JL Raymondaz, *expert immobilier breveté*

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Mandants	Office des Poursuites du district du Jura-Nord Vaudois, Rue de Neuchâtel 1, 1400 Yverdon-les-Bains
Propriétaire	SGF Groupe Immobilières SA, Place du Pont 3, 1450 Ste-Croix
Adresse de l'objet	Route du Chasseron 12, 1452 Les Rasses (commune de Bullet)
N° de parcelle	432 de 2 046 m2
Usage actuel	Hôtel – Restaurant

Valeur vénale **CHF 1'570'000.00**



Table des matières

1 DESCRIPTION DU MANDAT 4

2 ETHIQUE ET DEONTOLOGIE 4

3 OBJET DU MANDAT 4

4 DOCUMENTATION 4

5 DESCRIPTIF GENERALE DE L'OBJET 5

5.1 Distribution 6

5.2 Situation 7

5.3 Mobilité 7

5.4 Environnement 8

5.5 Plan cadastral 8

5.6 Cadastre des sites pollués, protection des eaux, risques écologiques 9

5.7 Bruit trafic routier 10

5.8 Zone d'affectation 11

5.9 Possibilité de développement 11

5.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux 12

6 RISQUES 14

6.1 Généralités 14

6.2 Risques juridiques 14

6.3 Risques économiques 14

6.4 Risques techniques 14

6.5 Risques situationnels 14

7 ESTIMATION 15

7.1 Méthodologie de l'expertise 15

7.2 Valeurs de rendement 15

7.2.1 Les données 15

7.2.2 Valeur de rendement basée sur la location au m2 15

7.2.3 Valeur de rendement basée sur la capitalisation d'un loyer supputé 16

7.2.4 Valeur de rendement basée sur la capitalisation du revenu net supputé 17

7.2.5 Moyenne des valeurs de rendement 17

7.3 Valeur intrinsèque 18

7.3.1 Vétusté 18

7.3.2 Classe de situation 18

7.3.3 Valeur intrinsèque 18

7.4 Valeur mixte 19

7.5 Valeur de liquidation 19

8 VALEUR VENALE RETENUE 19
9 ANALYSE STATEGIQUE INTERNE ET EXTERNE 20
10 VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES 20
11 PHOTOS 22
12 ANNEXES 26

1 DESCRIPTION DU MANDAT

Mandat remis par l'Office des Poursuites du district du Jura-Nord Vaudois, Yverdon-les-Bains, par Mme Linda Mauron, Huissière Cheffe.

Le but du mandat est de déterminer la valeur vénale de la parcelle 432, commune de Bullet (Les Rasses)

Description de la valeur vénale :
« C'est le montant pour lequel une valeur immobilière pourrait être vendue, entre un aliénateur qui désire vendre et un acheteur qui désire acquérir, après une période de commercialisation normale, dans une transaction commerciale habituelle, dans le cadre de laquelle chaque partie agit en toute connaissance de cause, avec circonspection et sans contraintes.
La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet »

Pour information, la valeur de liquidation est calculée.
« La valeur de liquidation (valeur en vente forcée), est identique à la définition de la valeur de marché avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que la publicité et la présentation au marché est inadéquate, comparée au temps demandé et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Par ailleurs, le vendeur est « contraint/obligé » et l'objet doit être vendu « à tout prix ».

2 ETHIQUE ET DEONTOLOGIE

Le soussigné atteste de sa parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

La rémunération perçue pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

3 OBJET DU MANDAT

Commune	Bullet
Adresse	Route du Chasseron 12, 1452 Les Rasses
N° de la parcelle	432
Surface	2 046 m2

4 DOCUMENTATION

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extrait du Registre Foncier	Intercapi (non légalisé)	OP	04.05.2026
Plan cadastral	Guichet cartographique Vaudois	Estimateur	18.05.2026
Servitude plans	Guichet cartographique Vaudois	Estimateur	18.05.2026
Aménagement du territoire	Guichet cartographique Vaudois	Estimateur	18.05.2026
Police assurance incendie	ECA	OP	19.05.2026
Plans		OP	22.06.2026
Photos		Estimateur	22.05.2026
Visite effectuée en compagnie de M. Sylejmani, admin. et Mme L. Mauron de l'OP			22.05.2026

5 DESCRIPTIF GENERALE DE L'OBJET

Année de construction	1971
Dernières transformations	Importants travaux de transformation et de rénovation en 2023 : Création d'un espace bien-être au sous-sol Réfection totale du restaurant, et terrasse (avec toile pour la couverture éventuelle). Création d'un espace accueil pour l'hôtel et le restaurant Création de 10 chambres d'hôtel Isolation périphérique du bâtiment, nouveau chauffage, mazout, panneaux solaires, agrandissement restaurant. Réfection toiture (ferblantière, couverture, ajouts de lucarne).
Volumes, selon ECA	4 062 m3
Valeur d'assurance (indice 2026 : 142)	CHF 3'778'072.00
Valeur fiscale	En révision
Nombre de niveaux	3 niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et étage
Type d'architecture	Construction traditionnelle dont la base date de 1971. Béton et maçonnerie Toiture à 2 pans, tuiles. 8 lucarnes en chien-assis
Affectation actuelle	Hôtel-restaurant
Surface totale de la parcelle de base	2 046 m2
Places de parc	Devant l'entrée principale, au Nord, pas de place de parc (uniquement pose/dépose). Au Sud, 3 grands garages, permettant le parcage pour 5 à 6 véhicules. A relevé qu'au Nord et surtout à l'Est de nombreuses places de parc (terrain communal) sont disponibles.

Les volumes indiqués ci-dessus sont des volumes émanant des polices d'assurance incendie (ECA).

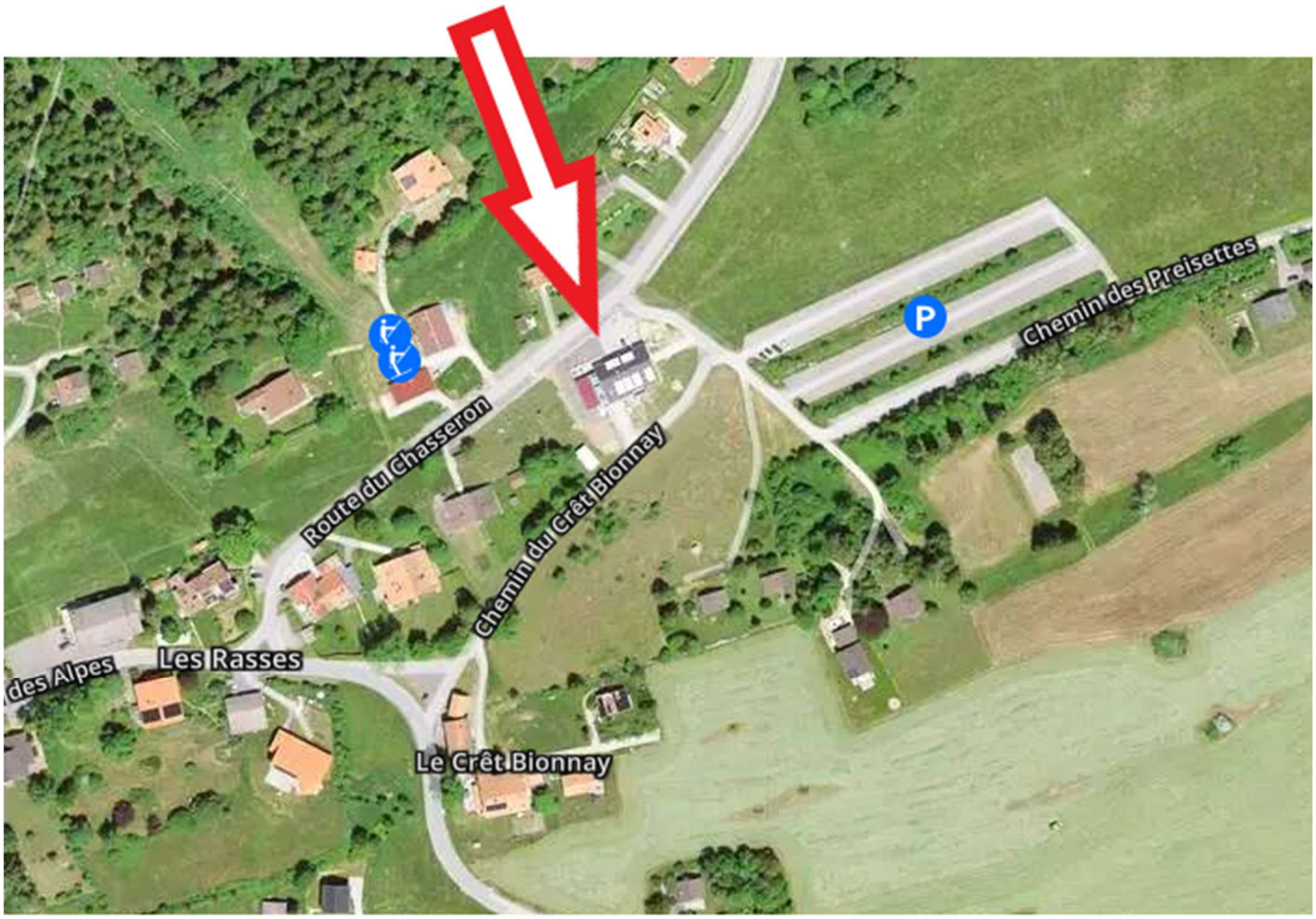
5.1 Distribution

Etage	Distribution
Sous-sol	A l'Est, accessible depuis l'extérieur : WC public.
	Au Sud : Locaux loués au GSFR comprenant hall d'entrée, WC-douche séparé, salle de douche, local de réunion, bureau. 1 garage avec porte accordéon et portillon pouvant accueillir 2 véhicules (actuellement 1 véhicule et atelier). 2 garages doubles avec portes sectionnelles.
Sous-sol Hôtel-restaurant	Locaux techniques (chauffage, buanderie, électricité), vestiaire et sanitaires pour le personnel, locaux de stockage.
	Pour la clientèle : espace bien-être d'environ 40 m2 avec jacuzzi et sauna.
Rez-de-chaussée	Entrée de l'hôtel-restaurant, accueil clientèle, sanitaires. Grande salle de restauration, petite salle, au total 120 places, grand bar de service entièrement équipé, grande cuisine professionnelle.
1er étage	10 chambres d'hôtel
Extérieur	Grande terrasse de 80 places.
	Place bitumée devant l'entrée pour pose/dépose. Place bitumée également au Sud du bâtiment (devant les garages)

5.2 Situation

Selon la définition de l'OFS, Bullet est une « commune rurale mixte périphérique » qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La commune de Bullet compte 681 habitants (2024), répartis sur 331 ménages (2024) ; la taille moyenne d'un ménage est de 2.1 personnes.

Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Bullet compte 62 entreprises avec 214 employés en 2023. Ceci correspond à une croissance de 17 entreprises et à une croissance de 40 employés depuis 2012. Sur les 155.1 équivalents à plein temps, 21 (14%) se trouvent dans le secteur primaire, 23.1 (15%) dans le secteur secondaire et 110.7 (71%) dans le secteur tertiaire.



Source : Google map

5.3 Mobilité

De la Route du Chasseron 12 à	Distance (km)	A pied (minutes)	En voiture (minutes)	En TP (minutes)
Transports publics (car postal)	0.300	5		
Téléski des Rasses	0.080			
Gare de Ste-Croix	4.000		9	12

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté.

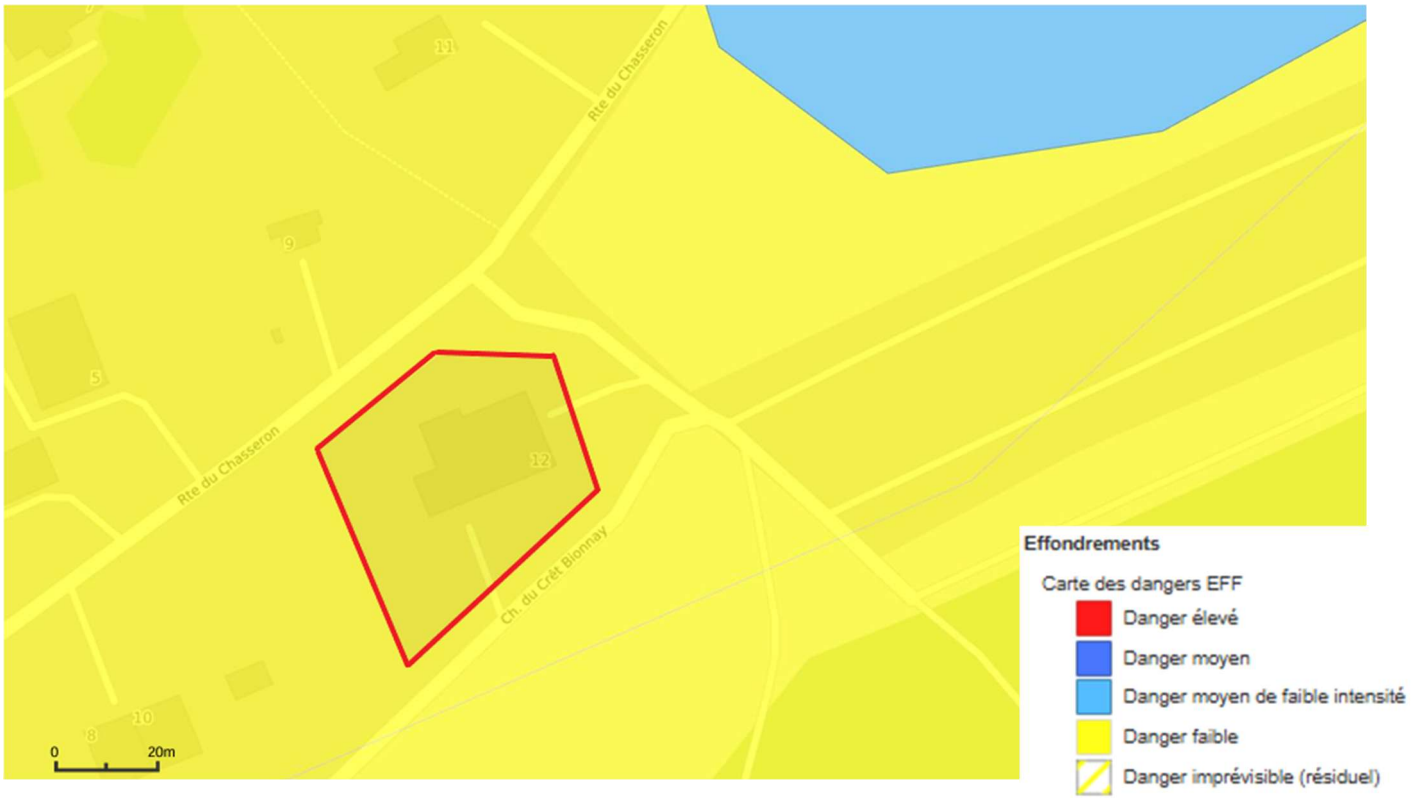
5.4 Environnement

Quartiers, alentours	La parcelle 432 est à l'Ouest du village de Bullet, au lieu-dit "Les Rasses". A côté des remontées mécaniques de ski, des pistes de ski de fonds et des randonnées pédestres. Idéalement située pour un restaurant de station. Accès facile, nombreuses places de parc aux alentours.
Nuisance	Endroit bien fréquenté par les skieurs et randonneurs. Très calme la nuit.
Relief	Parcelle en légère pente. 1198 m d'altitude au Nord et 1193 m au Sud-Ouest.
Accès	Facile, depuis Ste-Croix, suivre Les Rasses et ensuite la petite route en direction des Avattes-Chasseron. L'hôtel-restaurant des Planets se trouve à environ 200 m après ce carrefour.
Vue	Belle vue dégagée depuis le restaurant et la terrasse.

5.5 Plan cadastral



5.6 Cadastre des sites pollués, protection des eaux, risques écologiques



- Au niveau des dangers naturels, la parcelle 432 est répertoriée pour 2 dangers, l'un pour l'« effondrement » (carte ci-dessus) et l'autre pour le « ruissellement des eaux » (carte ci-dessous.



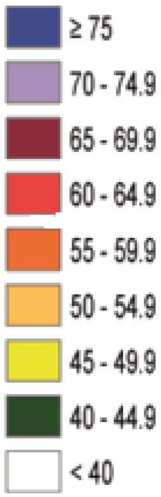
- Selon contrôle effectué sur le guichet cartographique du Canton de Vaud, la parcelle 432, n'apparaît pas sur la carte des sites pollués.

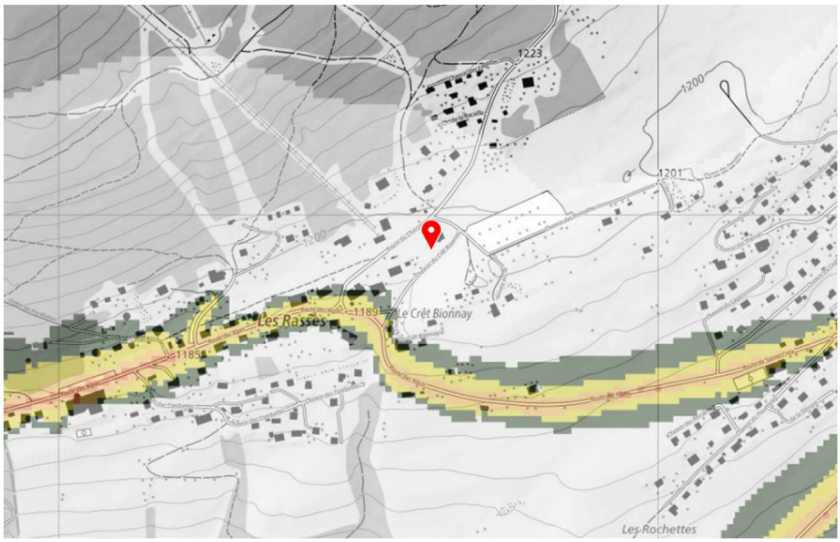
5.7 Bruit trafic routier

Bruit de nuit :



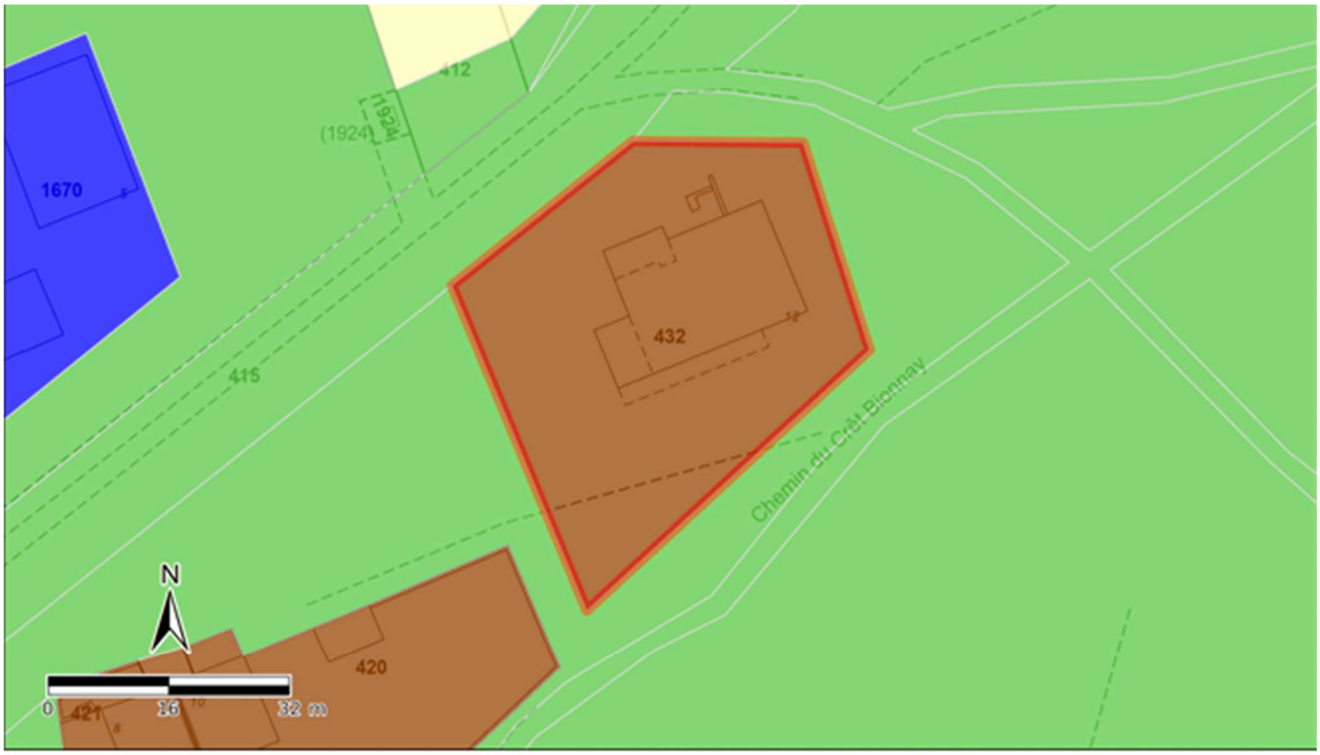
Bruit de jour :





Degré de sensibilité (DS)		Valeur de planification (VP) en dB(A)		Valeur limite d'immission (VLI) en dB(A)		Valeur d'alarme (VA) en dB(A)	
		Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit
I	Détente	50	40	55	45	65	60
II	Habitation	55	45	60	50	70	65
III	Habitation/artisanat	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

5.8 Zone d'affectation



		Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés		Zone centrale 15 LAT (Zone du village A)	2 049 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)		Zone de verdure 15 LAT		
		Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		
		Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		

5.9 Possibilité de développement

Possibilité de développement	Bien que la parcelle 432 se trouve en zone de Village "A", une servitude de zone/quartier interdit la construction de logements (sauf hébergements touristiques).
<u>Conclusion</u>	Vu la restriction d'affectation, aucune possibilité de développement autre que mentionné ci-dessus ne peut être envisagée sur cette parcelle.

5.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Les éléments déterminants sont répartis en quatre groupes (enveloppe, intérieurs, technique et extérieurs). Ils sont ensuite décrits et qualifiés par une couleur qui indique l'appréciation de **l'état général**

= bon = Moyen = Mauvais

L'éventuelle obsolescence des éléments est également renseignée. Ainsi, un élément en bon état pourrait nécessiter d'être remplacé du fait qu'il ne correspond plus aux standards actuels.

Selon l'état et/ou l'obsolescence constaté **les travaux à entreprendre** sont détaillés et le **degré d'urgence** de l'intervention à prévoir est indiqué selon l'échelle suivante :

1 = intervention urgente ou à court terme nécessaire (moins de 1 année à 3 ans)
2 = intervention nécessaire à moyen terme (4 à 10 ans)
3 = aucune intervention nécessaire à moyen terme (horizon supérieur à 10 ans)
Observation :
En cas de vente, un contrôle OIBT (ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectuée pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans

Descriptif		Etat	Obsol	Travaux à entreprendre	
Enveloppe					
Gros œuvre	Béton et maçonnerie			3	
Toiture	A 2 pans			3	
Couverture	Tuiles			3	
Ferblanterie				3	
Façades	Bois-Crépi			3	
Fenêtres	PVC			3	Fenêtres anciennes dans les locaux GSFR
Vitrages	Triple			3	Locaux GSFR : double vitrage
Intérieurs					
Sous-sol : locaux GSFR					
Sanitaire et douches				2	Anciens et "en fin de course"
Revêtement des sols	Carrelages			2	Anciens et obsolètes
Revêtement des murs	Crépi-lamelles bois			2	Anciens et obsolètes
Revêtement plafonds	Béton brut peint			2	
Sous-sol WC publics					
Etat général	Bon			3	La commune s'occupe de ce local sanitaire

Sous-sol : locaux techniques				
Buanderie			3	
Chauffage			3	Mazout
Locaux de stockage			3	
Vestiaire et sanitaires du personnel			2	Anciens mais fonctionnels
Sous-sol : espace clients				
Espace bien-être avec jacuzzi et sauna			3	
Sanitaires			3	
Rez-de-chaussée : restaurant				
Cuisine	Professionnelle		2	Les appareils datent de 30 ans environ, fonctionnels et bien entretenus
Appareils sanitaires	WC/ lavabo		3	
Electricité			3	
Revêtement des sols	Carrelages		3	
Revêtement des murs	Bois-Crépi		3	
Revêtement plafonds	Bois / crépi		3	
Etage : chambres d'hôtel				
Salle de bains			3	
Electricité			3	
Revêtement des sols	Carrelages et moquettes		3	
Revêtement des murs	Crépi et bois		3	
Revêtement plafonds	Crépi		3	
Technique				
Distribution de chauffage	Radiateurs		3	
Distribution d'eau	Non inspectée			
Ecoulements	Non inspectée			
Extérieurs				
Terrasse	Carrelage		3	
Surface verte			3	
Circulation	Enrobé		3	

6 RISQUES

6.1 Généralités

Les biens-fonds peuvent présenter des défauts de nature et de cause diverses. On peut les classer en quatre catégories distinctes :

- Juridiques (p. ex. droits réels, évolution de la législation, etc.)
- Economiques (p.ex. conjoncture, évolution de la demande etc.)
- Techniques (p.ex. amiante en cas de travaux de démolition, vétusté, etc.)
- Situationnels (p.ex. dangers naturels, ligne à haute tension, etc.)

Il est nécessaire de les identifier afin de pouvoir intégrer leur incidence économique.

6.2 Risques juridiques

Type	Description
Servitude Canalisation et conduite d'amenée d'eau	Cette servitude s'inscrit dans le cadre usuel des droits et contraintes de bien-fonds situés en zone habitée. Pas de risque particulier.
Servitude d'usage de toilettes publiques	La commune à un droit d'usage du local. Les frais d'utilisation (consommation d'eau et d'électricité), de réfection et d'entretien sont à la charge de la commune de Bullet. Une indemnité de CHF 1'000.00 est vessée annuellement par la commune.

6.3 Risques économiques

Type	Description
Valeur de l'immeuble	La valeur locative du restaurant/hôtel est déterminée selon plusieurs calculs liés, en partie, au chiffre d'affaires de l'hôtel et du restaurant. De ce fait une fluctuation de cette valeur est possible au fil des ans.

6.4 Risques techniques

Type	Description
Amiante	L'amiante est interdit en Suisse depuis 1990. La construction date de 1971. Certains locaux n'ont pas été transformés ou rénovés depuis de nombreuses années (locaux GSDR et garages). Il est donc probable que des éléments de construction contiennent de l'amiante

6.5 Risques situationnels

Type	Description
Dangers naturels	Voir point 5.6

7 ESTIMATION

7.1 Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, c'est **la valeur mixte** qui est prise en compte.

7.2 Valeurs de rendement

7.2.1 Les données

Hôtel
Nombre de chambre : 10
Restaurant
Nombre de places intérieures 120
Nombre de places terrasse 80

Une surface est louée pour CHF 1'000.00 par mois au GSFR (Groupement des Skieurs de Fond des Rasses).
La commune de Bullet verse annuellement une indemnité de CHF 1'000.00 pour l'espace WC publics.

L'administrateur nous informe qu'un foodtruck sera installé afin d'offrir une alternative au restaurant.
La véranda, initialement prévue « non chauffée » et bel et bien chauffée.

En l'absence de comptes d'exploitation, et à la suite de l'entretien avec l'un des administrateurs, ainsi que de l'expérience du soussigné et diverses sources de renseignements, les différentes valeurs de rendement suivantes peuvent être calculées :

7.2.2 Valeur de rendement basée sur la location au m2

Restaurant composé de :
Agrandissement du restaurant et restaurant : 245 m2 environ
Cuisine : 50 m2 environ
Petite salle : 25 m2 environ
Soit au total 320 m2

Le secteur hôtel compte 10 chambres de 21 m2 à 33.9 m2, en moyenne 26 m2

Désignation	Nombre de m2	CHF/m2	Total	Taux de capitalisation	Valeur
Restaurant	320	130.00 CHF	41 600.00 CHF	7.00%	594 286 CHF
Hôtel	260	160.00 CHF	41 600.00 CHF	6.50%	640 000 CHF
Autres revenus			13 000.00 CHF	6.50%	200 000 CHF
		Totaux	**96 200.00 CHF**		**1 434 286 CHF**

7.2.3 Valeur de rendement basée sur la capitalisation d'un loyer supputé

Hôtel

10 chambres à CHF 160/nuit	10	160.00 CHF	1 600.00 CHF	
Ouverture toute l'année	365	Jours	584 000.00 CHF	
Taux d'occupation	40%		233 600.00 CHF	234 000.00 CHF

Restaurant

120 places intérieures / 80 places terrasses

Ticket moyen CHF 40.00

Ouverture toute l'année.

Projection de 50 couverts par jour	50	40.00 CHF	2 000.00 CHF	
	365	Jours	730 000.00 CHF	730 000.00 CHF
Petit déjeuner hôtel*	1100	Nuitées	40.00 CHF	44 000.00 CHF
		Chiffre d'affaires total		1 008 000.00 CHF

Part du loyer admis sur chiffre d'affaires supputé	8%	**80 640.00 CHF**

* basé sur 30% des nuitées à 2 personnes à chacun CHF 20.00 (3650 nuitées x 30%)

Désignation		Taux de cap	Valeur
Loyer hôtel/restaurant	80 640 CHF	7.00%	1 152 000 CHF
Autres revenus :			
GSFR	12 000 CHF		
WC public (indem commune)	1 000 CHF		
Total	13 000 CHF	6.50%	200 000 CHF
	total		**1 352 000 CHF**

7.2.4 Valeur de rendement basée sur la capitalisation du revenu net supputé

Désignation	%	CHF base	Montant		Total recettes
Chiffre d'affaire					
Restaurant		774 000 CHF			
Food Truck		50 000 CHF	824 000 CHF		
Hôtel			234 000 CHF		1 058 000 CHF

Désignation		%	CHF base	Montant		Total charges
Charges						
Achat marchandise		28%	824 000 CHF		230 720 CHF	
charges (énergie, assurance, marketing, entretien, divers)		25%	1 058 000 CHF		264 500 CHF	
Personnel	hôtel	30%	230 000 CHF	69 000 CHF		
	restau	50%	824 000 CHF	412 000 CHF	481 000 CHF	
			Total des charges			- 976 220 CHF
						Résultat net
			Solde positif = résultat net (bénéfice)			81 780 CHF

Taux de capitalistation du résulta	81 780 CHF	7.00%	1 168 286 CHF
Autres loyers	13 000 CHF	6.50%	200 000 CHF
		Total	**1 368 286 CHF**

7.2.5 Moyenne des valeurs de rendement

7.2.2 VR basée sur la location au m2 :	1 434 286 CHF
7.2.3 VR basée sur la capitalisation d'un loyer supputé :	1 352 000 CHF
7.2.4 VR basée sur la capitalisation du revenu net supputé :	1 368 286 CHF

Soit une moyenne de 1 384 857 CHF

ARRONDI A **1 390 000 CHF**

7.3 Valeur intrinsèque

7.3.1 Vétusté

Compte tenu des importants travaux entrepris pour la réfection du restaurant et des chambres d'hôtel, de la non-exploitation actuelle des lieux, des locaux anciens situés au sous-sol (Sud), un taux de vétusté de **15% est admis pour cet immeuble**.

Pour les aménagements extérieurs, une vétusté de **20%** est admise (bitume, surface verte)

7.3.2 Classe de situation

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est construit.

Critères principaux	Description	Classe de Situation	Commentaires
A / Situation	Village	2	*En bordure de village*
B / Affectation	Zones mixte	3	*Zone artisanale*
C / Situation commerciale	Attractivité	3	*Avantage moyen, affluence moyenne*
D / Accessibilité	Infrastructure routière Infrastructure technique	3	*Liaison routière normale, infrastructure technique normale*
E / Situation du marché	Situation du marché équilibré	2	*Demande faible*
Moyenne des critères		**2.6**	
Pourcentage de terrain	***(Classe de situation x 6.25%)***	**16**	

Source : Manuel suisse de l'estimateur / Edition 2019

7.3.3 Valeur intrinsèque

Désignation	m2 / m3	CHF m2 / m3	coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	2046	CHF	418 595.05	16.00			CHF 418 595.05
ECA 471 sous-sol	4062	500.00 CHF	2 031 000.00	77.63	15	-304650	CHF 1 726 350.00
Aménagements extérieurs	1642	50.00 CHF	82 100.00	3.14	20	-16420	CHF 65 680.00
Frais secondaire		CHF	84 524.00	3.23			CHF 84 524.00
Totaux		CHF	2 616 219.05	100.00			CHF 2 295 149.05
						Valeur intrinsèque	CHF 2 295 149.05

Soit une valeur intrinsèque à ce jour, arrondie à **CHF 2 290 000.00**

7.4 Valeur mixte

Valeur intrinsèque selon point 7.2.4	2 290 000 CHF
Valeur de rendement selon point 7.2.5	1 390 000 CHF

Différence entre valeur intrinsèque et valeur de rendement 39%

Pondération des deux valeurs :

Selon tableau suivant :

Différence	De 0% à 10%	(1 x rendement + 1 x intrinsèque) : 2
	De 11% à 20%	(2 x rendement + 1 x intrinsèque) : 3
	De 21% à 30%	(3 x rendement + 1 x intrinsèque) : 4
	De 31% à 40%	(4 x rendement + 1 x intrinsèque) : 5
	Dès 41%	(5 x rendement + 1 x intrinsèque) : 6

Valeur retenue	$\frac{(4x\ VR) + (1 x\ VI)}{5}$	$\frac{(4 x1\ 390\ 000) + (1 x\ 2\ 290\ 000)}{5}$	1 570 000.00 CHF
		ARRONDI A	**1 570 000.00 CHF**

7.5 Valeur de liquidation

La valeur de liquidation est calculée pour information. La valeur retenue est la valeur vénale, conformément aux dispositions de l'Art. 9 al.1 ORFI, dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

Valeur vénale	1 570 000.00 CHF
Déduction 25%	395 000.00 CHF
Valeur de liquidation	**1 175 000.00 CHF**

8 VALEUR VENALE RETENUE

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle prend en compte l'équilibre entre l'offre et la demande.

La valeur retenue correspond par conséquent, et pour cette estimation, à la valeur mixte de

CHF 1 570 000.00

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations, selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

9 ANALYSE STATEGIQUE INTERNE ET EXTERNE

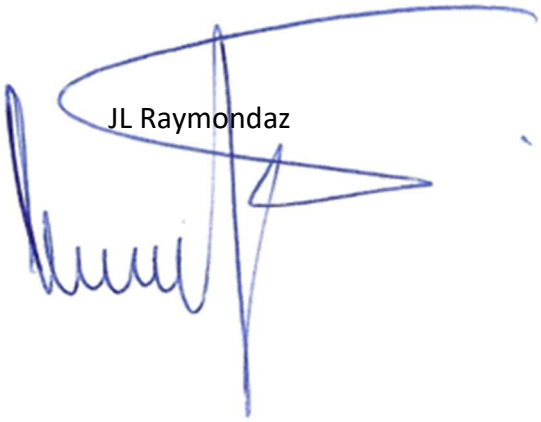
FORCES	FAIBLESSES
➢ Parcelle bien située, au pied des pistes de ski (de pistes et de fonds) et des départs de randonnées pédestres et de VTT. ➢ Vue dégagée et bon ensoleillement ➢ Parcelle au milieu d'une zone de verdure, ce qui lui assure une bonne visibilité. ➢ Accès facile, nombreuses places de parc à disposition ➢ Restaurant et hôtel à l'état de pratiquement neuf suite aux importants travaux effectués en 2023	➢ Le tourisme est primordial pour cet établissement. Le manque persistant de neige pour les stations de moyenne altitude peut influencer la fréquentation. ➢ Vétusté des locaux loués au GSFR
OPPORTUNITES	**MENACES**
➢ En cas de vente, le futur acquéreur peut tout de suite exploiter l'établissement.	➢ RAS

10 VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 6 mois, ceci sous réserve d'évolution économique ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au nom paiement de la prime, contentieux avec des locataires etc.)
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès des diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline toute responsabilité pour les erreurs susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- L'expert de cette estimation immobilière exclu par avance toute responsabilité pour l'usage et interprétation que des tiers pourraient en faire.

- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Yverdon-les-Bains, 26 juin 2026



11 PHOTOS



Façades Nord et Ouest



Façades Sud et Est



Façade Sud



Façade Nord





Locaux GSFR



Garage



WC collaborateurs (sous-sol)



Sous-sol : buanderie



Sous-sol : Economat et chambres



Sous-sol : espace bien-être clients



Sous-sol : WC clients espace bien-être



Réception entrée restaurant-hôtel



Bar





Salle à manger





Chambres à l'étage



Une des salles de bains dans une chambre



Terrasse d’une des chambres



Vue depuis la terrasse à l’étage

12 ANNEXES

I. Extrait du registre foncier parcelle 432, Bullet
II. Assurance Incendie (ECA) bâtiment 471
III. Plans d'architecte (dressés pour enquête publique)
IV. Bail à loyer GSFR
V. Plan servitude 006-1998/004502 Canalisation et conduite d'amenée d'eau
VI. Plan servitude 006-2022/4079 Usage de toilettes publiques