



B E X

Route des Mines-de-Sel

DDP 6787

ANNEXES

au

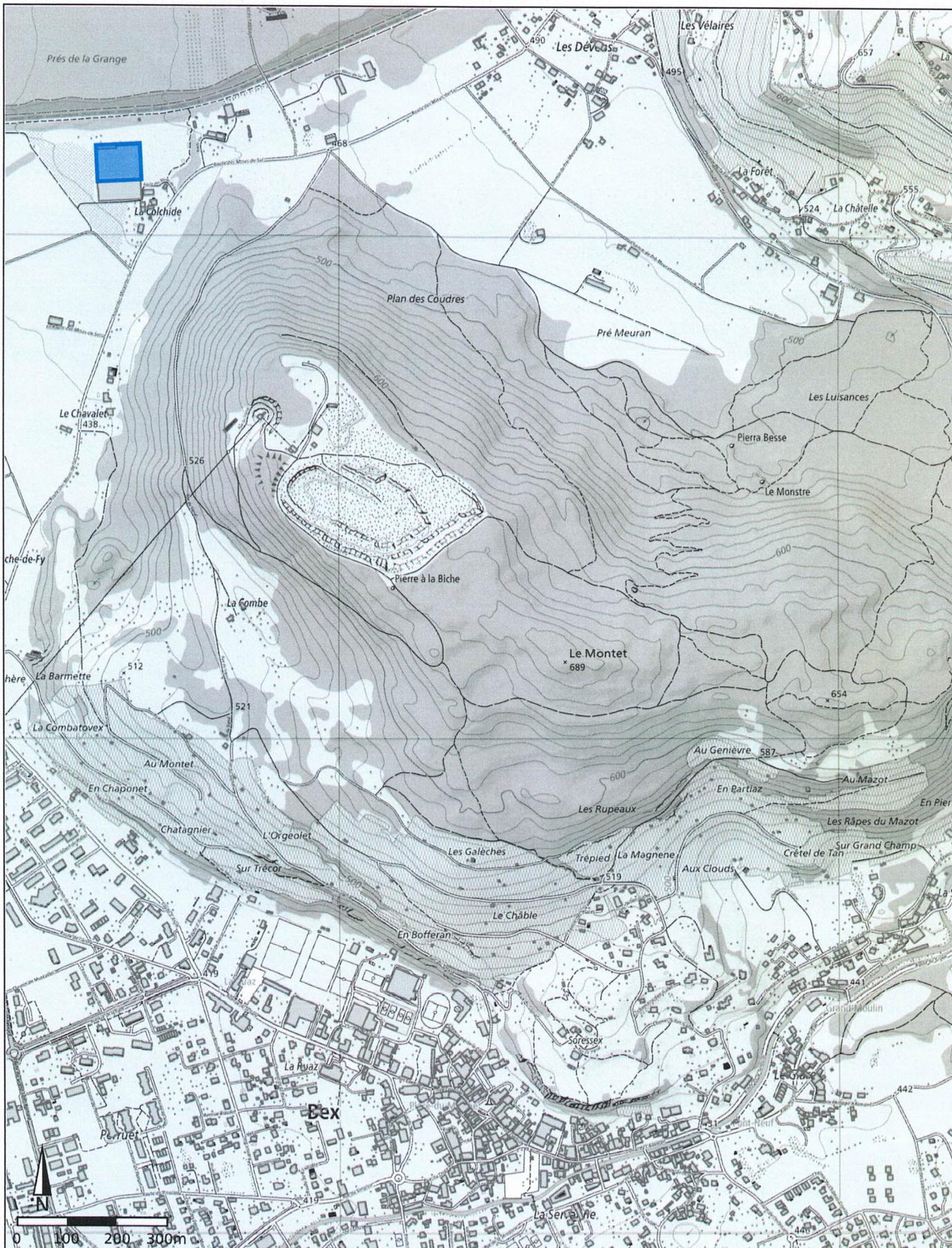
rapport d'expertise

du 28 novembre 2023

Guichet cartographique cantonal



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





Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Bex / 6787

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affichage changements de l'affaire 03.09.2018 018-2018/6515/0

Etat descriptif de l'immeuble

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Commune politique | 5402 Bex | |
| Tenue du registre foncier | fédérale | |
| Numéro d'immeuble | 6787 | |
| Forme de registre foncier | fédérale | |
| E-GRID | CH 61453 08308 10 | |
| DDP | (+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 | (+) (D) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 03.09.2048 ID.018-2018/003470 |
| | | (+) à charge de B-F Bex 5402/2053 |
| Surface | (+) 6'319 m ² , numérique | 03.09.2018 018-2018/6515/0 Immatriculation de DDP 02.04.2020 018-2020/3042/0 |
| Mutation | (+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 | Immatriculation de DDP |
| Autre(s) plan(s): | | |
| No plan: | (+) 336 | |
| Part de surface grevée | | |
| Désignation de la situation | (+) Chavalet | |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 5633 m ² | |
| | (+) Champ, pré, pâturage, 686 m ² | |
| Bâtiments/Constructions | (+) Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3210b, 5633 m ² | |
| Observations MO | | |
| Observations RF | | |
| Feuillet de dépendance | | |
| Estimation fiscale | 350'000.00 | 2018 (18.08.2020) |

Propriété

(+) Propriété individuelle
 (+) Le Grainier Sàrl, Bex (IDE: CHE-482.285.006), (+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 Immatriculation de DDP

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

(+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 (+) (D) Usage : Restriction au droit d'usage ID.018-2018/003472
 (+) à charge de B-F Bex 5402/2053
 (+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 (+) (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.018-2018/003473
 (+) à charge de B-F Bex 5402/2053

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

(+) 03.09.2018 018-2018/6515/0 (+) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.018-2018/003471

Exercices des droits

(+) DDP, Superficie - DDP (+) Selon pièces annexées, jusqu'au 03.09.2048, ID.018-2018/003470

(+) Annotation, Conditions (+) Selon pièces ci-annexées spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie, ID.018-2018/003471

(+) Servitude, Usage : Restriction au droit d'usage, ID.018-2018/003472

(+) Assiette : Cette servitude s'exerce dans le carré teinté en rouge et indiqué par une flèche sur le plan ci-annexé.
 Exercice : le propriétaire du fonds dominant et ses ayants-droits ont le droit exclusif d'utiliser la zone teintée en rouge sur le plan ci-annexé et d'y déposer une cabane (abri pour ouvriers) de 4 mètres sur 5.50 mètres. L'accès à la présente servitude s'effectuera par le passage objet de la servitude ID 2018/3473. Les frais d'entretien seront à la charge du propriétaire du fonds dominant de même que les éventuels frais de remise en état en cas de suppression de la cabane (abri pour ouvriers).
 Contre prestation : elle est comprise dans la redevance prévue sous clause 11 de la servitude ID 2018/3470.
 Frais d'entretien : les frais d'entretien et de réparation seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.

(+) Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, Exercice : En vertu de cette servitude, le propriétaire du fonds dominant est autorisé à passer sur le chemin

ID.018-2018/003473

d'accès à pied ou au moyen de tous véhicules.

Frais de construction : les frais de construction ont été payés et ne sont pas remis en cause.

Frais d'entretien : les frais d'entretien et de réparation seront supportés par les propriétaires des fonds dominant et servant, chacun pour une moitié.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

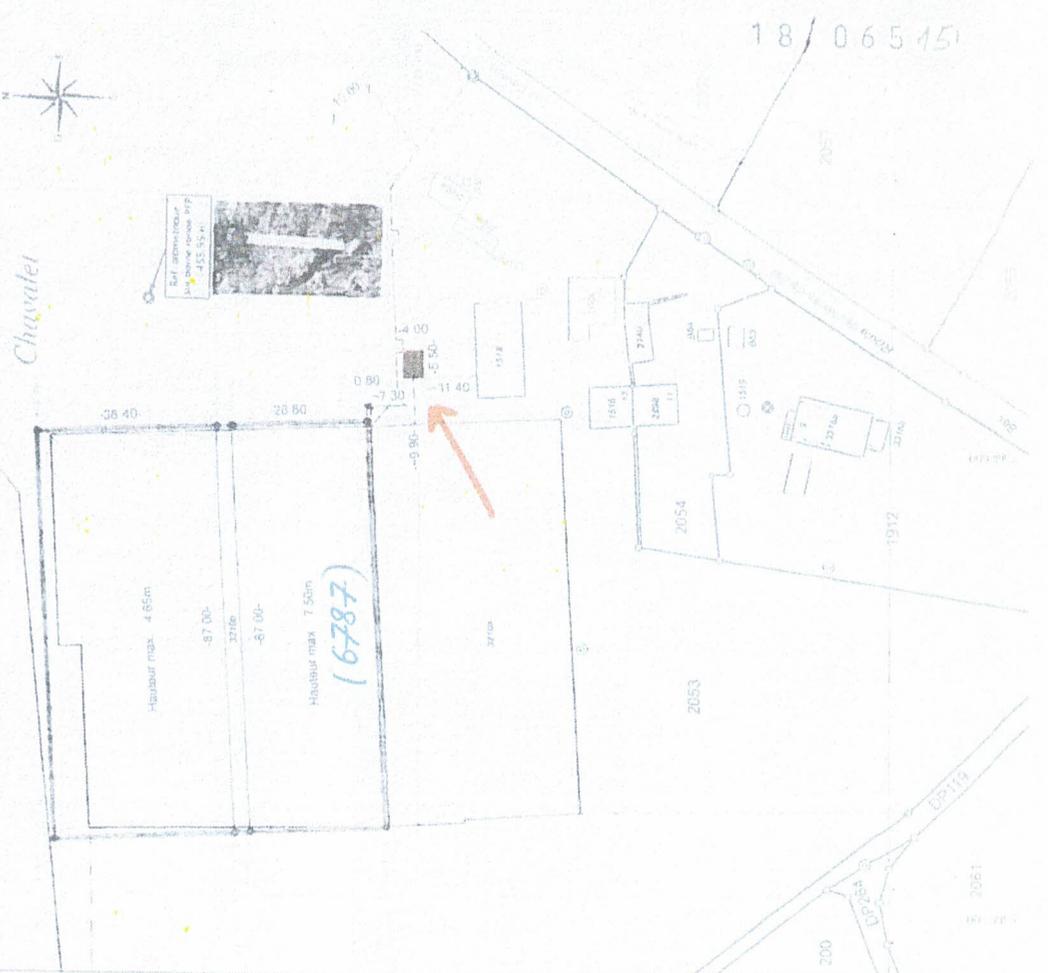
Explications :

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: | Affiché |
| Numéro de radiation: | 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 |

Annexe 3 à l'annexe n° 2
 21904
 18/065151



Parcelle n° 2053
 Propriété de
 Pépinières Girard SA

ID18/3472

PLAN DE SERVITUDE

COMMUNE DE BEX
 FEUILLE N° 336
 ECHELLE 1 : 1000

13 JUN 2017

A. Marchesi

Extrait du registre des droits

Superficie - DDP ID 018-2018/003470

Données générales:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Droit ID | DDP ID 018-2018/003470 |
| Description | Superficie - DDP |
| Observation | Date d'échéance: 03.09.2048 |

| Fonds servants | dominants ou bénéficiaires |
|-----------------------|-----------------------------------|
| B-F Bex/2053 | DDP Bex/6787 |

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

Aucun

Exercice:

Selon pièces annexées.

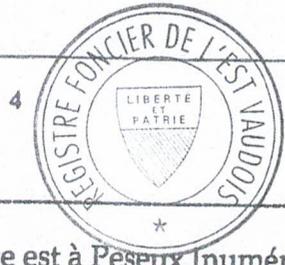
Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 13 juin 2023: Aucune

1800 Vevey, le 15 juin 2023

Le Conservateur du registre foncier

P.O. T. FumanEmolt Fr. *20.-*



Fonds servant : immeuble 2053 de Bex. _____

Bénéficiaire : Le Grainier Sàrl, dont le siège est à Peseux [numéro « CHE-482.285.006]. _____

La servitude est conclue sous les clauses et aux conditions suivantes : _____

1. Immatriculation au registre foncier : _____

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 du Code civil, la servitude précitée sera immatriculée au registre foncier à titre de droit distinct et permanent. _____

2. Durée : _____

Le présent droit de superficie est constitué pour une durée initiale de trente (30) ans dès le jour de son inscription au registre foncier. _____

Les comparants conviennent que le droit de superficie pourra être prolongé- _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire cinq ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. _____

3. Etendue et objet du droit de superficie : _____

Le superficiaire est autorisé à démolir, sur le terrain grevé, la construction ECA numéro 3210b de 5'633 mètres carrés définie sous lettre B) de l'exposé, à ses frais exclusifs, afin d'y construire, également à ses frais exclusifs, une nouvelle serre d'une hauteur maximale de 4.65 mètres côté nord et de 7.50 mètres côté sud, d'une surface totale de 6'319 mètres carrés. Le bâtiment ECA 3210 de 5'633 mètres carrés est actuellement affecté à des serres et le nouveau bâtiment le restera. Si, dans le futur, le superficiaire souhaitait modifier l'affectation du bâtiment construit, il devra en informer préalablement le superficiant et s'engage en tout état de cause à respecter les normes de la zone et le règlement communal. _____

L'exercice du droit de superficie comprend un accès à pied et pour tous véhicules par le passage existant et jusqu'au domaine public. _____

Le superficiaire prend à sa charge tous les frais d'équipement du bâtiment, notamment de nivellement et de canalisations. _____

Les travaux devront commencer dans un délai de six mois dès la délivrance du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, au plus tard douze mois après le début des travaux. _____

A défaut, le superficiant pourra demander le retour anticipé du terrain objet du présent droit. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de la part du superficiant. Toutefois, le superficiaire devra s'acquitter de la redevance prévue au chiffre 11 ci-après et ceci jusqu'à la radiation du droit de superficie au registre foncier. _____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que des restrictions de droit public et de droit privé à la propriété qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans



18/065.45

inscription au registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlement sur la police des constructions et l'aménagement du territoire.

4. Coût de construction et des impenses :

Pour la fixation des éventuelles indemnités pouvant être dues au sens du chiffre 7 ci-après au superficiaire, ce dernier fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, le coût réel de la construction, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant.

En vertu de l'article 642 alinéa 2 du Code civil, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que celle-ci soit détériorée ou altérée.

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-values pour la construction (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien.

5. Responsabilités du superficiaire :

Le superficiaire répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit du voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil.

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus à l'existence de droits réels sur les constructions seront supportés par le superficiaire.

Le superficiaire assume seul toutes les obligations et responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que de celles découlant de la construction, de ses parties intégrantes et de ses accessoires, à décharge du superficiant.

Le superficiaire est exclusivement responsable de la construction et de l'entretien du bâtiment. Il répond de tout dommage à l'égard du superficiant résultant de la construction, notamment d'éventuels frais de litige et honoraires d'avocat.

6. Obligations du superficiaire :

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage notamment à :

- a) ne pas changer l'affectation de la construction sans l'accord préalable du superficiant, dans le sens de l'article 3 ci-dessus ;
- b) entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes, ses abords et les aménagements extérieurs ;
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à la clause 11 ci-après ;
- d) maintenir le siège juridique du bénéficiaire en Suisse ;
- e) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à la clause 8 ci-après, toute cession ou transfert économique du droit de superficie, soit notamment en cas de passage d'un type de société ou de personne morale à un



autre, d'apport à une société ou à une autre personne morale, de reprise de biens, de fusion, de cession de l'entier ou d'une part importante des parts sociales ou des actions. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession du droit de superficie, le superficiaire pourra exiger que le tribunal prévu au chapitre IV chiffre 4 ci-après se prononce. –

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations découlant du présent acte par tout cessionnaire ; _____

- f) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie ; _____
- g) en cas de retour anticipé ou d'extinction du droit de superficie, le superficiaire s'engage à délivrer sans délai (soit immédiatement) au superficiant une attestation émanant de l'autorité cantonale compétente (ou de toute entreprise ou entité reconnue à cet effet par le canton) certifiant que la surface objet du présent acte n'est pas polluée et qu'elle ne nécessite aucun assainissement. _____

A ce propos, le superficiant atteste qu'à ce jour, à sa connaissance, le site objet du droit de superficie n'a subi aucune pollution particulière et ne nécessiterait dès lors aucun assainissement. Le superficiaire en prend acte ; _____

- h) conclure une assurance responsabilité civile d'exploitation ainsi qu'une assurance couvrant le bâtiment pour les risques d'incendie, dégâts d'eau, forces naturelles et l'obligation de s'acquitter des primes ainsi que de transmettre une copie de ce contrat au superficiant ; _____
- i) s'acquitter de toutes contributions publiques fédérales, cantonales et communales ;
- j) communiquer au superficiant la demande préalable d'autorisation de construire, la demande définitive d'autorisation de construire ainsi que toute requête éventuelle en transformation ou extension de l'immeuble. _____

7. Retour anticipé de la construction en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : _____

En cas de violation grave par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées à la clause 6 ci-avant, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, provoquer le retour anticipé de la construction, en demandant le transfert du droit à son nom. _____

Si le superficiant exerce ce droit, il versera au superficiaire, une indemnité équitable pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. _____

En cas de divergence sur le montant de l'indemnité, le tribunal prévu au chapitre IV chiffre 4 ci-après sera compétent pour déterminer ce montant. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure au coût initial de la construction et des parties



18/065 15

intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration effectuées par le superficiaire et diminué : _____

- de quarante (40) pour cent de cette somme ; _____

- de la moins-value de vétusté, fixée à trois virgule trente-trois (3,33) pour cent l'an. —

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux éventuellement opérés par le bénéficiaire. _____

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé de la construction en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à la clause 8 ci-après. _____

Les articles 779 f à 779 g du Code civil sont pour le surplus applicable. _____

Cette clause fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

8. Retour de la construction en cas d'extinction du droit : _____

A l'expiration de la présente convention, soit 30 ans ou ultérieurement, si le droit de superficie est prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifée numéro ECA 3210b sur l'immeuble grevé, sans qu'il ne doive verser une indemnité au superficiaire de quelque sorte que ce soit. _____

Cette clause fera l'objet d'une annotation au registre foncier. _____

A l'expiration de la durée pour laquelle le présent droit de superficie est constitué, les ouvrages érigés seront ainsi transférés au superficiant à titre gratuit et deviendront alors parties intégrantes des immeubles, selon les articles 779c à 779e du Code civil sans aucune indemnisation. _____

9. Cessibilité ou transfert économique du droit : _____

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par le superficiaire. Il pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux mois dès réception de l'avis notamment : _____

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte, notamment à la clause 6 ci-dessus, ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal prévu au chapitre V chiffre 5 ci-après décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____



L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

Le superficiaire s'engage à faire prendre toutes les obligations contractuelles du présent acte par tout cessionnaire du droit de superficie. _____

Une éventuelle autorisation de la Commission foncière rurale section I demeure réservée. _____

10. Droit de préemption légal : _____

En vertu de l'article 682 alinéa 2 du Code civil, le superficiant jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie et le superficiaire jouit du même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds. _____

11. Redevance : _____

En contre-partie de la constitution de la présente servitude, la société Le Grainier Sàrl règlera mensuellement (au plus tard le dernier jour du mois précédent) au superficiant la somme de CHF 950.00 (neuf cent cinquante francs), soit CHF 11'400.00 (onze mille quatre cents francs) par année. _____

La valeur capitalisée pour une durée de 30 (trente ans) ans conformément à l'article 34 de l'arrêté d'application de la loi fédérale concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations est de CHF 223'440.00 (deux cent vingt-trois mille quatre cent quarante francs) (coefficient de 19.600). _____

Le superficiant renonce ici à toute constitution de garantie ou de sûreté, notamment à l'inscription d'une hypothèque légale en garantie de la redevance mentionnée ci-dessus. _____

12. Rang du droit de superficie : _____

Le présent droit de superficie sera inscrit sur l'immeuble grevé en rang postérieur au gage immobilier existant. _____

Le superficiaire déclare avoir été suffisamment renseigné sur le fait que le présent droit de superficie sera inscrit après la cédule hypothécaire désignée ci-dessus et ne formule aucune réserve à son sujet. Il libère le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard. _____

13. Droit de contrôle : _____

Le superficiant se réserve le droit de procéder ou faire procéder à une inspection des lieux périodiquement. _____

14. Entrée en jouissance : _____

L'entrée en jouissance et le transfert des profits et des risques auront lieu le jour du dépôt de la copie du présent acte au registre foncier. _____

Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel, parfaitement connu du superficiaire. Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol. —

Les frais de démolition et de construction sont à la charge du superficiaire. —



COPIE

Propriétaire :
Le Grainier Sàrl
Route des Mines-de-sel 13
1880 Bex

Office des faillites de l'arrond.
de l'Est vaudois
Pl. de la Gare 5
Case postale 811
1800 Vevey 1

Aigle, le 30 janvier 2020
Réédité le 11 août 2023

Police d'assurance Bâtiment

| | | | |
|------------|---------|-----------------|----------------|
| Commune : | 002 Bex | Numéro assuré : | 50.00.00.10.28 |
| Bâtiment : | 5316 | Numéro police : | 101331652-1/1 |
| | | Effet le : | 01.10.2018 |

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEE AVEC L'ECA

2023 / 135

| | | | | |
|----------------------|-------|--------------|------------------------------|-----------|
| Valeur indexée | : Fr. | 1'319'315.04 | Volume total : | 28'138 m3 |
| Prime annuelle brute | : Fr. | 851.58 | (timbre fédéral non compris) | |

Situation : Bex, Rte des Mines-de-Sel
Affectation : Serre
Dernière estimation : 22.01.2020

Couverture(s) complémentaire(s) au premier risque :

| | <u>Date début</u> | <u>Date fin</u> | | |
|------------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Côté cour, Côté jardin | 29.11.2019 | | Premier risque | Fr. 20'000.00 |

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"

La police d'assurance comprend, dans les limites des dates précisées sur la police et à concurrence de la somme indiquée, les garanties selon conventions particulières Côté cour, Côté jardin.

Serres

Les dommages causés par les éléments naturels aux serres ne sont pas assurés.

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

COP

Nathalie Schori

T. +41 (0)800 721 721
aigle@eca-vaud.ch

Aigle, le 11 août 2023
Référence : NS

Office des faillites de l'arrond.
de l'Est vaudois
Pl. de la Gare 5
Case postale 811
1800 Vevey 1

Police d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels

| <u>Numéro(s) de référence</u> | <u>Produit</u> |
|-------------------------------|----------------|
| 101331652-1/1 | Bâtiment |

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous adresser, en annexe, la police d'assurance dont le mandataire et/ou le payeur a (ont) été mis à jour, sans autre adaptation.

Tout en vous remerciant de votre attention et en restant à votre entière disposition, nous vous présentons, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.



Le responsable de l'agence
Annexe : police d'assurance

Division assurance

Rue de la Gare 16
1860 Aigle
www.eca-vaud.ch



COPIE

Police d'assurance Bâtiment

Commune : 002 Bex
Bâtiment : 5316

Numéro assuré : 50.00.00.10.28
Numéro police : 101331652-1/1
Effet le : 01.10.2018

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEES AVEC L'ECA

Motif :

Construction nouvelle