

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Parcelle n° 1713 d'une superficie de 2'762 m²
Hôtel-restaurant « Le Chaussy » sis route du Col des Mosses 92,
Les Mosses (commune d'Ormont-Dessous)

Mandant : Office des faillites de l'Est vaudois,
par l'entremise de Jean-Samuel
Cavin, huissier

Propriétaire : Le Chaussy Sàrl, en liquidation

Valeur de liquidation : CHF 830'000



TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	3
2	DESCRIPTION.....	4
3	SITUATION	9
4	GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL	10
5	DONNEES DU REGISTRE FONCIER	13
6	REGLEMENT	14
7	VISITE DE L'OBJET	15
8	ESTIMATION	24
9	VALEUR VENALE.....	32
10	RESERVES.....	33
11	ANNEXES	33

1 GENERALITES

But du mandat

Mandat confié par l'office des faillites de l'arrondissement de l'Est vaudois, par l'entremise de Jean-Samuel Cavin, huissier, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans le cadre de sa vente aux enchères.

Selon les standards reconnus par les différentes associations professionnelles, (SVIT, USPI, etc.), la définition de la valeur de liquidation est la suivante :

« 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 ».

Et celle de la valeur vénale est la suivante :

« La valeur vénale (valeur de marché) est le prix auquel un immeuble peut être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée. ».

Règle de déontologie

La présente estimation est réalisée avec objectivité et neutralité. Elle n'est pas influencée, ni par le mandant, ni par un tiers.

Source de renseignements

Le présent rapport est établi sur la base des documents suivants :

Instances officielles :

Extrait du registre foncier au 11.01.2023

Guichet cartographique en ligne « Géoplanet » ou « Commune » (plan cadastral, zone d'affectation, sites pollués, monuments historiques, etc.)

Règlement communal des constructions du 17.04.1996

Plans

Polices d'assurance ECA du 07.01.2020

Sources supplémentaires :

Indicateurs Wüstpartners

Visite effectuée le 9 février 2023 en compagnie de Jean-Samuel Cavin, huissier à l'office des faillites de l'Est vaudois

2 DESCRIPTION

Caractéristiques de l'immeuble

Foncier

Surface de terrain : 2'762 m²
Aménagements extérieurs : parcelle en majorité goudronnée et terrasse dallée, petite zone herbeuse à l'arrière du bâtiment

Construction(s)

Emprise au sol : 302 m²
Typologie : Hôtel-restaurant

Année de construction : 1813
Année de rénovation : 2022, réfection de certaines peintures intérieures
2019, réfection partielle des installations électriques
1998, remplacement des fenêtres au rez
1976, remplacement de la chaudière

Mesure de protection : aucune

Volume ECA du bâtiment : 2'697 m³
Valeur d'assurance (indice 135) : CHF 2'518'598

Surface de logement nette totale : 375 m²
Surface commerciale nette totale : 245 m²
Surface nette totale : 620 m²

Les surfaces habitables mentionnées ci-dessus découlent des surfaces mentionnées dans la police ECA qui sont admises à hauteur de 85%, afin de déduire les murs. Une réserve est à prendre en compte à cet égard.

Stationnement : environ 60 places de parc extérieures

Estimation fiscale : CHF 700'000 (2019)

Distribution et plans

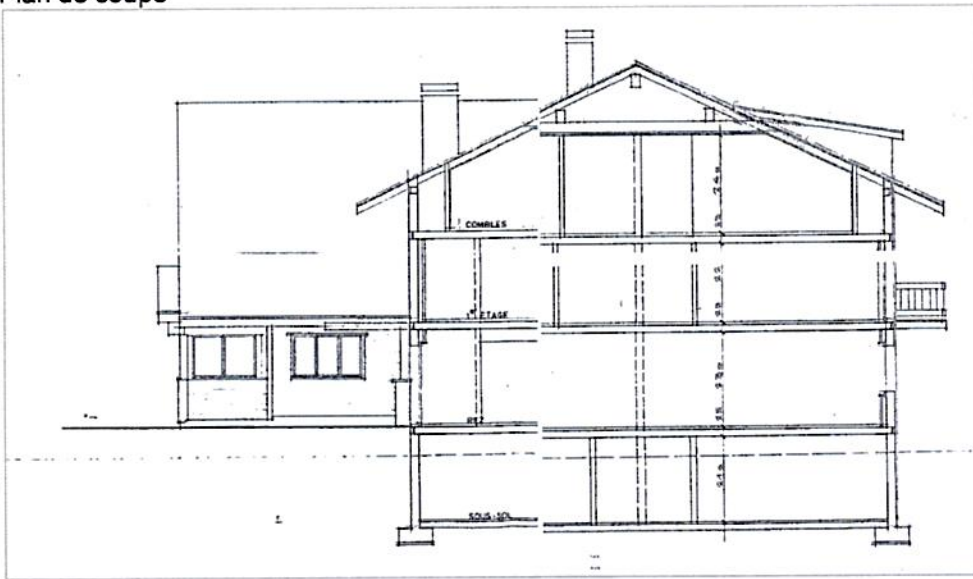
Hôtel-Restaurant excavé et distribué sur trois étages qui comprend 15 chambres et un appartement. La partie restaurant a une capacité d'environ 160 couverts à l'intérieur et 76 couverts sur la terrasse.

Il est distribué de la manière suivante :

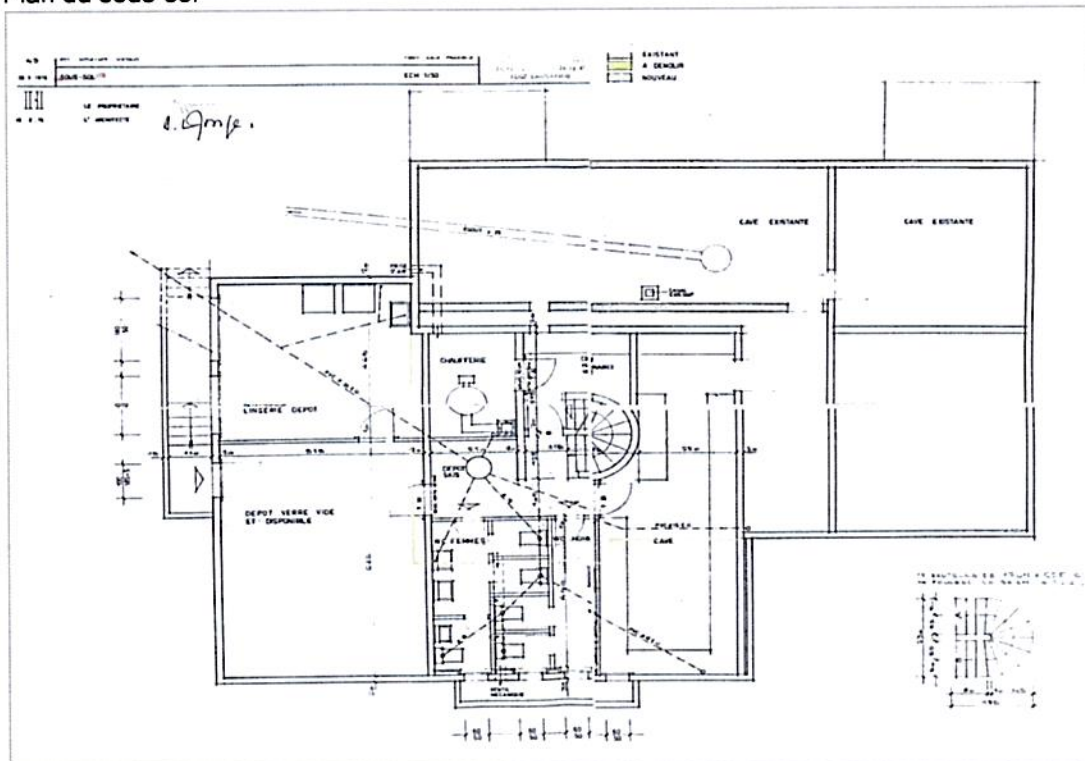
Sous-sol	: buanderie, local technique, réduit et économat, chambre froide, locaux techniques, wc et caves
Rez-de-chaussée	: restaurant avec environ 120 places assises intérieures et environ 70 places assises extérieures, bar aménagé, cuisine professionnelle, chambre froide, réduit et bureau
1 ^{er} étage	: 1 chambre avec balcon et wc-douche, 1 chambre avec lavabo et balcon, 2 chambres avec lavabo, 1 chambre + wc/lavabo, une salle de douche commune et une salle de bains commune, réduit isolé et un réduit non-isolé 1 chambre avec salle de bains, 1 chambre avec salle de douche et balcon, 1 chambre 1 salle de douche commune et un wc commun 2 chambres communicantes avec balcon
2 ^{ème} étage	1 chambre avec wc-douche, salle de douche, 1 chambre et 1 bureau très mansardé 1 appartement de 3 pièces sans cuisine (salle de bains, espace séjour avec balcon, 1 chambre avec lavabo, 1 chambre, 1 salle de douche et une penderie

Distribution et plans

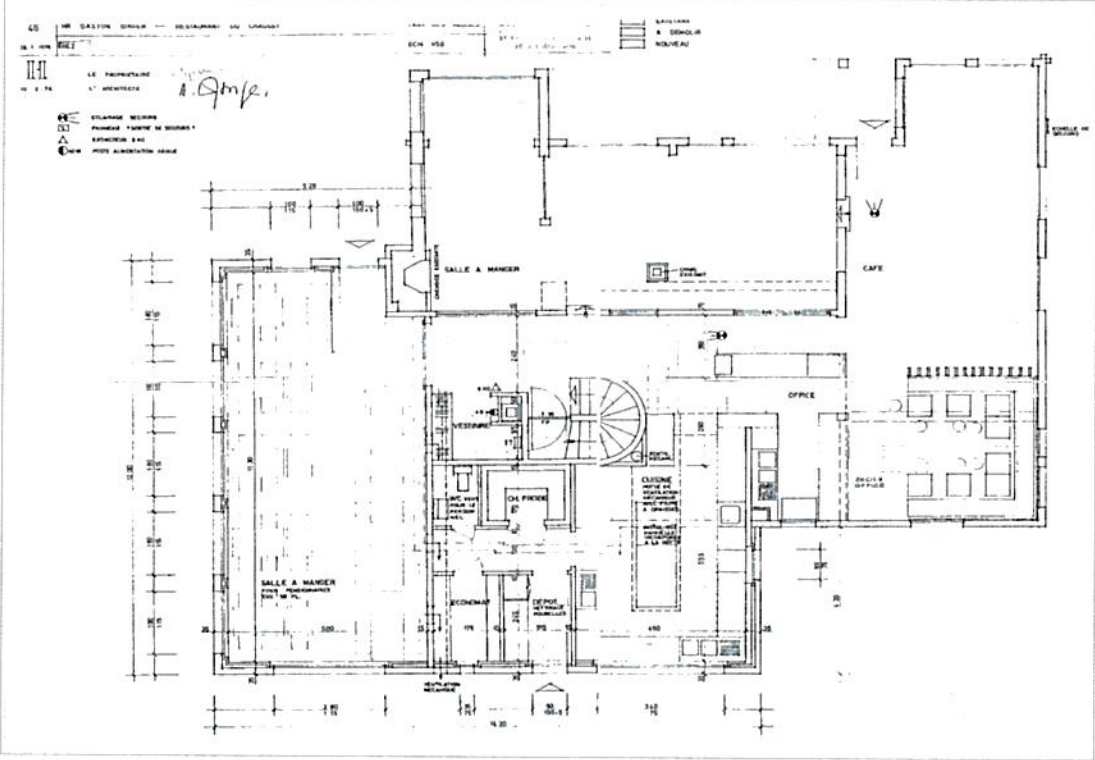
Plan de coupe



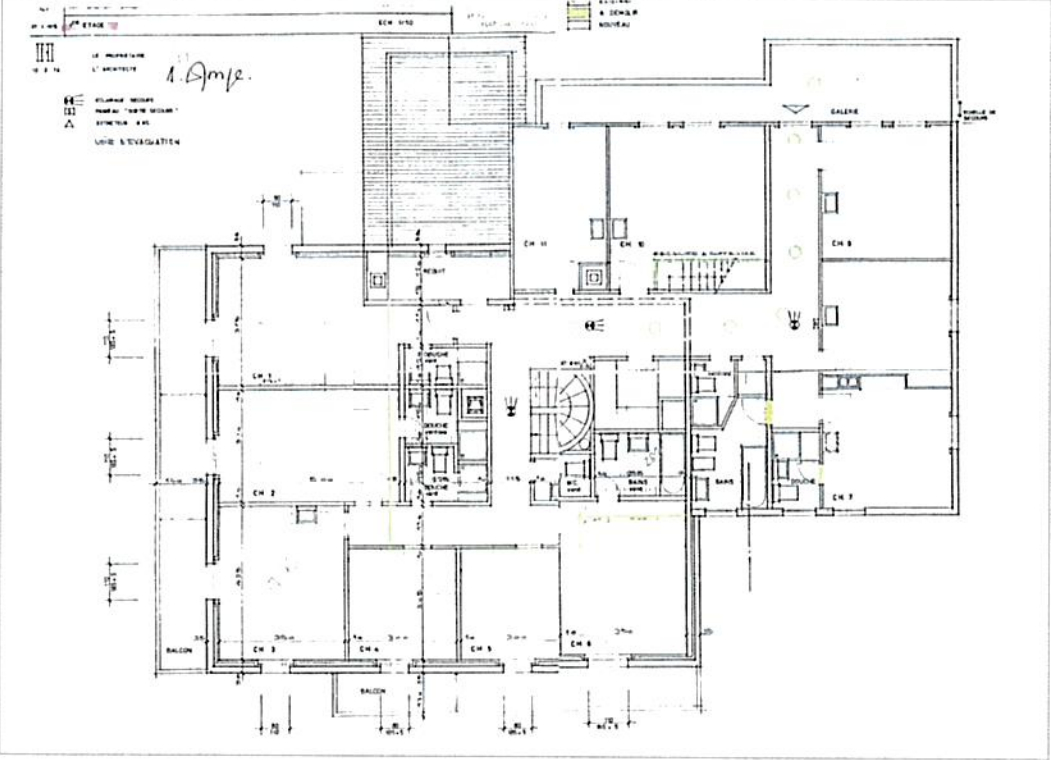
Plan du sous-sol



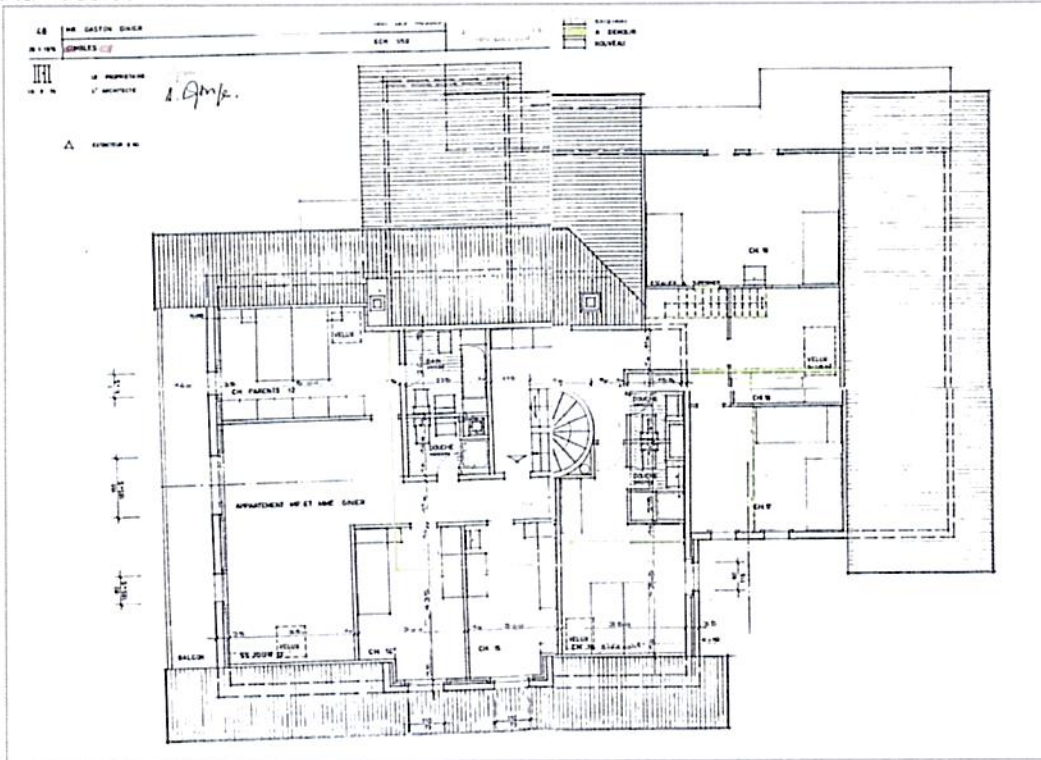
Plan du rez-de-chaussée



Plan du 1er étage



Plan des combles



3 SITUATION

Plan de situation

Macro-situation



Micro-situation

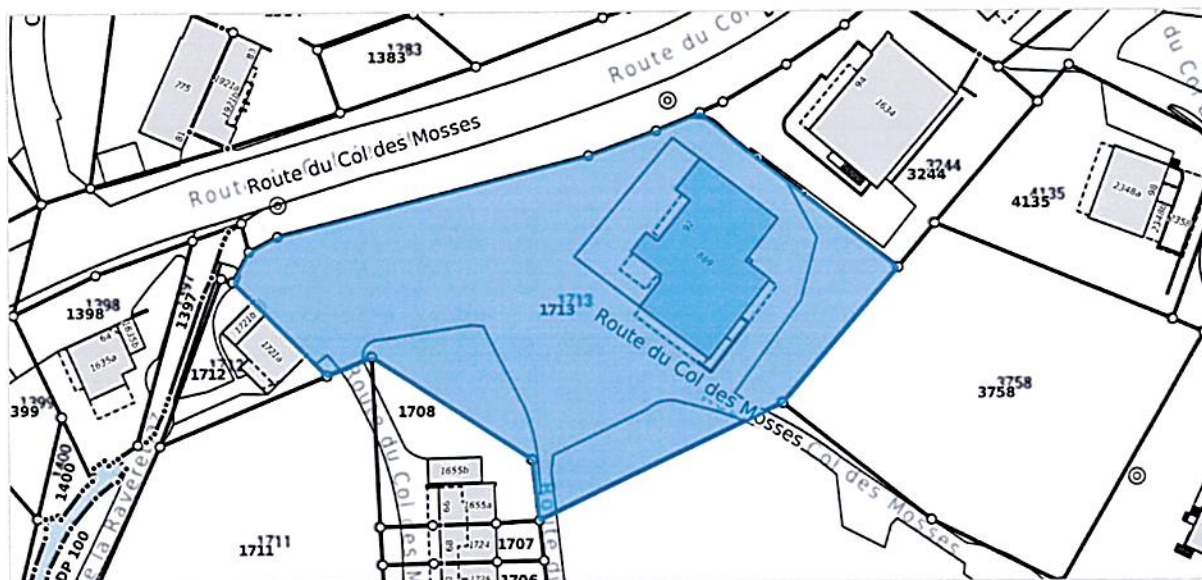


Services

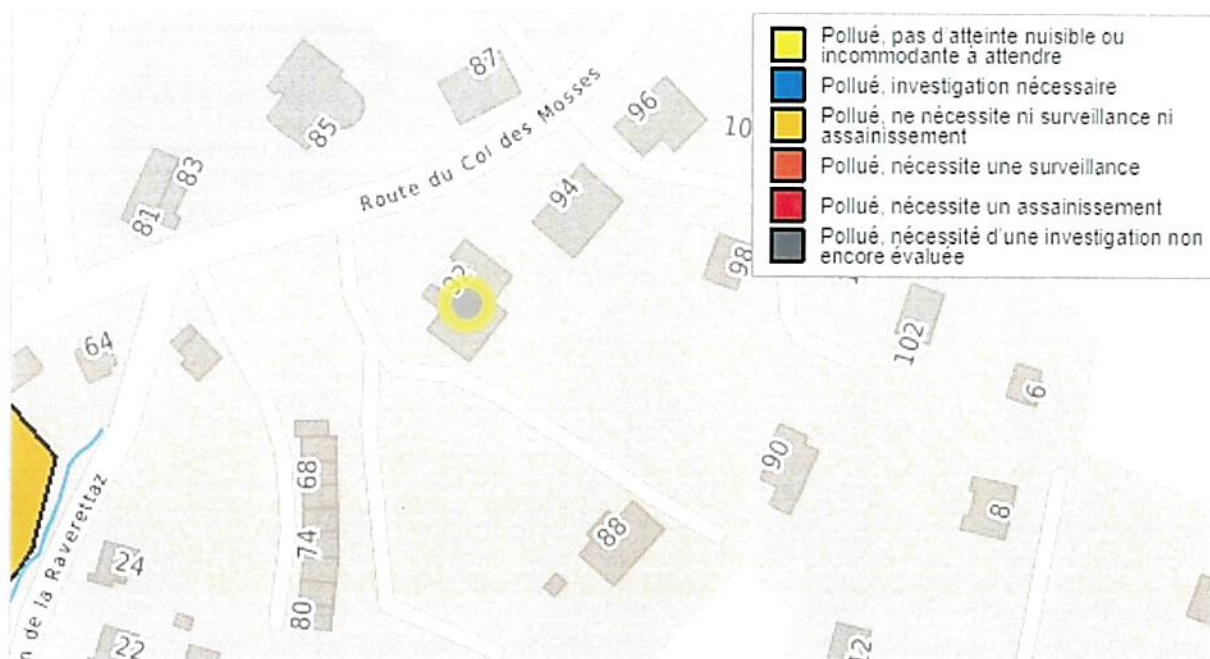
Accès	: aisé, en véhicule et ligne de bus disponibles
Possibilité de stationnement	: en suffisance
Environnement	: station de montagne, village situé au cœur des Alpes vaudoises à environ 1'400 mètres d'altitude
Nuisances	: rien à relever
Vue	: dégagée
Proximité des infrastructures	: ligne de bus n° 175 en direction de Leysin ou Château d'Oex à 50 mètres, école primaire et secondaire à Les Ormonts-Leysin, petits commerces de station directement accessibles à pied, tous les services sont disponibles à Aigle situé à une vingtaine de minutes en voiture
Proximité des axes autoroutiers	: 22 minutes (sortie Aigle)
Taux fiscal actuel	: 77 %

4 GUICHETS CARTOGRAPHIQUE / COMMUNAL

Plan cadastral



Cadastre des sites pollués



Risque découlant du sol :

La parcelle n'est pas recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). D'autre part, sur place aucun indice ne permet de suspecter une pollution du sol.

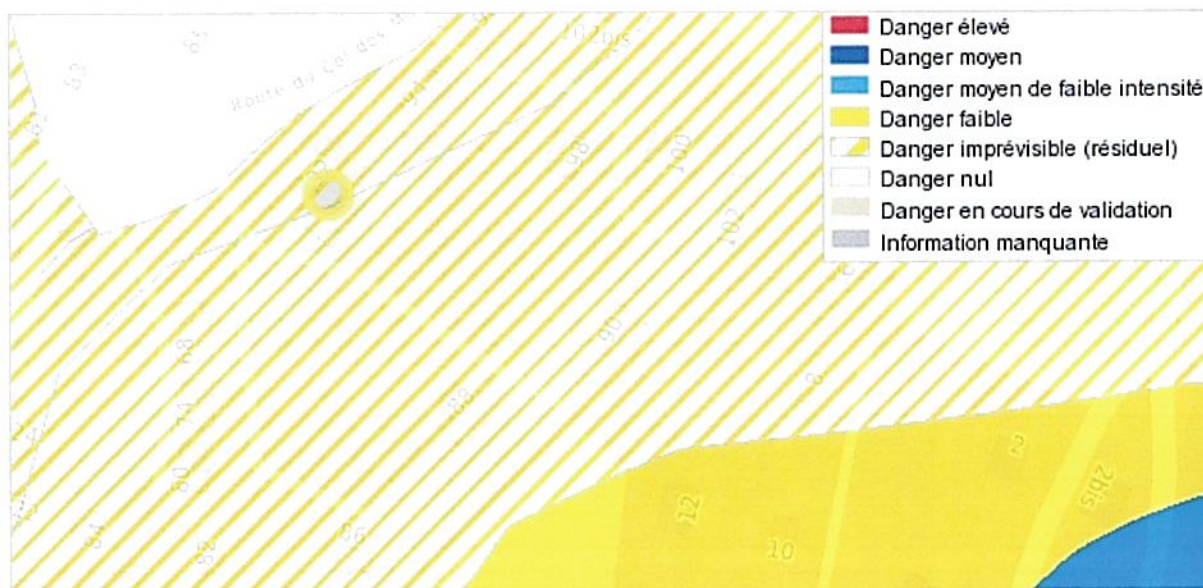
Risque découlant de la substance de construction :

Nous relevons que les bâtiments contenant des substances nocives pour la santé (l'amiante, les polychlorobiphényles (PCB) présents dans les joints et les peintures techniques au sol et éléments électriques, les peintures contenant du plomb (interdites en 2006), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le radon, etc.) ne sont pas considérés comme contaminés et n'apparaissent pas dans le cadastre des sites pollués. Une analyse de la présence de substances nocives doit être généralement confiée à un laboratoire spécialisé et ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de l'estimation immobilière.

Néanmoins, compte tenu des différentes périodes de rénovation, il n'est pas exclu que certains éléments de construction contiennent de l'amiante. En effet, cette substance a été utilisée dans divers matériaux de construction de 1904 à 1990 environ et principalement dans les bâtiments construits ou rénovés dans les années 1950 à 1970. Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de définir les coûts liés à ces risques. En l'absence d'un diagnostic, aucune péjoration n'est retenue.

A toutes fins utiles, nous relevons que conformément à l'art. 103a « diagnostic amiante » de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) entrée en vigueur le 1^{er} mars 2011, en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

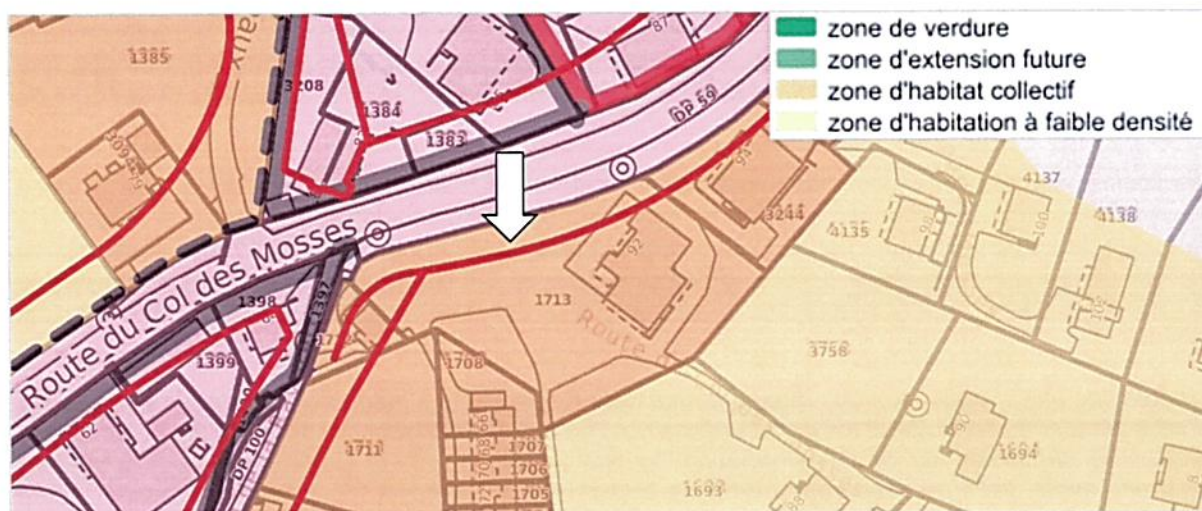
Dangers naturels



La parcelle est répertoriée en zone de danger imprévisible de glissements superficiels spontanés.

A toutes fins utiles, nous précisons que les dangers naturels imprévisibles, moyens ou faibles n'ont aucun impact sur l'estimation puisqu'il est impossible de prédire s'ils se produiraient effectivement, ni selon quelle intensité et avec quelles conséquences sur le bien-fonds.

Plan de zones



La parcelle est colloquée en zone d'habitat collectif.

Toutefois, selon les informations reçues de la part de la commune (voir courrier annexé), dans le cadre de la mise à jour des plans d'affectations, cette parcelle est concernée par un changement de zone. Le nouveau plan prévoit une collocation en zone touristique.

5 DONNEES DU REGISTRE FONCIER

Annotations (*écriture donnant un effet renforcé à un droit autre qu'un droit réel*)

- Droit de réméré, jusqu'au 31.12.2022, en faveur de Marie-Françoise Planes, Guillaume et Jean Toussaint
- Droit de préemption qualifié, jusqu'au 31.12.2022, en faveur de Marie-Françoise Planes, Guillaume et Jean Toussaint

Ces droits sont échus.

Mentions (*écriture ayant pour effet d'attirer l'attention*)

- Mensuration en cours
- Faillite

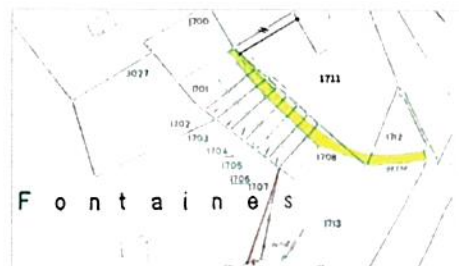
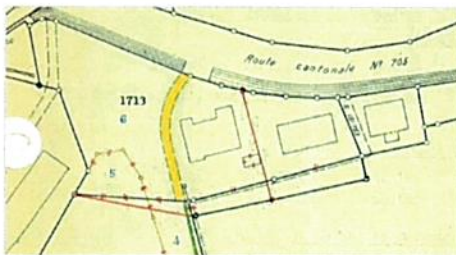
Charges foncières (*obligation d'accomplir une certaine prestation*)

- Aucune

Servitudes (*tolérance ou abstention*)

- Diverses servitudes considérées comme usuelles et sans influence sur la valeur de l'objet (voir détail sur l'extrait annexé)

Nous reproduisons les plans des servitudes de passage à charge de la parcelle, conformément aux tracés figurés en jaune ci-dessous :



Ces servitudes n'ont pas d'influence sur la valeur de l'objet en l'état

6 REGLEMENT

Analyse du potentiel de développement

Conformément au règlement communal en vigueur, il en ressort les éléments suivants :

Emprise au sol autorisée	: 1/7, soit 395 m ²
Emprise au sol existante	: 302 m ²
Hauteur maximale	: 11 mètres
Distance aux limites	: 6 mètres

Compte tenu de ce qui précède, il résulte un potentiel théorique d'agrandissement d'environ 93 m² au sol.

Néanmoins, compte tenu du but du mandat, de la configuration et de l'affectation actuelle du bâtiment, aucun potentiel n'est retenu.

Nous relevons qu'il s'agit ici de notre appréciation sur la base des éléments en notre possession. Il n'est pas exclu qu'une analyse approfondie puisse faire apparaître un avis contradictoire ou plus étayé.

Extrait du règlement communal :

CHAPITRE III ZONE D'HABITAT COLLECTIF

Destination	Article 57 - Cette zone est destinée à l'habitat collectif et à toute activité en continuité de la zone centre ne portant pas préjudice à l'habitation.
Distance à la limite de propriété	Article 58 - La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6.00 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.
Coefficient	Article 59 - Le coefficient d'occupation (COS) est de 1/7 au maximum.
Hauteur au faite	Article 60 - La hauteur est calculée conformément à l'article 19 du présent règlement. Elle est limitée à 11.00 m.

Conformément aux informations transmises par le service technique de la commune, selon le nouveau plan d'affectation dont la mise à l'enquête est prévue à fin 2023, il est prévu que cette parcelle soit colloquée en « zone touristique ». Cette zone autorisera l'exploitation d'un magasin, d'un restaurant et/ou d'un hôtel mais en aucun cas la construction de logements. Ce nouveau plan devrait entrer en vigueur courant 2024, ceci sous réserve du traitement des oppositions.

7 VISITE DE L'OBJET

La visite a été effectuée en date du 9 février 2023 en compagnie de Jean-Samuel Cavin, huissier à l'office des faillites de l'Est vaudois.

Rapport photographique

Echantillonnage des vues extérieures



Rez-de-chaussée - Restaurant





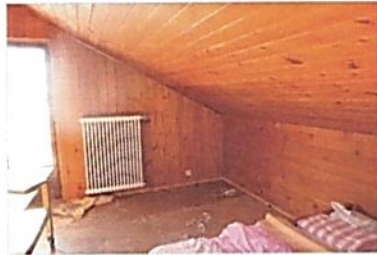
1^{er} étage







2^{ème} étage - appartements de 3 pièces et chambres





Descriptif succinct de la construction

Construction en maçonnerie, bois et béton, charpente en bois, toiture à pans avec recouvrement en petites tuiles type ardoise ou eternit selon les endroits, avant-toit en bois, chéneaux et descentes d'eau pluviale en acier galvanisé. Façade en bois avec soubassement arrière en crépi et une petite partie en tavillon. Fenêtres en bois (à double vitrage au rez datant de 1998 et simple vitrage dans les étages). Volets en bois.

Chaudière à mazout (1976) avec distribution par radiateurs sans vannes thermostatiques. Cuisine agencée professionnelle. Installations sanitaires anciennes. Electricité standard. Sols en stratifié, carrelage ou moquette, selon les pièces. Murs en crépi, lambris, papier-peint ou faïence, selon les pièces. Plafonds en peinture sur plâtre ou lambris, selon les pièces.

Nous ignorons l'état des installations de la cuisine du restaurant (ventilation, chambre froide, etc.). Par ailleurs, une réfection de certaines peintures a été débuté par l'ancien propriétaire dans les chambres de l'étage. Toutefois, pour une mise en location hôtelière ces chambres doivent faire l'objet d'une rénovation complète.

Il s'agit ici d'un descriptif selon les matériaux visibles lors de la visite. En raison des similitudes entre différents matériaux, certaines données peuvent être erronées.

Appréciation de l'état général du bâtiment

Parties du bâtiment	Eléments de construction	Durée de vie en années	Etat
Gros œuvres 1	Murs / éléments porteurs	100	C
	Dalles / poutres et planchers	100	C
	Façades	25-40	C
Gros œuvres 2	Toiture	40-60	C
	Ferblanterie	40-60	C
	Fenêtres et portes extérieures	25-40	M
	Stores / volets	15-30	C
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	20-40	M
	Menuiserie	25-40	C
	Revêtement des sols	20-40	M
	Revêtement des murs	15-25	C
	Plafonds	15-25	M
Aménagements intérieurs	Installation de chauffage	15-30	M
	Installations électriques	30-50	M
	Ascenseur	20-40	
	Agencement(s) de cuisine(s)	15-25	M
	Installation(s) sanitaire(s)	20-35	M
<i>Liste non-exhaustive</i>			

Légendes		Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.
Excellent	Neuf, rénové récemment	
Bon	Récent ou très bien entretenu	
Convenable	Ancien, mais entretenu	
Mauvais	Très ancien, à rénover	

Nous donnons ici un aperçu de l'état général de la propriété. Il ne s'agit en aucun cas d'un rapport technique qui entraînerait une étude sortant du cadre de ce mandat. Nous émettons toute réserve sur l'état des installations techniques et éléments de construction cachés ou couverts, qui présenteraient des défauts non portés à notre connaissance.

8 ESTIMATION

Méthodes d'évaluation

La valeur de liquidation (valeur de vente forcée) découle de la valeur vénale déduite d'un abattement de liquidation.

Dès lors, il convient de déterminer, dans un premier temps, la valeur vénale de l'objet. Ensuite, nous effectuons la déduction, afin de déterminer la valeur de liquidation.

Les immeubles commerciaux sont des biens-fonds dont l'usage principal est réservé à la location à des tiers. Il s'agit d'objets de placement, c'est pourquoi la valeur vénale découle principalement de la valeur de rendement.

La valeur de rendement est obtenue par la capitalisation des revenus (nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché, au moyen d'un taux qui comprend les frais financiers (coût des fonds étrangers et rémunération des fonds propres) et les frais d'administration (charges d'exploitation, frais d'entretien, etc.), ce qui équivaut à la valeur actuelle d'une rente perpétuelle.

Une valeur intrinsèque est calculée, afin de déterminer la vétusté actuelle de l'immeuble et le montant des provisions pour les travaux de rénovation futurs.

Cette valeur se compose de la valeur du terrain ainsi que de la valeur actuelle de tous les bâtiments, du coût des aménagements extérieurs ainsi que des frais secondaires de construction, diminués de leur vétusté.

La vétusté actuelle de la construction est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles. Celle se référant aux aménagements extérieurs est estimée selon appréciation de l'expert.

Bien que le règlement actuel autorise une affectation « habitation », nous précisons que conformément au taux de résidences secondaires dans la commune, tout nouveau projet de construction de logements devrait être destiné à de la résidence principale. Compte tenu du peu d'infrastructures disponibles dans la commune et des conditions actuelles du marché, il est peu probable qu'un projet de développement « logement en résidence principale » soit rentable.

Par conséquent, à notre sens, le changement de zone en cours d'élaboration ne semble pas porter une atteinte grave à cette parcelle. En effet, l'affectation « zone touristique » permet de maintenir l'exploitation actuelle « hôtel-restaurant ».

Détermination de l'âge économique

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 à la suite de l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à la désuétude des aménagements et compte tenu du rajeunissement par suite de 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 des bâtiments est quant à lui calculé en divisant le total des 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).

L'âge économique moyen des différents groupes a été établi à la suite de notre visite et selon notre appréciation.

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	<i>Structure de base / porteuse, façades, dalles, planchers, escaliers, etc.</i>
Gros-œuvre 2	<i>Fenêtres, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, etc.).</i>
Aménagements	<i>Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, etc.</i>
Installations	<i>Electricité, chauffage, ventilation, sanitaires, agencement de cuisine, etc.</i>

Les taux de vétusté calculés ci-dessous sont déterminés selon les courbes de Ross (courbe progressive).

Bâtiment ECA n°	Age économique			
	Age moyen	Pondération	Age	
869	Gros-œuvre 1	100	1	100
	Gros-œuvre 2	47	2	94
	Aménagement	47	3	141
	Installation	47	4	188
	Total		10	523
Age économique moyen			52	

Bâtiment ECA n°	Vétusté		
	Vétusté	Durée de vie	
869	Bon état	40%	100
	Mauvais état	52%	100
Taux admis		52%	

Détermination de la valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque (valeur réelle) est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. La valeur est surtout définie par les influences du droit en matière de construction (servitudes, contraintes légales ou conventionnelles grevant l'immeuble), l'adéquation de l'objet avec sa situation, le volume possible, le type d'exploitation, le mode de construction et la durée d'utilisation restante.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

CFC 0 - Terrain

Il s'agit du terrain viabilisé et constructible, y compris les travaux préparatoires (CFC 1).

Son prix CHF/m² dépend de la situation, de l'utilisation actuelle ou possible, du type de construction, de la qualité du site et des nuisances éventuelles.

Sa valeur est généralement calculée par le biais de l'incidence foncière. Cette dernière correspond à la part du terrain par rapport à la valeur globale de l'objet (valeur à neuf) pour une situation donnée et par rapport à l'affectation du bien.

Les surfaces d'agréments (non nécessaires à la construction) et les surfaces situées en dehors des zones à bâtir (forêt, verdure, etc.) sont comptées séparément.

CFC 2 – Bâtiment

Valeur du volume bâti considéré à une valeur à neuf et à l'identique (conception, niveau de standing et de finitions). Son coût CHF/m³ est hautement influencé par la grandeur de l'objet et la qualité des matériaux de construction.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

Valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures (raccordements, murs, jardin, conduites et canalisations, voies de circulation, etc.) dans les limites de la parcelle. Ils sont définis en fonction de la qualité et de la superficie des aménagements en CHF/m².

CFC 5 – Frais secondaires

Il s'agit des frais qui ne sont pas liés aux travaux de construction mêmes, comme notamment les taxes, le coût de financement, etc.

Ces frais sont admis en % du coût de construction des CFC 2 & 4.

Détermination de la valeur du terrain (méthode des classes de situation selon Naegeli)

A. Situation générale (commune)	2.0	à l'intérieur du village
B. Affectation	3.0	zone mixte
C. Situation de l'habitation	3.0	conditions acceptables
D. Transports/services	2.5	fréquence moyenne, moyennement éloignés
E. Situation du marché	1.5	demande réduite

Total	12.0	:	5 critères	=	2.4
-------	------	---	------------	---	-----

Une classe de situation de 2.4 correspond à un pourcentage de **17.65 %**.

Le tableau de calcul est le suivant :

Détail du calcul de la valeur intrinsèque					
		Surface (m2) / volume (m3)	Valeur à neuf (CHF)	Total (CHF)	Proportion
CFC 0	Terrain construit	2'762	170	469'540	18%
CFC 2	Restaurant ECA n° 869	2'697	700	1'887'900	71%
CFC 4	Aménagement ext.	2'460	80	196'800	7%
CFC 5	Frais secondaires	5%	des CFC 2 + 4	104'235	4%
Total (à neuf)				2'658'475	

Dédutions (vétusté)				
		Dépréciation (%)	Montant	
CFC 2	Restaurant ECA n° 869	52%	-981'708	
	Obsolescence	20%	-377'580	
CFC 4	Aménagement ext.	15%	-29'520	(estimation)
Total des déductions				-1'388'808
Valeur intrinsèque arrondie à ce jour				1'270'000

Remarques :

- L'obsolescence est admise à 20% de la valeur à neuf du CFC 2. En effet, le bâtiment représente une forte obsolescence fonctionnelle en raison notamment de sa distribution et des techniques de construction. De ce fait, il nécessitera des travaux plus importants que de simples rénovations pour correspondre aux normes actuelles
- La vétusté des aménagements extérieurs est estimée à 15%

Détermination de la valeur de rendement

La valeur de rendement est influencée par les conditions régnant sur le marché de l'immobilier. Cette valeur est surtout définie par les composantes économiques afférentes à l'objet, notamment le revenu locatif, le degré de vétusté ainsi que les charges d'exploitation et d'entretien de l'objet.

Les facteurs pris en considération sont les suivants :

Etat locatif

Il s'agit des loyers estimés par l'expert en regard des prix comparatifs du marché.

La partie logement est estimée à un montant global de CHF 4'500 par mois (nous considérons que le 2^{ème} étage est dédié au tenancier du restaurant pour son propre logement et que les chambres du 1^{er} étage sont louées à des saisonniers, aux personnels et aux clients de passage). S'agissant du loyer du restaurant, il est admis à 8% du chiffre d'affaires annuel. Ce chiffre d'affaires a été estimé par l'expert. Une réserve est émise à cet effet.

ETAT LOCATIF					
Habitation			Loyer du marché		
Typologie		Surface m2	Loyer mensuel net	Loyer annuel net	CHF/m2
Habitation	1+2	375	4'500	54'000	144
Total		375	4'500	54'000	144
Commerce / administratif			Loyer du marché		
Type	Etage	Surface m2	Loyer mensuel net	Loyer annuel net	CHF/m2
Restaurant	rez	245	2'650	31'800	130
Total général		620	7'150	85'800	138

Extrait de compte :

Le Chaussy Sàrl Restaurant Le Chaussy, Col des Mosses 1950 Sion	(du 1 janvier au 31 décembre)	Exercice 2020
	<u>2019</u>	<u>2020</u>
PRODUITS	-21 786.58	-397 303.56
Produits de la restauration	-21 073.74	-375 291.52
Produits nourriture du personnel	-673.82	-10 763.13
Produits des ventes à l'emporter	-39.02	-1 963.86
Produits extraordinaires		-9 285.05

Nous ignorons la date du début de l'activité car le chiffre de 2019 nous laisse à penser que le restaurant aurait ouvert courant décembre 2019.

L'année 2020 correspond une année de pandémie qui a entraîné une fermeture temporaire des restaurants sur une période d'environ trois mois (16 mars au 11 mai et du 4 novembre au 10 décembre).

Toutefois, en considérant la station familiale des Mosses et son taux d'enneigement, nous admettons que le chiffre d'affaires de CHF 400'000/an (arrondi) semble « durable », ce qui correspond à un loyer mensuel net de CHF 2'650 (avec tous les frais d'entretien et de rénovation du restaurant-hôtel à charge du locataire).

	Capacité Intérieur	Capacité Extérieur	Ticket moyen (CHF)		
	160	76	28	Nbre pers jour	
Mois	Taux remplissage		CA/jour	CA/mois	
Janvier	45%	0%	2'016	60'480	72
Février	55%	7%	2'613	78'389	93
Mars	25%	10%	1'333	39'984	48
Avril	20%	8%	1'066	31'987	38
Mai	10%	5%	554	14'414	20
Juin	12%	15%	857	22'277	31
Juillet	16%	15%	1'036	26'936	37
Aout	16%	15%	1'036	26'936	37
Septembre	14%	0%	627	16'307	22
Octobre	10%	0%	448	11'648	16
Novembre	3%	0%	134	3'494	5
Décembre	55%	0%	2'464	64'064	88
CA annuel				396'917	Loyer/an
				8%	Loyer/mois
				31'753	2'646

Frais financiers

Ils sont répartis selon l'affectation de l'objet, à savoir :

Partie industrielle/artisanale/hôtelière

	Répartition	Taux de base	Taux déterminant
Fonds propres	50%	7.00%	3.50%
Fonds étrangers	50%	4.00%	2.00%
Taux des frais financiers			5.50%

Le taux des fonds propres est admis à 7%, ceci conformément aux attentes actuelles des investisseurs pour ce type d'objet. Celui des fonds étrangers est retenu à hauteur de 4.00%, soit à un taux de base retenu par les établissements financiers de 2.50% augmenté de 1.00% en raison du risque lié à l'affectation et de 0.50% en raison des faibles taux actuels.

Taux de capitalisation :

Il s'obtient en additionnant au taux financier de base déterminé ci-dessus les suppléments relatifs aux éléments suivants :

Charges d'exploitation :

Ces charges correspondent aux frais à la charge du propriétaire qui ne peuvent pas être refacturés aux locataires, soit l'impôt foncier et la prime d'assurance.

- Elles sont admises à 5 CHF/m²/an, ceci conformément aux ratios usuellement observés pour ce type d'objet. En effet, s'agissant de baux commerciaux, ces charges sont supportées majoritairement par le locataire par le biais des frais accessoires.

Frais d'entretien :

Ils englobent les dépenses de réparation et de remplacement des appareils et équipements défectueux (réfection des revêtements de sol, peinture, etc.). Il est important de les différencier des frais de rénovation. Néanmoins, il est parfois difficile de les délimiter avec précision sur la base des comptes disponibles.

- Ils sont admis à 5 CHF/m²/an, ceci conformément aux ratios usuellement observés pour ce type d'objet dont l'aménagement est à la charge du locataire.

Honoraires de gérance :

Ces honoraires correspondent au frais d'administration (location, encaissement, factures, comptabilité, etc.).

- Néant, s'agissant d'un objet destiné à un seul locataire.

Provision pour travaux futurs :

Contrairement aux frais d'entretien, les rénovations sont cycliques et non pas périodiques. La provision régulière sert à constituer un fonds qui permet de couvrir ces frais. Elle est calculée en admettant des cycles d'une durée de 30 ans et des travaux pour un coût représentant le 20% du CFC 2, le tout au taux moyen des frais financiers.

CFC 2	Proportion	Durée	Taux	Facteur	Provision
1'887'900	20%	30	5.50%	0.014	5'213

Nous précisons que toutes les installations et le mobilier garnissant les locaux sont à la charge du locataire.

La valeur de rendement obtenue par la capitalisation du revenu locatif doit ensuite être corrigée des facteurs suivants :

Vétusté actuelle : (identifiée dans la valeur intrinsèque)

Elle est déduite de la valeur de rendement. Il est ici admis que le rattrapage du 35% environ de la vétusté est considéré comme entretien "courant" (non répercutable sur le revenu locatif).

Taux de capitalisation final

Le taux de capitalisation mentionné en fin de calcul est le rapport entre l'état locatif annuel net (hors frais de chauffage/eau chaude) et la valeur de rendement.

Le détail du calcul de la valeur de rendement est le suivant :

Etat locatif total			85'800
Taux moyen des frais financiers			5.50%
Calcul des charges			
<u>Libellés</u>	<u>% du Revenu</u>	<u>Suppl. taux</u>	
Charges d'exploitation	3.61%	0.23%	-3'100
Frais d'entretien	3.61%	0.23%	-3'100
Honoraires de gérance	0.00%	0.00%	0
Provisions pour travaux futurs	6.08%	0.39%	-5'213
Taux de capitalisation		0.84%	6.34%
Etat locatif actuel	85'800	Taux	6.34%
Valeur de rendement			1'352'497
CORRECTIONS			
./. Vétusté à charge du propriétaire		35%	-486'083
VALEUR DE RENDEMENT		9.86%	870'000

9 VALEUR VENALE

Compte tenu de la typologie de l'objet, la valeur déterminante découle de la valeur de rendement, bien que ce type de biens se destine en général plus à un exploitant professionnel qu'à un investisseur.

Il n'est pas impossible qu'un acquéreur ayant pour but d'occuper lui-même l'immeuble soit disposé à offrir un montant légèrement supérieur à la valeur de rendement basée sur le revenu supputé par l'expert sans toutefois admettre la valeur intrinsèque, puisque l'objet ne correspondra jamais pleinement à ses besoins.

Toutefois, considérant la situation et le peu d'activité économique aux Mosses, nous retenons purement et simplement la valeur de rendement, soit :

CHF 870'000

Il est cependant admissible que cette valeur puisse faire l'objet d'une marge d'appréciation de +/- 5%.

Valeur de liquidation

S'agissant d'une vente forcée, il convient de déduire de la valeur vénale précitée un abattement de liquidation, afin de déterminer la valeur au jour des enchères.

Compte tenu de l'objet, nous admettons cet abattement de l'ordre d'environ 5%. De ce fait, **la valeur de liquidation** (arrondie) est admise à :

CHF 830'000

10 RESERVES

Cette expertise a été établie aux seules fins pour lesquelles elle a été sollicitée. Elle est élaborée en fonction de notre appréciation, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents communiqués par le mandant et ceux obtenus auprès des différentes instances officielles. Nous présumons que toutes ces données sont fiables et complètes. Si le mandant nous a volontairement caché des informations, nous ne pouvons nullement en être tenus pour responsable. La valeur ne prend pas en considération ni les aspects fiscaux, ni les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (contentieux, assurances, etc.).

Le présent rapport est réalisé sur la base des éléments connus à la date de référence mentionnée ci-dessous. Sa validité prend fin dès que les conditions du marché des capitaux, du marché immobilier ou tout autre élément viendraient à modifier les bases de calcul.

Lausanne, le 9 mars 2023

de Rham SA

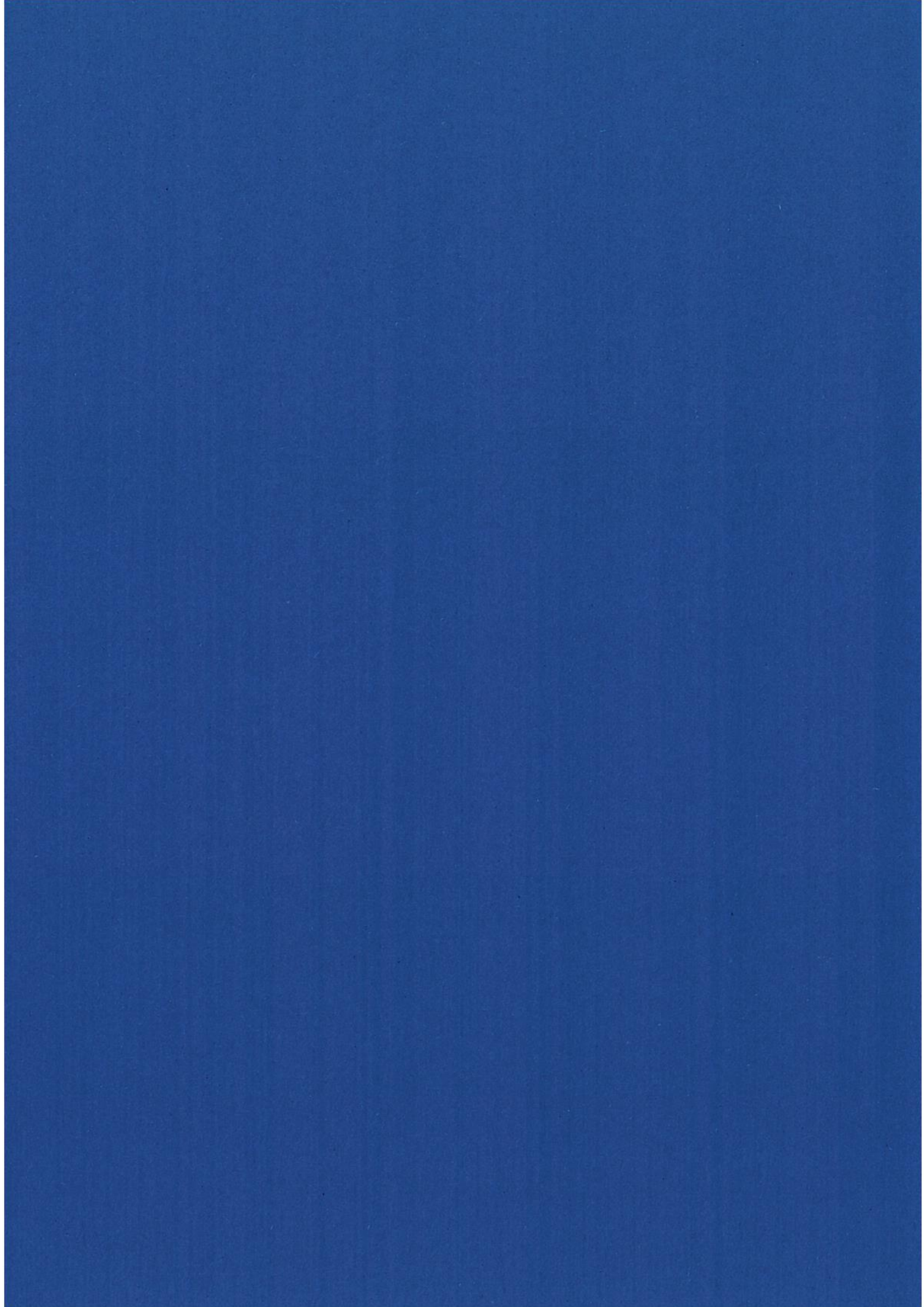

Jean-Jacques Morard
CEO

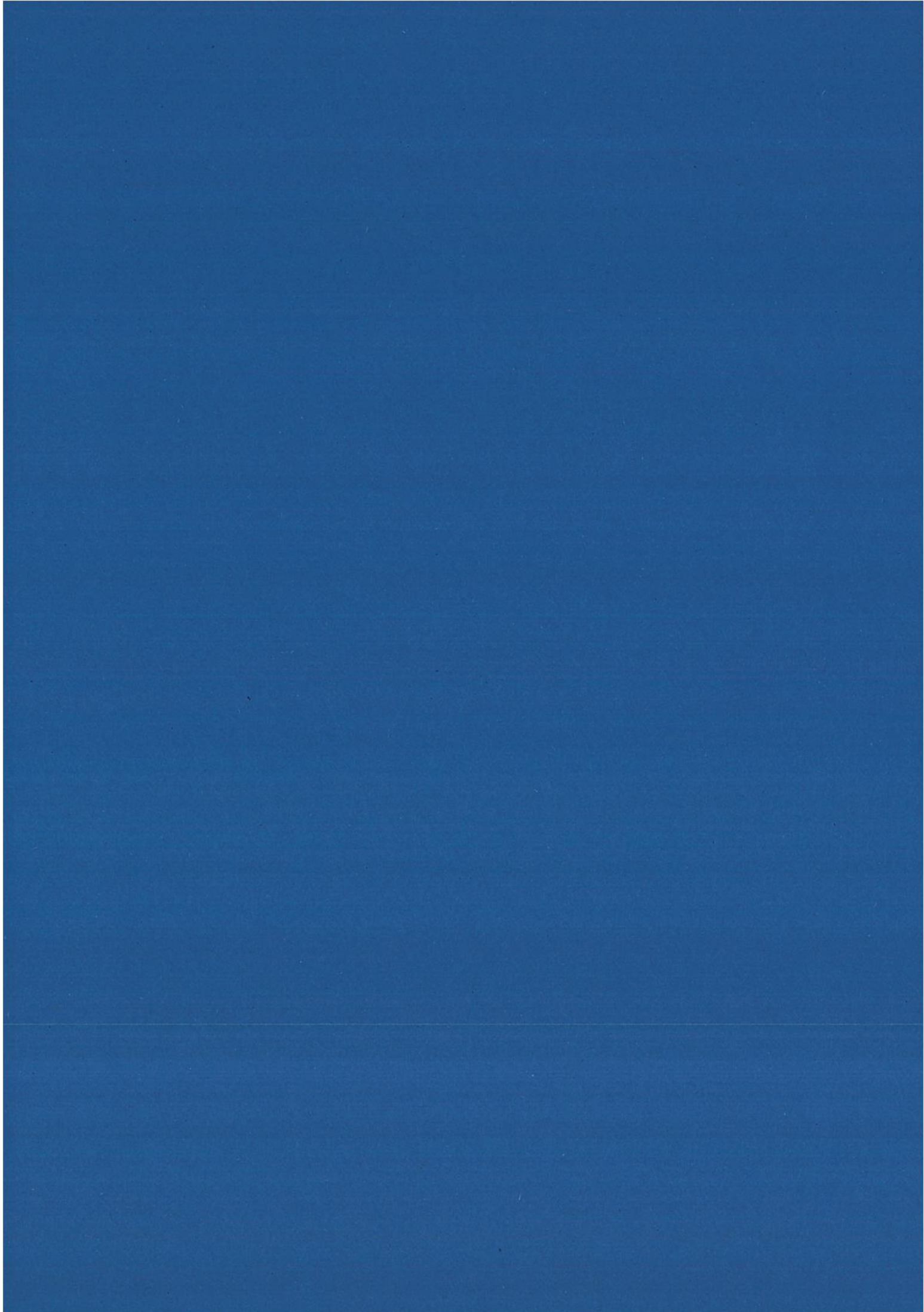

Véronique Campiche
Experte en estimations immobilières
avec brevet fédéral
Membre expert CEI

11 ANNEXES

Extrait du Registre Foncier
Police d'assurance ECA
Courrier de la Municipalité d'Ormont-Dessous du 24.02.2023







Extrait du registre foncier Bien-fonds Ormont-Dessous / 1713

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5410 Ormont-Dessous	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1713	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 10934 59483 80	
Surface	2'762 m ² , numérique	
Mutation	24.07.2017 018-2017/6046/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	16	
Désignation de la situation	Les Fontaines Route du Col des Mosses 92	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 302 m ² Accès, place privée, 1'836 m ² Champ, pré, pâturage, 619 m ² Jardin, 5 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, N° d'assurance: 869, 302 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	700'000.00	2019 (15.04.2020)

Propriété

Propriété individuelle
Le Chaussy Sàrl, Sion (IDE: CHE-301.859.529), 27.09.2019 018-2019/9490/0 Achat

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

19.01.2011 001-2011/228/0 Mensuration en cours ID.001-2011/000379
19.12.2022 018-2022/13882/0 Faillite ID.018-2022/004966

Servitudes

22.02.1951 001-233208	(C) Canalisation(s) d'eau ID.001-1999/009242 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey
26.08.1955 001-233243	(C) Canalisation(s) souterraines ID.001-1999/009999 en faveur de Confédération Suisse, Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), armasuisse Immobilier Section des immeubles, Berne
31.12.1959 001-196018	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/011069 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1691 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1692 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3027 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3317
31.12.1959 001-196022	(C) Passage à pied ID.001-1999/011070 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1691 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1692 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1693 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3316 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3317
31.12.1959 001-196024	(C) Passage à pied ID.001-1999/010895 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1674 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1675 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1676 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1677 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1678 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1996 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3037 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3132
17.09.1960 001-198598	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001-1999/011096 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1700 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1701 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1702 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1703 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1704 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1705

	en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1706 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1707 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1708 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1711 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/4142	20.04.2009 001-2009/1438/0
25.10.1963 001-210588	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.001-1999/010936 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1680 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1689 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1690 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1694 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3758	
09.12.1965 001-218138	(C) Usage places de parc pour véhicules automobiles ID.001-1999/011083 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey	
30.12.1968 001-228436	(C) Passage à pied, pour tous véhicules de 2 m. 50 de largeur et canalisations quelconques ID.001- 1999/011075 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1693 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3027	
09.06.1987 001-313997	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.001- 1999/011077 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1693 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1694 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3316 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/3758	

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) Ce droit comprend aussi celui de libre accès pour le personnel chargé de la réparation des conduites. Une d'eau, ID.001-1999/009242 indemnité équitable sera versée en cas de dommages importants.

Pour ce qui concerne la parcelle 1715, le droit de canalisation concédé comprend aussi celui de laisser subsister le réservoir actuel, ainsi que le trop-plein se déversant dans le ruisseau. Un deuxième réservoir pourra être construit suivant les besoins futurs.

Assiette selon tracés des plans annexés.

Modification RF 2015/5863 du 31.7.2015 : la servitude est radiée sur la parcelle 1568.

Servitude, Canalisation(s) Cette servitude comporte pour la bénéficiaire le droit de passage et de fouilles pour installer et entretenir les souterraines, ID.001- câbles et le droit de passage à pied, au plus court et moins dommageable pour accéder aux câbles et aux installations. Les seules indemnités que pourront toucher les propriétaires, lors des travaux d'entretien, seront les indemnités de dégâts aux cultures.

Le propriétaire de la parcelle 1693 a obtenu que la bénéficiaire déplace les câbles téléphoniques à ses frais au cas où lui ou ses successeurs dans la propriété de cet immeuble voudraient construire un ou plusieurs bâtiments sur l'emplacement des câbles.

Selon tracés figurés sur les plans annexés.

Servitude, Passage à pied, Passage à pied de un mètre de largeur.
ID.001-1999/010895 Assiette selon tracé en vert sur le plan 196018 annexé à l'onglet II.

Servitude, Canalisation(s) Assiette selon tracé en rouge sur le plan annexé à l'onglet II.
d'égouts, ID.001-
1999/010936

Servitude, Passage à pied L'entretien de ce passage est à la charge des fonds dominants. Il est précisé que le passage concédé ne et pour tous véhicules, devra en aucun moment gêner le stationnement normal sur la place de parc du restaurant "Chaussy" sur laquelle ce passage s'exerce.

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

Servitude, Passage à pied, Passage à pied de un mètre de largeur. L'entretien est à la charge des fonds dominants.
ID.001-1999/011070 Assiette selon tracé en vert sur le plan annexé à l'onglet II.

Servitude, Passage à pied, Les frais de construction et d'entretien de ce passage incomberont au seul fonds dominant.
pour tous véhicules de 2 m. Conformément au tracé en jaune du plan de servitude annexé à l'onglet II.
50 de largeur et
canalisations quelconques,
ID.001-1999/011075

Servitude, Passage à pied Les frais d'entretien de la voie d'accès, seront répartis entre propriétaires desservis, au prorata des assurances incendies des bâtiments construits ou à construire sur chacun des fonds dominants, chaque immeuble étant alors mis au bénéfice d'un droit de passage, sans qu'il en résulte une aggravation de la servitude au sens des

dispositions légales.

En cas de construction sur les fonds dominants, les dégâts causés à la route par l'utilisation comme accès pour chantier, seront réparés à la charge du propriétaire responsable.

Le propriétaire du fonds servant 1713 informe les propriétaire des fonds dominants de ce qu'il tolère l'usage de sa parcelle en période hivernale comme place de stationnement pour véhicules automobiles : il ne peut donc garantir l'utilisation du passage par les propriétaires des fonds dominants qui l'exerceront au gré des possibilités.

Assiette selon tracé en jaune du plan annexé.

Servitude, Usage places de parc pour véhicules automobiles, ID.001-1999/011083

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.001-1999/011096

Mention, Mensuration en cours, ID.001-2011/000379

Mention, Faillite, ID.018-2022/004966

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

Division assurance

Rue de la Gare 18
1860 Aigle
www.eca-vaud.ch

COPIE



Commune **010 Ormont-Dessous**
Bâtiment **869**
Référence **101326040-0/1**

Le Chaussy Sàrl
Rte de Lentine 14
1950 Sion

Hôtel-restaurant Le Chaussy et habitation

Emplacement: Les Mosses, Rte du Col des Mosses 92

Année construction: 1813

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : caves, chaufferie, W.C.	168	2.6	437	253'460.00
Rez : cuisine et restaurant	168	2.6	437	382'375.00
Etage : chambres hôtel	168	2.6	437	404'225.00
Combles : chambres personnel	68	2.9	197	182'225.00
logement privé	100	2.9	290	301'600.00
Annexe Nord-Ouest : sous-sol : cave	19	2.3	44	25'520.00
plain-pied : restaurant	19	2.5	48	43'200.00
combles : logement	19	1	19	19'760.00
Annexe Nord : sous-sol : caves	26	2.3	60	34'800.00
plain-pied : restaurant	26	2.5	65	60'125.00
étages - combles : logement	26	5.3	138	127'650.00
Annexe Nord-Est : plain-pied : restaurant	14	3	42	41'580.00
Annexe Est : sous-sol : caves	27	2.3	62	35'960.00
plain-pied : restaurant	61	2.6	159	147'075.00
étages - combles : chambres	61	4.3	262	272'480.00
d'hôtel				
		Total:	2'697	2'332'035.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Hôtel - restaurant Le Chaussy	89.00	2'075'511.15
Habitation	11.00	256'523.85
Total:	100.00	2'332'035.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
50'000.00

Année/indice 2019 / 125

Date d'effet 27.09.19

Date d'édition 07.01.20



Chemin du Planchamp 2
1863 Le Sépey
Tél. 024 491 01 11
greffe@ormont-dessous.ch
www.ormont-dessous.ch

MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

JS

OFFICE DES FAILLITES
01 MARS 2023
EST VAUDOIS

Restaurant du Chaussy
p.a Office des faillites de Vevey
Monsieur Jean-Samuel Cavin
Place de la Gare 5
1800 Vevey

Réf : DEB/42.04

Affaire traitée par : Mme Gretel Ginier

Le Sépey, le 24 février 2023

Plan d'affectation Ormont-Dessous hors centre Secteur des Mosses

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mise à jour des plans d'affectation communaux, la Municipalité travaille sur l'élaboration du PACom hors centre.

La parcelle RF 1713 est concernée par un changement d'affectation. Elle est prévue en zone touristique.

Afin de pouvoir vous présenter le travail en cours et les conséquences d'une nouvelle affectation de cette parcelle, nous vous invitons à une séance le

**mardi 28 mars 2023, à 19h00,
à l'Espace nordique des Alpes vaudoises, Les Mosses.**

Dans l'attente de cette prochaine rencontre, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

La Syndique

Gretel Ginier

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire

Isabelle Mermod Gross