



estimmo sàrl
Rue d'Italie 31
1800 Vevey
021 922 28 83
info@estimmo.ch

estimmo

www.estimmo.ch

- analyses •
- conseils •
- expertises •
- portfolio •

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE



Objet du mandat

DDP (Droit Distinct et Permanent) 6787 (en rouge), sur parcelle 2053 (orange) de la Commune de Bex.

Adresse

Route des Mines-de-Sel, 1880 Bex.

Mandant

Office des faillites de Est Vaudois (Vevey), selon mandat du 14 juillet 2023.

Propriétaire

Le Grainier Sàrl, Bex.

Valeur du DDP

CHF 356'000. — hors prix licite.





Synthèse générale du rapport

Mission et but du mandat

Déterminer la valeur vénale de la propriété dans le cadre d'une éventuelle vente forcée, conformément à l'article 9, al. 1 de l'ORFI (Ordonnance fédérale sur la réalisation forcée des immeubles).

Le DDP étudié, ainsi que le bien-fonds de base, sont des immeubles assujettis à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Dès lors, le prix de vente **à un tiers**, soit le prix licite ou non surfait, au sens de l'article 66 LDFR est de la compétence unique de la Commission foncière rurale. Dans le cadre d'une réalisation forcée, ce prix ne s'applique pas. En revanche, il est applicable pour toute cession ultérieure du DDP, ou application du droit de préemption légal (article 19) ainsi que pour le calcul de la charge maximale pouvant être admise pour le financement de ce type d'objet.

Type d'objet

Bâtiment agricole, aménagé en serres destinées à l'horticulture et au maraichage, avec partie technique.

Situation

La propriété étudiée se situe au nord de la commune de Bex, à quelques mètres de la limite communale d'Ollon, dans une zone agricole.

Visite des lieux

Par temps ensoleillé, le 30 août 2023, en compagnie de Madame Isabelle Coderey, huissière de l'Office des faillites de l'arrondissement de l'Est Vaudois.

Descriptif synthétique de la propriété, analyses et considérants de l'expert

La propriété se compose de deux serres agricoles, érigées en 2018, totalisant environ 5610 m², d'un pré, champ, pâturage de 686 m² (selon nos appréciations, la valeur indiquée au Registre foncier, soit 5633 m², correspond encore aux serres démolies). Elle comprend en sus, par servitude, un local dédié aux ouvriers de 22 m².



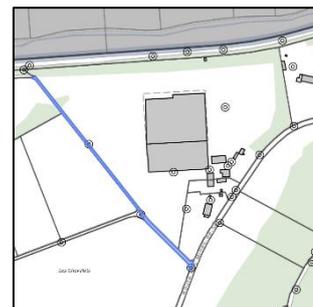
Les deux bâtiments agricoles précités et les aménagements ont été érigés sur un DDP (droit distinct et permanent). Cette forme de propriété, très particulière, permet au propriétaire d'un terrain de mettre celui-ci à disposition d'un tiers, sous certaines conditions, durant une période minimale de 30 ans et maximale de 100 ans. En contrepartie, le bénéficiaire (superficiaire) construit à ses frais le bâtiment prévu et paie, durant toute la durée du droit, une rente fixée dans le contrat. Pour la propriété étudiée, le DDP a été constituée en 2018 pour une durée de 30 ans.



A ce jour, l'échéance du droit est fixée au 9 septembre 2048. A cette date et selon les contraintes et obligations prévues dans le contrat de DDP le superficiant (propriétaire foncier du terrain) deviendra propriétaire de la construction sans qu'il ne doive verser une indemnité au superficiaire (bénéficiaire du droit de superficie).

Les structures composant les serres et la zone technique accueillant les systèmes de chauffage, d'aération et d'irrigation dans la serre sud nécessitent un sérieux nettoyage, entretien et quelques réparations pour être fonctionnels. L'état général est néanmoins considéré comme acceptable.

Il a été constaté sur place que le stock de pellets pour le chauffage de la serre sud se situe hors périmètre du DDP. Le couvert accueillant les pellets est accessible par le DP 119 (en bleu sur le plan ci-contre) puis par un chemin de terrain qui traverse le bien-fonds 2053. Au jour de la rédaction du rapport, il n'existe aucun droit formel pour cet accès. Ainsi, le futur propriétaire devra régler cette situation. Vu que le propriétaire de ce fonds est identique à celui qui a octroyé le droit de superficie nous admettons une régularisation facilitée.



Méthodologie de l'expertise

Pour un objet de ce type, un bien immobilier agricole au bénéfice d'un DDP, la valeur vénale sera déterminée sur la base des éléments figurant dans le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole.

Le contrat de superficie, pour cette propriété, ne prévoit aucune indemnité pour les constructions (serres) à la fin du droit. Ainsi, les serres sont dévolues à terme au superficiant, la vente de celles-ci a été exclue de notre évaluation.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

ISPC (indice des prix à la consommation)	: indice oct. 2023 : 106.4 (déc. 2020 = 100 points)
Taux hypothécaire de référence	: 1.50 %
Taux fiscal communal (2023)	: 71.0



Table des matières

1. Données générales.....	5
1.1 Désignation cadastrale du superficiaire (bénéficiaire)	5
1.1.1 DDP n° 6787	5
1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation	5
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3210b	7
1.3 Désignation cadastrale de la parcelle de base (superficial).....	8
1.3.1 Parcelle n° 2053	8
1.3.2 Mention / Servitude / Annotation	8
2. Localisation et environnement	8
3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié	10
3.1 ECA n° 5316 Serre agricole	10
3.1.1 Appréciation de l'état général des serres et travaux à prévoir	14
3.2 Abri pour ouvriers.....	14
3.3 Aménagements extérieurs / chemin d'accès	15
3.4 Stationnement.....	15
4. Conditions du DDP.....	15
4.1 Construction autorisée	15
4.2 Rente.....	15
4.3 Droit de préemption légal	15
4.4 Retour de la construction à l'extinction du droit.....	15
4.5 Renouvellement du droit à l'échéance.....	15
5. Loi fédéral sur le droit foncier rural	16
6. Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole.....	16
7. Infographies et dispositions constructives.....	17
7.1 Infographies	17
7.2 OFAG (Office fédéral de l'agriculture)	18
7.3 Dispositions constructives	19
8. Appréciation générale.....	19
9. Estimations	20
9.1 Clauses du contrat de DDP (Droit Distinct et Permanent).....	20
9.2 Retour de la construction en cas d'extinction du droit	20
9.3 Valeurs locatives	20
9.4 Valeur marchande des constructions mobilières.....	21
9.5 Valeur actuelle du fermage	21
9.6 Valeur du DDP	21
10. Réserves et remarques finales	22
Sources d'information et annexes	22

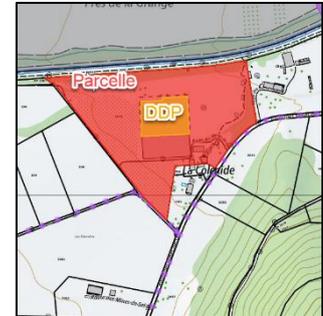


1. Données générales

1.1 Désignation cadastrale du superficière (bénéficiaire)

En préambule, nous précisons que le type de propriété est un droit distinct et permanent (DDP) et que le numéro ECA inscrit sur le feuillet du Registre foncier n'est pas à jour. Selon le cadastre et la police ECA, il ne s'agit plus du bâtiment ECA 3210b mais du 5316.

1.1.1 DDP n° 6787		6319 m ²
Bâtiment agricole	: ECA 3210b	5633 m ²
Champ, pré, pâturages :		686 m ²
DDP, superficie	: 03.09.2018 – jusqu'au 03.09.2048	
	à charge de la parcelle 2053.	
Adresse	: Route des Mines-de-Sel, Bex.	
Forme de propriété	: Propriété individuelle.	
Propriétaire	: Le Grainier Sàrl, Bex.	
Estimation fiscale	: CHF 350'000.—, 2018.	



1.1.2 Mention / Servitudes / Annotation

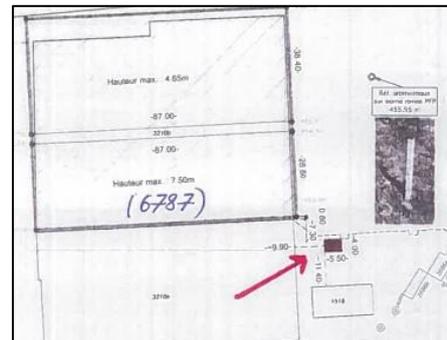
Mention Aucune.

Servitudes Le bien-fonds étudié est au bénéfice de deux servitudes, toutes deux inscrites le 03.09.2018 (date de constitution du droit de superficie). La première concerne un droit d'usage et la seconde un passage à pied et pour tous véhicules, elles sont les suivantes :

1) Droit d'usage :

Il porte sur une zone sise au sud-ouest du DDP (à droite de la flèche rouge).

L'exercice du droit précise que le propriétaire du fond dominant (le DDP) et ses ayants-droits ont le droit exclusif d'utiliser la zone encadrée en rouge sur le plan annexé et d'y déposer une cabane (abri pour ouvriers) de 4 m x 5.5 m. Les frais d'entretien sont à la charge du propriétaire du fond dominant de même que les éventuels frais de remise en état en cas de suppression de la cabane. L'accès à cet espace se fait par le passage du point 2 mentionné ci-dessous. Nous relevons que la contre-prestation pour cet espace est comprise dans la redevance prévue dans le DDP.



2) Servitude de passage à pied et pour tous véhicules.

Elle s'exerce dans la zone teintée en jaune sur le plan ci-dessous, le passage débute à hauteur du DP. L'exercice précise que le propriétaire du fond dominant est autorisé à passer à pied ou au moyen de tous véhicules au travers de la parcelle 2053. L'exercice de la servitude précise



que les frais de construction ont été payés préalablement à la constitution de la servitude et qu'ils ne sont pas remis en cause.



En ce qui concerne, les frais d'entretien et de réparation, ils seront supportés par les propriétaires des fonds dominants et servants chacun pour moitié.

Sur place, le chemin est partiellement aménagé (graviers pour le premier tronçon et herbeux/ terre pour la partie bordant les serres).



Annotation Inscrite le 03.09.2018, l'annotation inscrite sur le feuillet porte les conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie (voir ci-dessous).

Conditions du droit distinct et permanent (DDP)

- Mise à disposition initiale :
Bien-fonds avec retour des constructions au superficiaire, sans contrepartie.
- Durée :
Initiale (en 2018) : 30 ans, soit jusqu'au 3 septembre 2048. Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire cinq avant l'échéance, le superficiaire s'engage à se prononcer dans l'année qui suit la demande.
- Construction autorisée et assiette du droit :
Une serre d'une hauteur maximale de 4.65 mètres côté nord et 7.50 mètres côté sud. Le superficiaire devra être informé préalablement de toute éventuelle modification de l'affectation et le superficiaire devra, en tout état de cause, respecter les normes de la zone et le règlement communal. L'exercice du droit comprend l'accès à pied et pour tous véhicules précité en page 5.
- Conditions financières (rente annuelle) :
La rente annuelle a été convenue à hauteur de CHF 11'400.—, soit CHF 1.96/m², sans indexation jusqu'à la fin du droit.
- Retour des constructions :
À l'expiration du droit de superficie et s'il n'est pas prolongé, le superficiaire deviendra propriétaire de la construction ECA 3210b sur le terrain grevé, **sans contrepartie ou indemnité.**
« En cas de retour anticipé de la construction résultant de la violation de ses obligations par le superficiaire, le superficiaire pourra provoquer le retour anticipé de la construction en demandant le transfert du droit à son nom. Dans ce cas, le superficiaire versera au bénéficiaire (superficiaire) une indemnité équitable pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes.
Cette indemnité ne sera pas supérieure au coût initial, augmenté des impenses d'amélioration effectuées par le superficiaire et diminué de :
 - 40% de cette somme
 - de la moins-value de vétusté fixée à 3,33 % l'an. »**= admis 100 % durant les 30 ans.**



- Cessibilité :
Le droit de superficie est cessible et transmissible, voir conditions au point 9 (usuelles). **Une éventuelle autorisation de la Commission foncière rurale, section I, demeure réservée** (vérification du prix licite notamment).
- Obligations du superficiaire :
 - **soumettre à l'approbation préalable du superficiant, toutes éventuelles transformations, extensions ou autres semblables,**
 - **entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes, ses abords et les aménagements extérieurs,**
 - **maintenir le siège juridique du bénéficiaire en Suisse,**
 - soumettre à l'approbation préalable du superficiant, toute cession ou transfert économique du droit de superficie, toute modification de forme juridique de société, reprise de biens, de fusion, de cession de tout ou partie des parts sociales ou actions de la société,
 - ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie,
 - **en cas de retour anticipé ou d'extinction du droit de superficie, le superficiaire s'engage à délivrer immédiatement au superficiant une attestation émanant de l'autorité cantonale compétente certifiant que la surface objet du DDP n'est pas polluée et qu'elle ne nécessite pas d'assainissement,**
 - conclure une assurance responsabilité civile d'exploitation ainsi qu'une assurance couvrant le bâtiment pour les risques incendie, dégâts d'eaux, forces naturelles et l'obligation de s'acquitter des primes ainsi que de transmettre une copie au superficiant,
 - s'acquitter des contributions publiques fédérales, cantonales et communales,
 - communiquer au superficiant la demande préalable d'autorisation de construire, la demande définitive d'autorisation de construire ainsi que toute requête éventuelle en transformation ou extension de l'immeuble.
- Emprunt :
Contrairement à l'usage, l'acte constitutif ne précise rien à ce sujet (amortissement total des installations durant le droit). Toutefois, le point 7 sous-entend que les installations devront être amorties entièrement durant la période du droit.
- Location ou affermage par le superficiaire :
L'acte constitutif ne précise également rien à ce sujet (autorisé ou interdit).

Voir, en annexe, extrait du Registre foncier, exercices et assiettes des servitudes et acte constitutif de servitude de superficie.

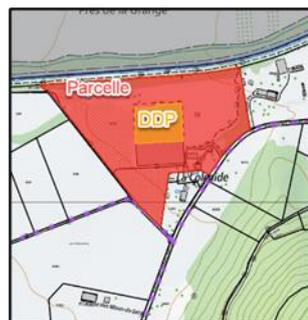
1.2 Bâtiment ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie) n° 3210b

- Type de construction Serre.
- Année de construction 2018.
- Volume ECA 28'138 m³.
- Valeur CHF 1'319'315.—, indice 135/2023, date d'effet au 01.10.2018, soit environ CHF 47.—/m³.
La police comprend une couverture complémentaire (côté cour/côté jardin) pour un montant de CHF 20'000.—.



1.3 Désignation cadastrale de la parcelle de base (superficiant)

1.3.1 Parcelle n° 2053		55 825 m ²
Bâtiments	: plusieurs immeubles	9 545 m ²
Champ, pré, pâturage:		29 631 m ²
Forêt	:	8 679 m ²
Jardins	:	7 970 m ²
Adresses	: Route des Mines 13.	
Forme de propriété	: Propriété individuelle.	
Propriétaire	: Pépinières Girod SA.	



1.3.2 Mention / Servitude / Annotation

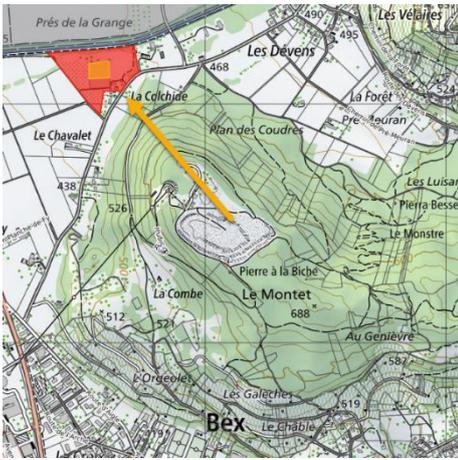
Mention Aucune.

Servitude La parcelle précitée est frappée en droit et à charge de neuf droits réels restreints, dont le DDP étudié dans le présent rapport **et les servitudes s'y rapportant, détaillées sous le point 1.1.2.**

Notre mandat portant uniquement sur le DDP 6787, nous ne décrivons pas les autres servitudes et renvoyons le lecteur à l'extrait du registre foncier annexé.

Annotation Voir point 1.1.2 soit : « conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ».

2. Localisation et environnement

Macro Situation	Micro Situation
 <p>Etat de Vaud - StatVD, DCG et DGNSI 10km</p>	
<p>Située dans le Chablais, Bex est à équidistance de Lausanne et de Sion. Bex est l'une des communes la plus méridionale du canton de Vaud et son climat s'apparente à celui du Valais.</p> <p>Site stratégique d'intérêt cantonal, la zone industrielle de Bex fait partie des pôles de développement économique du canton de Vaud.</p>	<p>La propriété étudiée se situe en zone agricole au nord du territoire de Bex et à la frontière de la commune d'Ollon dont la limite est dessinée par le cour d'eau « La Gryonne ».</p> <p>Altitude : 454 m.</p> <p>Coordonnées moyennes de la propriété : 566 504 / 124 178.</p>



Environnement Zone agricole, majoritairement composée de champs, de forêts ou pâturages, d'artisanats liés à l'extraction minière ou à la construction et d'activités de loisirs. Les environs directs des serres sont :

- au nord : des champs et la Gryonne (rivière), les communes d'Ollon et Aigle en plaine,
- au sud : la carrière de Gypse exploité par la société Fixit et située sur la colline du Montet ; le centre de Bex et l'entrée du canton du Valais,
- à l'ouest, de larges champs, l'aérodrome de Bex, l'autoroute longeant le Rhône et la ville de Monthey,
- à l'est, la route menant aux Mines de Sel, davantage de parcelles agricoles parsemées de quelques maisons individuelles en plaine, la station des Diablerets en altitude.

Nuisances Aucune et sans influence pour l'affectation actuelle. Voir chapitre « Infographies ».

Accès L'accès principale est aisé, il se réalise par la route des Mines de Sel – axe du domaine public - puis par le chemin gravillonné, régi par servitude.

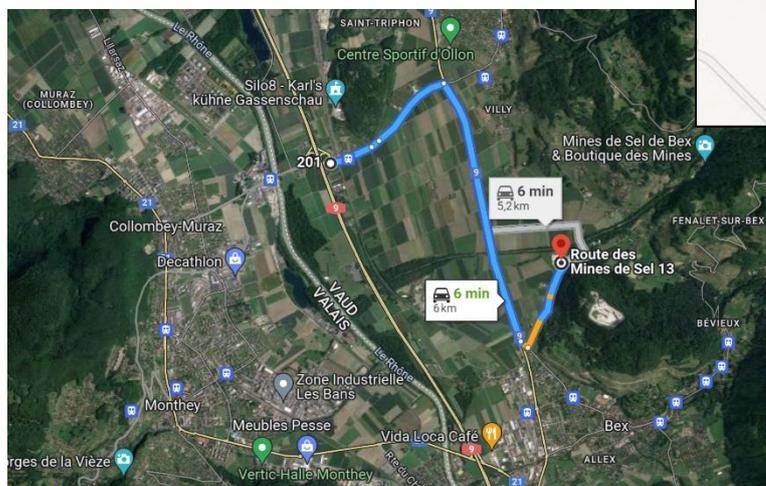
L'accès aux serres est admis à ce jour comme moyen, les voies d'accès n'étant pas pourvues d'un revêtement en dur. Nous admettrons l'aménagement de ce dernier tronçons afin d'améliorer le rendement.



Transports publics Gare CFF à 2 km ; via les deux lignes de bus des TPC (Transports publics du Chablais), arrêt « Le Chevalet » à l'entrée du site, soit :

- Ligne n° 119 reliant Aigle, Ollon, Antagnes, Le Châtel et Bex.
- Ligne n° 153 reliant Bex à Fenalet-sur-Bex.

Jonction autoroutière 5 km.



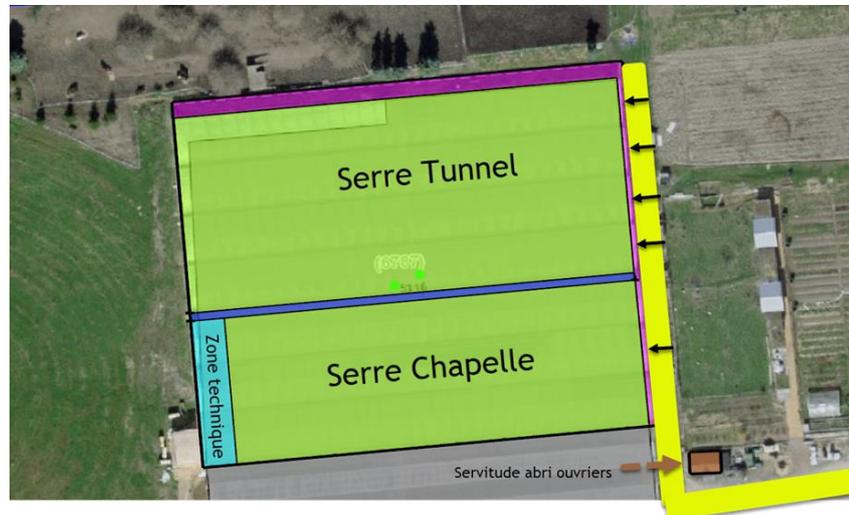
Topographie Le versant naturel de la parcelle est orienté nord-est / sud-ouest, en pente douce. Sa forme est rectangulaire et elle mesure quelque 88 mètres de long sur 72 mètres de large



3. Descriptions et informations générales sur le bâtiment et l'objet étudié

3.1 ECA n° 5316 Serre agricole

Remarque préalable Le bâtiment référencé sous ECA 3210b comprend deux serres distinctes. La première, de type serre « tunnel » et non chauffée, est située au nord; nous l'appellerons «**serre tunnel**» dans la suite de ce document. La seconde, plus petite et chauffée, est située au sud, nous l'appellerons «**serre chapelle**».



Aires d'exploitation	Horticole	: En vert, cette zone totalise selon nos estimations environ 5610 m ² . Elle est accessible par différentes ouvertures latérales (flèches noires) situées le long du chemin d'accès (en jaune) à l'est (servitude de passage).
	Technique	: En bleu clair, un local technique abritant l'installation de chauffage et les réservoirs. Nous estimons sa surface à approximativement 188 m ² , il est accessible depuis l'allée centrale de la serre chapelle.
	Entretien	: En violet et au nord, cette surface extérieure en pré-champs permet l'entretien des serres.
	Inexploitable	: En bleu foncé et entre les deux constructions, espace d'entretien.
	Abri ouvriers	: En marron et au sud-est des serres, cet espace totalise environ 25 m ² . Il est accessible depuis la servitude de passage.

Descriptions générales Serre chapelle :
Érigée sur des semelles en béton, la structure générale est métallique avec des composantes en plastique rigide (polycarbonate), elle comprend 3 modules. Cette serre est chauffée et aérée par des ouvrants au faîte et des ventilateurs. Elle possède également un système de ventilation et d'irrigation automatique et des portes coulissantes avec fermetures (serrures). Les allées de distribution et le radier du local technique sont également en béton.

Nous estimons la hauteur à 6 m et la surface d'exploitation, hors local technique (chauffage et bassins d'eau), à 2285 m².

Installations techniques :

Elles se composent d'une chaudière à pellets (de marque Hargassner ECO-HK 70-120 kW), d'un échangeur de chaleur, de deux réservoirs d'eau d'environ 12 m³ chacun, d'un réseau de distribution (tuyaux parcourant la serre par son périmètre et en son centre), ainsi que le tableau de commande des installations.



A ce stade du dossier, nous précisons que le stock de pellets se situe à l'extérieur de la serre, à l'est et au-delà du périmètre du DDP (cercle rouge ci-dessous) et qu'aucune servitude de passage (en orange) n'a été constituée en faveur du DDP pour alimenter le stock. Il s'agit juste d'un couvert avec une structure métallique, recouvert de plastique. Des citernes de 2'000 litres en plastique, certaines avec bacs de rétention, sont également présentes. L'absence d'un accès formel et de l'espace de stockage pourraient mettre en péril le chauffage régulier de la serre.

Le silos à pelets est admis comme vide et sans valeur.



Mobilier :

La serre comprend 115 tables de culture.



Serre tunnel :

Érigée sur des semelles en béton, la structure de cette serre est métallique recouverte de plastique uniquement. Elle comprend 4 modules. Un petit local en maçonnerie servant au stockage du matériel a été aménagé au fond de la serre (à l'ouest).

Nous estimons la hauteur de cette serre, non chauffée, irriguée et aérée naturellement, à 4.5 m et sa surface à 3325 m² environ.

Fonctionnalité Adéquate pour l'affectation prévue.

Installation électrique Admis aux normes par postulat.

Conformité Nous supposons, sans l'avoir vérifié auprès des autorités communales, que cette construction mobile a obtenu les autorisations auprès des autorités compétentes.

Année de rénovation Aucune depuis l'édification en 2018.

Photos générales



Serre chapelle





Serre tunnel





Expertise technique

- Le présent rapport ne peut pas être assimilé à une expertise technique, ce type d'analyse sortant du cadre du présent mandat. La société estimmo sàrl émet ainsi une réserve générale sur l'état des installations techniques (notamment les conduites, etc.) et des éléments de construction cachés ou couverts qui présenteraient des problèmes ou défauts qui n'ont pas été signalés à l'experte.

3.1.1 Appréciation de l'état général des serres et travaux à prévoir

Structure Les serres sont récentes et ne présentent pas, à première vue, de défaut majeurs, hormis la dépréciation due à l'inutilisation de celles-ci.

Etat général : est considéré comme bon.

Techniques Compte tenu de l'inexploitation de l'ensemble des installations (chauffage, aération, irrigation) depuis plusieurs mois, il est nécessaire de prévoir une révision générale avant la remise en service ainsi qu'un sérieux nettoyage. Le système de distribution d'irrigation nécessite une réparation (tuyau cassé), celle-ci semble légère. Au regard de ces différentes observations, les outils de production sont donc considérés comme opérationnels.

3.2 Abri pour ouvriers

Entièrement en bois avec une toiture à deux pans recouverte de panneau imitation tuiles, cette construction est sommaire.

Nous n'avons pas visité l'intérieur.

Nous considérons cet objet comme sans valeur vu son état.





3.3 Aménagements extérieurs / chemin d'accès

Les zones non occupées par les serres sont herbeuses ou en terre. Le chemin d'accès (servitude) est gravillonné sur le premier tronçon puis en terre. Dans le cadre de la valorisation et de la fixation de la valeur locative, nous admettons l'aménagement du chemin pour une meilleure exploitation des lieux.

Il n'y a pas d'aménagement extérieur à proprement parlé.



3.4 Stationnement

Aucun dans le périmètre du DDP et sur le chemin d'accès (servitude), l'éventuel stationnement doit être convenu avec le propriétaire de la parcelle 2053.

4. Conditions du DDP

4.1 Construction autorisée

Le contrat de droit distinct et permanent impose la construction d'une serre et le maintien de celle-ci. Comme tout contrat de DDP, tout changement d'affectation, d'extension ou autres doivent être approuvés par le superficiel. En sus, ces modifications doivent être autorisées par les autorités communales en lien avec la police des constructions.

4.2 Rente

Elle a été fixée annuellement à CHF 11'400. — dès le 3 septembre 2018, soit à la constitution du DDP. Aucune indexation n'est prévue jusqu'à l'échéance du droit.

4.3 Droit de préemption légal

En vertu de l'article 682 alinéa 2 du Code Civil, le superficiel jouit d'un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie.

4.4 Retour de la construction à l'extinction du droit

L'acte constitutif du droit distinct et permanent prévoit, à son article 8, qu'à l'extinction du droit, soit 30 ans ou ultérieurement en cas de prolongation, le superficiel deviendra propriétaire de la construction érigée sans indemnité. **Nous tiendrons compte de cet élément dans l'évaluation.**

En revanche, et sans analyse par un bureau spécialisé, la présente expertise ne tient pas compte d'une éventuelle dépollution du site. Nous émettons donc toutes réserves sur ce point.

4.5 Renouvellement du droit à l'échéance

Une éventuelle prolongation du droit devra être demandée par le superficiel cinq ans avant l'échéance.



5. Loi fédérale sur le droit foncier rural

Le bien-fonds étudié est un immeuble assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Les principes de l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles au sens de cette loi sont les suivants :

Art. 61 Principe

¹ Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation.

² L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus.

³ Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

Art. 63 Motifs de refus

¹ L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque:

- a. l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel;
- b. le prix convenu est surfait;
- c.⁴⁷ ...
- d. l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.

² Le motif de refus mentionné à l'al. 1, let. b n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée.⁴⁸

Art. 66 Prix d'acquisition surfait

¹ Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

² Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation.⁵³

Art. 67 Réalisation forcée

¹ En cas de réalisation forcée, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les dix jours qui suivent l'adjudication.

Pour le Canton de Vaud, la fixation du prix maximum non surfait, appelé communément prix licite, est de la compétence, hors vente aux enchères, de la Commission foncière rurale.

6. Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

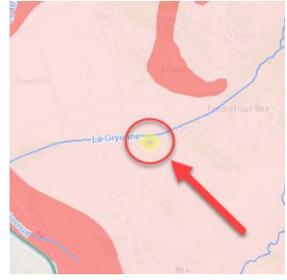
Pour l'évaluation de la propriété nous avons considéré l'article 2 et les chapitres 1.6, 1.6.1, 7, 9.6 et suivants, 13 du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, entrée en vigueur 1^{er} avril 2018, édité par l'Office fédéral de l'agriculture.



7. Infographies et dispositions constructives

7.1 Infographies

Le guichet cartographique cantonal, disponible en ligne, donnent les informations suivantes. Elles sont dépourvues de la foi publique.

<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de protection des eaux 	<p>Le parcelle de base 2053 est située en secteur de protection des eaux üB, nappes d'eau souterraines secondaires, ressources limitées. Sans incidence particulière.</p>	<p>Protection des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Zones de protection des eaux <input checked="" type="checkbox"/> Secteurs de protection des eaux S + périmètres Au üB ← 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cadastre des sites pollués 	<p>Les premiers sites potentiellement pollués sont éloignés de l'objet étudié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Sites pollués Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre Pollué, investigation nécessaire Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement Pollué, nécessite une surveillance Pollué, nécessite un assainissement Pollué, nécessité d'une investigation non encore évaluée 	
<p>A notre sens, il est très peu probable, compte tenu de la nature de la production du superficiaire « Graines et semences 100% biologiques et à pollinisation libre », que des produits chimiques aient été utilisés par le failli. Toutefois nous ne pouvons l'affirmer. Dès lors, seule une analyse des sols pourrait confirmer ce point.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> • Carte des dangers naturels 	 <p>Le DDP et la parcelle de base sont concernés par des risques d'inondations, à raison d'un danger faible ou imprévisible (résiduel).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Carte de l'aléa ruissellement 	 <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m] 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m] 0.25 <= h hauteur d'eau en [m] Glacier Cours d'eau <p>A l'exclusion des voies d'accès (routes et cheminements), la zone n'est pratiquement pas concernée par les aléas de ruissellement.</p>



7.2 OFAG (Office fédéral de l'agriculture)

Le thème OFAG du guichet cartographique de la confédération, également disponible en ligne, donnent les informations suivantes. Elles sont dépourvues de foi publique.

<ul style="list-style-type: none">• Profondeur des terres <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">Très superficielSuperficielMoyenProfondTrès profondInconnu	
<ul style="list-style-type: none">• Typologies des cultures <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">Cultures céréalières, Cultures fourragères: ++ ; Cultures sarclées: +/++Cultures fourragères: +/++ ; Grandes cultures: +Grandes cultures, Cultures fourragères naturelles: + ; Cultures fourragères artificielles: +/-Cultures céréalières: + ; Cultures fourragères: ++ ; Cultures sarclées: +/-Cultures céréalières, Cultures fourragères naturelles, Pâturages à gros bétail: +/-Cultures fourragères: + ; Cultures céréalières: +/- ; Pâturages à gros bétail: ++Cultures fourragères, Pâturages à gros bétail: + ; Cultures céréalières: +/-Cultures fourragères naturelles: + ; Cultures fourragères artificielles, Cultures céréalières: +/-Cultures fourragères naturelles: + ; Cultures fourragères artificielles, Cultures céréalières: +/-Cultures fourragères naturelles: + ; Cultures fourragères artificielles: +/-Pâturages à menu bétail: + ; Cultures fourragères, Pâturages à jeune bétail: +/-Pâturages à gros bétail: + ; Cultures fourragères: +/-Pâturages à jeune bétail: + ; Pâturages à gros bétail, Cultures fourragères naturelles: +/-Pâturages à jeune bétail: ++ ; Cultures fourragères naturelles: + ; Pâturages à gros bétail: +/-Pâturages à menu bétail: ++ ; Pâturages à jeune bétail: + ; Pâturages à gros bétail: +/-Pâturages à menu bétail: + ; Pâturages à jeune bétail: +/- ; Pâturages à gros bétail: -Pâturages à menu bétail: + ; Pâturages à jeune bétail: +/-Pâturages à menu bétail: +/-Hors classement <p>Gris = cultures céréalières +, cultures fourragères ++ ; cultures sarclées +/-.</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Terres cultivées <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">Très bonne productionBonne productionMoyenne productionGrandes cultures avec restrictionsInappropriéEnclaves	



• Rétention substances nutritives	
<p>Pour ce chapitre, la note est de 4 soit moyen.</p> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">Extrêmement faibleTrès faibleFaibleMoyenBonTrès bonInconnu	

7.3 Dispositions constructives

La parcelle de base 2503 et le DDP sont colloqués en zone agricole 16 LAT, dénommée plus particulièrement zone agricole de plaine A, seuls des objets liés à l'agriculture peuvent y être érigés.

• Police des constructions	
	<ul style="list-style-type: none">Zone agricole 16 LAT ←Zone agricole spécialisée 16 LATZone viticole 16 LATZone agricole protégée 16 LATZone viticole protégée 16 LATZone de protection de la nature et du pays 17 LATZone des eaux 17 LATZone de site construit protégé 17 LATZone pour petites entités urbanisées 18 LZone de desserte 18 LATZone ferroviaire 18 LATZone d'aérodrome 18 LATZone intermédiaire 18 LATAire forestière 18 LAT

8. Appréciation générale

Points forts	<ul style="list-style-type: none">➤ Surface totale de l'exploitation.➤ Qualité du sol.➤ Serres récentes et en bon état.➤ Bonne fonctionnalité.➤ Accès.➤ Proximité des transports publics et axe autoroutier.
Points faibles	<ul style="list-style-type: none">➤ Absence d'indemnité à l'échéance du droit.➤ Type de propriété (DDP).➤ Droit de préemption légal en faveur du superficiaire.➤ Accès au stock de pellets non légalisé.➤ Objet soumis à la LDFR et au prix licite.➤ Contraintes / obligations à charge du bénéficiaire.➤ Faible nombre d'amateurs pour ce type de propriété.



9. Estimations

9.1 Clauses du contrat de DDP (Droit Distinct et Permanent)

Nous rappelons ci-dessous les clauses principales de l'acte constitutif de DDP. Pour le texte complet, nous renvoyons le lecteur au texte officiel.

- Échéance : 03.09.2048
- Durée restant : 24 ans.
- Rente fixe : CHF 11'400.—.

9.2 Retour de la construction en cas d'extinction du droit

En vertu de l'article 8 du contrat de superficie, le superficiant deviendra propriétaire de la construction sans indemnité. Le superficiaire n'a droit à une indemnité que si le superficiant demande un retour anticipé des constructions. **Cette clause, très pénalisante pour le bénéficiaire, influence de façon majeure la valeur. Elle empêche également la vente éventuelle des serres comme bien mobilier puisqu'elles sont rattachées au droit.**

9.3 Valeurs locatives

Du point de vue du superficiaire (le bénéficiaire du droit), la valeur du DDP s'établit en prenant pour base le rendement attendu durant la période d'utilisation restante, déduction faite de la redevance payée et des charges de fonctionnement.

Pour établir cette valeur, nous établissons dans un premier temps la valeur locative de chacune des serres, puis leurs durées d'utilisation restantes ceci à l'aide du guide pour l'estimation de la valeur agricole.

Serre chapelle – 2285 m²

Pour cette partie de l'objet étudié, la valeur locative a été estimée de la manière suivante :

Valeur locative :

- | | | |
|--|----------------------------|---------------------|
| • Affermage en général, favorable | CHF 10.00/m ² = | CHF 22'850.— |
| • Aération faitières, adéquat | CHF 1.30/m ² = | CHF 2'970.50 |
| • Irrigation, très adéquat | CHF 1.30/m ² = | CHF 2'970.50 |
| • Chauffage, adéquat | CHF 4.00/m ² = | CHF 9'140.— |
| • Voies d'accès dans serres et filet d'ombrage non considérés, vu l'état | | |
| • Tables de culture (surface estimé 1'380 m ²) | CHF 1.80/m ² = | CHF 2'484.— |
| | Total = | CHF 40'415.— |

Durée d'utilisation résiduelle

Groupe principal	Pondération	Âge estimé	Total (pondération x âge estimé)
Gros-œuvre 1	1	4 ans	4 ans
Gros-œuvre 2	2	4 ans	8 ans
Aménagements	3	4 ans	12 ans
Installations	4	4 ans	16 ans
	10		40 ans
Age économique	40 ans	: 10 =	4 ans
Durée d'utilisation résiduelle	30 ans	-4 ans	26 ans
		Retenu	25 ans

Valeur de rendement de la serre chapelle

Les coûts d'entretien étant admis comme élevés pour ce type d'affectation, nous retenons le taux de 10.1 % vu l'état des installations.

$$(CHF 40'415.— \times 100 \%) / 10.1 \% = CHF 400'150.—$$



Serre tunnel – 3325 m²

Pour cette autre partie de l'objet étudié, la valeur locative est la suivante :

• Affermage en général	CHF 5.20/m ² =	CHF 17'290.—
• Aération faitières	CHF 1.30/m ² =	CHF 4'322.50
• Irrigation	CHF 1.30/m ² =	CHF 4'322.50
	Total =	CHF 25'935.—

Durée d'utilisation résiduelle

Groupe principal	Pondération	Âge estimé	Total (pondération x âge estimé)
Gros-œuvre 1	1	4 ans	4 ans
Gros-œuvre 2	2	4 ans	8 ans
Aménagements	3	4 ans	12 ans
Installations	4	4 ans	16 ans
	10		40 ans
Age économique	40 ans	: 10 =	4 ans
Durée d'utilisation résiduelle	20 ans	-4 ans	16 ans
		Retenu	15 ans

Valeur de rendement de la serre tunnel

Les coûts d'entretien étant admis comme élevés pour ce type d'affectation, nous retenons le taux de 14.1 % vu l'état des installations.

$$(CHF 25'935.— \times 100 \%) / 14.1 \% = \mathbf{CHF 183'936.—}$$

Eu égard à ce qui précède, la valeur locative totale des serres s'élève, de manière arrondie, à :

CHF 584'000.—

9.4 Valeur marchande des constructions mobilières

Les serres sont liées au droit ainsi qu'aux valeurs locatives calculées ci-dessus, elles ne peuvent dès lors pas être détachées du fonds pour être vendues séparément. Il n'y a pas lieu de les valoriser. Elles doivent être amorties durant la durée du droit.

9.5 Valeur actuelle du fermage

Pour déterminer la valeur du droit de superficie, nous déterminons la valeur actuelle sur la valeur restante du droit, soit 24 ans et en tenant compte du facteur de multiplication de la rente selon le tableau 1.6.1 du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, soit :

$$CHF 11'400.— \times 14.88 = \mathbf{CHF 169'600.—}$$

9.6 Valeur du DDP

Eu égard aux différents développements précités, la valeur vénale de cette propriété est arrêtée de la manière suivante :

Valeur du DDP, sans indemnité	CHF	584'000.—	
./. valeur actuelle du fermage	<u>CHF</u>	<u>-169'600.—</u>	CHF 414'400.—
./. aménagement du chemin d'accès d'environ 480 m ² , admis	CHF	-38'500.—	
./. frais de nettoyage, remise en service et autres des serres, admis	<u>CHF</u>	<u>-20'000.—</u>	
Valeur du DDP		arrondi	CHF 356'000.—

La présente expertise a une validité d'environ **6 (six) mois**, sans tenir compte d'éventuels charges ou impayés. La valeur vénale ne peut pas être assimilée au prix licite fixé par la Commission foncière rurale.



10. Réserves et remarques finales

- ⊗ Depuis le début de l'année le marché hypothécaire connaît une hausse des taux. Ainsi, la valeur vénale retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement pris en considération.
- ⊗ Les informations présentées sont censées refléter la réalité et sont exprimées sur la base de la bonne foi. Tout élément qui aurait été caché volontairement ou non à l'experte demeure réservé.
- ⊗ Tout changement des données (exploitation ou tout autre document) survenu après la visite des lieux et l'établissement de la présente expertise qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'experte et étant de nature à influencer la valeur exprimée devrait générer une nouvelle estimation.
- ⊗ Le présent rapport ne peut pas être assimilé à un dossier technique, ce travail n'étant pas de notre compétence et, par ailleurs, sortirait du cadre de ce mandat. En revanche, il est établi en toute indépendance, neutralité et impartialité, les buts de la société interdisant toutes autres activités que l'expertise, le conseil et l'analyse immobilière. Il ne peut dès lors être source de conflit d'intérêts.
- ⊗ L'énumération des sources de renseignements figurant sur la page ci-après fait partie intégrante de la présente expertise.

Vevey, le 28 novembre 2023


estimmo sàrl
Daniela Perale, experte brevetée



Sources d'information et annexes

Sources	Annexes
Plans de situation du DDP n° 6787 issus du guichet cartographique cantonal et de geocommunes.	x
Extrait du Registre foncier du DDP 6787 et de la parcelle de base 2053 remis par l'Office des faillites et imprimés via intercapi le 14.06.2023.	x
Contrat du Droit Distinct et Permanent (DDP).	x
Police ECA 5316.	x

Autres informations	
Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole.	<input checked="" type="checkbox"/>
Site internet de la commune de Bex.	<input checked="" type="checkbox"/>
Guichet cartographique du Canton de Vaud et sites internet (Confédération – Google Maps – Search)	<input checked="" type="checkbox"/>