

Expertise du bien-fonds

**Parcelle RF PPE n° 2100
Immeuble de base B-F Renens 5591/658
Quote-part 20'041/100'000
Rue du Chêne 15 – 1020 Renens**



Propriété individuelle de Landry Alexandre

Vevey, le 24 mars 2025
AM/ti

SOMMAIRE :

- 1/ Mandat
- 2/ Parcelle à expertiser
- 3/ Sources d'informations
- 4/ Situation et localisation
- 5/ Photos commentées
- 6/ Parking et aménagements extérieurs
- 7/ Affectation de la parcelle
- 8/ Recensement architectural du Canton de Vaud
- 9/ Cadastre des sites pollués
- 10/ Cadastre des dangers naturels
- 11/ Caractéristiques du bien-fonds
- 12/ Descriptif sommaire du bien
- 13/ Etat général
- 14/ Valeur de rendement
- 15/ Valeur intrinsèque
- 16/ Valeur vénale du bien complet
- 17/ Valeur d'expert
- 18/ Remarques finales
- 19/ Extrait du registre foncier
- 20/ Police ECA
- 21/ Plan PPE
- 22/ Fiche bâtiment
- 23/ Bail à loyer



1/ Mandat

Par lettre recommandée du 07.02.2025 l'Office des poursuites de l'Ouest Lausannois, a mandaté le bureau Atelier.com architecture SA, afin d'expertiser la parcelle RF PPE n° 2100, sises au lieu-dit à la rue du Chêne 15 à 1020 Renens.

2/ Parcelle à expertiser

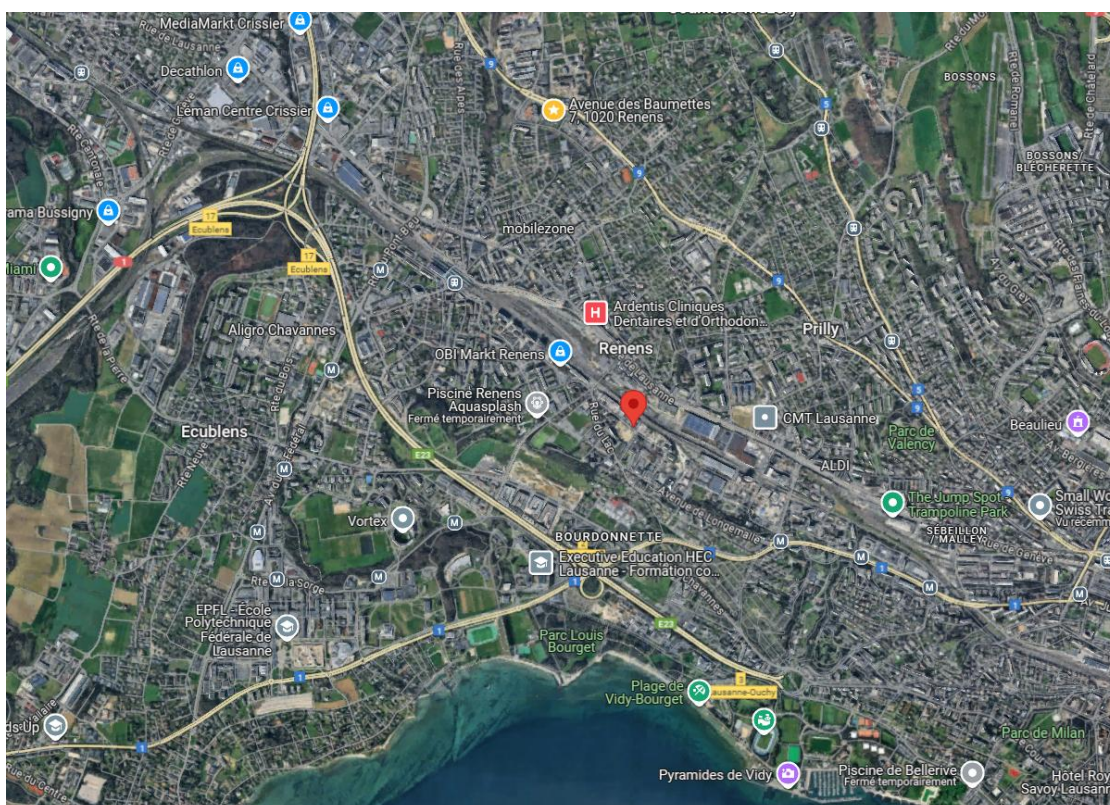
Parcelle RF PPE 2100 de l'immeuble de base B-F Renens 5591/658, quote-part 20'041/100'000
Rue du Chêne 15
Commune de Renens

3/ Sources d'informations

- Extrait du Registre Foncier de la parcelle RF PPE 2100
- Police ECA
- Visite des lieux en date du 25.02.2025, en présence de Mme Coralie Dumartheray, huissière cheffe de l'Office des Poursuites de l'Ouest lausannois.
- Plan PPE
- Fiche bâtiment
- Bail à loyer

4/ Situation et localisation

Le bien-fonds est situé à environ 5 minutes à pied des gares de Renens et Prilly-Malley et donc proche du centre-ville et de ses infrastructures et commodités. Les accès aux axes autoroutiers sont à environ 5 minutes en voiture.





Bâtiment



Bâtiment



Entrée bâtiment



Entrée bâtiment



Cage escalier



Accès lift



Lift



Palier 3^{ème} entrée bureau



Palier 3^{ème} entrée salon de massage



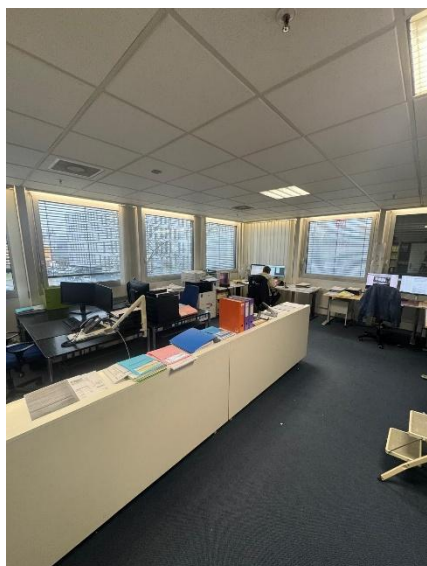
Bureau / Réception



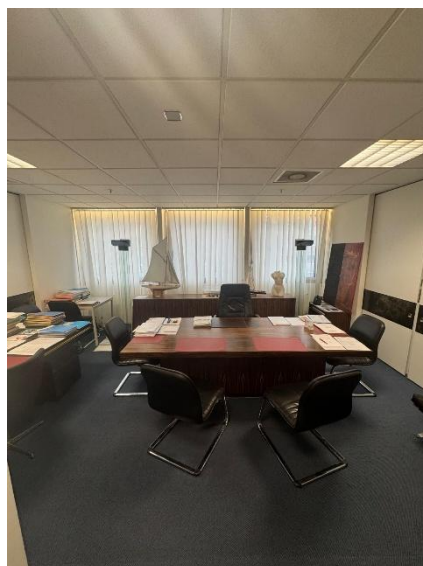
Bureau / Réception



Bureau / Réception



Réception



Bureau



Bureau



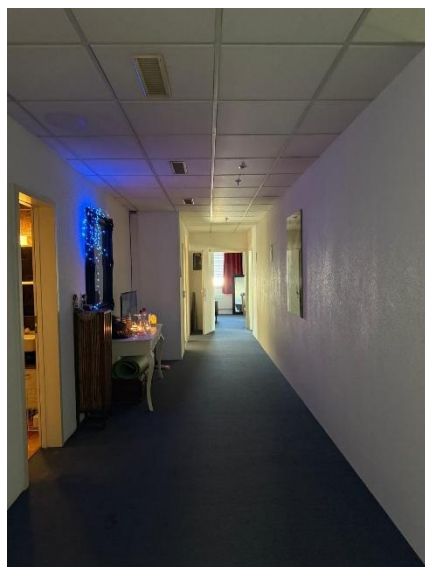
Hall bureau



Sanitaire bureau

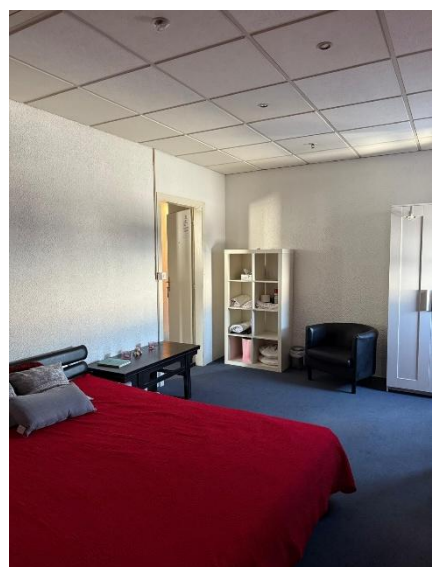
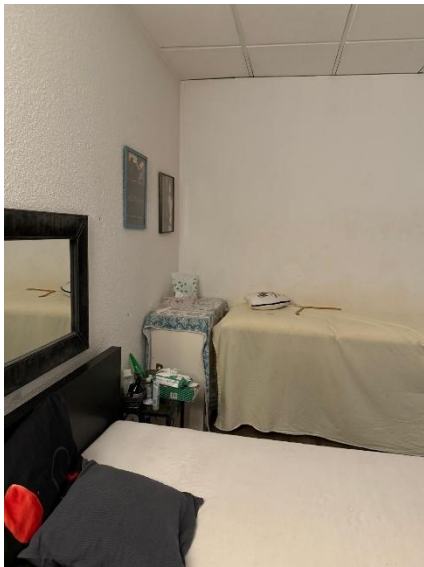


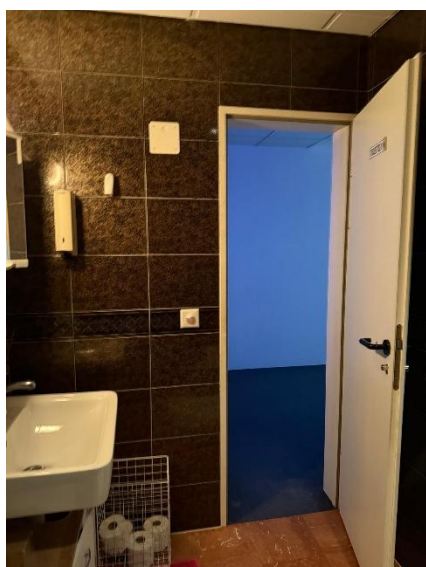
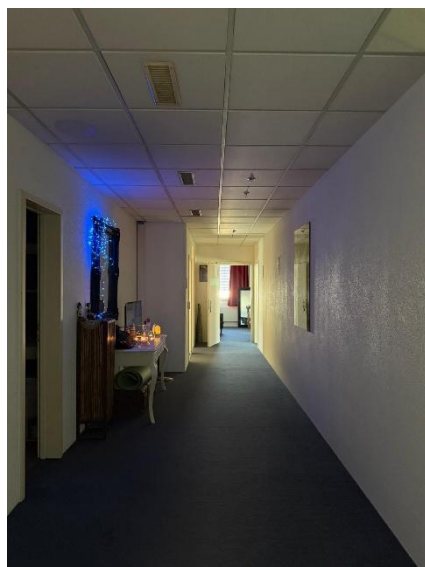
Salon de massage

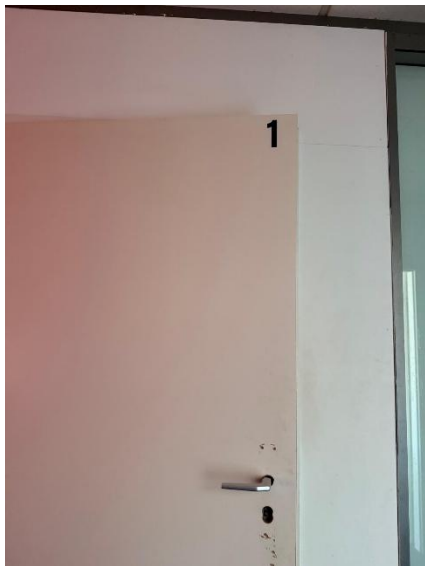












6/ Parking et aménagements extérieurs

A l'intérieur de la cour délimitée de cette zone de commerce, un parking semi-public est proposé (payant). De plus, 5 places de parc intérieures (67 à 71) sous formes de servitudes sont rattachées au lot 6.

7/ Affectation de la parcelle

Ordre non contigu, industriel

8/ Recensement architectural du Canton de Vaud

Aucun

9/ Cadastre des sites pollués

Pollué, pas d'atteinte visible ou incommodante à attendre

10/ Cadastre des dangers naturels

Aucun

11/ Caractéristiques du bien-fonds**Parcelle à expertiser RF PPE 2100**

<u>Commune</u>	Renens	
<u>N° immeuble</u>	2100	
<u>E-GRID</u>	CH982665658006	
<u>Adresse</u>	Rue du Chêne 15	
<u>Propriétaire</u>	Landry Alexandre	
<u>Estimation fiscale</u>	490'000.-	2002



12/ Descriptif sommaire du bien

Le bien expertisé, lot n° 6 de l'extrait du RF est situé au 3^{ème} étage d'un bâtiment dédié au commercial/tertiaire.

Par la cage d'escalier ou par l'ascenseur, le lot est accessible et occupe tout le 3^{ème} niveau. Ce bien a été divisé en deux ; un espace de bureau de 192 m² occupé par le propriétaire et un espace dédié aux massages de 194 m² occupé par un(e) locataire.

La zone de bureau est composée de 4 bureaux de taille généreuse et d'une zone sanitaire. L'espace de salon de massage est composé de quatre pièces indépendantes, un open space d'environ 60 m², un hall d'entrée, une cuisine agencée et des locaux sanitaires.

Par son architecture, le bâtiment bénéficie d'un très bon éclairage naturelle muni de stores à lamelles pour l'obscurcissement.

Datant de 1989, la construction ne présente pas de défaut majeur visible. Bien qu'aucuns travaux notables n'aient été entrepris le long de ses années, l'état général du bien expertisé et de l'ensemble de l'immeuble semble bon.

La production de chauffage est au gaz puis la distribution de chaleur se fait par le biais de radiateurs.

13/ Etat général

Parties bâtiments	Eléments	Notations
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	B
	Dalles / poutres et planchers	B
	Charpente	B
Gros œuvre 2	Revêtement de façades	B
	Fenêtres et portes extérieures	B
	Couverture (toiture)	B
	Isolations	B
Aménagements intérieurs	Plâtrerie	B
	Menuiserie intérieure	B
	Agencement de cuisine	B
	Revêtements de sols, de murs et plafonds	B
Installations	Electricité (installation)	B
	Sanitaire (installation, tuyaux, canalisations)	B
	Sanitaire (appareils)	B
	Appareils de cuisine	B
	Chauffage (production)	B
	Chauffage (distribution)	B

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive

Description des notations

Excellent	Pratiquement neuf et/ou en excellent état
Bon	Récent ou relativement ancien, mais en bon état
Convenable	Relativement ancien, mais dans un état convenable
Mauvais	Très ancien et /ou en mauvais état

14/ Valeur de rendement

Pour l'espace de bureau, aucun bail n'existe puisque le propriétaire occupe ses propres locaux. Dès lors, nous déterminerons une valeur locative théorique pour cet espace, ceci en tenant compte du marché au moment de son expertise.

Surface de bureau : soit $192 \text{ m}^2 \times 250.-/\text{m}^2/\text{an}$ CHF 48'000.—/an

Attachées à ce lot, 5 places de parc intérieures sont disponibles
Rendement annuel ($200.-/\text{place}/\text{mois} \times 12$) $\times$ 5 places CHF 12'000.—/an

Pour l'espace de massage, il existe un bail (annexé à la présente expertise).

Le revenu locatif annuel est de ($4'200.-/\text{mois} \times 12$) CHF 50'400.—/an

CHF 110'400.—/an

Considérant sa bonne localisation, son bon état d'entretien et ses caractéristiques constructives, nous appliquerons un taux de capitalisation de 5.5%.

Le bail de l'espace de massage datant de 2008 et n'ayant jamais été réindexé, il présente une réserve au regard du marché actuel.

Calcul de la valeur de rendement

$\frac{\text{CHF } 110'400.- \times 100}{5.5} =$ CHF 2'007'272.70

15/ Valeur intrinsèque RF PPE 2100

La construction date de 1989 et semble avoir été bien entretenue.

Construit de manière traditionnelle pour son époque, soit avec des structures en béton et métal pour les dalles et murs et isolations et doublages intérieurs.

Elle accuse donc un âge de 36 ans. Son état d'entretien nous fait opter pour un coefficient de 0.5% par année, soit 18%.

Calcul de la valeur intrinsèque

La surface du lot est de 386.50 m^2
Nous calculons le prix à $3'500.-/\text{m}^2$ (neuf) soit : CHF 1'352'750.—

déduction de 18%, égal au taux de vétusté imputé ./ CHF 243'495.—

Total CHF 1'109'255.—

Places de parc ($5 \times 40'000.-$) CHF 200'000.—

Total valeur intrinsèque
RF PPE 2100 CHF 1'309'255.—



16/ Valeur vénaleCalcul de la valeur vénale

$$\frac{(\text{Valeur de rendement} \times 2) + \text{valeur intrinsèque}}{3}, \text{ soit :}$$

$$\frac{(\text{CHF } 2'007'272.70 \times 2) + \text{CHF } 1'309'255.—}{3}$$

CHF 1'774'600.15

17/ Valeur d'expert RF PPE 2100, Commune de Renens

La valeur vénale de la propriété est admis à CHF 1'774'600.—

18/ Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

En outre, nous faisons une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.

Extrait du registre foncier Propriété par étages Renens / 2100

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5591 Renens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2100
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH982665658006
Immeuble de base	B-F Renens 5591/658
Quote-part	20'041/100'000
Droit exclusif	Rue du Chêne 15 Troisième étage : locaux commerciaux de 386,52 m2 environ, lot 6 des plans

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

490'000.00

2002 (02.07.2003)

Propriété

Propriété individuelle

Landry Alexandre 12.07.1962,

09.10.2002 007-2002/5103/0 Achat

Mentions

27.06.1990 007-492532

PPE avant construction ID.007-2000/001967

27.06.1990 007-492532

Règlement de PPE ID.007-2000/001970

Servitudes

11.06.1992 007-504673

(D) Usage de locaux techniques ID.007-2001/001783
à charge de B-F Renens 5591/658

11.06.1992 007-504679

(D) Usage de place de parc intérieure No 67 ID.007-2001/001859

à charge de B-F Renens 5591/759

11.06.1992 007-504680 Cession

11.06.1992 007-504679

(D) Usage de place de parc intérieure No 68 ID.007-2001/001860

à charge de B-F Renens 5591/759

11.06.1992 007-504680 Cession

11.06.1992 007-504679

(D) Usage de place de parc intérieure No 69 ID.007-2001/001861

à charge de B-F Renens 5591/759

11.06.1992 007-504680 Cession

11.06.1992 007-504679

(D) Usage de place de parc intérieure No 70 ID.007-2001/001862

à charge de B-F Renens 5591/759

11.06.1992 007-504680 Cession

11.06.1992 007-504679

(D) Usage de place de parc intérieure No 71 ID.007-2001/001863

à charge de B-F Renens 5591/759

11.06.1992 007-504680 Cession

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

10.05.2024 007-2024/3003/0

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.007-2024/001309

Exercices des droits

Mention, PPE avant construction, ID.007-2000/001967

Non spécifié.

Mention, Règlement de PPE, ID.007-2000/001970

Selon règlement d'administration et d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de locaux techniques, ID.007-2001/001783

La zone sise au sous-sol du bâtiment édifié sur la parcelle de base numéro 658 et teintée en saumon sur le plan annexé, est réservée aux locaux techniques du complexe intéressant les fonds dominants et servants. Les éléments touchant à la chaufferie font l'objet de servitudes et d'une charge foncière constituée par acte séparé.

Les frais d'aménagement ont été payés antérieurement à ce jour; quant aux frais d'entretien et de renouvellement, ils se répartissent entre les propriétaires des fonds dominants selon la clé de répartition suivante:

- Parcelle No 775: 241/1000èmes (deux cent quarante et un millièmes).
- Parcelle No 628: 121/1000èmes (cent vingt et un millièmes).
- Parcelle No 658: 222/1000èmes (deux cent vingt-deux millièmes).
- Parcelle No 608: 265/1000èmes (deux cent soixante-cinq millièmes).
- Parcelle No 759: 151/1000èmes (cent cinquante et un millièmes).

La consommation d'eau est répartie entre les propriétaires, proportionnellement au nombre d'unités sanitaires.

Servitude, Usage de place Le bénéficiaire jouit d'un droit d'usage sur la place de parc intérieure pour voiture portant le numéro 67 sur le

de parc intérieure No 67, plan annexé.
ID.007-2001/001859 Exercice commun aux servitudes Nos ID 2001/001794 à 2001/001863 :
Ces servitudes sont cessibles.
Les bénéficiaires pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront :
- céder l'une ou l'autre de ces places de parc à un autre bénéficiaire,
- transformer l'une ou l'autre de celles-ci en servitudes foncières, en attribuant le ou les droits d'usage à une ou plusieurs parcelles.
Une servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'une autre parcelle ou être transformée en servitude personnelle.
Les frais d'entretien des places de parc et du parking, notamment de sa structure et de son enveloppe, sont supportés par les bénéficiaires ou les fonds dominants, à raison de un septantième (1/70) par place de parc.
Les places de parc sont soumises à un règlement d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de place de parc intérieure No 68, plan annexé.
ID.007-2001/001860 Exercice commun aux servitudes Nos ID 2001/001794 à 2001/001863 :
Ces servitudes sont cessibles.
Les bénéficiaires pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront :
- céder l'une ou l'autre de ces places de parc à un autre bénéficiaire,
- transformer l'une ou l'autre de celles-ci en servitudes foncières, en attribuant le ou les droits d'usage à une ou plusieurs parcelles.
Une servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'une autre parcelle ou être transformée en servitude personnelle.
Les frais d'entretien des places de parc et du parking, notamment de sa structure et de son enveloppe, sont supportés par les bénéficiaires ou les fonds dominants, à raison de un septantième (1/70) par place de parc.
Les places de parc sont soumises à un règlement d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de place de parc intérieure No 69, plan annexé.
ID.007-2001/001861 Exercice commun aux servitudes Nos ID 2001/001794 à 2001/001863 :
Ces servitudes sont cessibles.
Les bénéficiaires pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront :
- céder l'une ou l'autre de ces places de parc à un autre bénéficiaire,
- transformer l'une ou l'autre de celles-ci en servitudes foncières, en attribuant le ou les droits d'usage à une ou plusieurs parcelles.
Une servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'une autre parcelle ou être transformée en servitude personnelle.
Les frais d'entretien des places de parc et du parking, notamment de sa structure et de son enveloppe, sont supportés par les bénéficiaires ou les fonds dominants, à raison de un septantième (1/70) par place de parc.
Les places de parc sont soumises à un règlement d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de place de parc intérieure No 70, plan annexé.
ID.007-2001/001862 Exercice commun aux servitudes Nos ID 2001/001794 à 2001/001863 :
Ces servitudes sont cessibles.
Les bénéficiaires pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront :
- céder l'une ou l'autre de ces places de parc à un autre bénéficiaire,
- transformer l'une ou l'autre de celles-ci en servitudes foncières, en attribuant le ou les droits d'usage à une ou plusieurs parcelles.
Une servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'une autre parcelle ou être transformée en servitude personnelle.
Les frais d'entretien des places de parc et du parking, notamment de sa structure et de son enveloppe, sont supportés par les bénéficiaires ou les fonds dominants, à raison de un septantième (1/70) par place de parc.
Les places de parc sont soumises à un règlement d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de place de parc intérieure No 71, plan annexé.
ID.007-2001/001863 Exercice commun aux servitudes Nos ID 2001/001794 à 2001/001863 :
Ces servitudes sont cessibles.
Les bénéficiaires pourront librement et aux conditions qu'ils fixeront :
- céder l'une ou l'autre de ces places de parc à un autre bénéficiaire,
- transformer l'une ou l'autre de celles-ci en servitudes foncières, en attribuant le ou les droits d'usage à une ou plusieurs parcelles.
Une servitude foncière pourra être librement transférée en faveur d'une autre parcelle ou être transformée en servitude personnelle.
Les frais d'entretien des places de parc et du parking, notamment de sa structure et de son enveloppe, sont supportés par les bénéficiaires ou les fonds dominants, à raison de un septantième (1/70) par place de parc.
Les places de parc sont soumises à un règlement d'utilisation annexé.

Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, Réquisition en réalisation de gage selon PJ annexée.
ID.007-2024/001309

Droits de gage immobilier

23.09.1991 007-500559 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 400'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 10%, ID.007-2001/007711, Droit de gage individuel
Créancier hypothécaire Bank Cler AG (Banque Cler SA) (Banca Cler 06.02.2018 007-2018/504/0
SA) (Bank Cler Ltd), Basel (IDE: CHE-101.390.939)
Primé par servitude ID.007-2001/001767 Constructions :, C, sur B-F 11.06.1992 007-504681

[illegible]

[illegible]

Primé par servitude ID.007-2001/001836 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001837 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001838 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001839 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001840 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001841 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001842 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001843 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001844 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001845 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001846 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001847 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001848 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001849 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001850 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001851 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001852 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001853 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001854 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001855 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001856 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001857 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001858 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001859 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001859 Usage, D	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001860 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001860 Usage, D	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001861 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001861 Usage, D	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001862 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001862 Usage, D	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001863 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001863 Usage, D	11.06.1992 007-504681
Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 275'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.007-2001/007713, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
Primé par servitude ID.007-2001/001767 Constructions :, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001768 Constructions :, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001769 Constructions :, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001770 Constructions :, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681
Primé par servitude ID.007-2001/001771 Usage, C, sur B-F Renens 5591/759	11.06.1992 007-504681

23.09.1991 007-500560

[illegible]

[illegible]

5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001841 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001842 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001843 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001844 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001845 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001846 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001847 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001848 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001849 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001850 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001851 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001852 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001853 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001854 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001855 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001856 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001857 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001858 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001859 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001859 Usage, D	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001860 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001860 Usage, D	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001861 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001861 Usage, D	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001862 Usage, D	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001862 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001863 Usage, D	11.06.1992 007-504681
5591/759	Primé par servitude ID.007-2001/001863 Usage, C, sur B-F Renens	11.06.1992 007-504681

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

Av. du Grey 111
Case postale
1001 Lausanne
www.eca-vaud.ch



Propriétaire :
PPE Chêne 7D
Rue du Chêne 7D
1020 Renens VD

Publiaz immobilier SA
Rue de Lausanne 51
Case postale
1020 Renens VD 1

Lausanne, le 24 juin 2020
Réédité le 6 février 2025

Police d'assurance Bâtiment

Commune :	137 Renens (VD)	Numéro assuré :	50.00.02.59.86
Bâtiment :	2868	Numéro police :	101360478-0/1
		Effet le :	28.01.2016

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

2025 / 140

Valeur indexée	: Fr.	7'171'302.55	Volume total :	7'563 m3
Prime annuelle brute	: Fr.	4'497.58	(timbre fédéral non compris)	

Situation : Renens VD, Rue du Chêne 15
Affectation : Bâtiment administratif - café-restaurant
Dernière estimation : 22.09.2011

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

	<u>Date début</u>	<u>Date fin</u>		
Côté cour, Côté jardin	28.01.2016		Premier risque	Fr. 100'000.00

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Changement de propriétaire/adresse

Extinction automatique

Le bâtiment est équipé d'un système d'extinction automatique qui doit répondre en tout temps aux prescriptions de l'ECA.

Tout dérangement ou mise hors de fonction sera annoncée de suite à l'ECA, par écrit par le propriétaire ou son mandataire, sous peine de réduction de l'indemnité en cas de sinistre.

Si le preneur d'assurance, en sa qualité de locataire, a connaissance d'un dérangement ou d'une mise hors de fonction de l'installation, celle-ci sera annoncée de suite à l'ECA, par écrit, sous peine de réduction de l'indemnité en cas de sinistre.

Police d'assurance Bâtiment

Commune : 137 Renens (VD)
Bâtiment : 2868

Numéro assuré : 50.00.02.59.86
Numéro police : 101360478-0/1
Effet le : 28.01.2016

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

Conditions spéciales et/ou observations:

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.

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.

Commune **137 Renens (VD)**
Bâtiment **2868**
Référence **101360478-0/1**

Publiaz immobilier SA
Rue de Lausanne 51
Case postale
1020 Renens VD 1

PPE Chêne 7D
Rue du Chêne 7D
1020 Renens VD

Bâtiment administratif – café-restaurant

Emplacement: Renens VD, Rue du Chêne 15
Année construction: 1989
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol Scté HEPTAGONE				
salles réunions, WC, bar, local technique	285	3.8	1'083	1'062'635.89
WC, vestiaires, caves restaurant	140	3.5	490	304'888.89
local technique, chaufferie, caves, abri	108	3.5	378	723'692.30
entrée, café-restaurant (sol et plafond)	392	3.5	1'372	985'025.64
1er et 2e étage, bureaux, WC	393	6.8	2'672	2'397'948.73
3e étage, y.c. toiture	393	3.7	1'454	1'478'854.70
toiture, cabine ascenseur, ventilation	57	2	114	218'256.40
Total:			7'563	7'171'302.55

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Café-restaurant	25.00	1'792'825.64
Salles de réunions Heptagone/FM	14.00	1'003'982.36
Bureaux	61.00	4'374'494.56
Total:	100.00	7'171'302.55

Couvertures complémentaires:

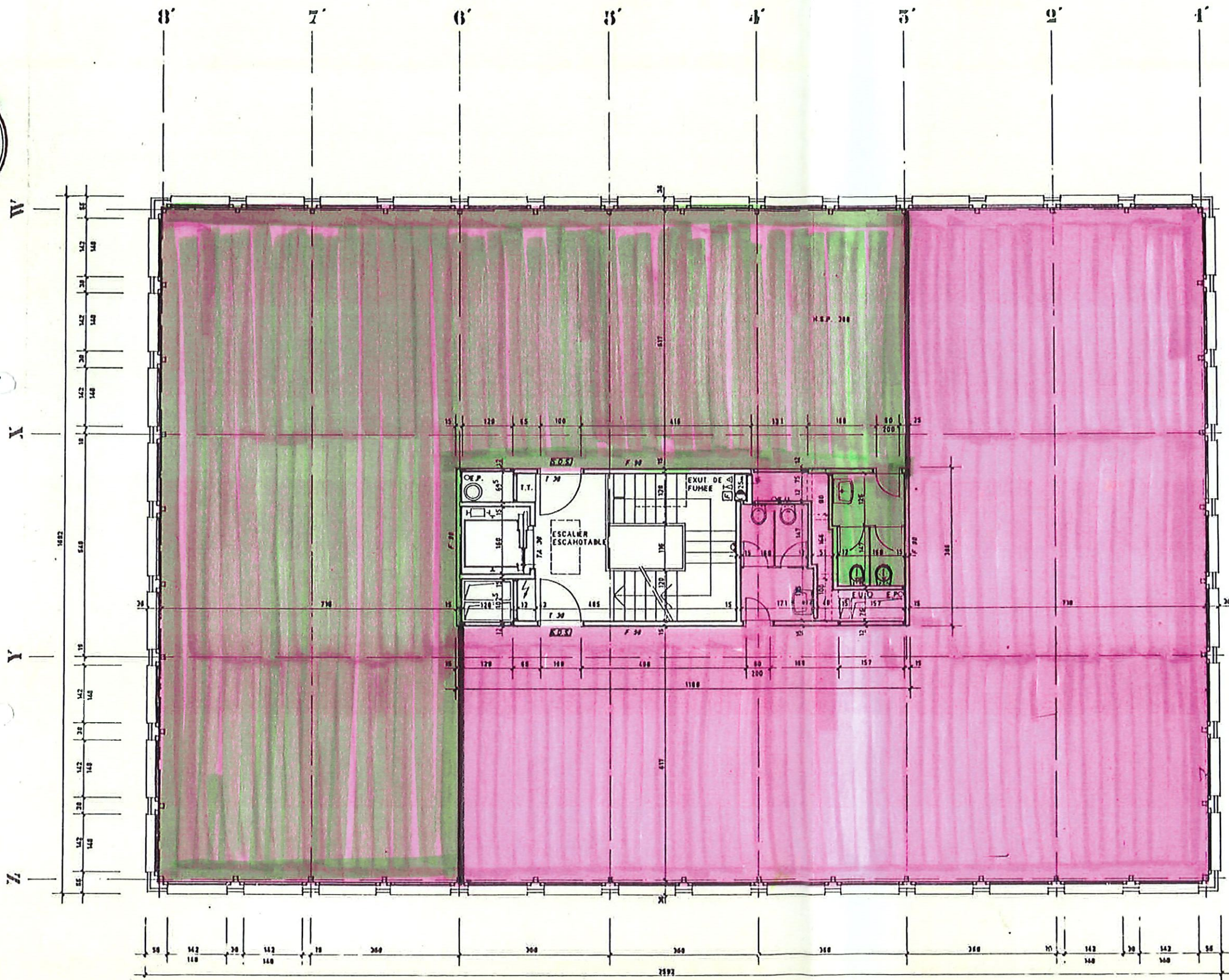
Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
100'000.00

Année/indice 2025 / 140
Date d'effet 28.01.16
Date d'édition 06.02.25

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

PLAT
NATURAL

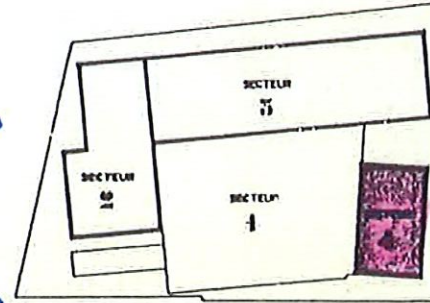


propriétaire
locataire

P.2100
LOT 6
3EME ETAGE
386.52 M²



Renens



Maître de l'ouvrage:

CIAA Liaudet, Moresi, Pfister
1020 Renens

Architecte:

Pfister F. FSAI/SIA
ch. du Chêne 7 — 1020 Renens

Ingénieurs civils:

Sabert S.A.
ch. Rovéréaz 26 — 1012 Lausanne

Architecte d'intérieur:

DELTA 7 Pfister et Dassetto S.A.
ch. du Chêne 7 — 1020 Renens

Géomètre:

Bonjour P.
ch. des Anciens-Moulins 2 A
1009 Pully

Coordonnées:

ch. du Chêne 7 — 1020 Renens

Conception: 1987

Réalisation : 1988-90



1

Historique/Situation

Un potentiel d'affectations multiples

Les initiales retenues en guise de nom pour cet ensemble immobilier, définissent en résumé le programme de la réalisation: CIAA, pour Centre Industriel, Artisanal et Administratif. En effet, pour répondre à la demande en locaux dévolus à des activités diversifiées entre Lausanne et Renens, commune qui constitue le centre des activités industrielles de la région lausannoise, les promoteurs ont opté pour une solution d'affectation mixte.

Ce choix découle également de l'emplacement, particulièrement adapté aux différentes exigences des utilisateurs potentiels: transports publics à disposition, excellente accessibilité par véhicules de tous types, facilité de distribution vers la ville ou vers l'extérieur, raccordement direct au réseau CFF. Enfin, les dispositions légales en matières d'affectation des lieux ont présidé à la réflexion et au choix définitif du maître de l'ouvrage.



2

Pour réaliser les objectifs fixés à la base, il a été résolu d'offrir des volumes groupés par type d'affectation, en gardant à l'ensemble une expression architecturale homogène, mais révélatrice de chacune des fonctions attribuées aux différents éléments constitutifs. Par ailleurs, une réflexion poussée a été demandée aux concepteurs, en vue de développer le projet en tenant compte des aspects pratiques d'exploitation propres à chacun des utilisateurs.

Les principales affectations déterminées par le programme se listent comme suit:

- dépôts divers
- ateliers d'artisans en tous genres
- bureaux
- locaux de conférences
- restaurant
- parcs à voitures, couverts et non couverts.

Le volume SIA des constructions approche les 40 000 m³, répartis sur trois niveaux, plus rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol.

Les immeubles, construits sur une parcelle de 5751 m², présentent environ 7400 m² de surface brute de planchers.

La géométrie du terrain d'implantation a guidé largement le choix de la configuration générale donnée au projet: la parcelle offre une surface trapézoïdale, et se trouve bordée sur ses deux grands côtés par les voies CFF et la route principale, respectivement situés au nord-est et au sud-ouest.

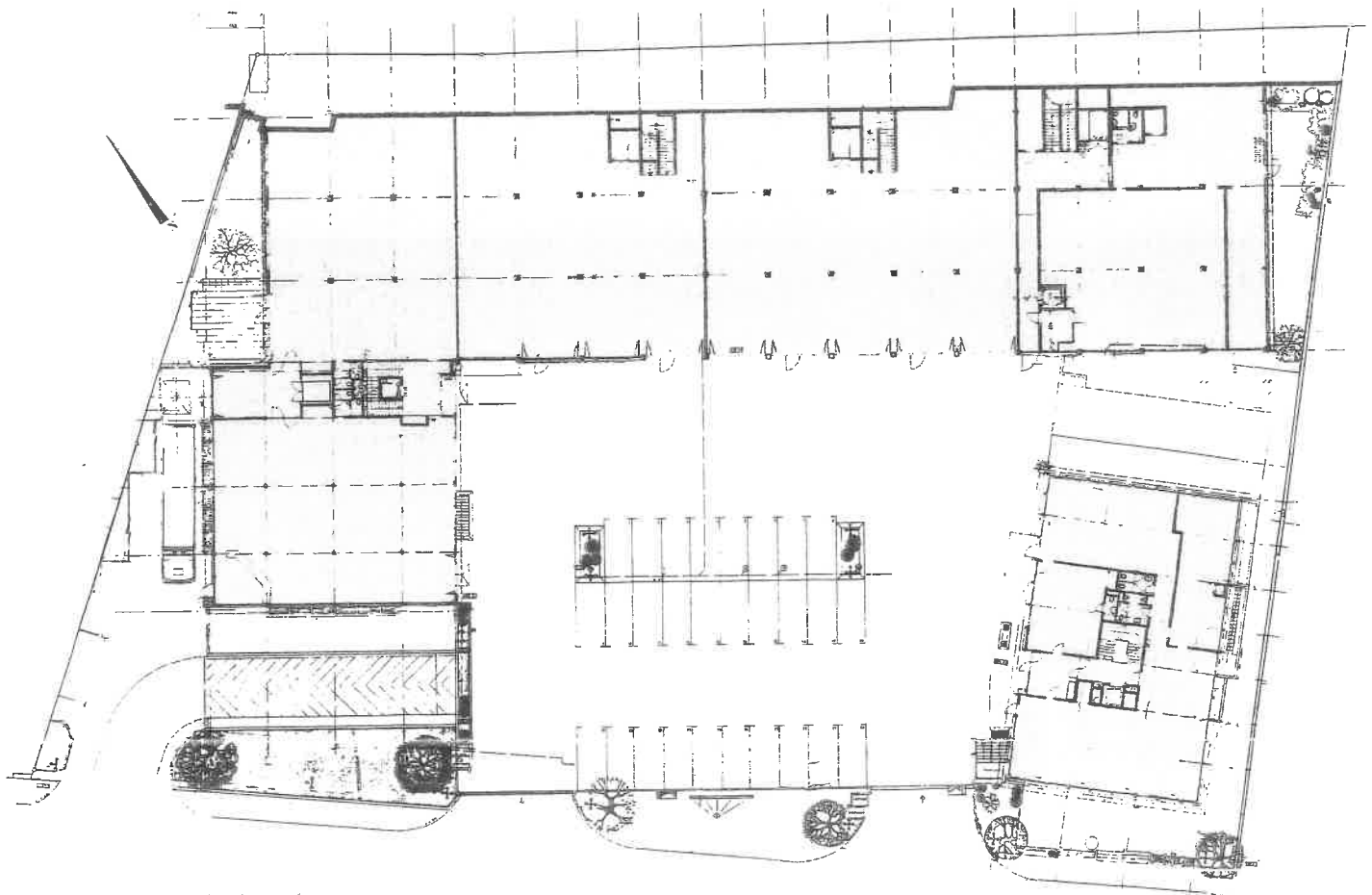
Deux bâtiments déterminent l'ensemble: l'un de forme rectangulaire abrite un restaurant au rez-de-chaussée. Les étages, construits sur un module souple de 1,80 m × 1,80 m, sont réservés à l'aménagement de surfaces vouées au tertiaire. L'autre bâtiment est composé de deux ailes, affectées à des buts industriels, commerciaux ou artisanaux.

La plus importante de ces deux parties longe la limite de parcelle jouxtant la voie CFF. Elle est, de ce fait, dotée des équipements nécessaires à une exploitation liée au raccordement ferroviaire, notamment de monte-charges, d'un quai d'abordage et d'une trame constructive de 6,58 m par 5,55 m. La plus petite des ailes constituant ce deuxième bâtiment présente une forme presque carrée; des vitrines d'expositions garnissent le rez; elle offre

une trame de 5,34 m × 5,40 m, adaptée aux besoins de commerces, dépôts et artisans.

L'expression en façade de ces affectations diversifiées est obtenue par l'usage de verre réfléchissant pour les deux éléments d'extrémité, soit: pour les deux bâtiments administratifs. Les volumes industriels, encadrés par ces deux édifices au caractère élégant et léger, se définissent par des façades longilignes, réalisées en bardage strié, surmontant un rez entièrement constitué d'éléments ouvrants. Le tout présente ainsi, en dépit des fonctions diversifiées et des modes constructifs différenciés, un bon équilibre architectural. Au centre de l'ensemble, un espace ouvert est aménagé sur la toiture du garage souterrain, d'une capacité de 71 véhicules; cette disposition permet notamment de donner au complexe le dégagement nécessaire pour favoriser le jeu des reflets dans les façades en verre, et de parquer à ciel ouvert les voitures des visiteurs.

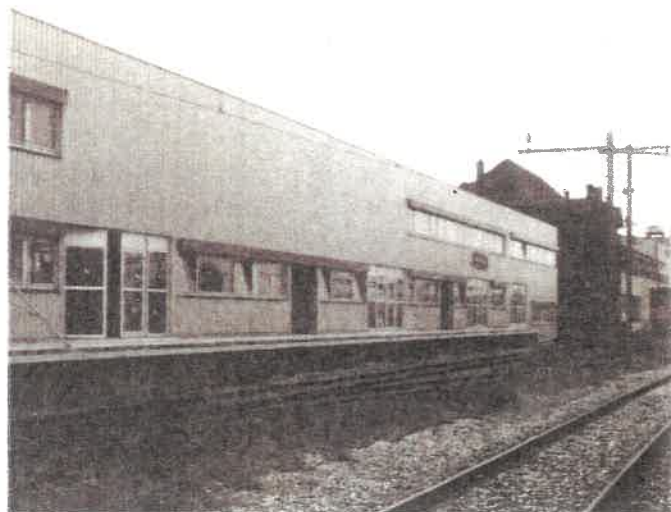
Ces constructions sont fondées sur des sous-structures en béton armé et pourvues d'une ossature métallique;



Plan masse et rez-de-chaussée



3



4

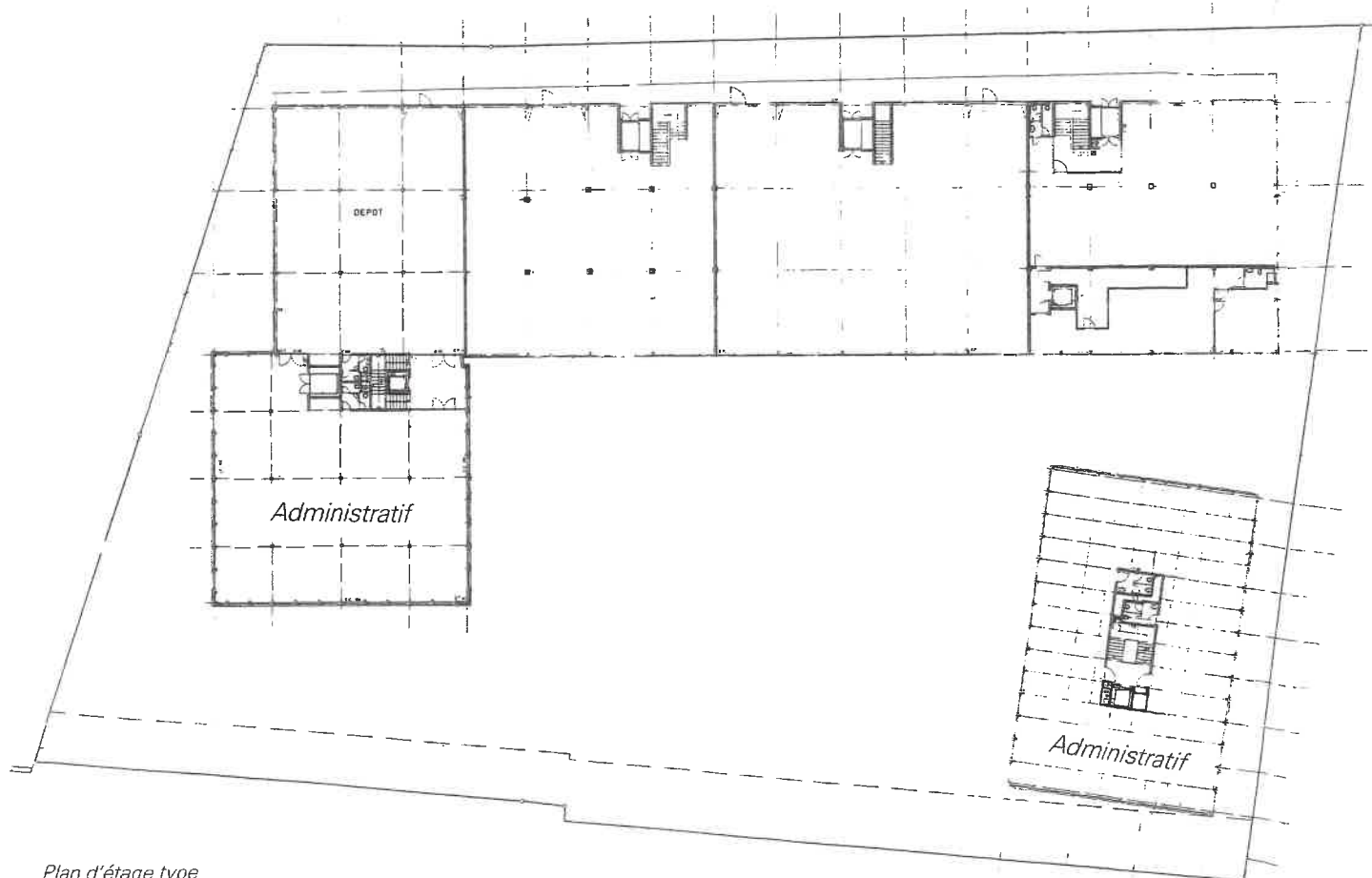
elles sont étanchées en toiture par revêtement monocouche; le chauffage est alimenté au gaz et les volumes de bureaux, bien que dotés d'ouvertures à oscillant-battant et de stores à lamelles extérieures, sont pourvus de la climatisation.

Photos

1. et 2. *Vue d'ensemble: le dégagement central favorise le jeu des reflets en façades.*
3. *Accès au garage souterrain par le côté sud-ouest.*
4. *Raccordement ferroviaire: un emplacement privilégié.*
5. *Rez du bâtiment industriel: entièrement constitué d'éléments ouvrants.*



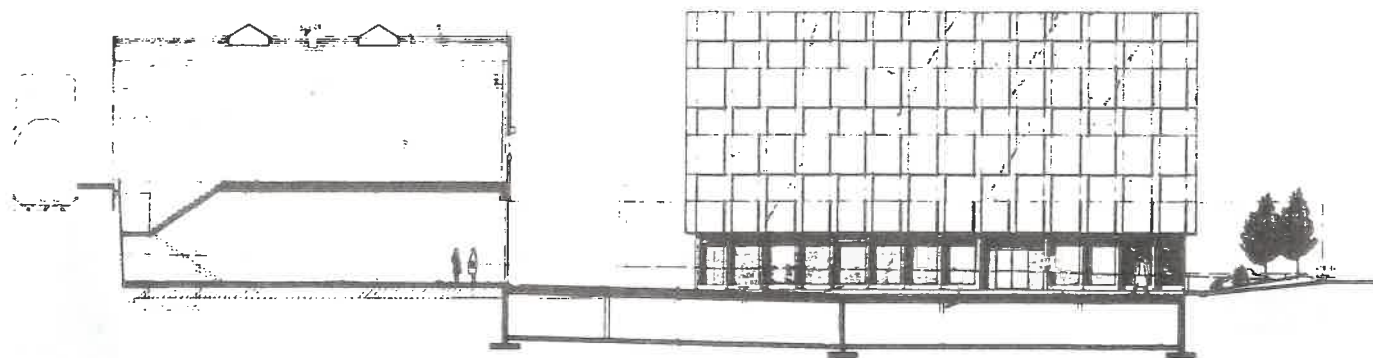
5



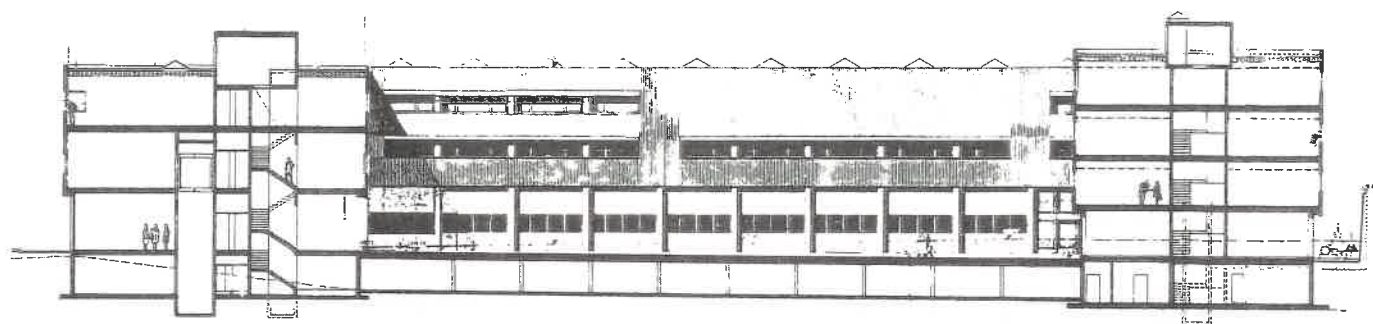
Plan d'étage type

Caractéristiques générales

Surface terrain:	5751 m ²
Surface au sol:	2471 m ²
Surface brute planchers:	7413 m ²
Volume SIA:	39 674 m ³
places de parc, garage:	71
surface:	33



Coupe transversale



Coupe longitudinale

LISTE DES ENTREPRISES ADJUDICATAIRES

LISTE NON EXHAUSTIVE

Maçonnerie — Béton armé	MORO SA 1023 Lausanne	Chapes	TONELLO SA 1004 Lausanne
Constructions métalliques	HEVRON SA 2852 Courtetelle	Carrelages	KEIST RENÉ 1000 Lausanne 6
Façades	SCHMIDLIN AG 4147 Aesch	Menuiserie	CACHIN & STREBEL SA 1052 Le Mont s/Lausanne
Abris P.A.	ATELIERS FIRMANN SA 1630 Bulle	Plâtrerie — Peinture	MONTI P.-J. Fils 1003 Lausanne
Sprinkler	VIANSONE SA 1217 Meyrin	Faux-plafonds	SCHINDLER ASCENSEURS SA 1004 Lausanne
Etanchéité	MEYER JEAN 1815 Clarens	Ascenseurs	KILCHENMANN & Fils SA 1009 Pully
Installations électriques	SCHNEGG SERGE SA 1009 Pully	Serrurerie	BOURGOZ PAYSAGES 1025 St-Sulpice
Installations sanitaires	VON AUW SA 1028 Préverenges	Aménagements extérieurs	NEON ABC SA 1004 Lausanne
Chauffage et ventilation	SULZER SA 1006 Lausanne	Enseignes lumineuses	

Seoo

Voie ferrée CFF

756

628

623

608

1C

7B

7A

775

7D

658

759

Chemin du Chêne

Etabli sur la base de la mensuration cadastrale 10.1990

BAIL À LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

BAILLEUR

Représenté par :

SOLVENS SA
Département Gérance
Chemin du Chêne 7D
Case postale 332
1000 LAUSANNE 16

LOCATAIRE

Solidairement entre elles
Mesdames
Dinamar COCHARD
Sacre du Printemps 7
1815 CLARENS &
Stéphanie CEPPI
Av. de la Perrausaz 79
1814 La TOUR-DE-PEILZ

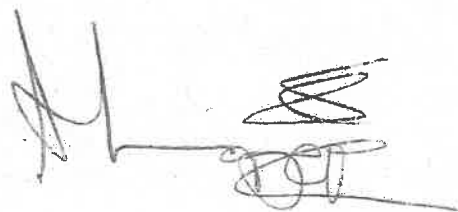
Situation de l'immeuble : Ch. du Chêne 7D à 1020 RENENS	
Bail à l'usage de : Centre de massages et de bien-être	
A l'enseigne de : Le Lapin Blanc - Dinamar COCHARD & Stéphanie CEPPI	Etage : 3ème / droite
Comprenant : locaux d'environ 194 m2 comprenant : quatre pièces indépendantes, un open space d'env. 60m2, un hall d'entrée, une cuisine agencée, un local sanitaires / WC	
Surface approximative : 194 m2	Ancien locataire : Intech SA/Technifloor
Dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir : néant	

Entre le bailleur et le locataire prénommés, le présent contrat de bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Durée

Le bail commence à midi le	***1er février 2012***
et se termine à midi le :	***31 janvier 2013***

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour ~~cinq ans~~, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins ~~une année~~ à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de ~~cinq ans en cinq ans~~.



2. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	48'000.00	12'000.00	4'000.00
Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) cf. art. 5	2'400.00	600.00	200.00
.....			
.....			
.....			
Total	50'400.00	12'600.00	4'200.00

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions partiales romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en :

Compte-épargne garantie de loyer de Fr. 4'000.00 (quatre mille francs)

à constituer dès la 2ème année d'exploitation (soit dès le 1er février 2013)

auprès d'une grande banque et soumis au système de la double signature

4. Variation de loyer en cours de bail

4a. Clause d'indexation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par lettre signée, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) en prenant pour base l'indice connu lors de la signature du bail ou convenu entre les parties.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

La présente clause d'indexation n'est valable que si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 5 ans.

4b. Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou de modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés. L'augmentation doit être notifiée au moyen de la formule officielle moyennant un préavis d'un mois.

Frais accessoires

5a.Principe

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.

5b.Frais accessoires à la charge du locataire

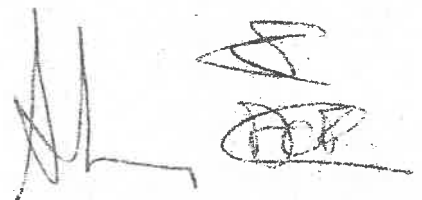
Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. Il participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

Le locataire s'acquitte en outre des frais de chauffage, conformément aux articles 31 et 32 RULV.

6. Dispositions particulières

Selon Annexe



7. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et l'**Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud** d'autre part et agréées par le Conseil d'Etat.

Les parties s'efforcent de parvenir à un accord par l'entremise de la commission paritaire de conciliation. Elles demeurent cependant libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur.

8. Généralités

- a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
 - Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
 - Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- b) L'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.
- d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

9. Etablissements de l'hôtellerie et de la restauration

Les dispositions complémentaires pour établissements de l'hôtellerie et de la restauration au sens de la législation vaudoise font partie intégrante du présent contrat lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une licence au sens de la législation précitée.

10. Election de domicile et for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal d'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires à **Renens**

le **22 décembre 2011**

Le(s) locataire(s) :

Dinamar COCHARD :

Stéphanie CEPPI :

Le bailleur gérant :

SOLVENS SA
Ch. du Chêne 7D - 1020 Renens
CP 332- 1000 Lausanne 16
Tél. 021.637.26.20 Fax. 021.637.26.27
Département Gérance :

Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.

ACTE DE TRANSFERT NO 1

au contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux établi le 22 décembre 2011

Immeuble : Chemin du Chêne 7D – 1020 Renens

Objet : Locaux commerciaux d'environ 194m² sis au 3^{ème} étage

Entre : Bailleur valablement représenté par SOLVENS SA, case postale 332, 1000 Lausanne 16

Et : 1. Dinamar COCHARD, Sacre du Printemps, 1815 Clarens
2. Stéphanie CEPPI, av. de Perrausaz 79, 1815 La Tour-de-Peilz

Il est convenu de ce qui suit :

Article 1

Le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé des parties le 22 décembre 2011 pour entrer en vigueur le 1^{er} février 2012 est transféré conformément à l'article 263 CO dans tous ses effets et obligations, à compter le 1^{er} mai 2012, solidairement entre elles, en faveur des cessionnaires :

1. **Patricia BARROSO DE SOUSA FAVRE**, avenue de Morges 68, 1004 Lausanne
2. **Elisangela DA SILVA YAMAN**, chemin des Crêtes 25, 1018 Lausanne

Article 2

Les locataires ci-devant cessionnaires déclarent avoir pris connaissance dudit contrat et de ses annexes et s'engagent à en exécuter et à en respecter toutes les clauses et conditions.

Article 3

Les locataires cédantes s'engagent à libérer les locaux pour la date fixée ci-dessus et répondent seules, à l'exclusion du bailleur, des conséquences de l'inexécution de cet engagement.

Article 4

Les locaux sont loués en l'état, tout en précisant que sont mis à disposition une cuisine agencée ainsi que divers meubles blancs demeurant expressément propriété du bailleur, lequel n'est tenu à aucune réparation ou réfection, les locataires cessionnaires déclarant au demeurant bien connaître les locaux.

CONVENTION DE REMISE DE COMMERCE

entre

Dinamar COCHARD

Ch. du Sacre du Printemps 7

1015 Clarens

&

Stéphanie CEPPI

Av. de la Perrausaz 79

1814 La Tour-de-Peilz , ci-après les vendeurs

et

BARROSO DE SOUSA FAVRE Patricia

Morges 68

1004 Lausanne

&

DA SILVA YAMAN Elisangela

Crêtes 25

1018 Lausanne, ci-après l'acquéreur

Entre les parties désignées ci-dessus, il est convenu ce qui suit :

Article 1

Dinamar Cochard & Stéphanie Ceppi vendent et remettent à Barroso de Sousa Favre Patricia & Da Silva Yaman Elisangela l'exploitation et le fonds du commerce du salon de massage à l'enseigne de « Le Lapin Blanc », sis ch. du Chêne 7D à 1020 Renens

Article 2

Le prix de vente convenu entre les parties est fixé à

Fr. 50'000.00 (hors TVA)
(Cinquante mille francs)

Le prix de vente comprend :

Le fond de commerce

La clientèle

Matériel d'exploitation :

(4 chambres complètes+ 2 salons+ douche+ TV+ radio+téléphone+internet)

./..

Article 5

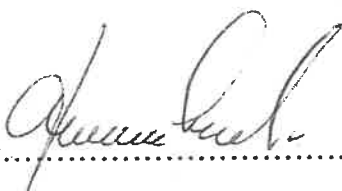
Les locataires cessionnaires s'engagent à mettre tout en œuvre pour maintenir la tranquillité et le bon ordre des occupants de l'immeuble et éviter toute nuisance.

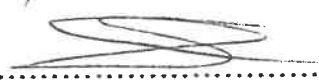
Article 6

Il incombe aux locataires cessionnaires de requérir et d'obtenir toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité et ce à l'entière décharge du bailleur.

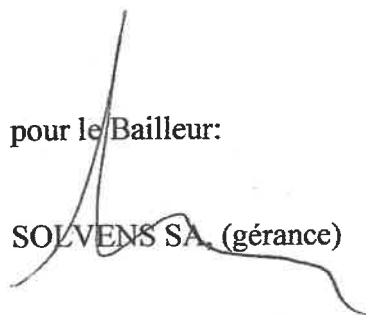
Ainsi fait à Lausanne, en deux exemplaires, le 30 avril 2012

Locataires cédantes :

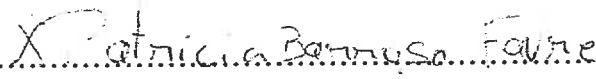
1. Dinamar COCHARD.....

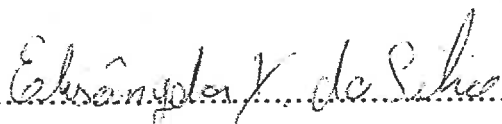
2. Stéphanie Ceppi.....

pour le Bailleur:


SOLVENS SA. (gérance)

Locataires cessionnaires solidairement responsables :

1. Patricia BARROSO DE SOUSA FAVRE.....

2. Elisangela DA SILVA YAMAN.....



Police cantonale du commerce

Office de la consommation

Rue Caroline 11

1014 Lausanne

Madame

Patricia Barroso De Sousa Favre

Avenue de la Rapille 5

1008 Prilly

Dossier n° 602.09.00043

Lausanne, le 23 juin 2022

Autorisation de

SALON DE PROSTITUTION

accordée en application de la loi du 30 mars 2004 sur l'exercice de la prostitution
(LPros ; BLV 943.05)
à la personne responsable du salon

Madame Patricia Barroso De Sousa Favre
Avenue de la Rapille 5
1008 Prilly

Valable du : **23 juin 2022**

au : **22 juin 2027**

pour le salon

Nom du Salon : **Le Lapin Blanc**

Adresse : ch. du Chêne 7d, 3 ème étage à droite, 1020 Renens

La présente autorisation permet à la personne qui en est titulaire d'exploiter ce salon de prostitution, conformément aux dispositions de la loi du 30 mars 2004 sur l'exercice de la prostitution (LPros ; BLV 943.05). Cette autorisation ne permet pas le service de boissons alcooliques, qui nécessite l'obtention d'une licence particulière en application de la loi du 26 mars 2002 sur les auberges et les débits de boissons (LADB ; BLV 935.31).

Le Chef de la Police cantonale
du commerce

Frédéric Rérat

Autorisation n° LPROS-SLN-EV-2022-0028

Extrait de la loi du 30 mars 2004 sur l'exercice de la prostitution
(LPros : BLV 943.05)

Art. 9c Obligations de la personne responsable de salon

En général

1 La personne responsable du salon a notamment l'obligation :

a. de garantir que les conditions d'exercice de la prostitution y sont conformes à la législation, soit notamment:

1. qu'il n'est pas porté atteinte à la liberté d'action des personnes qui se prostituent,
2. que celles-ci ont accès aux informations nécessaires au sens de l'article 4 de la présente loi,
3. qu'elles ne sont pas victimes de menaces, de violences ou de pressions ou que l'on ne profite pas de leur détresse ou de leur dépendance pour les déterminer à se livrer à un acte sexuel ou d'ordre sexuel ;

b. de connaître l'identité des personnes y exerçant la prostitution ;

c. de s'assurer qu'aucune infraction ne se commet dans le salon et notamment qu'aucun mineur ne s'y trouve;

d. d'y empêcher toute atteinte à l'ordre, à la tranquillité et à la salubrité publics ;

e. de distribuer gratuitement aux personnes qui y exercent la prostitution le matériel de prévention élaboré par les autorités et associations mentionnées par la présente loi ;

f. de mettre gratuitement à disposition dans ses locaux, les moyens permettant d'éviter la propagation d'infections sexuellement transmissibles ;

g. de collaborer aux mesures de prévention et d'encadrement sanitaires et sociales prévues par la présente loi et par son règlement d'application.

2 Il tient le registre défini par la présente loi.

3 Le Conseil d'Etat définit les modalités de présence de la personne responsable.

Art. 9d Obligations de la personne responsable de salon

En matière de bail

1 La personne responsable du salon ne peut librement louer ou sous-louer les locaux du salon qu'à des personnes annoncées comme exerçant la prostitution et aux fins de permettre à ces dernières d'exercer personnellement la prostitution. Tout autre type de location ou sous-location est soumis à l'accord préalable de la Police cantonale du commerce, qui s'assurera qu'il n'en découle pas des risques au regard des objectifs prévus par la présente loi.

2 La personne responsable du salon doit tenir un registre des contrats de bail qu'il a conclus, indiquant notamment l'identité du locataire, la date de début et d'échéance, le préavis de résiliation et le loyer. Le Conseil d'Etat peut préciser, par voie réglementaire, le contenu de ce registre.

Le texte complet de la loi et de son règlement d'exécution sont disponibles sur le site internet de l'Etat de Vaud à l'adresse : <http://www.rsv.vd.ch>

Demande de préavis municipal N° de réf. 602.09.00043

Relatif à la délivrance d'une autorisation de SALON au sens de la loi du 30 mars 2004 sur l'exercice de la prostitution (LPros ; BLV 943.05)

Affaire traitée par Y. Pisler (Tél. 021 316.46.02)

Lausanne, le 03.03.2022

Informations relatives au salon :

Nom du salon : LAPIN BLANC
Rue et n° : Ch. du Chêne 7D
Etage : 3ème
Appartement n° : ---
NPA et Localité : 1020 Renens

Informations relatives à la personne responsable du salon :

Civilités : Madame
Nom : BARROSO DE SOUSA
Prénom : Patricia
Rue et n° : Av. de la Rapille 5
NPA et Localité : 1008 Prilly

1. Affectation :

1.1 L'affectation des locaux en salon de prostitution a-t-elle été attestée par l'octroi d'un permis d'utiliser, au terme d'une procédure de mise à l'enquête ? ☒ oui

☐ non

Police des constructions
Renens

1.2 En cas de réponse négative à la question 1.1, la Municipalité autorise-t-elle, sous sa responsabilité, l'exploitation de ces locaux comme salon de prostitution ? ☐ oui

☐ non

2. Sécurité et salubrité

2.1 Les locaux répondent-ils aux normes constructives et sécuritaires applicables ? ☒ oui

☐ non

La Municipalité voudra bien retourner à la Police cantonale du commerce (rue Caroline 11 – 1014 Lausanne) le présent préavis dûment complété et conservera les copies des documents annexés. En l'absence de préavis, il ne nous sera pas possible de statuer sur l'octroi ou le refus de l'autorisation.

Fait à Renens, le 01.06.2022


Le Syndic




La Secrétaire municipale
Le Secrétaire municipal

Toute réponse négative à l'une des questions ci-dessus doit faire l'objet d'une motivation écrite détaillée (à joindre en annexe au présent préavis).

DEMANDE D'AUTORISATION INDIVIDUELLE DE SALON DE PROSTITUTION

Police cantonale du commerce (PCC)
rue Caroline 11 - 1014 Lausanne (tél. 021 316 46 01) – www.vd.ch/police-commerce

DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INNOVATION ET DU SPORT

19 JAN. 2022

Données relatives au salon

(merci de cocher la case correspondante)

☒ salon de massage sans alcool

☐ salon de massage avec alcool : une demande de licence particulière doit être déposée en parallèle

POLICE CANTONALE
DU COMMERCE

Date de début d'activité souhaitée (jour/mois/année) : déjà ouvert

Nom du salon : Salon Le lapin blanc

Rue : chemin du chêne Numéro : 7 D

Etage : 3^{ème} Appartement n° : -

NPA : 1020 Localité : Renens

Téléphone : 079 284 69 70 E-mail : lapinblanc44@gmail.com

Horaires d'exploitation (jours et horaires précis*)

lundi - dimanche

7h00 à 00h00

* les horaires maximum d'ouverture et de fermeture sont définis par la réglementation communale, sous réserve des conditions plus restrictives fixées dans le permis d'utiliser

Données relatives à la personne responsable de salon (personne physique)

Nom : Barroso de Sousa Prénom : Patricia

Né(e) le (jour/mois/année) : 02/10/1978 Numéro AVS (13 chiffres) : 756.5948.5697.10

Rue : Avenue de la Rapille Numéro : 5

NPA : 1002 Localité : Prilly

Téléphone : 079 284 69 70 E-mail : Patricia.barroso@outlook.fr

Je suis responsable du salon :

Pour mon propre compte ☒

Pour le compte d'une société ☐

Raisons sociale de la société

Adresse : Numéro :

NPA : Localité :

Téléphone : E-mail :

Lieu et date

Renens, le 03.01.2022

Signature de la personne responsable du salon

Patricia