



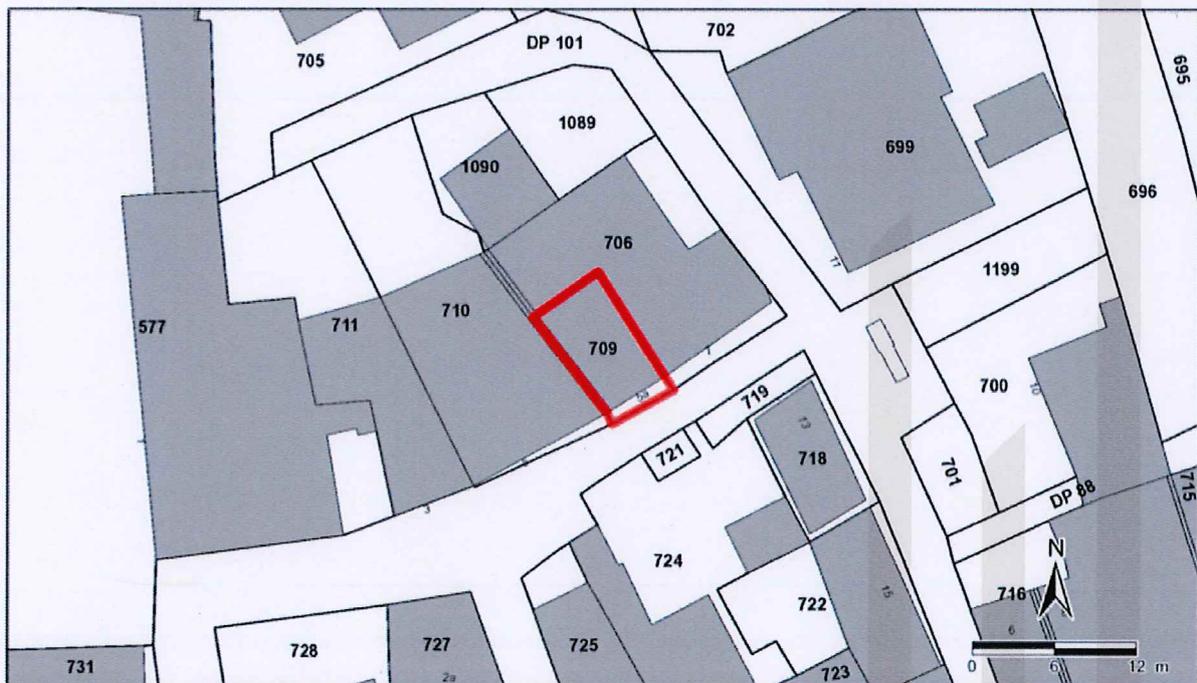
**WARPELIN**  
IMMOBILIER

## ESTIMATION DE VALEURS

Type de bien : Deux appartements en PPE  
Date de construction : 1860 – Rénovations entre 2016 & 2017  
Adresse : Ruelle de l'Échaud 5 – 1880 Bex  
Parcelle RF N° : 709 – Lot PPE n°2-3 & Annexes

Mandants : HANTACH Belgacem  
Émetteur : WARPELIN immobilier Sàrl  
Date : 09 avril 2024

Plan cadastral : (Source Geoplanet.vd.ch)



No de l'immeuble	709
E-GRID	CH167783456048
Commune (No OFS)	Bex (5402)
Surface	53.0 m <sup>2</sup>



**WARPELIN**  
IMMOBILIER

#### PREAMBULE :

La présente estimation est réalisée sur la base des informations prises sur place à la suite d'une visite qui s'est tenue en date du lundi 02 octobre 2023 en présence du propriétaire et des locataires actuels.

Ainsi, en fonction des communications reçues, des constatations faites sur place et en rapport aux plans des étages qui nous avons déjà en notre possession, de différentes vérifications auxquelles nous avons procédées et de notre connaissance du marché immobilier local et régional et, entre autres, en nous référant notamment à plusieurs transactions effectuées et connues de nous sur la commune de Bex et dans son centre historique en particulier, nous sommes en mesure d'exprimer les valeurs ci-après.

Avant toute précision, voici l'énoncé de nos appréciations, par rapport au statut et à l'aspect de l'habitation et de sa situation ;

#### Aspects favorables

- Position agréable dans un quartier calme le long d'un chemin sans trafic
- Accès aisé en toute saison
- Vue agréable et très bien dégagée
- Bon ensoleillement toute l'année
- Appartements relativement lumineux
- État général moyen à bon (quelques dégâts de la part des locataires constatés)
- Petite PPE de 3 appartements
- Finitions de standard moyen

#### Aspects moins favorables

- Bâtiment ancien et classé
- Locataires peu soigneux
- Des rénovations sont encore à entreprendre
- Pièce intermédiaire sans ouverture directe sur l'extérieur
- Pas de places de stationnement
- Empiètements sur parcelle voisines (accès cave, étages)



## INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER

Exceptées les servitudes habituelles liées aux équipements de la parcelle de base et des logements et sans avoir pu consulter un extrait de registre récent, nous conservons une certaine réserve sur d'éventuelles servitudes cachées ou éventuellement en cours de résolution avec les différents bénéficiaires voisins et/ou autorités.

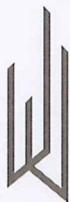
Pour ce qui est des servitudes usuelles, celles-ci relèvent des usages de la PPE et de l'équipement général en services réciproques, en voisinage direct comme dans le quartier ainsi que celles résultant de la jouissance des surfaces rattachées à vos appartements (accès escaliers, cave et autres annexes communes).

Elles ont été ou sont encore utiles pour vos biens et ne sont pas restrictives au regard du premier paragraphe de ce chapitre. De même, elles n'affectent pas, de notre point de vue, la valeur de votre patrimoine, bien au contraire.

## ZONE



	Type	Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone centrale 15 LAT (Zone mixte B)	53 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	 Zone de verdure 15 LAT		
	 Zone de desserte 15 LAT		



## ZONE

La PPE se trouve dans un secteur de zone mixte de centre-ville (Zone mixte B) avec une densité relativement importante et qui a permis l'implantation de la bâtisse et des autres présents en contiguïté.

Le bâtiment qui abrite vos logements est classé avec une note de 2 car il est digne d'intérêt d'un point de vue architectural car considéré comme étant d'une importance régionale et qu'il doit être conservé dans sa forme et sa substance. En raison de cela, il est donc placé sous la protection spéciale de la loi car il est un monument historique justifiant un classement comme tel.

Ceci implique que tout travaux pouvant modifier sa structure, son apparence, son identité doit être approuvée par le Canton, la commune et le département des Monuments Historiques du canton de Vaud.

## DANGERS



### Guichet cartographique cantonal

#### Légende:

- Carte des dangers INO
- Danger élevé
  - Danger moyen
  - Danger moyen de faible intensité
  - Danger faible
  - Danger imprévisible (résiduel)
  - Danger nul
  - En révision
  - Information manquante



1:1000

La carte ci-dessus nous indique les zones qui pourraient être touchées par des inondations par suite de crues importantes de la rivière de l'Alençon. Comme nous pouvons le voir, le risque est modéré à faible.



DANGERS (suite)

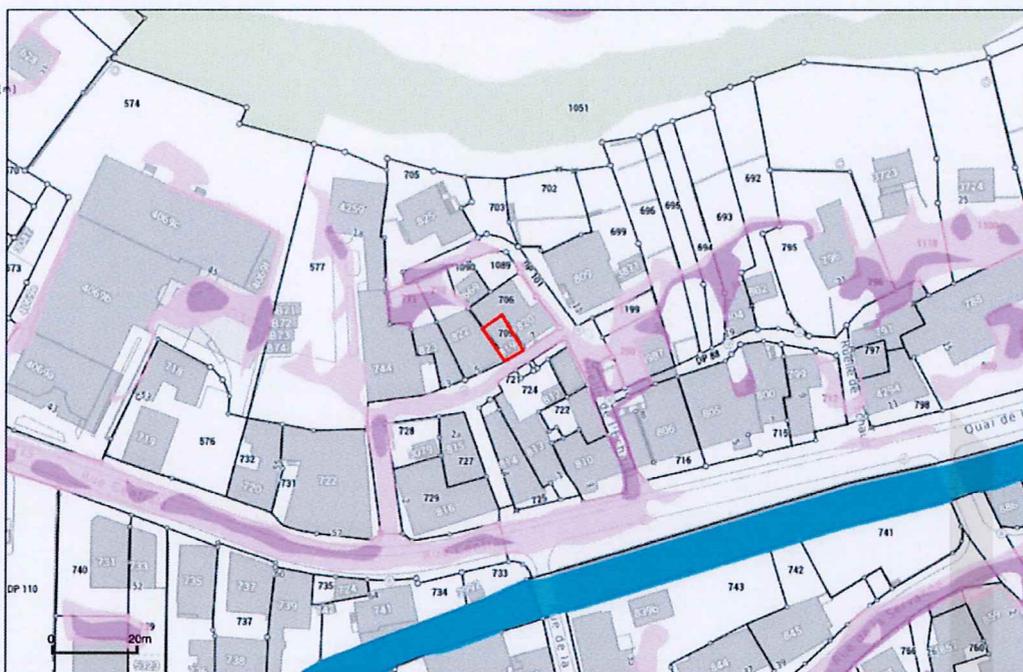


Guichet cartographique cantonal

Légende:

Ruissellement

- $py < h' < 0.1$  [m]
- $py < h' < 0.25$  [m]
- $0.25 < h$  [m]
- Glaciers
- Lacs et cours d'eau



1:1000

Toujours dans le registre des risques liés à l'hydrologie, nous avons sorti la carte représentant les eaux de ruissellement de surface. Celles-ci peuvent considérées comme un danger immédiat ou partiel.

Pour vos biens et plus particulièrement la bâtisse, elles peuvent s'avérer dangereuses si elles venaient à pouvoir pénétrer l'immeuble par une de ses entrées principales. Sans cela, cela demeure un danger maîtrisable.

Néanmoins et en raison des changements climatiques, il se peut que certains dangers s'étendent ou se présentent dans les années à venir. Pour toute information, le répertoire cantonal est régulièrement mis à jour grâce aux nombreux relevés effectués chaque année.



## DANGERS (suite et fin)



### Guichet cartographique cantonal



#### Légende:

##### Carte des dangers EFF

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (risque de)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante



Informations fournies de loi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

1:1000

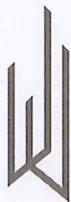
La carte ci-dessus nous présente les risques liés aux effondrements de sols. Cela peut survenir avec plus ou moins d'importance en fonction de la nature de ceux-ci (profondeur de la nappe, cours d'eau souterrain, sols friables, etc).

Pour vos bien, nous sommes également sur une zone de danger faible à l'exception de la zone dessinée en bleu et qui se trouve au pied de la falaise sans que nous connaissions la raison exacte.

## VALEURS

Pour ce calcul, nous avons tenu compte de la qualité des matériaux présents, de la superficie nette habitable (SNH) ainsi que des surfaces pondérées (SNP) des appartements et de leurs annexes. En effet, ces éléments sont pris en considération tel que cela se fait dans le cadre d'une estimation en PPE.

En effet, ces éléments sont pris en considération tel que cela se fait dans le cadre d'une estimation d'un bien contigu, mitoyen ou individuel. Nous précisons que nous devons également tenir compte selon la réglementation SIA, d'une éventuelle déduction liée à la vétusté du bâtiment et de toutes ses annexes.



Une telle déduction doit être prise en compte lors de toute estimation si pour autant, le bien ou ses équipements datent de plus de 10 ans. Dans ce cas précis, une déduction de 1.00%<sup>annuelle</sup> à partir de la 10<sup>ème</sup> année doit être déduit du montant de la construction obtenu à la valeur du jour.

A ce titre et en raison de l'état général des constructions présentes et des rénovations entreprises depuis l'acquisition en 2016, seule une déduction de -25.00% est portée à nos résultats au lieu des -37.00% que nous devrions en principe prendre en compte (base de calcul par rapport à la taxation de 1986). Elle nous semble adéquate et qu'elle reflète parfaitement l'état constaté lors de la visite en raison de l'âge de la bâtisse en elle-même.

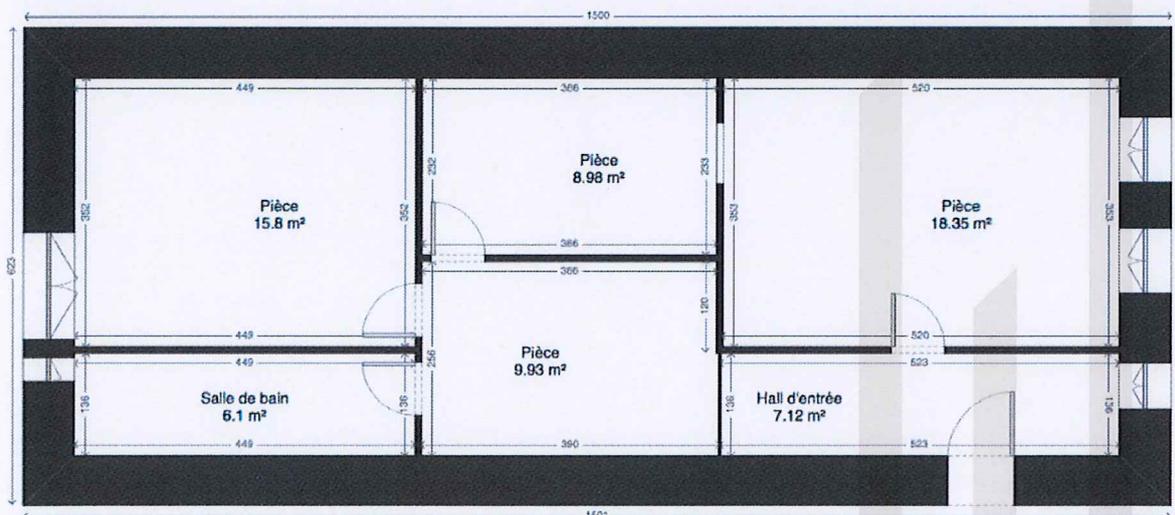
## MESURES

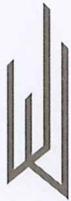
Voici dans un premier temps le résultat de nos mesures :

- Surface SNH Appartement n°1 : 66.28 m<sup>2</sup>
- Surface SNH Appartement n°2 : 65.04 m<sup>2</sup>
- Annexes sur-combles App. N°2 : 72.82 m<sup>2</sup>

## PLANS

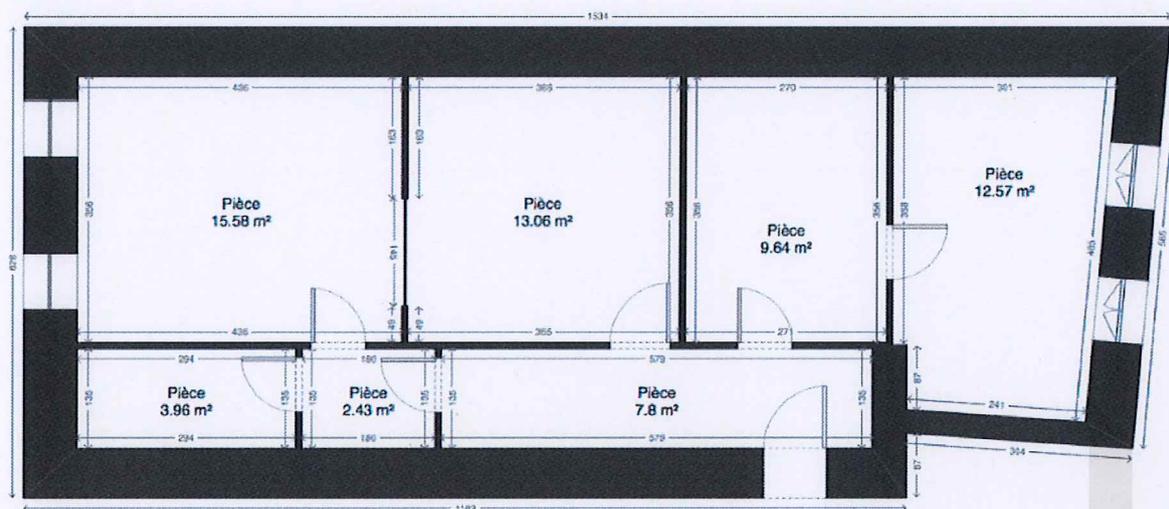
Appartement n°1 :



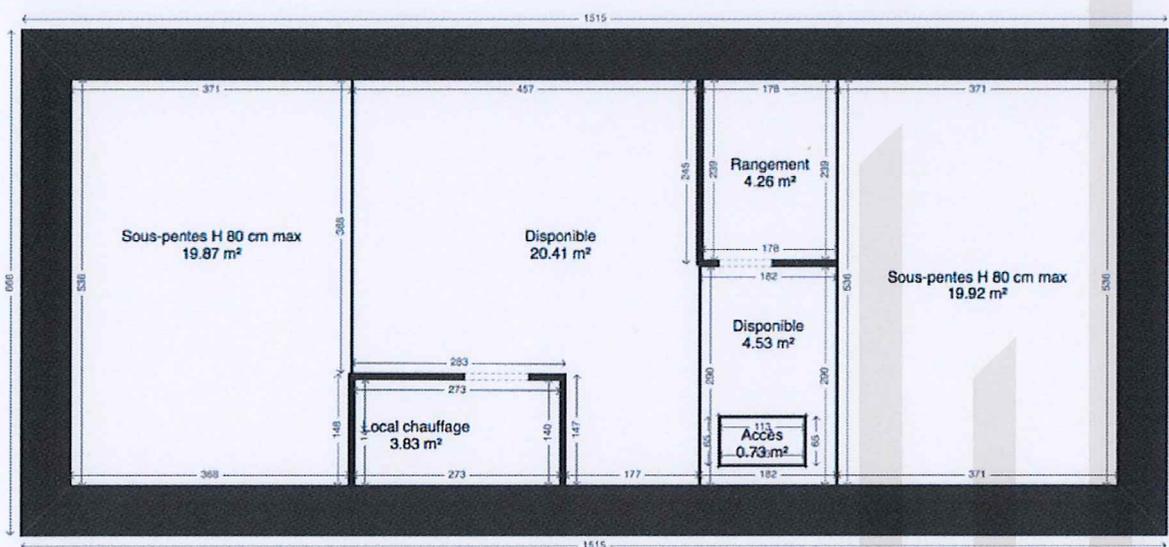


PLANS (suite)

Appartement n°2



Sur-combles :



Afin de pouvoir demeurer cohérents par rapport aux valeurs et du fait que dans les combles ne se trouvent que la technique ainsi que des surfaces vides, nous avons décidé d'accorder une valeur basée sur le volume et non la surface comme nous le faisons avec les deux logements. Plus de précisions à ce propos vous sont livrées dans nos calculs en pages suivantes.



**WARPELIN**  
IMMOBILIER

## VALEURS

Selon nos appréciations et dans ce secteur, la valeur moyenne actuellement sur le marché, oscille de Chf. 4'200.-/m<sup>2</sup> à Chf. 5'900.00.-/m<sup>2</sup> voire au-delà pour des objets de gamme supérieure. Pour votre appartement, nous avons attribué et introduit dans nos calculs, un prix moyen qui selon nous reflète la réalité de ces lots PPE et qui se monte à Chf. 4'600.00.-/m<sup>2</sup> (valeur arrondie). Compte tenu de la surface habitable (surface déterminante pour le prix) qui est de 131.32 m<sup>2</sup> (pour les deux logements), nous obtenons un prix en incluant les caves, de Chf. 604'072.00.- arrondi à Chf. 604'000.00.- (avant déduction de la vétusté).

En déduisant la vétusté exprimée ci-dessus à savoir – 25.00%, nous obtenons un prix total et global pour les deux logements de Chf. 453'000.00.- soit Chf. 228'638.00.- arrondie à Chf. 229'000.00.- pour l'appartement n°1 et pour le logement n°2, une valeur de Chf. 224'361.00.-. En complément et pour le logement n°2 et en raison du fait que les combles n'ont pas du tout été touchés par les rénovations et que tout est dans un état de vétusté marqué, nous pourrions lui rajouter ce volume au prix estimé de Chf. 40'000.00.- au maximum ce qui porte sa valeur finale arrondie à Chf. 264'000.00.-.

Pour ce qui est de la valeur marché, nous conseillons un prix de vente à hauteur de Chf. 250'000.00.- pour l'appartement n°1 et Chf. 285'000.00.- pour l'appartement n°2 tout en tenant compte d'une éventuelle marge de négociation.

Cependant et pour ces logements et en raison de leur mise en location à des loyers très intéressants à savoir, Chf. 1'600.00.-/mois et par logement charges comprises, nous obtenons un montant mensuel de Chf. 3'200.00.-/mois charges comprises ce qui équivaut à un montant de l'ordre de Chf. 2'800.00.-/mois nets.

Valorisé à 5.00% le rendement annuel (Chf. 33'600.00.-) permet d'améliorer notre estimation de valeurs et sur une vente groupée (2 lots PPE ensemble), un prix total et global de Chf. 672'000.00.- arrondi à Chf. 670'000.00.- serait tout à fait objectif. Néanmoins et en raison des points moins favorables, notre recommandation serait de demeurer à une valeur de Chf. 620'000.00.- au maximum ce qui offre une rentabilité encore plus attractive de 5.42% et qui attirerait davantage de prospects intéressés à investir dans des biens tels que les vôtres.



**WARPELIN**  
IMMOBILIER

## GENERALITES - RESERVES

Les valeurs exprimées ci-dessus tiennent compte du marché actuel et du manque d'objets sur celui-ci malgré la demande qui ne cesse de grandir. Le prix exprimé peut subir des variations en fonction de l'état du marché et de son évolution. Cela étant, il y lieu de conserver à l'esprit que le prix final sera celui que les banques seront prêtes à accorder à leurs clients et à votre bien.

En effet, depuis quelques temps déjà, les banques ne procèdent plus à des estimations propres mais emploient des logiciels basés sur les statistiques des ventes passées sur la même commune et pour des biens similaires.

Nous rencontrons malheureusement de plus en plus souvent cette problématique qui a pour effet, de décourager les acheteurs potentiels en leur indiquant des valeurs qui sont parfois très éloignées de nos estimations et de la réalité des prestations proposées et présentes. Les banques ne faisant pratiquement plus de visites sur place, il devient alors très compliqué de défendre les objets qui détiennent un cachet ou une situation particulière mais surtout, des équipements de qualité ou supérieurs à d'autres.

Pour toutes ces raisons, les appréciations ci-dessus reflètent une image instantanée du marché actuel et nous ne pouvons prévoir l'évolution de ce dernier. Elles vous sont fournies sous les réserves d'usage, s'agissant d'éléments subjectifs, ainsi que de l'évolution des conditions du marché, du loyer de l'argent, d'une valeur de rendement réelle ou théorique, d'une éventuelle valeur d'amateur, des bases de calcul et de tout autre élément imprévisible, qui pourraient influencer sur tout ou partie des chiffres ci-dessus. Cependant, pour toutes les raisons qui précèdent, les évaluations que nous établissons depuis quelque temps ne peuvent plus être garanties pour une longue durée.

Enfin, nous précisons que les évaluations sont une affaire humaine et relèvent de l'appréciation personnelle ; dès lors, il n'est pas inhabituel qu'une différence puisse apparaître entre des évaluations dont les chiffres peuvent légèrement varier, parfois, de l'une à l'autre. Notre estimation n'est pas un bilan technique ou une expertise du bien, quand bien même certains éléments apparents ont été pris en considération pour nos évaluations.

En espérant que ces chiffres soient à la hauteur de vos espérances, nous demeurons à votre disposition pour toute demande ou question à ce sujet. En vous remerciant encore pour la confiance témoignée et dans l'attente de vos prochaines nouvelles, nous vous prions de croire, Cher Belgacem, en l'expression de nos salutations les meilleures.

