d'achat (par ex. Coop, Migrolino, Volg, Spar). Source : Ascarix GmbH; Wüest Partner
Arrêt	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'au prochain arrêt (transports publics, excepté : navigation et funiculaires), se base sur les données de l'OFT et de Wüest Partner. Sources : Ascarix GmbH; Wüest Partner
Qualité de desserte en TP	Le niveau de la qualité de la desserte en TP est un indicateur de l'accessibilité d'une zone. Le calcul du niveau est automatisé par l'office fédéral du développement territorial (ARE) et réalisé à partir des horaires des entreprises suisses de transport (HAFAS). Il y a 4 niveaux de qualité de desserte par les TP allant de A (très bonne desserte) à D (mauvaise desserte). L'évaluation de la qualité dépend de la combinaison des facteurs suivants : moyen de transport, fréquence et distance jusqu'à l'arrêt. Wüest Partner calcule la distance effective à pied au lieu de la distance à vol d'oiseau. Sources : Office fédéral du développement territorial (ARE); Wüest Partner
Espace de détente, nature	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'au prochain espace naturel, selon la définition de Wüest Partner (forêts, parcs publics, zone agricole etc.). Sources : swissTLM3D, swisstopo; Statistique suisse de la superficie, Office fédéral de la statistique (OFS); Wüest Partner
Lac	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'au prochain lac. Seuls les lacs d'une surface minimale de 4 hectares ont été pris en compte. Sources : swissTLM3D, swisstopo; Statistique suisse de la superficie, Office fédéral de la statistique (OFS); Wüest Partner
Grande rivière	Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine rivière. Seules les rivières significatives ou d'une certaine importance hydrologique ont été prises en compte. Sources : swissTLM3D, swisstopo; Wüest Partner
<b>Emissions</b>	<b>Emissions des trains (journée)</b> Modèle de l'Office de l'environnement s'appuyant sur un relevé effectué à l'échelle nationale. Le modèle calcule l'exposition de la population au bruit du trafic ferroviaire la journée (de 6h à 22h). Seules les valeurs de planification pour les zones de détente (50 dB(A)) sont prises en compte. Les valeurs en dessous de cette limite sont considérées insignifiantes. Sources : sonBase, Office fédéral de l'environnement (OFEV); Wüest Partner  <b>Emission des trains (nuit)</b> Modèle de l'Office de l'environnement s'appuyant sur un relevé effectué à l'échelle nationale. Le modèle calcule l'exposition de la population au bruit du trafic ferroviaire la nuit (de 22h à 6h). Seules les valeurs de planification pour les zones de détente (40 dB(A)) sont prises en compte. Les valeurs en dessous de cette limite sont considérées insignifiantes. Sources : sonBase, Office fédéral de l'environnement (OFEV); Wüest Partner  <b>Emissions des routes (journée)</b> Modèle de l'Office de l'environnement s'appuyant sur un relevé effectué à l'échelle nationale. Le modèle calcule l'exposition de la population au bruit du trafic routier la journée (de 6h à 22h). Seules les valeurs de planification pour les zones de détente (50 dB(A)) sont prises en compte. Les valeurs en dessous de cette limite sont considérées insignifiantes. Sources : sonBase, Office fédéral de l'environnement (OFEV); Wüest Partner  <b>Emissions des routes (nuit)</b> Modèle de l'Office de l'environnement s'appuyant sur un relevé effectué à l'échelle nationale. Le modèle calcule l'exposition de la population au bruit du trafic routier la nuit (de 22h à 6h). Seules les valeurs de planification pour les zones de détente (40 dB(A)) sont prises en compte. Les valeurs en dessous de cette limite sont considérées insignifiantes. Sources : sonBase, Office fédéral de l'environnement (OFEV); Wüest Partner  <b>Rue Principale</b> Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine rue principale. Seules les rues principales, les routes et les autoroutes sont prises en compte. Sources : swissTLM3D, swisstopo; Wüest Partner  <b>Chemin de fer</b> Distance à vol d'oiseau en mètres jusqu'à la prochaine ligne de train. Les voies étroites municipales et les lignes de métro ne sont pas prises en compte. Sources : swissTLM3D, swisstopo; Wüest Partner  <b>Antenne radio mobile</b> Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine antenne de radio mobile. Sources : Wüest Partner  <b>Centre nucléaire</b> Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine centrale nucléaire (seules les centrales nucléaires suisses sont prises en compte). Les distances de plus de 20 kilomètres sont considérées insignifiantes. Sources : Wüest Partner  <b>Ligne à haute tension</b> Distance à vol d'oiseau (en mètres) jusqu'à la prochaine ligne à haute tension. Les distances de plus de 2 kilomètres sont considérées insignifiantes. Sources : swissTLM3D, swisstopo; Wüest Partner  <b>Zonage</b> <b>Zones à bâtrir</b> Zones à bâtrir Suisse harmonisées de l'office fédéral du développement territorial selon les offices cantonaux en charge de l'aménagement du territoire. 7 types de zones sont distinguées : zones d'habitation, zones d'activités économiques, zones mixtes, zones centrales, zones affectées à des besoins publics, zones à constructibilité restreinte et autres zones. Les données détaillées se trouvent dans les règlements sur les zones et les constructions. Les définitions des zones sont disponibles en cliquant sur la touche information. Sources : ARE

### 2.3.2 Emissions relatives aux routes (journée)



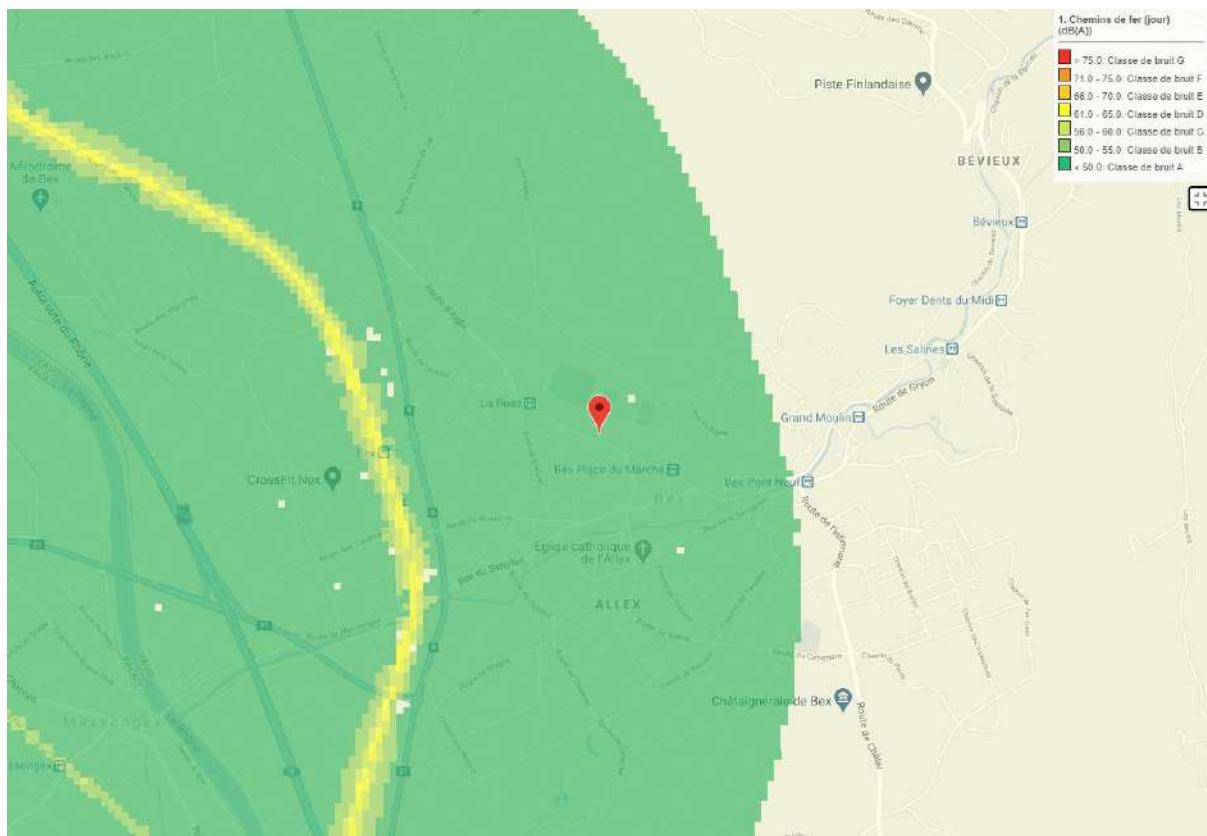
Source : Wüest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.3 Emissions relatives aux routes (nuit)



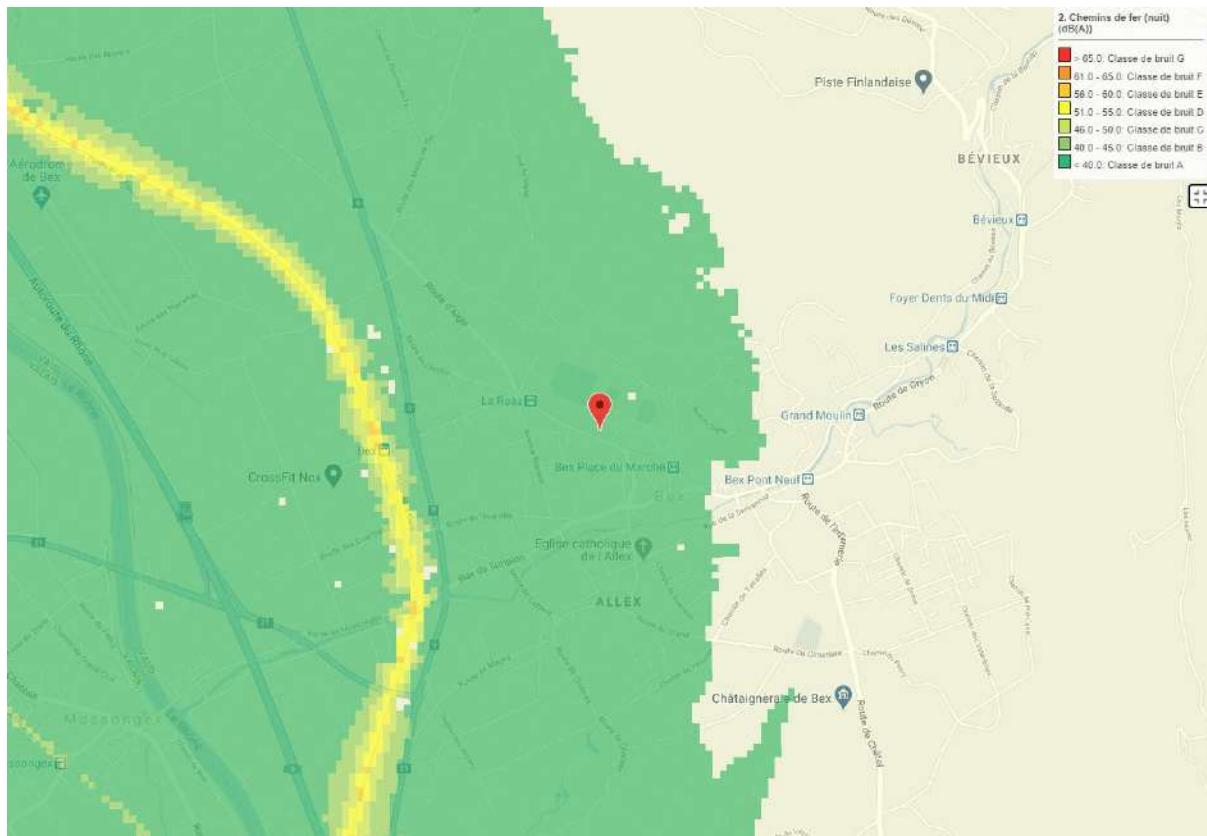
Source : Wüest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.4 Emissions relatives aux trains (journée)



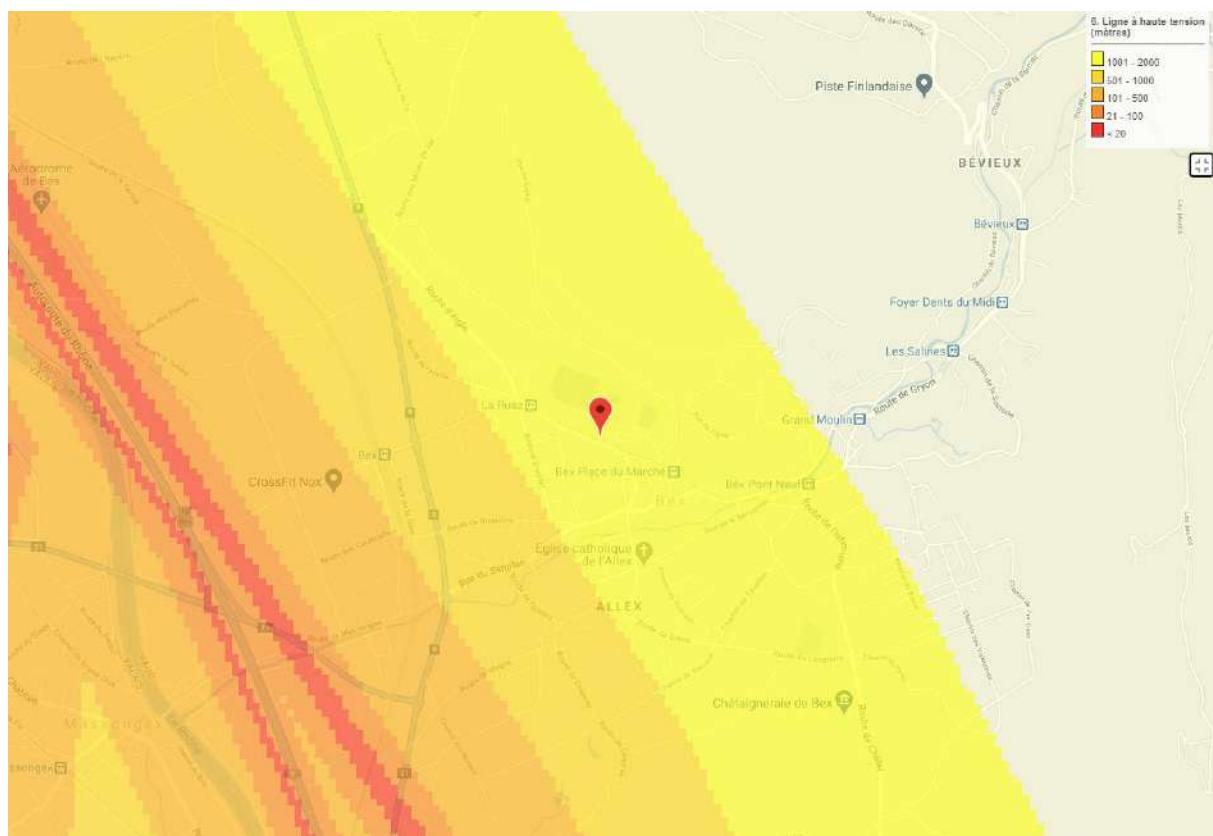
Source : Wuest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.5 Emissions relatives aux trains (nuit)



Source : Wuest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.6 Emissions relatives aux lignes à haute tension



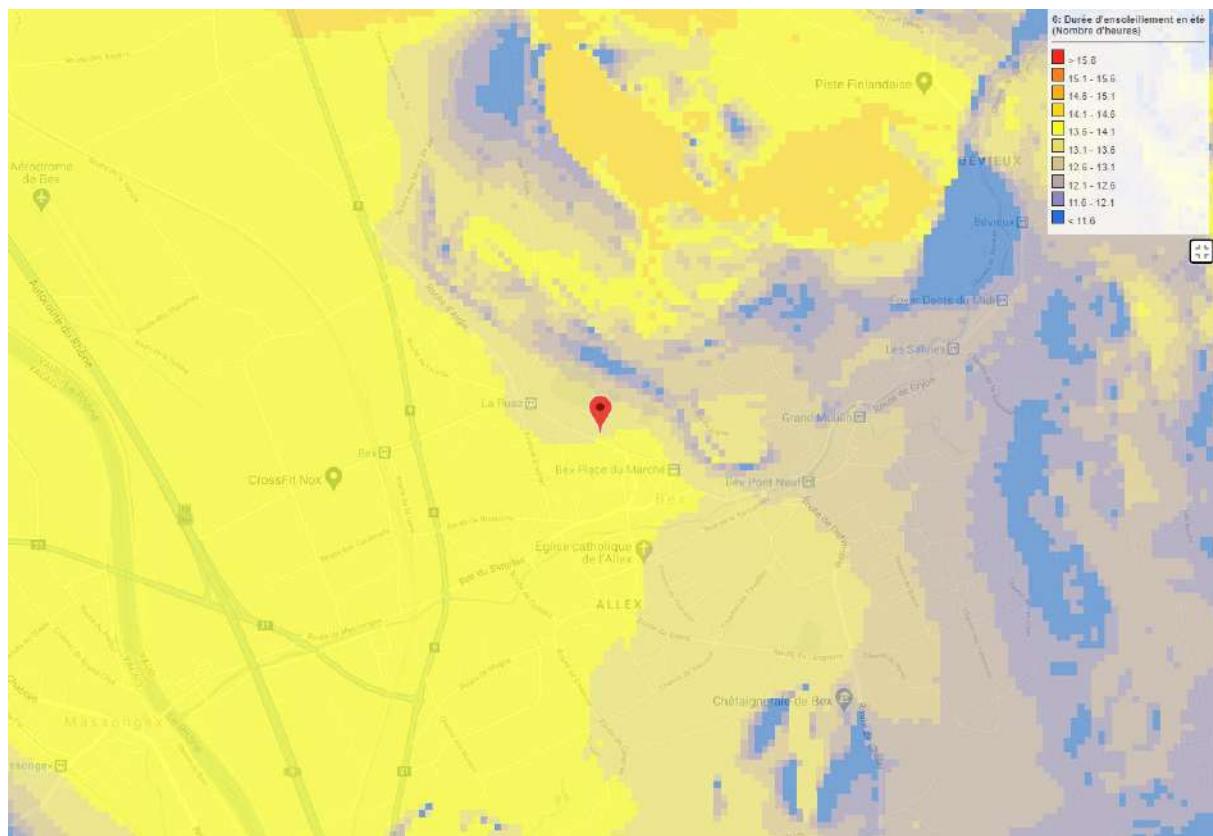
Source : Wuest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.7 Emissions relatives aux antennes radio mobile



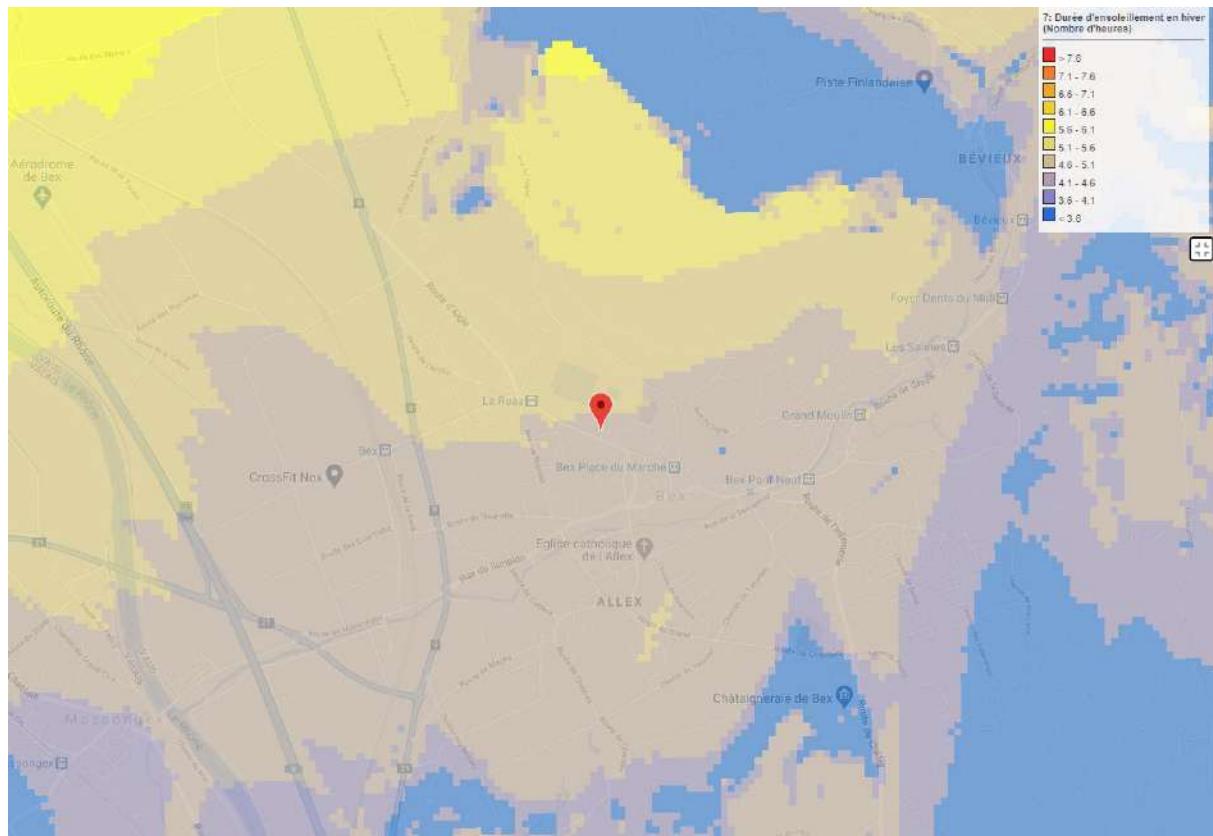
Source : Wuest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.8 Durée d'ensoleillement en été (en heures)



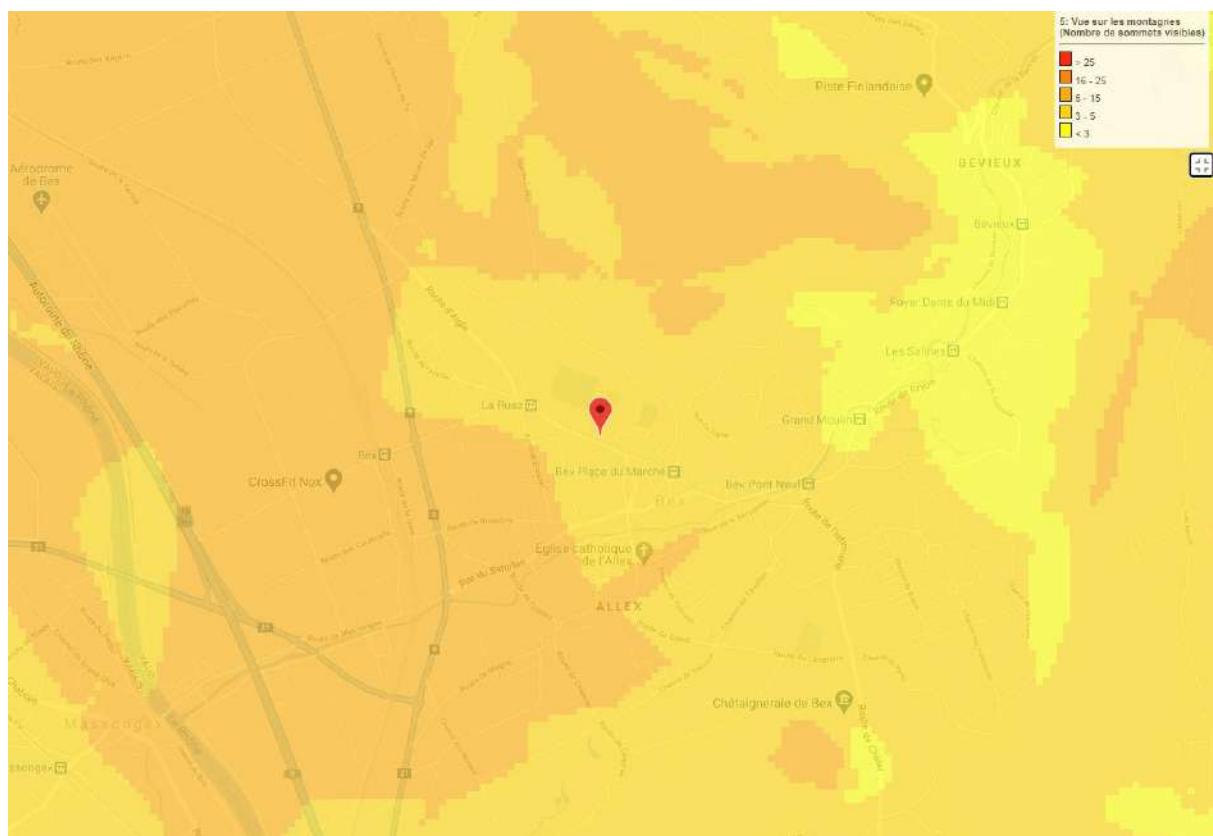
Source : Wüest Dimensions, Wuest Partner

### 2.3.9 Durée d'ensoleillement en hiver (en heures)



Source : Wüest Dimensions, Wuest Partner

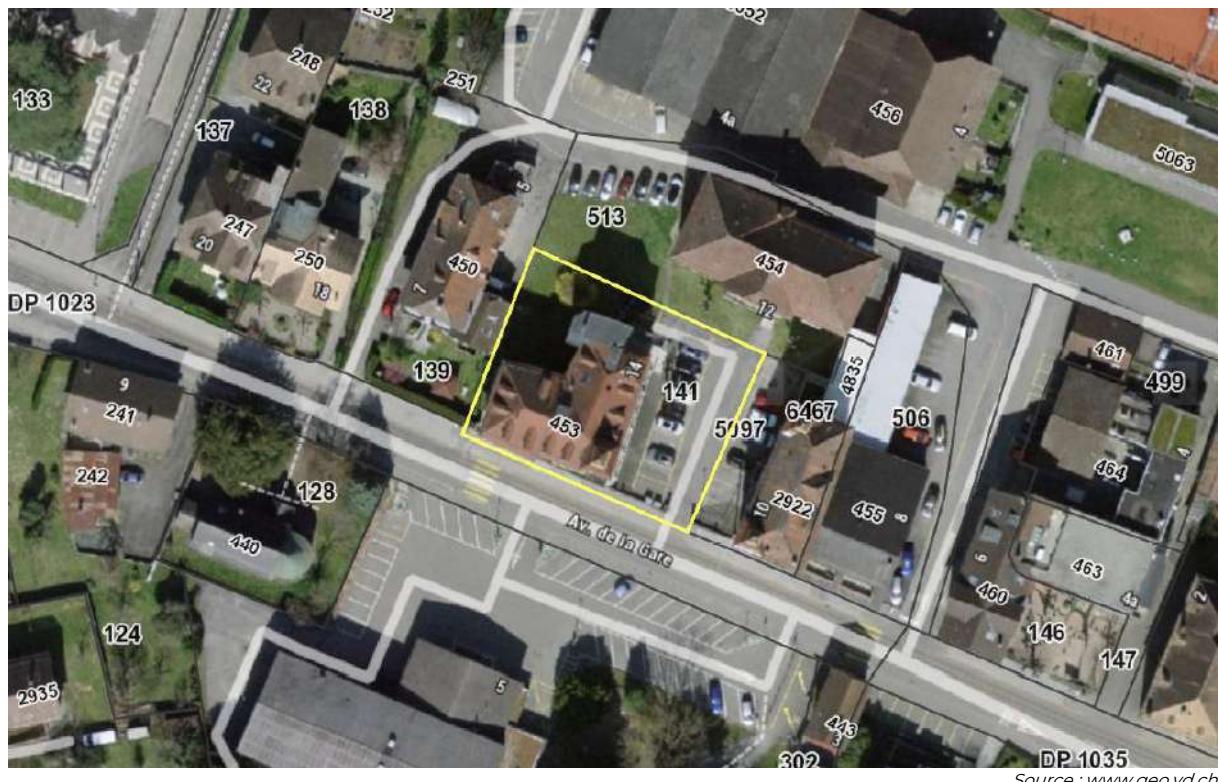
### 2.3.10 Appréciation de l'emplacement par rapport à la vue sur les montagnes



Source : Wüest Dimensions, Wuest Partner

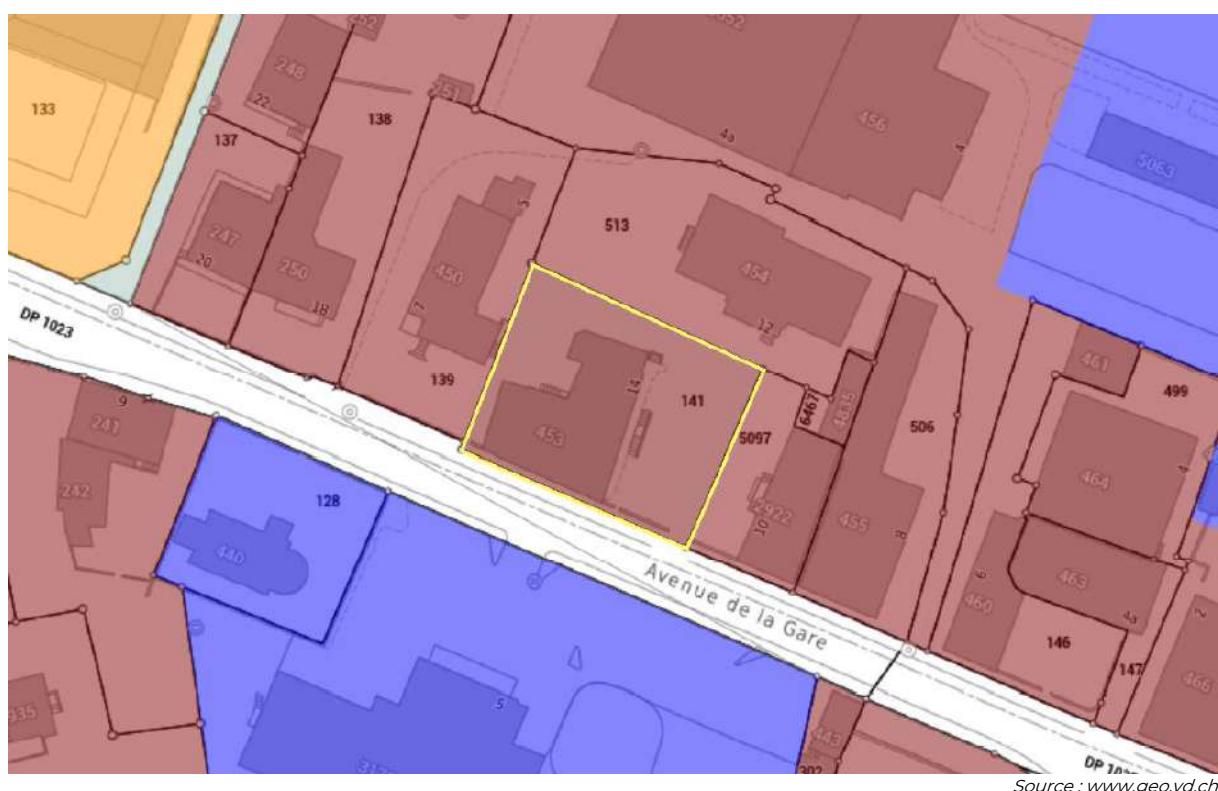
## 2.4 Données cadastrales

### 2.4.1 Plan cadastral



### 2.4.2 Zone

Selon le site de géoinformation cantonal, la parcelle concernée est située en zone à bâtir dans son intégralité, plus spécifiquement en « zone de l'ancien village ».



## 2.4.3 Extraits sélectionnés du règlement communal de construction

### 1.1 ZONE DE L'ANCIEN VILLAGE

(Mesures applicables jusqu'à la réalisation de l'étude spéciale du centre, devant aboutir soit à un plan directeur du centre, soit à un ou plusieurs plans d'extension partiels).

#### Art. 1 Destination

Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.

Le petit artisanat ou des activités liées au secteur primaire y sont admis pour autant qu'ils ne portent pas de préjudices bien définis à l'habitation ou ne compromettent pas le caractère des quartiers.

#### Art. 2 Plans spéciaux

Les différents quartiers de la zone de l'ancien village pourront faire l'objet de plans d'extension partiels, au fur et à mesure des besoins, en vue de préciser notamment leur forme et leur destination.

Ce ou ces plans d'extension partiels doivent souscrire aux conditions suivantes:

- Les constructions nouvelles ou les transformations doivent s'intégrer correctement dans l'ancien village,
- les fronts existants constitués par les bâtiments, les groupes de bâtiments, les toitures, rues et places doivent être conservés dans leurs volumes et leur aspect.

#### Art. 3 Constructions de minime importance, reconstructions et transformations

La Municipalité peut autoriser des constructions de minime importance, ainsi que des reconstructions dans les gabarits antérieurs et des transformations non réglementées par un plan d'extension partiel pour autant qu'elles ne compromettent pas l'esthétique du vieux village et son aménagement futur.

#### Art. 4 Aspect des travaux

Pour les constructions ou travaux prévus à l'art. précédent, il sera fait usage de matériaux dont la nature et la mise en oeuvre seront identiques ou analogues aux constructions anciennes existantes.

Les teintes s'harmoniseront avec celles des immeubles voisins.

#### Art. 5 Murs de clôtures et de soutènement anciens

Les anciens murs (clôtures, soutènement des terrasses, etc.) situés en bordure ou à l'intérieur de cette zone seront entretenus et soumis aux mêmes dispositions que les immeubles.

## 2.4.4 Sites pollués

Selon le site de géo-information cantonal, la parcelle n'est pas répertoriée au cadastre des sites pollués et il n'y a manifestement pas d'indices relatifs aux risques écologiques.

## 2.4.5 Danger(s) naturel(s)

Selon le site de géoinformation cantonal, la parcelle se situe dans la zone de danger suivante :

- Danger faible d'effondrements



#### 2.4.6 Recensement architectural. monuments historiques

Selon le site de géoinformation cantonal, la parcelle est répertoriée au registre des bâtiments classés dans la catégorie « objet d'intérêt local ».



## 2.5 Construction(s)

### 2.5.1 Distribution

La construction, comportant 5 niveaux sans excavation, est composée comme suit :

#### Rez-de-chaussée :

- Entrée, circulation et cage d'escalier avec ascenseur
- Surfaces de vente (kiosque)
- Surfaces de bureaux
- Surfaces de dépôts (caves)
- Locaux techniques

#### 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> étages et combles :

- Circulation et cage d'escalier avec ascenseur
- Surfaces de bureaux

#### Places de parc extérieures aménagées :

- 12

## 2.5.2 Données techniques, état et travaux

### Données techniques :

Construction	: Massive, maçonnerie et bois
Toiture	: A pans avec tourelles et lucarnes, charpente bois, couverture en tuiles
Isolation des façades	: Aucune
Portes & façade vitrée (rez)	: Aluminium avec vitrage isolant
Fenêtres et portes-fenêtres	: PVC avec double vitrage isolant
Protection solaire	: Stores banne extérieurs (rez), volets battants en bois (étages)
Chauffage	: Chaudière au gaz (1990), régulièrement contrôlée
Eau sanitaire	: Chaudière au gaz
Distribution chauffage	: Par radiateurs
Installation(s) particulière(s)	: Ascenseur (2002) desservant tous les niveaux (8 personnes)  Balcons  Cuisinettes équipées

### Etat :

Nous estimons que l'état général de la construction est « moyen » au vu des éléments suivants :

- La construction initiale date de 1875.
- Au fil des années, il y a eu un entretien régulier et quelques remplacements, notamment :
  - o Restauration des balcons et étanchéité du dessus des balcons en 2012
  - o Réfection de la toiture en 2012
  - o Réfection des peintures des façades en 2012
  - o Réfection des volets en 2012
  - o Remplacement partiel des fenêtres en 2014

### Travaux urgents :

Lors de notre visite, nous avons relevé quelques légères détériorations (décollement de peintures et crépis) sur quelques murs uniquement au niveau du rez-de-chaussée pour lesquelles nous n'appliquons pas de déduction pour travaux urgents au vu de l'ancienneté de la construction et l'épaisseur des murs porteurs.

Néanmoins, nous encourageons l'appel à un professionnel afin de diagnostiquer les causes de l'humidité et si des travaux au niveau de l'étanchéité seraient nécessaires.

En dehors des éléments précités qui doivent être vérifiés, la construction ne semble pas présenter d'autres problématiques d'importance visibles et, par conséquent, nous estimons qu'il n'y a pas de travaux urgents.

### 2.5.3 Contrôle(s) et certification(s)

#### *Contrôle des installations électriques (OIBT)*

L'immeuble a été contrôlé par CONTROL ELECTRIC Sàrl en date du 01.09.2011.

Un contrôle des installations électriques est obligatoire lorsque la périodicité selon l'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) est échue. Sur demande de l'exploitant de réseau (distributeur d'électricité), le propriétaire de l'immeuble est alors invité à faire effectuer ce contrôle par un organe indépendant agréé et à présenter le rapport de sécurité qui en découle à son exploitant de réseau. Pour les locaux commerciaux, la périodicité est de 10 ans. Nous rendons attentifs qu'après tout changement de propriétaire, un contrôle électrique est obligatoire si le dernier contrôle date de 5 ans ou plus.

#### *Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)*

Aucun document relatif au contrôle CECB ne nous a été remis.

Le CECB est le Certificat énergétique cantonal des bâtiments officiel. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le besoin énergétique défini est visualisé sur le classement allant de A à G (de « très efficace énergétiquement » à « peu efficace énergétiquement ») d'une Etiquette Energie.

Certains cantons considèrent une obligation d'établissement du CECB en cas de changement de propriétaire et pour l'obtention de subventions financières. Dans le canton de Vaud, il est obligatoire en cas de :

- Vente d'un bâtiment d'habitation existant
- Remplacement d'une installation de chauffage par une nouvelle installation fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon. Cette obligation est applicable pour les bâtiments de type habitations individuelles, d'habitats collectifs, administratifs et scolaires.

### 2.5.4 Droits réels

Selon extrait(s) du registre foncier annexé(s), la/les parcelle(s) concernée(s) n'est/ne sont au bénéfice d'aucune mention, servitude, charge foncière ou annotation pouvant avoir un impact restrictif ou influant sur la valeur vénale. Elle(s) comporte(nt) cependant plusieurs inscriptions (selon détail ci-après) :

#### PARCELLE B-F n° 141 DE BEX

Mention(s) :

14.01.1953

Précarité de construction, ID.001-1999/008218.

*Au vu de l'ancienneté de cette mention et du tracé actuel de la route, nous estimons qu'une demande de démolition par la commune de Bex est peu probable. Néanmoins, il convient de s'assurer du maintien de l'autorisation à bien plaisir dans le cadre d'un éventuel projet de développement.*

### 3. NOTICES DE CALCULS

#### 3.1 Incidence foncière commerciale par classes de situation

CRITERES PRINCIPAUX	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10	Analyse
---------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	---------

A. SITUATION											
Hameau, ferme	Isolé, hors village	A proximité d'un village	A proximité d'une ville								
Village, petite localité, isolé		En bordure de village	Au centre de village								
Village dans une région importante			En bordure de village	Au centre du village							
Grande localité, petite ville			Périmphérie	Rue principale	Centre de la localité						
Ville de taille moyenne			Banlieue	Aux abords de la ville	Quartier excentré	Cœur de la ville					
Grande ville suisse			Banlieue	Aux abords de la ville	Quartier excentré	Quartier de ville	Centre-ville	Centre commercial			
Localité touristique, de villégiature		Localités touristiques simples		Localités touristiques d'importance moyenne	Localités touristiques exclusives et de premier choix						

B. AFFECTATION											
Zones d'affectation	Hors zones à bâtrir ordinaires	Zones mixtes industrie / artisanat	Zone de prestations de services								
		Zone industrielle	Zone artisanale	Zone mixte habitation / travail		Zone centrale					
Indice d'utilisation possible	Mauvaise utilisation	Utilisation très faibles (IU 0,20 - 0,39)	Utilisation réduite (IU 0,40 - 0,59)	Utilisation moyenne (IU 0,60 - 0,79)	Utilisation élevée (IU 0,80 - 0,99)	Utilisation très élevée (IU 1,0 et plus)					

C. SITUATION COMMERCIALE											
Attractivité pour le commerce, la vente	Inadéquate, sans attrait, mauvaise situation commerciale	Avantages moyens, affluence moyenne de commerce et de passage	Adéquate, bonne affluence de passage, situation privilégiée pour commerces normaux		Avantages et synergies particuliers, très bonne affluence de passage, haut potentiel de pouvoir d'achat / chiffre d'affaire						
Attractivité pour bureaux	Inadéquate	Moyenne	Bonne situation, complexes de bureaux	Très bonne situation, centres commerciaux							
Attractivité pour l'artisanat / la production	Inconvénients	Moyenne	Bonne situation, bonne possibilité de livraison/retrait, RH en suffisance								
Nuisances, immissions	Conditions conflictuelles voire perturbantes	Conditions tolérables	Aucune condition désavantageuse, lois sur la protection de l'environnement respectées								

D. ACCESSIBILITE											
Infrastructures routières	Mauvais accès	Liaisons routières normales	Particulièrement avantageuses								
	Aucun transport public	Bonne desserte des transports publics	Noeud de communication des transports publics								
Infrastructures techniques	Insuffisantes	Normales, approvisionnement et évacuation assurés	Très bonnes, réserves disponibles								

E. SITUATION DU MARCHE											
Offre et demande pour l'objet, perspectives de vente	Aucune demande	Demande faible; offre importante	Situation du marché équilibrée	Forte demande; offre réduite	Très forte demande						2

NOTE MOYENNE	3,6
--------------	-----

INCIDENCE FONCIERE	22.50%
--------------------	--------

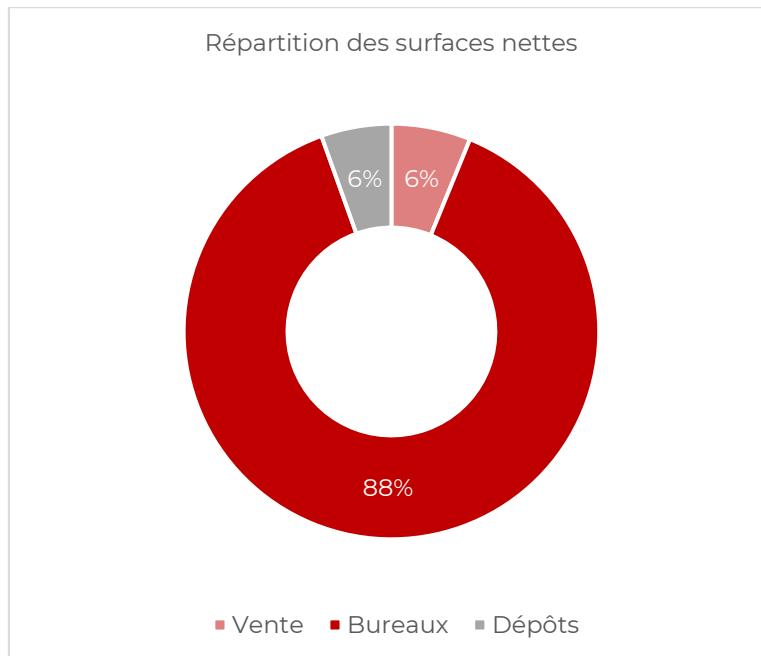
### 3.1 Surfaces

Les experts ont procédé sur site à des mesures et sondages au télémètre laser afin de plausibiliser les surfaces approximativement sur la base du/des plan(s) lorsque disponible(s).

Nous avons retenu et complété les surfaces nettes communiquées. A ce sujet, nous émettons une réserve à défaut d'avoir pu accéder à l'ensemble des locaux.

#### 3.1.1 Surfaces nettes

Surfaces de vente	=	79.00	m2
Surfaces de bureaux	=	1'130.00	m2
Surfaces de dépôts	=	70.00	m2
<b>Total surfaces nettes</b>	=	<b>1'279.00</b>	<b>m2</b>



### 3.2 Volume(s)

Notre analyse est basée sur le(s) volume(s) calculé(s) par l'ECA, selon police(s) annexée(s).

### 3.3 Age économique - vétusté

L'âge économique des différents groupes a été établi d'après la visite effectuée et selon notre appréciation, ne connaissant pas toutes les dates de rénovation/transformation.

Par âge économique, on entend l'âge d'une construction à compter de l'année de son édification, compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total de points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

Définition des groupes de construction :

Gros œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements intérieurs	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

	Ans	Coefficient	Total
Gros œuvre 1	145	X 1	145
Gros œuvre 2	60	X 2	120
Aménagements intérieurs	40	X 3	120
Installations	30	X 4	120
<b>AGE ECONOMIQUE SELON USECE + SEK/SVIT</b>			<b>51 ans</b>
<b>VETUSTE SELON COURBE DE ROSS</b>			<b>38%</b>

Age économique selon USECE + SEK/SVIT  
Vétusté selon courbe de Ross

: 51 ans  
:  $0.5 \times ((51^2 / 100^2) + 0.51) \times 100 = 38\%$

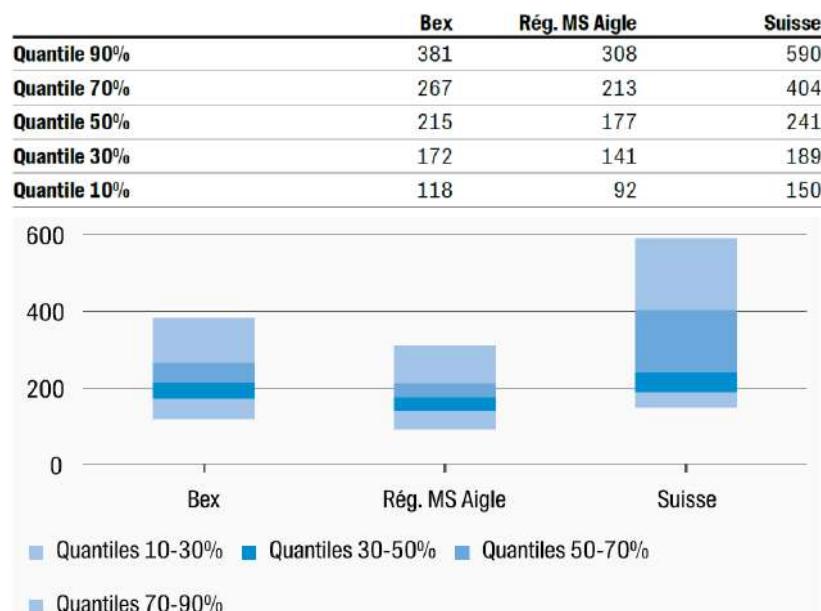
## 4. ANALYSE DE MARCHÉ

### 4.1 Le marché immobilier de la commune de Bex

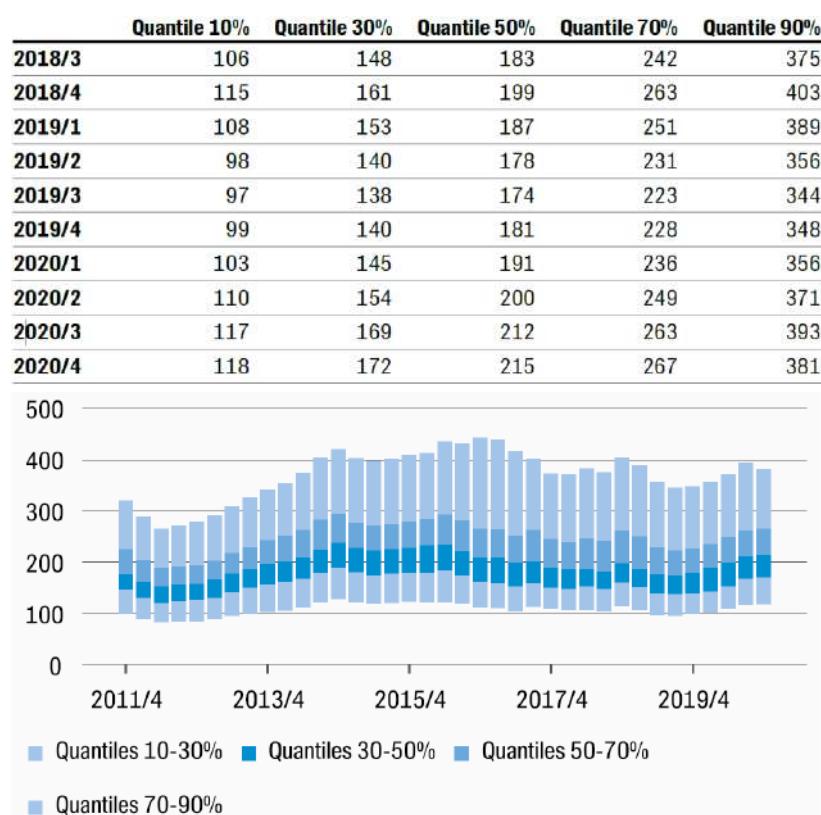
Au vu de la nature du/des bien(s)-fonds expertisé(s) et de son/leur utilisation(s) actuelle(s) ou probable(s), l'analyse est focalisée sur l'évolution des loyers pratiqués pour les surfaces de vente, les surfaces de bureaux et les surfaces de dépôts.

#### 4.1.1 Surfaces de vente

##### SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)



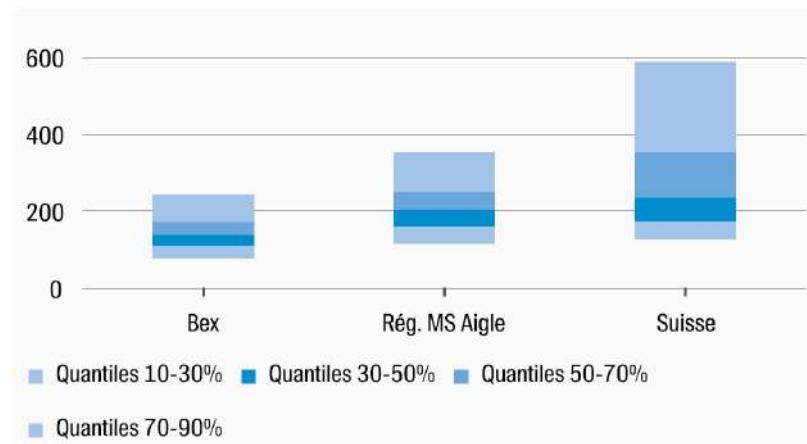
##### EVOLUTION TRIMESTRIELLE DES SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)



#### 4.1.2 Surfaces de bureaux

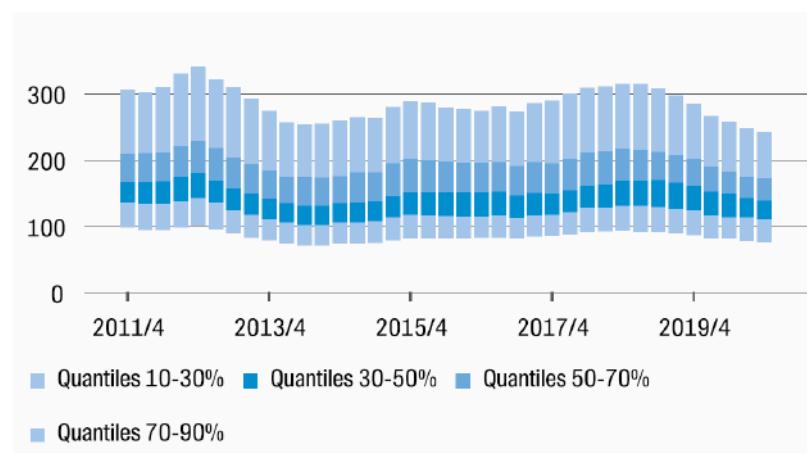
##### SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)

	Bex	Rég. MS Aigle	Suisse
<b>Quantile 90%</b>	243	352	588
<b>Quantile 70%</b>	174	252	354
<b>Quantile 50%</b>	140	205	237
<b>Quantile 30%</b>	113	162	175
<b>Quantile 10%</b>	77	117	127



##### EVOLUTION TRIMESTRIELLE DES SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)

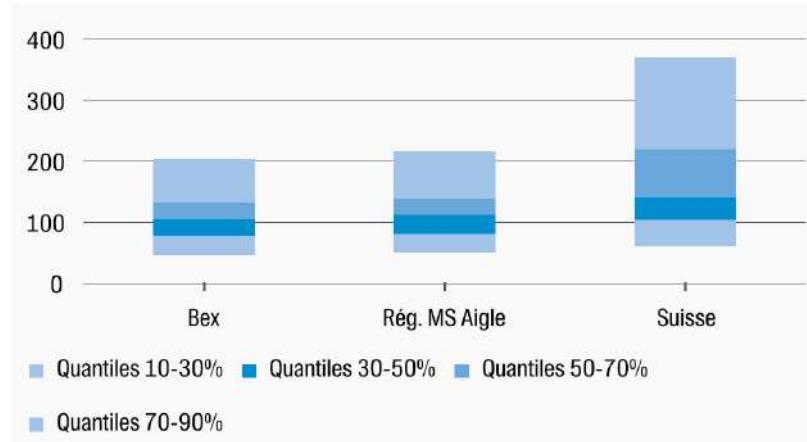
	Quantile 10%	Quantile 30%	Quantile 50%	Quantile 70%	Quantile 90%
<b>2018/3</b>	94	129	165	215	311
<b>2018/4</b>	95	132	170	218	315
<b>2019/1</b>	93	132	170	217	315
<b>2019/2</b>	92	130	171	214	308
<b>2019/3</b>	90	127	167	209	298
<b>2019/4</b>	88	126	163	203	285
<b>2020/1</b>	83	118	154	191	267
<b>2020/2</b>	82	115	150	184	258
<b>2020/3</b>	79	115	144	176	248
<b>2020/4</b>	77	113	140	174	243



#### 4.1.3 Surfaces de dépôts

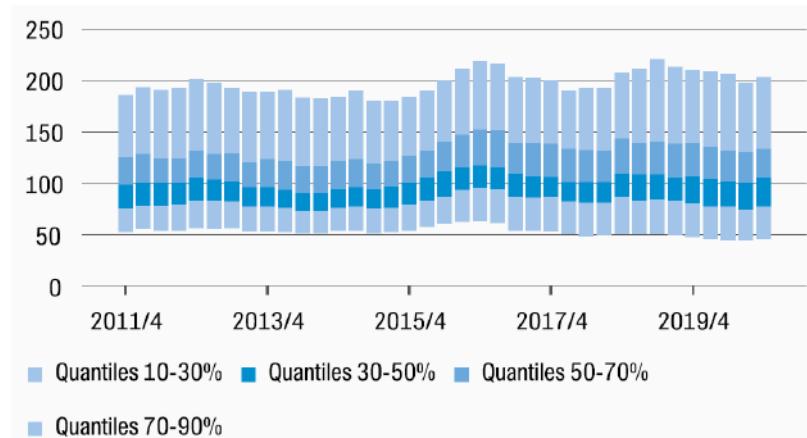
##### SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)

	Bex	Rég. MS Aigle	Suisse
<b>Quantile 90%</b>	203	216	370
<b>Quantile 70%</b>	134	139	220
<b>Quantile 50%</b>	106	113	142
<b>Quantile 30%</b>	78	81	104
<b>Quantile 10%</b>	47	50	61



##### EVOLUTION TRIMESTRIELLE DES SPECTRES DES PRIX (PAR PRIX M2 / AN)

	Quantile 10%	Quantile 30%	Quantile 50%	Quantile 70%	Quantile 90%
<b>2018/3</b>	50	82	102	132	192
<b>2018/4</b>	51	88	110	144	207
<b>2019/1</b>	51	84	109	140	211
<b>2019/2</b>	51	85	109	141	220
<b>2019/3</b>	50	84	106	139	213
<b>2019/4</b>	48	81	108	140	210
<b>2020/1</b>	47	78	105	136	209
<b>2020/2</b>	45	78	103	132	206
<b>2020/3</b>	45	75	101	131	197
<b>2020/4</b>	47	78	106	134	203



## 5. EXPERTISE

### 5.1 Méthode(s) utilisée(s)

Pour le type d'objet examiné, la valeur de rendement est choisie pour la détermination de la valeur vénale. Il y a lieu de se baser sur le revenu net effectif ou théorique capitalisé par un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) ainsi que des primes de risques et postes de charges relatives à l'objet, qui dépendent de sa situation, de son niveau d'entretien et du niveau des loyers pratiqués.

La valeur intrinsèque est calculée uniquement à titre de comparaison et afin d'évaluer la vétusté du bâti.

### 5.2 Considérations pour l'évaluation selon la valeur intrinsèque

#### CFC 0 – TERRAIN(S)

- Surface(s) de terrain(s) selon extrait(s) du registre foncier
- Le prix du terrain au m<sup>2</sup> est une valeur indicative qui résulte de la division de la valeur du terrain, obtenue par l'incidence foncière, par la surface totale de la parcelle. Cette méthode établit la valeur du terrain par rapport à la valeur vénale de l'ensemble. Ainsi, le prix du terrain au m<sup>2</sup> est une variable qui évolue en fonction de l'utilisation ou du potentiel propre à chaque parcelle et ne doit pas être assimilé à un prix de référence d'une région.

#### CFC 2 – BATIMENT(S)

- Volume(s) selon police(s) ECA
- Le prix de la valeur à neuf des constructions au m<sup>3</sup> est une valeur indicative qui résulte de l'appréciation des experts selon la catégorie et la qualité de l'ouvrage.

#### CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Forfait de base, 2% du CFC 2

#### CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES

- Forfait de base, 3% des CFC 2 + 4

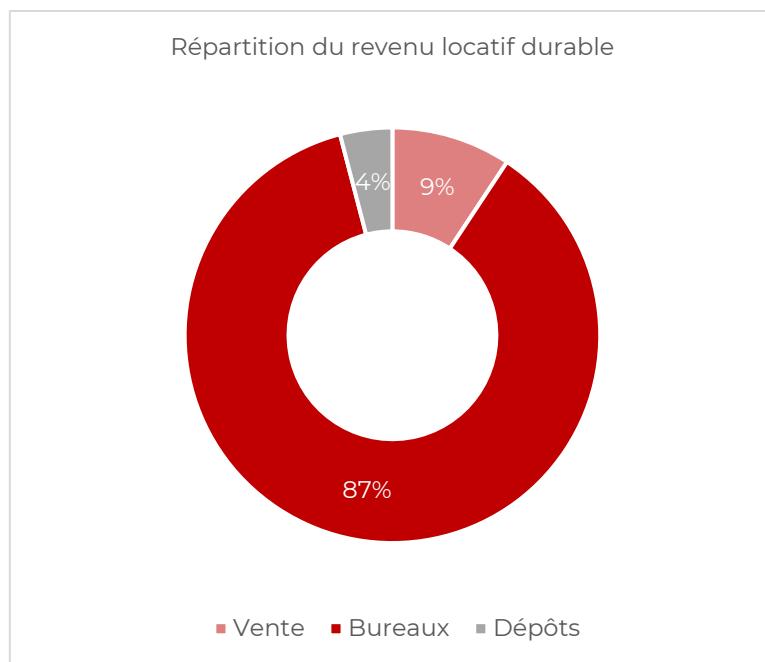
### 5.3 Evaluation selon la valeur intrinsèque

CFC 0 - TERRAIN(S)	%	Surfaces m <sup>2</sup>	Prix m <sup>2</sup>	Part valeur à neuf	Valeur
B-F n°141 de Bex		1183	799.-	22,50%	945 217.-
<b>TOTAL</b>					<b>945 217.-</b>
CFC 2 - CONSTRUCTION(S)	%	Volumes m <sup>3</sup>	Prix m <sup>3</sup>	Part valeur à neuf	Valeur
Rez Magasin, caves, chauffage		1147	600.-		688 200.-
3 étages & combles Bureaux		3 530	650.-	73,77%	2 294 500.-
Tourelles sur toiture		96	800.-		76 800.-
Terrasse à l'Est		100	400.-		40 000.-
Déduction de la vétusté	-38%				-1 177 810.-
Déduction d'une provision pour travaux urgents					0.-
<b>TOTAL</b>					<b>1 921 690.-</b>
CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	%			Part valeur à neuf	Valeur
Forfait de base				1,48%	61 990.-
Déduction de la vétusté	-38%				-23 556.-
Déduction d'une provision pour travaux urgents					0.-
<b>TOTAL</b>					<b>38 434.-</b>
CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES				Part valeur à neuf	Valeur
Forfait de base				2,26%	94 845.-
<b>TOTAL</b>					<b>94 845.-</b>
<b>VALEUR INTRINSEQUE (CFC 0 + CFC 2 + CFC 4 + CFC 5)</b>					<b>3 000 186.-</b>
<b>VALEUR VENALE ARRONDIE</b>					<b>3 000 000.-</b>

## 5.4 Etat locatif

Au niveau du revenu locatif, nous avons listé la situation effective et la situation théorique qui indique des loyers durables pour l'ensemble des surfaces de vente, des surfaces de bureaux et des surfaces de dépôts (y.c. les parties vacantes et/ou utilisées par le(s) propriétaire(s) ou tiers gratuitement ou à un tarif préférentiel).

Etage	Descriptif	NB	m2	Revenu locatif				
				Effectif		Durable hors vétusté		
				Mensuel	Annuel	Prix m2/an	Mensuel	Annuel
Rez	Places de parc extérieures	12		0.-	0.-		600.-	7 200.-
	Surfaces de vente		79	1 500.-	18 000.-	228.-	1 415.-	16 985.-
	Surfaces de bureaux		45	0.-	0.-	0.-	525.-	6 300.-
	Surfaces de dépôts		70	0.-	0.-	0.-	618.-	7 420.-
1er	Surfaces de bureaux		274	0.-	0.-	0.-	3 197.-	38 360.-
2e	Surfaces de bureaux		279	0.-	0.-	0.-	3 255.-	39 060.-
3e	Surfaces de bureaux		270	0.-	0.-	0.-	3 150.-	37 800.-
Combles	Surfaces de bureaux		262	0.-	0.-	0.-	3 057.-	36 680.-
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>1 279</b>	<b>1 500.-</b>	<b>18 000.-</b>		<b>15 817.-</b>	<b>189 805.-</b>
								<b>143.-</b>



Les loyers durables correspondent à ce qui peut être raisonnablement obtenu dans le marché actuel local, hors vétusté, en fonction de la typologie et l'emplacement.

## 5.5 Considérations pour l'évaluation selon la valeur de rendement

### FRAIS FINANCIERS

- Ils sont établis sur la base du coût moyen pondéré du capital (CMPC) qui est structuré sur une base de fonds propres/étrangers conformément aux exigences usuelles des pourvoyeurs de fonds et des investisseurs, ceci compte tenu du risque lié à la typologie et à l'utilisation.
- Le taux des frais financiers est également ajusté avec un supplément en fonctions de la situation macro/micro économique.

### MAJORATIONS

- Frais d'exploitation : env. 6% du revenu locatif
- Frais d'entretien / réparation : sans, s'agissant de baux commerciaux
- Frais de gestion : env. 5% du revenu locatif
- Risque vacants : env. 3% du revenu locatif
- Provisions : env. 7% du revenu locatif

### VÉTUSTÉ

- Obtenu par le calcul de la valeur intrinsèque.

### RÉDUCTION(S)

- Dans le contexte et marché actuel, la relocation éventuelle des surfaces occupées par la propriétaire serait plus complexe. Par conséquent, nous avons appliqué une réduction temporaire du revenu d'un an correspondant à la période estimée afin que l'ensemble des surfaces soit loué à des tiers.

## 5.6 Evaluation selon la valeur de rendement

FRAIS FINANCIERS	Taux	Quotité	%
Coût des fonds étrangers	2,50%	65,00%	1,625%
Rendement des fonds propres	7,00%	35,00%	2,450%
Supplément ou réduction macro/micro			0,250%
<b>TAUX NET</b>			<b>4,325%</b>

FRAIS ET PROVISIONS		%	CHF
Frais d'exploitation		0,328%	-11 388.-
Frais d'entretien / réparation		0,000%	0.-
Frais de gestion		0,274%	-9 490.-
Risque vacants		0,164%	-5 694.-
Provisions		0,383%	-13 286.-
<b>TAUX BRUT</b>		<b>5,475%</b>	<b>-39 859.-</b>

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT		%	CHF
Etat locatif			189 805.-
Taux (avant vétusté)		5,475%	
Valeur de rendement (avant vétusté)			3 466 957.-
Déduction de la vétusté accumulée			-1 201 366.-
Taux (après vétusté)		8,378%	
<b>VALEUR DE RENDEMENT INTERMEDIAIRE</b>			<b>2 265 591.-</b>

REDUCTION TEMPORAIRE DU REVENU	Années		CHF
Coûts			171 805.-
Durée (ans)	1		
<b>VALEUR ACTUELLE</b>			<b>-164 682.-</b>

VALEUR DE RENDEMENT ARRONDIE			CHF
			<b>2 100 000.-</b>

## 5.7 Remarques

Ce rapport a été établi sur la base d'informations et de documents obtenus auprès du/des mandant(s) ou par le biais d'organismes privés ou officiels.

Toutes les données utilisées pour élaborer ce rapport sont considérées comme correctes et conformes à la réalité. Néanmoins, les experts ne garantissent pas leur exactitude et déclinent toute responsabilité pour les erreurs ou omissions qui influencerait le résultat ou leurs conclusions.

La valeur vénale retenue n'inclut pas le mobilier, le matériel et les machines d'un éventuel usage commercial.

La valeur vénale exclut également toute éventuelle charge fiscale latente (impôt foncier, impôt sur les gains immobiliers, taxe sur la valeur ajoutée, etc.).

La durée de validité de la valeur vénale est de 12 mois, sous réserve de modifications des conditions cadres et du marché immobilier qui viendraient modifier les bases de calcul.

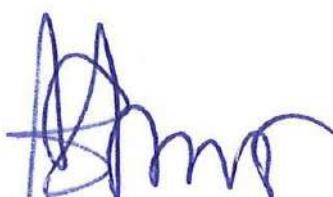
## 5.8 Conclusion

Au terme de cette expertise, la valeur vénale d'un immeuble commercial sur B-F n° 141 de Bex, sis Avenue de la Gare 14, 1880 Bex, est arrêtée à :

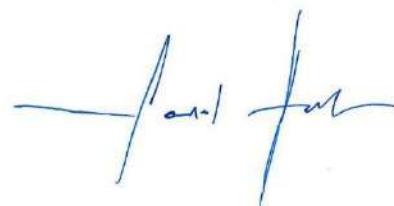
**CHF 2'100'000.-**

Par ailleurs, nous relevons que le montant d'une transaction immobilière peut faire l'objet de négociations et, par conséquent, s'écarte de la valeur vénale retenue en cas d'un déséquilibre entre l'offre et la demande ou lors d'une prise en considération de critères totalement subjectifs.

Date : 26 février 2021



Nathalie Schmidt  
Expert en estimations immobilières  
avec Brevet Fédéral



Sanel Hajdar  
Expert en estimations immobilières  
avec Brevet Fédéral

## 6. PHOTOS

### 6.1 Extérieurs



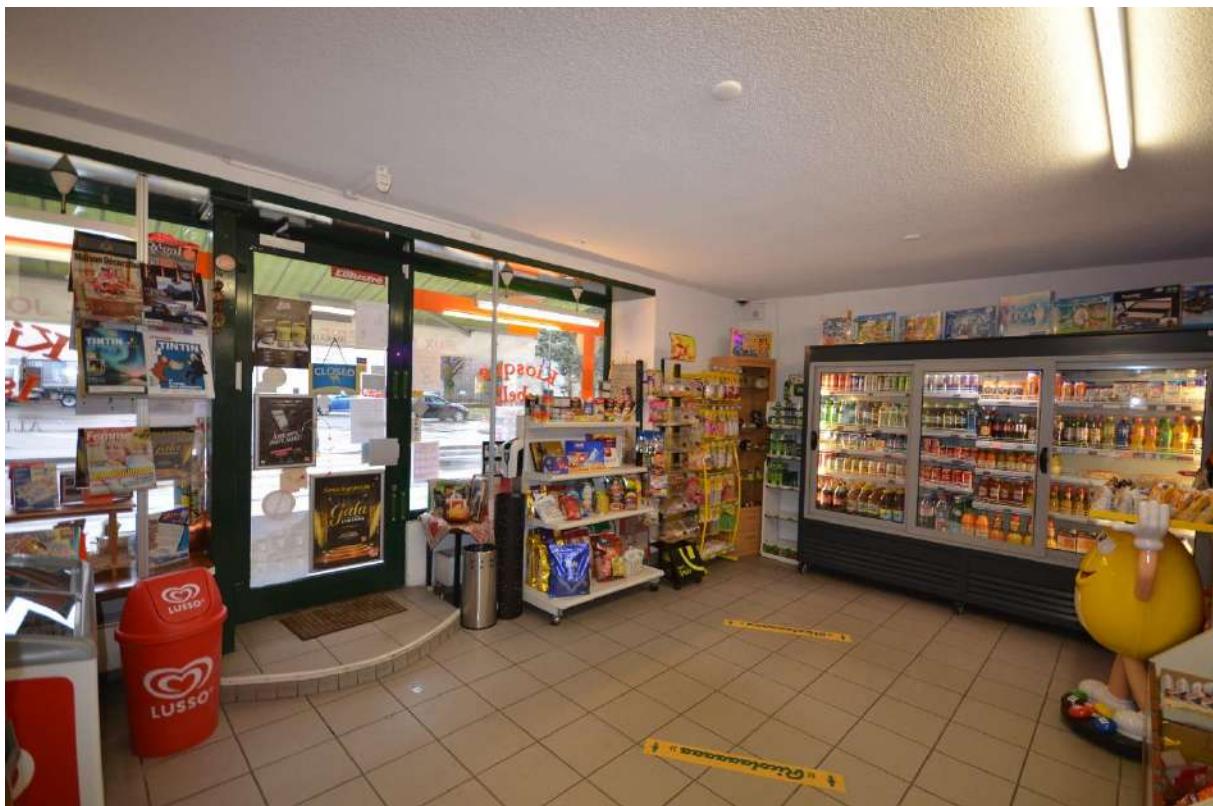


## 6.2 Rez-de-chaussée – Entrée, circulation & locaux techniques





### 6.3 Rez-de-chaussée – Surfaces de vente (kiosque)





#### 6.4 Rez-de-chaussée – Surfaces de bureaux



## 6.5 Rez-de-chaussée – Surfaces de dépôts

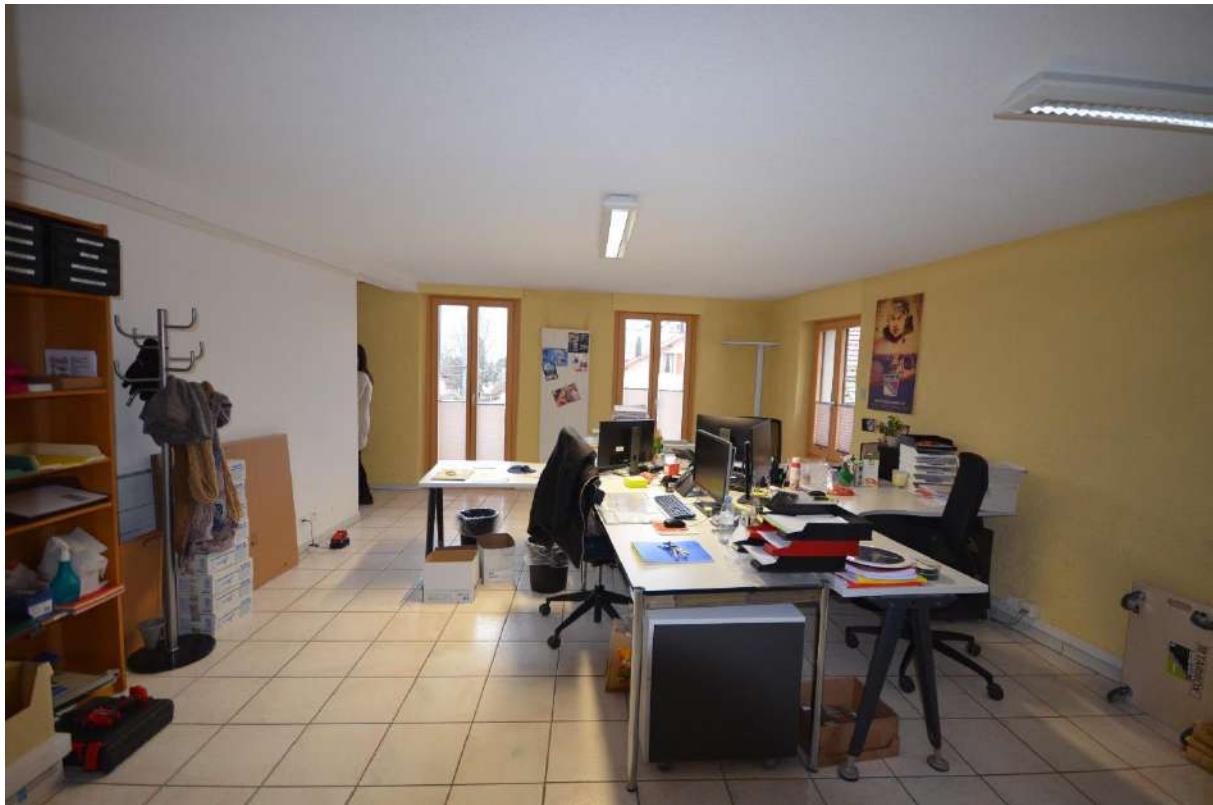


## 6.6 1<sup>er</sup> étage – Surfaces de bureaux





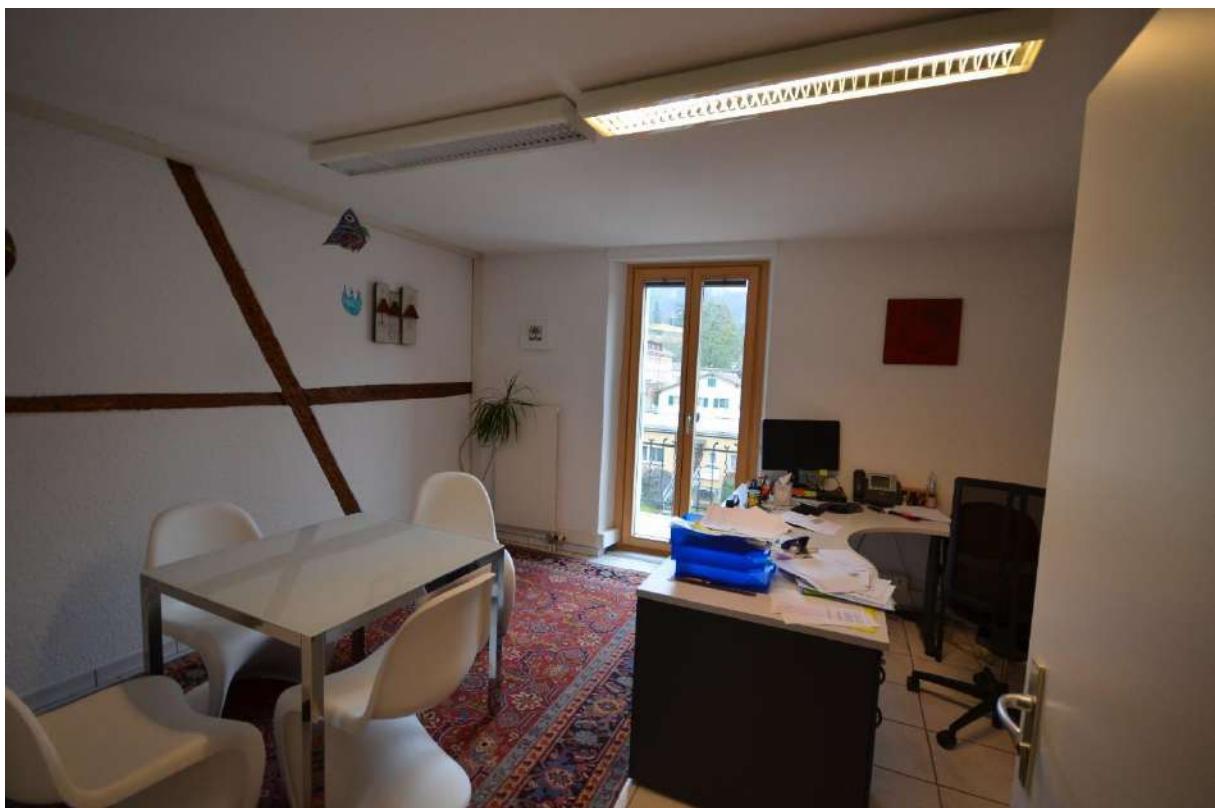
## 6.7 2<sup>e</sup> étage – Surfaces de bureaux





## 6.8 3<sup>e</sup> étage – Surfaces de bureaux





## 6.9 Combles – Surfaces de bureaux





## 7. ANNEXES

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Bex / 141

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5402 Bex	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	141	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 22783 08345 10	
Surface	1'183 m <sup>2</sup> , numérisé	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	10	
Désignation de la situation	Avenue de la Gare	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 370 m <sup>2</sup> Place-jardin, 813 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 453, 370 m <sup>2</sup>	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	2'000'000.00	2001 (22.01.2002)

### Propriété

Propriété individuelle	
Région RAS Aigle-Pays-d'Enhaut "ARASAPE", Bex,	02.08.2001 001-2001/2553/0 Achat

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

14.01.1953 001-174666 # Précarité de construction ID.001-1999/008218

### Servitudes

19.08.1957 001-189178	(C) Voisinage : vues directes et obliques ID.001-1999/013878 en faveur de B-F Bex 5402/139
19.08.1957 001-189178	(D) Voisinage : vues directes et obliques ID.001-1999/013878 à charge de B-F Bex 5402/139
29.12.1977 001-268363	(C) Passage à pied de 1m de largeur ID.001-1999/013880 en faveur de B-F Bex 5402/139
29.12.1977 001-268363	(C) Canalisation(s) quelconques ID.001-1999/013881 en faveur de B-F Bex 5402/149
24.07.1987 001-314737	(C) Passage à pied et pour tous véhicules de 3m de largeur ID.001-1999/013888 en faveur de B-F Bex 5402/5097 en faveur de B-F Bex 5402/6467
10.07.1990 001-332427	(C) Canalisation(s) de gaz ID.001-1999/013890 en faveur de Société du Gaz de la Plaine du Rhône SA, Aigle (IDE: CHE-105.737.634)

### 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, # Précarité de construction, ID.001-1999/008218

- 1) Le propriétaire reconnaît que son immeuble est frappé par une limite des constructions, en vertu - du plan d'alignement approuvé par le Conseil d'Etat 21.9.1951
- 2) L'administration autorise cependant le propriétaire du dit immeuble à construire à bien-plaire les ouvrages plus bas mentionnés, cette autorisation étant soumise aux restrictions suivantes :
  - a) en cas d'élargissement de la route ou pour une cause que la Municipalité jugerait opportune et moyennant un avertissement de 12 mois, le contractant s'engage à démolir à ses frais les ouvrages objet de cette convention.
  - A aucun moment, les susdits ouvrages ne pourront faire l'objet d'une réclamation quelconque ou indemnité vis-à-vis de l'Administration qui peut ainsi, en tout temps, en exiger l'enlèvement sans indemnité.
  - b) Le propriétaire et permissionnaire s'engage expressément, pour lui et ses successeurs, à donner connaissance de ce bien-plaire à tout futur acquéreur de l'immeuble.
  - c) Les frais du présent acte (mention et radiation de dite mention au registre foncier comprise) sont à la charge

du propriétaire et permissionnaire.

d) Désignation de l'ouvrage ou de la construction autorisé à bien-plaire : transformation intérieure du bâtiment et réfection de la façade, aile ouest

Servitude, Voisinage : vues En nombre illimité dans les façades des constructions existantes ou à édifier de chaque côté de la limite directes et obliques, perpendiculaire à la rue de la gare.

ID.001-1999/013878

Servitude, Passage à pied Selon tracé figuré en vert sur le plan annexé à l'onglet II.  
de 1m de largeur, ID.001-

1999/013880

Servitude, Canalisation(s) Selon tracé figuré en bleu sur le plan annexé.  
quelconques, ID.001-  
1999/013881

Servitude, Passage à pied Cette servitude permet aux occupants des bâtiments concernés d'utiliser cet accès débouchant sur l'avenue et pour tous véhicules de

de la Gare.  
3m de largeur, ID.001-  
1999/013888

Selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé à l'onglet II.

Servitude, Canalisation(s) La bénéficiaire aura la libre disposition de la conduite, qu'elle a le droit de prolonger pour sortir du fonds servant pour le transport du gaz à n'importe quelle destination.

Les travaux éventuels pour l'entretien de la canalisation pourront se faire en tous temps par la bénéficiaire après avoir avisé les propriétaires des dites parcelles. Si les besoins le nécessitent, les tubes primitivement posés pourront être remplacés par d'autres, éventuellement de diamètre différent. Les lieux seront remis en parfait état après les travaux.

Le déplacement des conduites ne pourra être exigé par les propriétaires des biens-fonds qu'en cas de justes motifs. Ce déplacement aura lieu aux frais de la bénéficiaire.

La bénéficiaire assume seule toutes les obligations privées et publiques résultant de l'existence des canalisations et de leur exploitation.

Cette servitude est cessible et d'une durée illimitée.

Assiette selon tracé en rouge sur le plan annexé à l'onglet II.

## Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

### Explications :

1. 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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. 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 des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Mention # Précarité de construction ID 001-1999/008218  
EREID CH5727000000144735074  
Registre foncier Aigle (groupé le 31.08.12)  
Date de création 14.01.1953  
No d'affaire 001-174666

### Données générales

Droit ID Mention ID 001-1999/008218  
Description # Précarité de construction  
Observation  
Valeur totale  
Date d'échéance

### Grevé/bénéficiaire

Fonds servants Fonds dominants ou bénéficiaires  
B-F Bex/141

### Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

## Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Voisinage : vues directes et obliques ID 001-1999/013878
EREID	CH57270000000144952984
Registre foncier	Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création	19.08.1957
No d'affaire	001-189178

### Données générales

Droit ID	Servitude ID 001-1999/013878
Description	Voisinage : vues directes et obliques
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

### Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Bex/139	B-F Bex/141, B-F Bex/513
B-F Bex/141	B-F Bex/139
B-F Bex/513	B-F Bex/139

### Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

## **Extrait du registre des droits**

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied de 1m de largeur ID 001-1999/013880
EREID	CH57270000000144973280
Registre foncier	Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création	29.12.1977
No d'affaire	001-268363

### **Données générales**

Droit ID	Servitude ID 001-1999/013880
Description	Passage à pied de 1m de largeur
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

### **Grevé/bénéficiaire**

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Bex/141	B-F Bex/139

### **Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)**

Aucun(e)

### **Affaires en suspens**

Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

## Servitudes

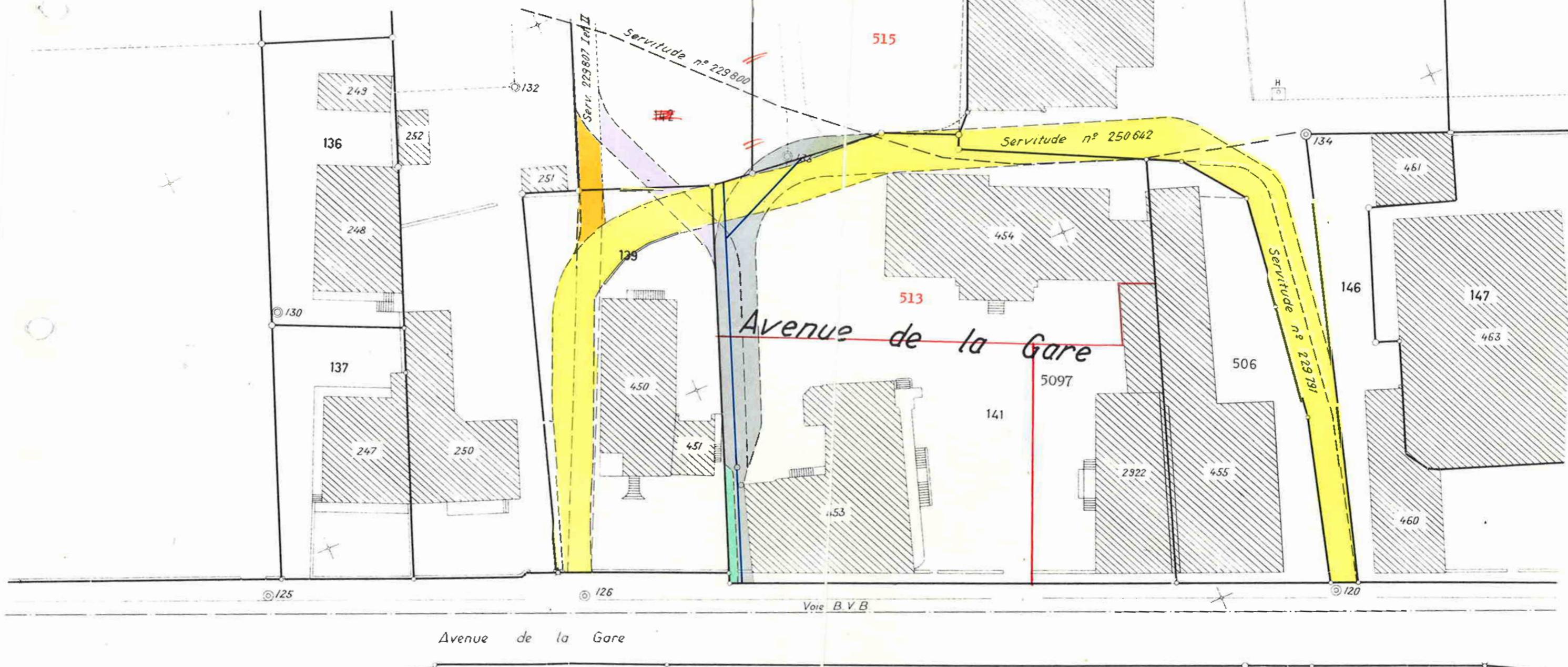
Plan folio 10

No de présentation au Registre foncier:

Bex, le 12 août 1975

*J. Chauvy*  
**A. Chauvy**  
 Ing. géomètre officiel  
 Aigle - Bex  
 Fr. 5-

- : servitude n° 250 642, tracé modifié
- : servitude n° 250 642, tracé à radier
- : servitude n° 229 807<sup>I</sup>, tracé à radier
- : servitude n° 229 807<sup>I</sup>, tracé modifié
- : passage à pied de 1 m. de largeur, servitude à inscrire
- : passage de canalisations, servitude à inscrire



Echelle 1 : 500

## Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Canalisation(s) quelconques ID 001-1999/013881
EREID	CH57270000000144973381
Registre foncier	Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création	29.12.1977
No d'affaire	001-268363

### Données générales

Droit ID	Servitude ID 001-1999/013881
Description	Canalisation(s) quelconques
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

### Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Bex/141	B-F Bex/149, B-F Bex/513
B-F Bex/513	B-F Bex/149

### Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

## Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied et pour tous véhicules de 3m de largeur ID 001-1999/013888
EREID	CH57270000000144973482
Registre foncier	Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création	24.07.1987
No d'affaire	001-314737

### Données générales

Droit ID	Servitude ID 001-1999/013888
Description	Passage à pied et pour tous véhicules de 3m de largeur
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

### Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Bex/141	B-F Bex/5097, B-F Bex/6467

### Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

**PLAN CADASTRAL - SERVITUDE**

MENSURATION SEMI - NUMERIQUE

COMMUNE DE BEX  
FEUILLE N° 10  
ECHELLE 1 : 500

REGISTRE FONCIER N° 314737

DOSSIER N° 2108.1

CHAUZY - DUCHOUD - LACHAT  
Ing géomètres officiels, Aigle - Bex

Bex, le 8 juillet 1987

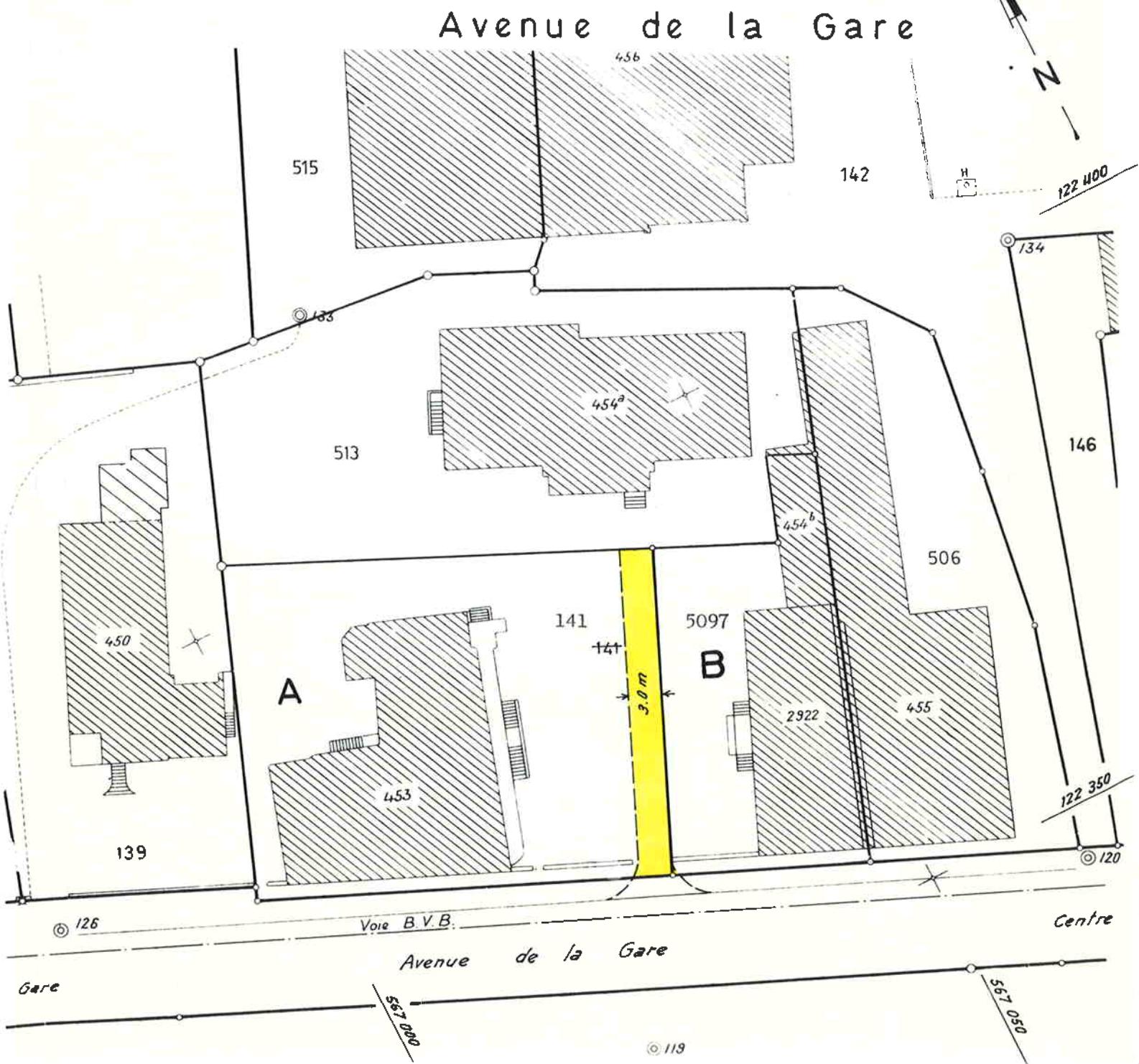
*Duchoud*

Servitude à inscrire :

Passage à pied et pour tous véhicules de 3 m. de largeur

Coord. moyennes : 567 030 / 122 380

MENSURATION  
CADASTRALE  
**Pierre-Paul Duchoud**  
Ing. géomètre officiel  
Aigle - Bex  
**Fr. 5.-**



## Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Canalisation(s) de gaz ID 001-1999/013890
EREID	CH57270000000144973583
Registre foncier	Aigle (groupé le 31.08.12)
Date de création	10.07.1990
No d'affaire	001-332427

### Données générales

Droit ID	Servitude ID 001-1999/013890
Description	Canalisation(s) de gaz
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

### Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Bex/141	Société du Gaz de la Plaine du Rhône SA, Aigle (IDE: CHE-105.737.634)

### Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

### Affaires en suspens

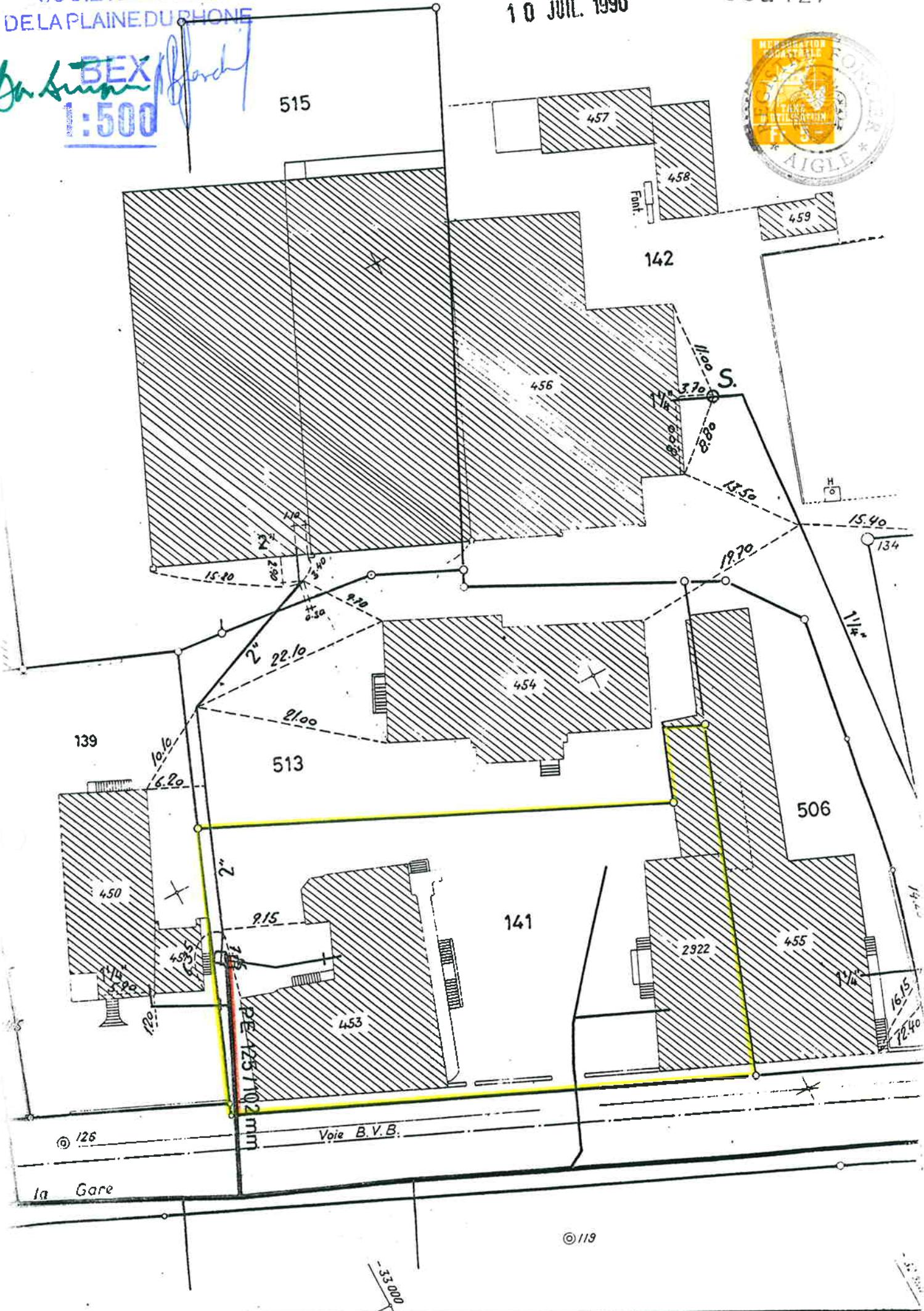
Affaires du journal jusqu'au 21.02.2021 Aucun(e)

SOCIÉTÉ DU GAZ  
DE LA PLAINE DU RHÔNE

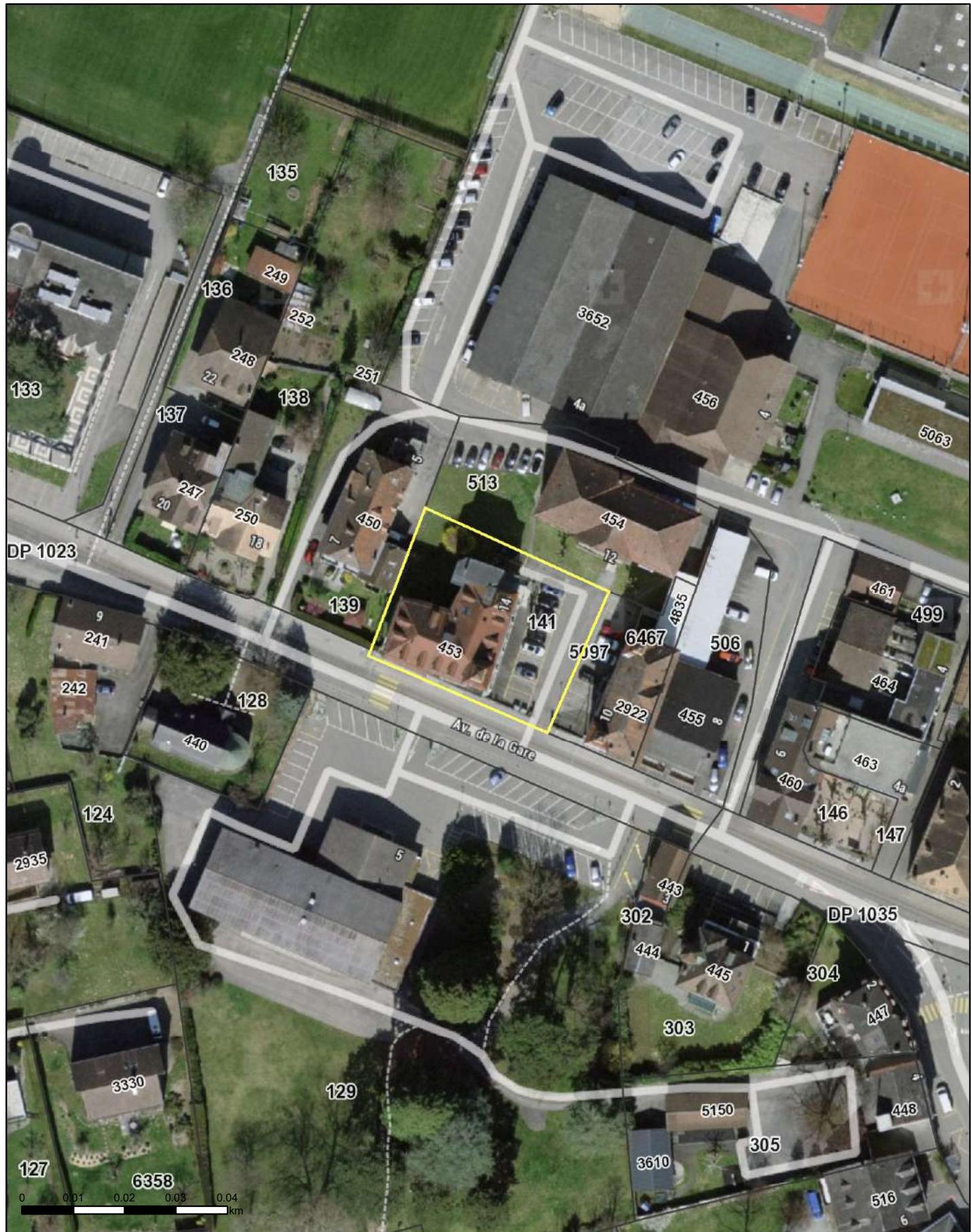
10 JUL. 1990

332427

BEX 500



## Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de fai publice - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



## Informations complémentaires

### Légende :

Canton



N° bien-fonds

Bien-fonds

Droits distincts permanents : saisie provisoire

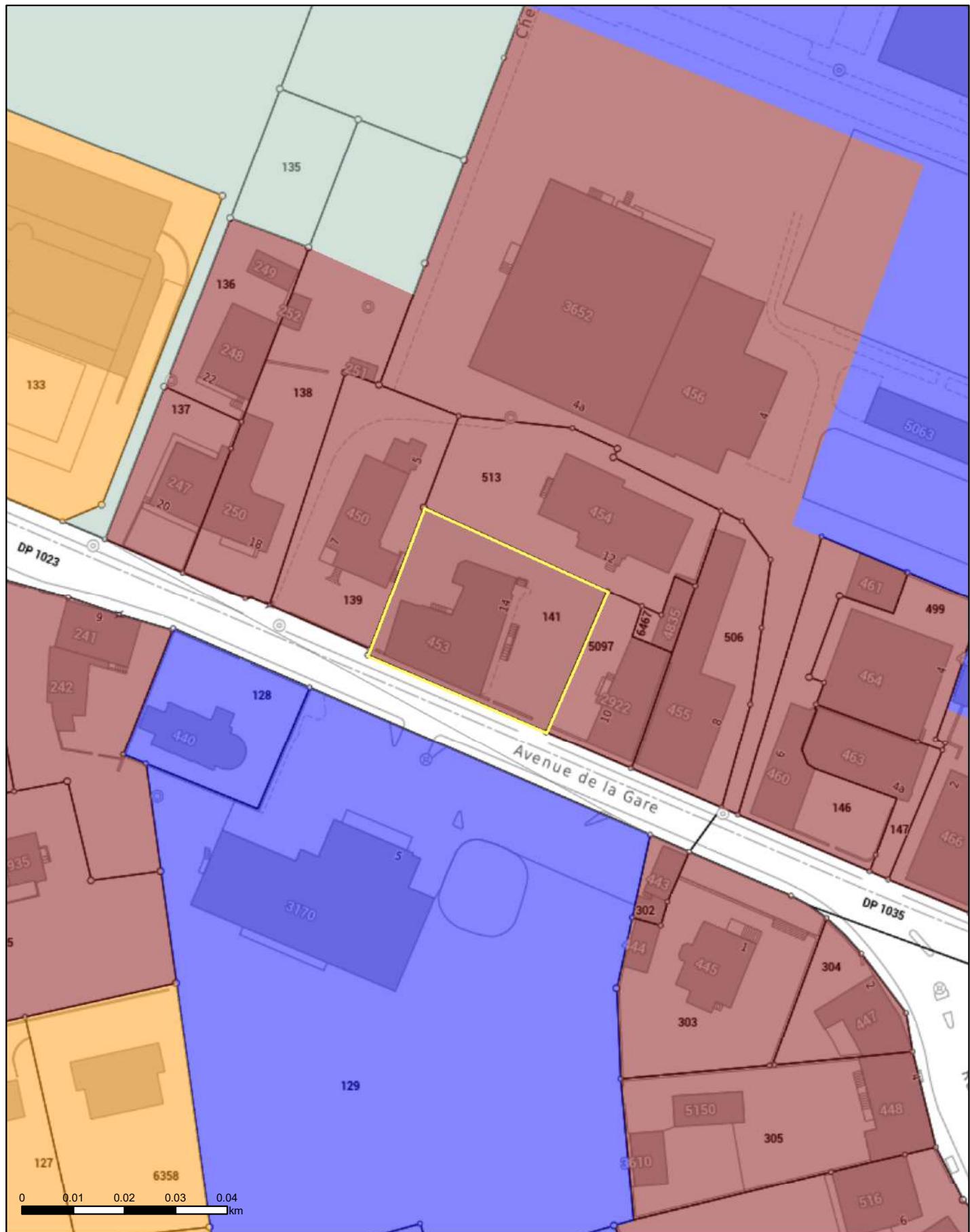
Droits distincts permanents : mens. officielle

Bien-fonds : saisie provisoire

Bien-fonds : mens. officielle

N° de bâtiments

# Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

## Informations complémentaires

### Légende :

#### Zones réservées

-  Cantonale
-  Communale

#### Zones d'affectation

-  Zone de centre historique
-  Zone de centre de localité (zone village)
-  Zone d'habitation de forte densité
-  Zone d'habitation de moyenne densité
-  Zone d'habitation de faible densité
-  Zone d'habitation de très faible densité
-  Zone de site construit protégé
-  Zone de hameau
-  Zone à options
-  Zone industrielle
-  Zone d'extraction et dépôt de matériaux
-  Zone d'activités artisanales
-  Zone d'activités tertiaires
-  Zone de centres commerciaux
-  Zone d'activités touristiques
-  Zone d'aéroport / aérodrome
-  Zone militaire
-  Zone d'installations (para-) publiques
-  Zone de camping
-  Zone de verdure
-  Zone de sport et loisirs
-  Zone équestre
-  Zone de golf
-  Zone de piste de ski
-  Zone intermédiaire
-  Zone réservée
-  Zone agricole
-  Zone viticole
-  Zone para-agricole
-  Zone agricole spécialisée
-  Aire forestière
-  Zone agricole protégée
-  Zone viticole protégée
-  Zone naturelle protégée
-  DP
-  Zone ferroviaire
-  Affectation non renseignée

# Guichet cartographique cantonal





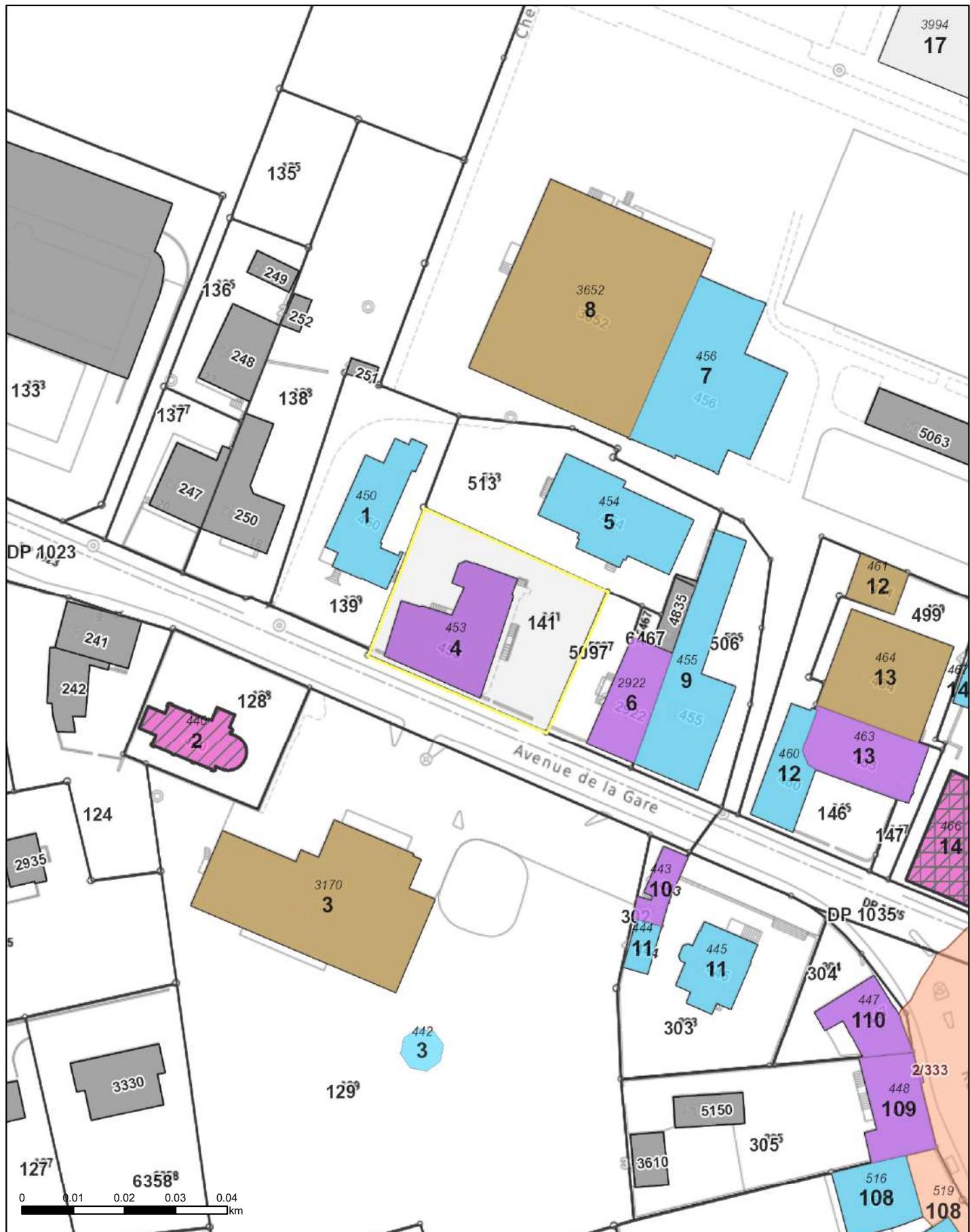
## Informations complémentaires

### Légende :

#### Carte des dangers EFF

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante

# Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



# Informations complémentaires

## Légende :

Canton



Mesure MH (polygone)



Mesure MH (point)



Plan de classement



Mesure INV (polygone)



Mesure INV (point)



Objets recensés

■ 1: Monument d'intérêt national

■ 2: Monument d'intérêt régional

■ 3: Objet d'intérêt local

■ 4: Objet bien intégré

■ 5: Objet présentant des qualités et des défauts

■ 6: Objet sans intérêt

■ 7: Objet dérangeant, altère le site

□ 0: Objet recensé mais pas évalué

Bâtiments recensés

■ 1: Monument d'intérêt national

■ 2: Monument d'intérêt régional

■ 3: Objet d'intérêt local

■ 4: Objet bien intégré

■ 5: Objet présentant des qualités et des défauts

■ 6: Objet sans intérêt

■ 7: Objet dérangeant, altère le site

□ 0: Objet recensé mais pas évalué

Valeurs du site

■ Autres valeurs

■ Note 1

■ Note 2

■ Note 3

■ Note 4

■ Note 5

■ Note 6

Jardins historiques

■ Jardins certifiés ICOMOS

■ Autres jardins recensés

Régions archéologiques



N° bien-fonds

Bien-fonds

■ Droits distincts permanents : saisie provisoire

■ Droits distincts permanents : mens. officielle

■ Bien-fonds : saisie provisoire

■ Bien-fonds : mens. officielle

N° de bâtiments

Bâtiments

■ Bâtiments : mens. officielle

■ Bâtiments : saisie provisoire

■ Bâtiments sous-sol : mens. officielle

■ Bâtiments sous-sol : saisie provisoire

# Recensement architectural du canton de Vaud

Bex (2)

Fiche 4

- ECA 453                      Parcelle 141                      14 Avenue de la Gare Bex  
❖ MAISON D'HABITATION (ANCIEN GRAND HOTEL)                      Note 3  
Protection en vigueur:        PGN du 07.12.2004 sur L'ENSEMBLE  
                                    PBCB du 23.03.1988 sur L'ENSEMBLE

## ■ RENSEIGNEMENTS HISTORIQUES

### ENSEMBLE DES OBJETS DE LA FICHE

**Description:** ACV : Plan 1808-1810 : folio 46, No 86, art. 188 : maison à Jean-François BURY Nos 88-89, art. 832 : maison à Jaques-Antoine CHERIX Plan 1877 : folio 2, No 63 : logement et Hôtel des Bains - No 64 : salon et salle à manger No 65 : bains - Nos 66-68 : remises - No 67 : grange, écurie et passage couvert , le tout propriété de Cuno-Oswald-Frédéric-Théodore feu Elisabeth HIEB PV 1837 : No 1887, DURR, Jean-Jaques et Isaac-François, maison et place, reconstruction pour 1820 et 1826, "établissement de bains reconstruit pour 1826 (...) grange et remise construits pour 1826"  
+ une maison, "reconstruction pour 1826", bâtiment en pierre et bois, couvert en ardoises et tuiles, conserv. 5, reconstruit en 1805 et 1823, val. 18.000 frs Cad. 1840-1877 : folio 476, "bâtiment radié et le sol occupé par les nouvelles désignations" inscrites en 1877 : "logements et Hôtel des Bains" taxé 75.000 frs - "salon et salle à manger", 6672 frs - "Bains et logements" 50.888 frs Cad. 1877-1977 : folio 1249, bâtiments radiés en 1905, remplacés, au folio 3831, par la mention suivante : "cuisine, salle à manger, chambres, galerie et bucher" taxés 27.000 frs en 1905, propriété de Reinhold-Otto-Paul KÖHLER

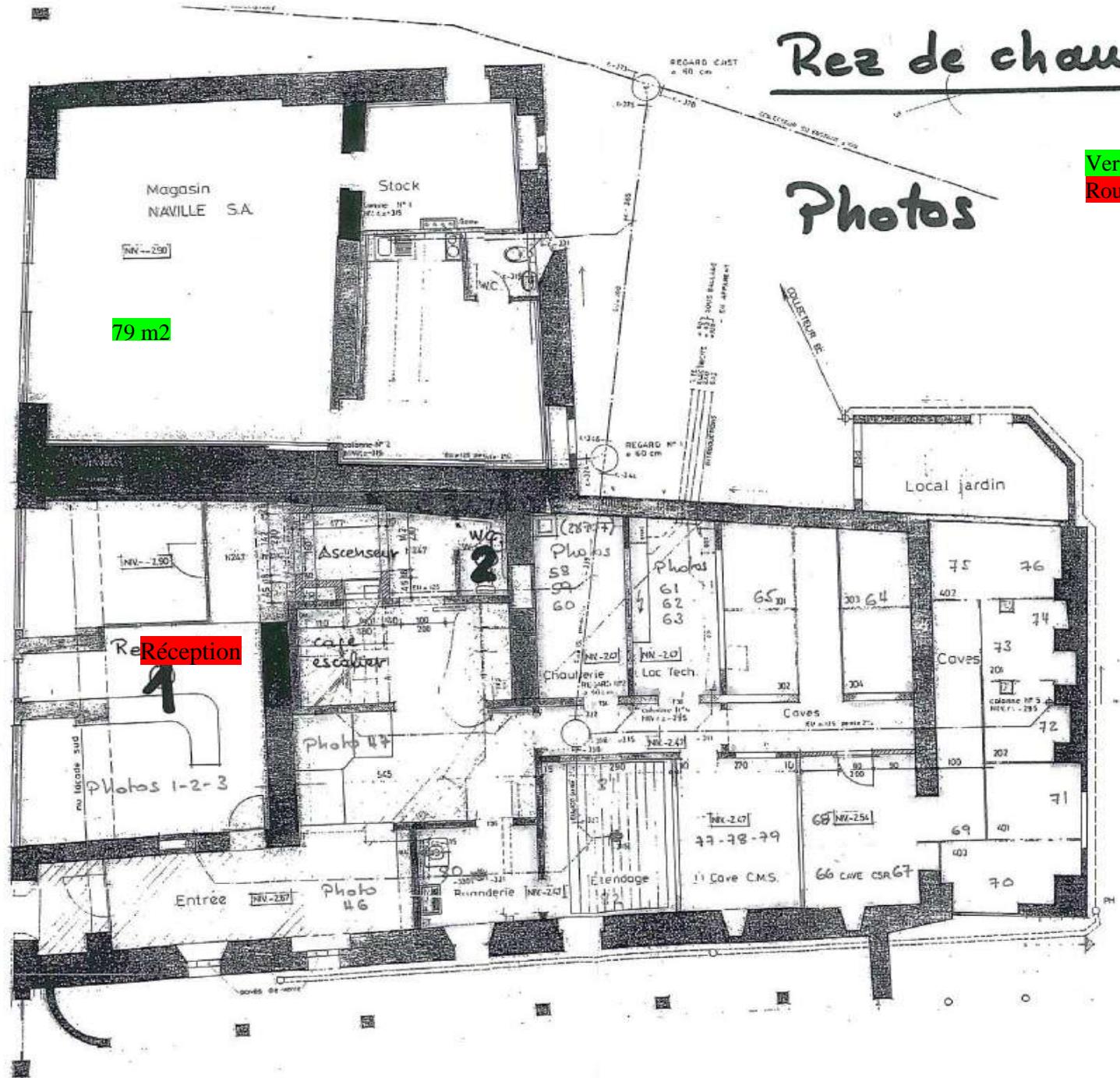
# Recensement architectural du canton de Vaud

Bex (2)

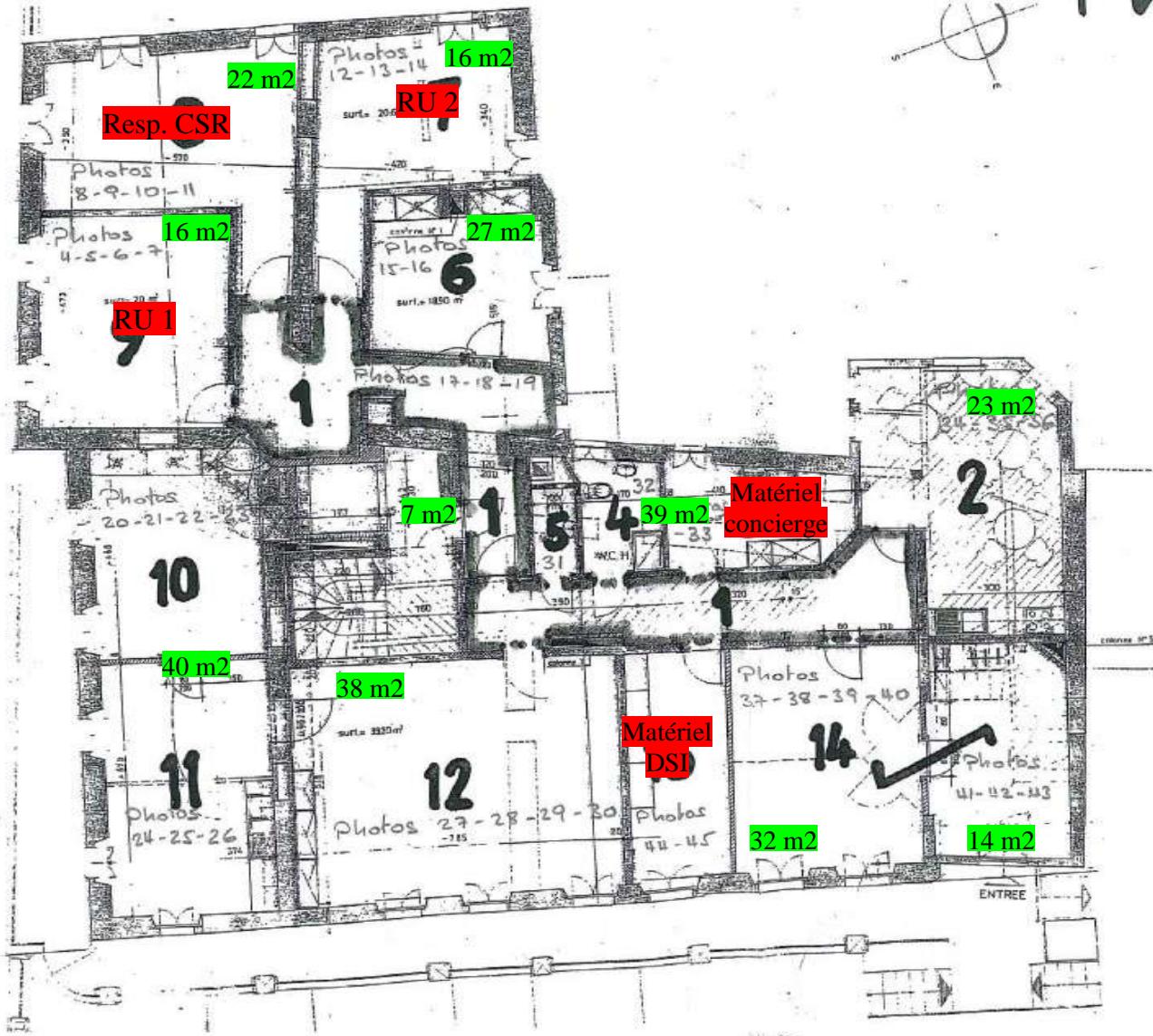
Fiche 4

Monument hist.	Mis à l'inventaire	Protec. bds. vlt.	o District	I	141	No Cadastre	2	No Commune	4	No fiche
RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD										
No de fiche		BEX		2						
Commune et No		BEX		2						
District		BEX		2						
Adresse		rue de la Gare		1880		No rue		No postal		
lieu dit										
No rue str		141		Folio: 10						
Prop. Statut		J.-P. DECO, E. GIPPA et CH. KAUFMANN								
Négatif		I + 2004/20								
Valeur		HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *								
Date valeur										
Commentaire										
Mesures		CMH * IMNC * CFMH * PBC *								
Dates mesures		25.06.1986 (l'ensemble) maison radiée et remplacée par PGN le 7 déc. 2004								
Commentaire		mention négative pour conservé au Nord mention positive pour les vitraux (Démolition)								
Type de bâtiment		Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole *								
Fonctions actuelles		Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole *								
Etat de conserv.		Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire *								
Annexe		Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulailler * Communs *								
Valeur annexe		HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *								
Autres annexes		No fiches: * 5 et 6 *								
2 - 4										
Plan 1808-1810 : folio 46, No 86, art. 188 : maison à Jean-François BURY - Nos 88-89, art. 832 : maison à Jacques-Antoine CHERIX Plan 1877 : folio 2, No 63 : logement et Hôtel des Bains - No 64 : salon et salle à manger No 65 : bains - Nos 66-68 : remises - No 67 : grange, écurie et passage couvert , propriété HIEBLÉTIE HIEBPV 1837 : No 1887, DURR, Jean-Jacques et Isaac-François, maison et place, reconstruction pour 1820 et 1826, "établissement de bains reconstruit pour 1826 (...) grange et remise construits pour 1826" + une maison, "reconstruction pour 1826", bâtiment en pierre et bois, couvert en ardoises et tuiles, conserv. 5, reconstruit en 1805 et 1823, val. 18.000 frs Cad. 1840-1877 : folio 476, "bâtiment radié et le sol occupé par les nouvelles désignations" inscrites en 1877 : "logements et Hôtel des Bains" taxé 75.000 frs - "salon et salle à manger", 6672 frs - "Bains et logements" 50.888 frs Cad. 1877-1977 : folio 1249, bâtiments radiés en 1905, remplacés, au folio 3831, par la mention suivante : "cuisine, salle à manger, chambres, galerie et bucher" taxés 27.000 frs en 1905, propriété de Reinhold-Otto-Paul KÖHLER										
Date construction	*27*	1877 / 1905 Plan 1808-1810		Dates transf.	*28*					
Estimation fiscale	*29*			Date estimation	*30*					
Estim. incendie	*31*			Date estimation	*32*					
No incendie	*33*	453		Coordonnées	*34*					
Recenseurs	*35*	gepard / N. Bettaz / N. Reichenbacher		Date recensement	*36*	DIN 1987 / REV. juin 2004				

# Au de la Gare



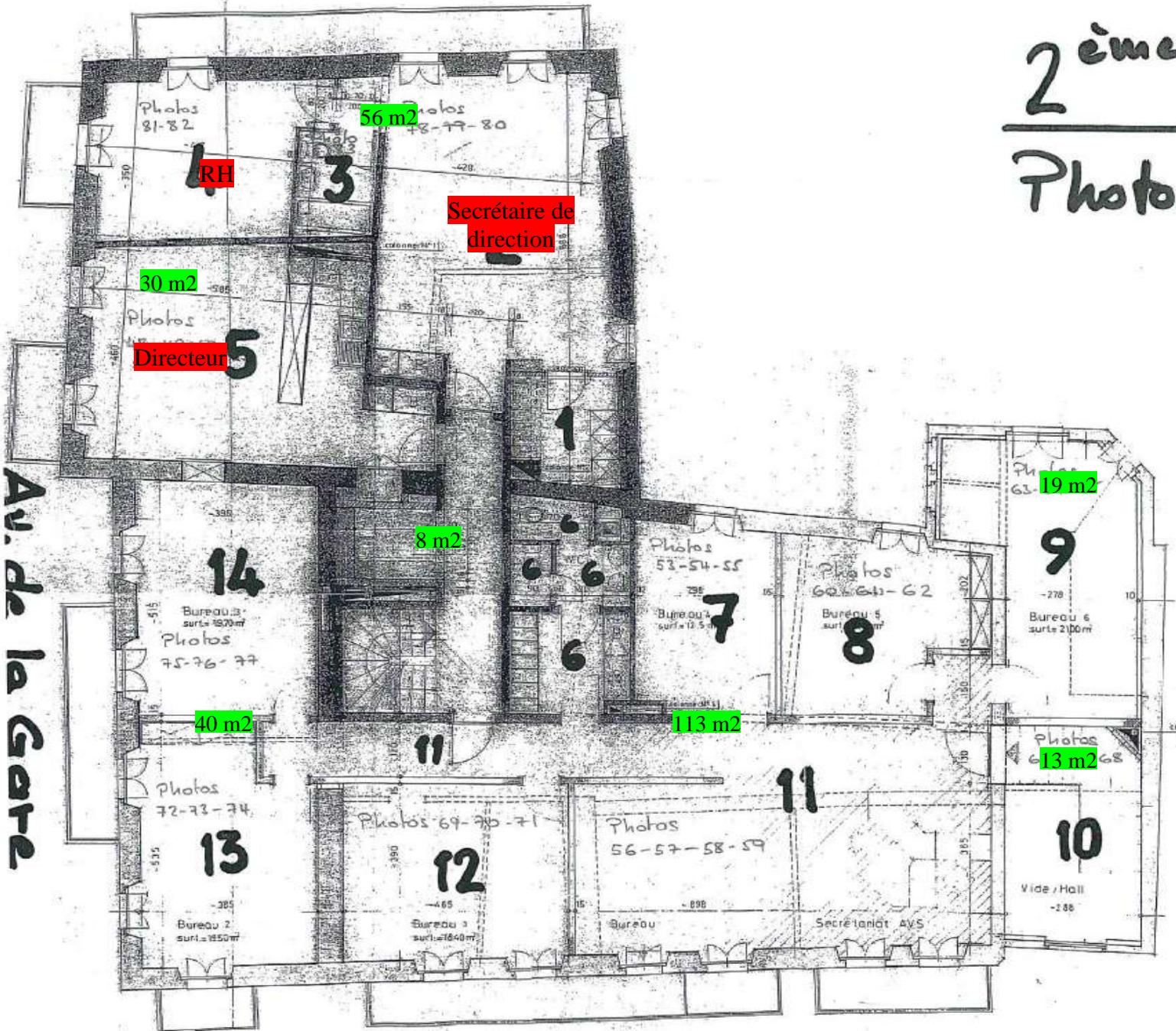
Au de la Gare



## 1<sup>er</sup> étage Photos

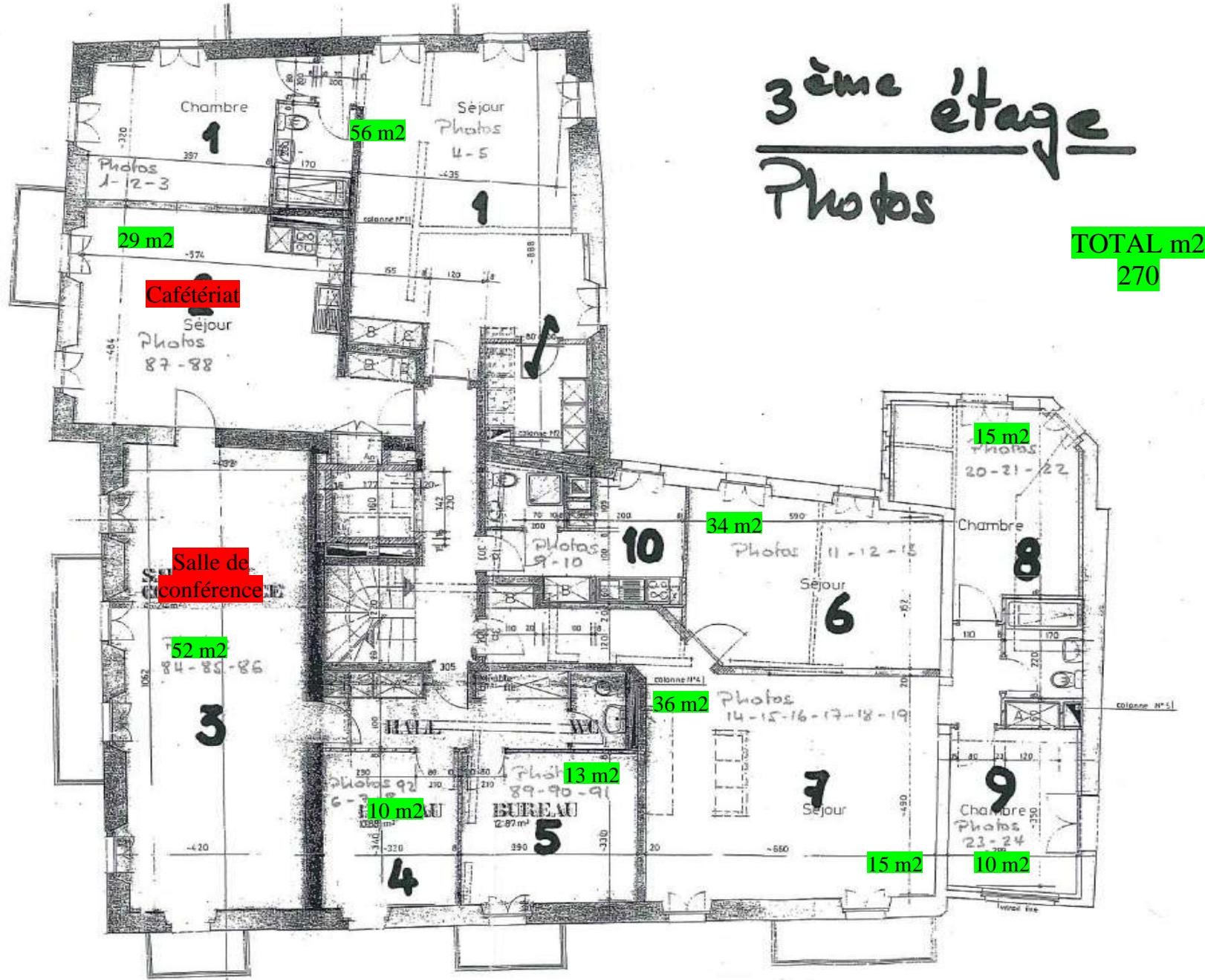
TOTAL m<sup>2</sup>  
274

Vert = m<sup>2</sup>  
Rouge = Places figées



# AU de la Gare

Vert = m<sup>2</sup>  
Rouge = Places figées



# Au de la Gare

Vert = m<sup>2</sup>  
Rouge = Places figées

