

**POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl**



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers  
Diplôme fédéral

 026/673 00 93

 079/253 80 79

 [contact@immoprs.ch](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de :

CNS immo SA et VJMO SA

Chemin du Bey 2

1580 Avenches

---

## **ESTIMATION DE PAVILLONS DE VACANCES**

---

Avenches, le 15 octobre 2024

## Situation générale

Objet	4 pavillons de vacances de 2 logements chacun	
Adresse	Chemin du Bey 2	
Localisation	1580 Avenches	

## Terrain

Parcelles no	2901	342
Surface	305 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Zone	de tourisme et loisirs 15 LAT	

## Année de construction et transformation

2019

## Isolation et vitrage

Les bâtiments sont peux isolés

Les vitrages sont des doubles vitrages récents

## Structure générale

Les pavillons de vacances sont en structure bois posés sur des fondations en béton

## Equipement, technique et chauffage

Les pavillons de vacances, sont chauffés par une chaudière à pellets située dans la maison, la distribution est assurée par des radiateurs.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Pavillons de vacances

#### **Rez :**

2 pavillons identique de 2 x 2 pièces de 40 m<sup>2</sup> soit composé de :

- 1 hall d'entrée
- 1 cuisine
- 1 salle de bain
- 1 chambre
- 1 salon séjour

## Photos



Vue des pavillons de vacances de 2 pièces de 40 m2



Hall d'entrée des pavillons de vacances de 2 pièces



Salon séjour des pavillons de vacances de 2 pièces



Chambre des pavillons de vacances de 2 pièces



Salle de bain des pavillons de vacances de 2 pièces



Cuisine des pavillons de vacances de 2 pièces



Chauffage à pellets dans le bâtiment de la brasserie, qui alimente également les 4 pavillons



Autre vue des pavillons

## Valeur réelle des bâtiments (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume		Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs	
2386	Pavillon de vacances	369	700,00	258 300,00	15	38 745,00	219 555,00	
				-		-	-	
2395	Pavillon de vacances	369	700,00	258 300,00	15	38 745,00	219 555,00	
	Total	<b>738</b>		<b>516 600,00</b>		<b>77 490,00</b>	<b>439 110,00</b>	

## Valeur réelle des terrains

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
342	Partie de la parcelle en zone de tourisme et de loisirs	380	400,00	152 000,00
2901	Partie de la parcelle en zone de tourisme et de loisirs	305	400,00	122 000,00
	Aménagements extérieur			17 000,00
				<b>291 000,00</b>
				<b>730 110,00</b>

**Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté et augmentée de la valeur du terrain**

## Conclusion

En conclusion je peux dire que les chalets de vacances se situent dans une zone touristique en bordure de la route cantonale ce qui génère quelques nuisances.

Les pavillons de vacances sont des anciens chalets rénovés en 2019, quelques travaux d'entretien généraux sont à prévoir, en particulier les façades.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf des pavillons de Frs 516'600.00 et estimé une moins-value de 15% pour la vétusté et les années soit Frs 77'490.00, ainsi la valeur réelle actuelle des pavillons est de Frs 439'110.00.

Concernant les parcelles qui sont en zone de tourisme et de loisirs, je les estime à Frs 400.00 le m2 soit Frs 274'000.00 et, Frs 17'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale des 2 pavillons est de Frs 730'110.00.

Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale des 2 pavillons, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir est de :

**Frs 730'000.00, soit :**

- ✓ Chalet de vacances 2395 avec environ 305 m2 de terrain pour **Frs 350'000.00**
- ✓ Chalet de vacances 2386 avec environ 380 m2 de terrain pour **Frs 380'000.00**

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 15 octobre 2024

Le taxateur



Daniel Pouly

## Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Croquis de division pour vente en PPE.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Règlement de la zone



Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Date: 07.10.2024

1:500



Guichet cartographique cantonal



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

Date: 07.10.2024

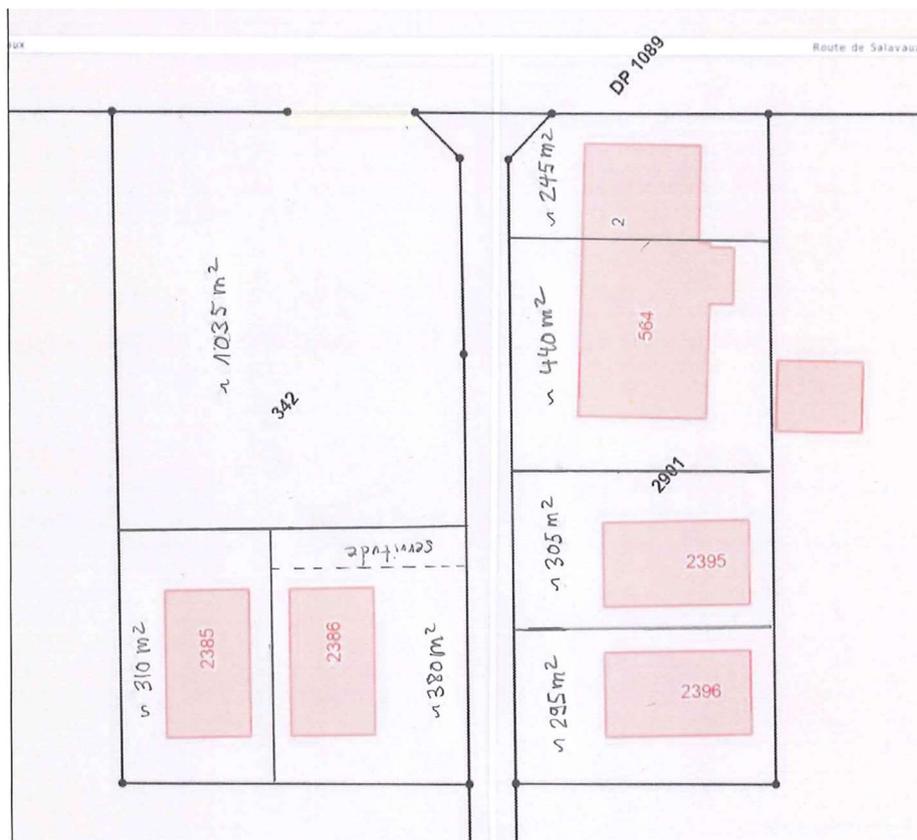
1:500

## Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (Zone destinée aux activités d'hébergement touristique et de restauration)	1 721 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Zone intermédiaire 18 LAT		



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 342

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5451 Avenches  
Tenue du registre foncier fédérale  
Numéro d'immeuble 342  
Forme de registre foncier fédérale  
E-GRID CH467183457197  
Surface 1'726 m<sup>2</sup>, numérisé  
Mutation 14.07.2016 006-2016/7409/0 Division de bien-fonds , 40'728 m<sup>2</sup> à plle 5831  
24.05.2019 006-2019/5327/0 Cadastration  
24.01.2020 006-2020/706/0 Cadastration

### Autre(s) plan(s):

No plan: 1026  
Désignation de la situation Au Moucheron  
Chemin du Bey  
Couverture du sol Bâtiment(s), 183 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 222 m<sup>2</sup>  
Jardin, 1'321 m<sup>2</sup>  
Bâtiments/Constructions Habitation, N° d'assurance:  
2385, 91 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° d'assurance:  
2386, 92 m<sup>2</sup>

### Observations MO

### Observations RF

### Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 436'000.00 2019 (14.01.2020)

### Propriété

#### Copropriété simple pour 7/10

CNS immo SA, Delley-Portalban (IDE: CHE-415.830.538), Route 16.05.2018 006-2018/4691/0 Achat  
de la Ria 24c, 1567 Delley

#### Copropriété simple pour 3/10

VJMO SA, Vuarrens (IDE: CHE-405.977.795), Chemin des 16.05.2018 006-2018/4691/0 Achat  
Contours 1, c/o Jorge Villarejo, 1418 Vuarrens

11.12.2019 006-2019/12980/0 Modification d'intitulé

### Mentions

14.04.1998 003-75426 Améliorations foncières (Syndicat d'entretien) ID.003-  
2003/003010  
EREID: CH5727000000107708679

### Servitudes

11.12.2019 006-2019/12981/0 (C) Exploitation : tolérance d'immissions, jusqu'au  
03.12.2039 ID.006-2020/000812  
EREID: CH5727000000216341875

11.12.2019 006-2019/12981/0 (D) Exploitation : tolérance d'immissions, jusqu'au  
03.12.2039 ID.006-2020/000813  
EREID: CH5727000000216342573  
à charge de B-F Avenches 5451/345

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Mention, Améliorations Voir exercice scanné en annexe.  
foncières (Syndicat

d'entretien), ID.003-  
2003/003010

Servitude, Exploitation : Assiette et exercice : Les propriétaires des fonds servants s'obligent à souffrir les immissions relatives à  
tolérance d'immissions l'exploitation d'une entreprise agricole sise sur la parcelle grevée, en dérogation aux articles 679 et 684 du  
jusqu'au 03.12.2039, code civil. La présente servitude ne pourra en aucun cas aller à l'encontre des prescriptions de droit public.  
ID.006-2020/000812

Cette servitude est accordée à titre gratuit.

Durée : cette servitude a une durée de 20 ans dès le 3 décembre 2019.

Servitude, Exploitation : Assiette et exercice : Le propriétaire du fonds servant s'oblige à souffrir les immissions relatives à l'exploitation  
tolérance d'immissions d'un bar, vinerie et brasserie, ainsi que les logements touristiques sise sur les parcelles grevées, en

jusqu'au 03.12.2039, dérogation aux articles 679 et 684 du code civil. La présente servitude ne pourra en aucun cas aller à l'encontre des prescriptions de droit public.  
ID.006-2020/000813

Cette servitude est accordée à titre gratuit.

Durée : cette servitude a une durée de 20 ans dès le 3 décembre 2019.

#### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

#### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 02.10.2024    Aucun(e)

#### 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:	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

COMMUNE D'AVENCHES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"AU MOUCHERON"

Ech : 1:500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 01 DEC. 1997

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



MIS EN CONSULTATION PUBLIQUE

DU 09 DEC. 1997

AU 19 JAN. 1998

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE 25.06. 1998

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :



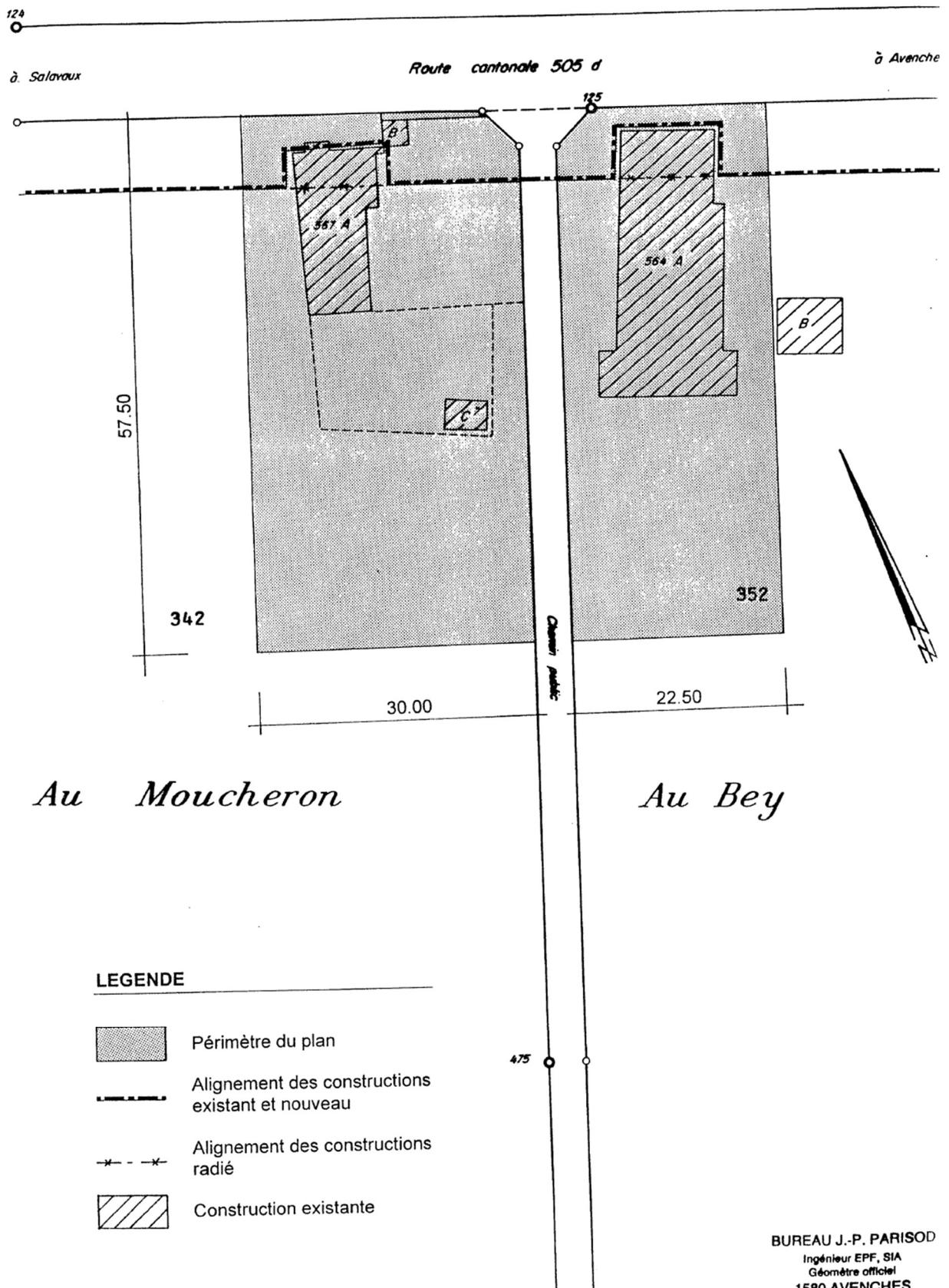
APPROUVE PAR  
LE DEPARTEMENT  
DES INFRASTRUCTURES

LAUSANNE, LE - 3 SEP. 1998

LE CHEF DU DEPARTEMENT



Document élaboré par FISCHER & MONTAVON Architectes-urbanistes SA - Grandson



## REGLEMENT

---

<b>Objectifs</b>	<b>Art. 1</b>	<p>Le plan partiel d'affectation (PPA) "Au Moucheron" et son règlement définissent les possibilités d'affectation et d'aménagement du secteur délimité par le plan.</p> <p>Il a pour but de permettre l'implantation d'un équipement hôtelier, complémentaire aux infrastructures existantes dans la région, afin de favoriser le développement touristique prévu dans le secteur du bout du lac. Il vise également à appuyer cet objectif en autorisant des activités complémentaires à caractère rural ou de détente : exploitation agricole, cheval, jeux, etc.</p>
<b>Affectations</b>	<b>Art. 2</b>	<p>Le périmètre du PPA est prioritairement affecté aux activités d'hébergement et de restauration, ainsi qu'aux installations de détente liées au tourisme régional.</p> <p>Des activités agricoles sont admissibles, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation prioritaire de la zone.</p> <p>L'habitation permanente, ou non considérée comme hébergement touristique, peut également être admise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les logements seront réalisés à l'intérieur des volumes bâtis existants qui se prêtent à une telle affectation</li><li>- ils seront limités à 3 unités au maximum sur l'ensemble du PPA.</li></ul>
<b>Alignements</b>	<b>Art. 3</b>	<p>Les constructions seront implantées à l'intérieur des alignements fixés par le plan.</p>
<b>Distances</b>	<b>Art. 4</b>	<p>Les constructions respecteront une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites de propriété. Cette distance ne s'applique pas par rapport au périmètre du PPA.</p> <p>Pour des constructions sises sur une même propriété, les distances requises en matière de protection contre l'incendie seront respectées.</p>
<b>Densité et Stationnement</b>	<b>Art. 5</b>	<p>La surface maximale de plancher habitable ainsi que les affectations autorisées à l'intérieur du périmètre du plan seront limitées en fonction des besoins en cases de stationnement qu'elles nécessitent.</p> <p>La Municipalité fixe ces besoins en fonction de l'utilisation envisagée des locaux et des aménagements prévus. Pour cette évaluation, la Municipalité se basera sur sa connaissance des lieux et des usages, ainsi que sur les directives de l'USPR, notamment la norme VSS SN-641.400. Pour des cas particuliers, elle peut également recourir à l'avis de spécialistes compétents. Pour l'autorisation de nouvelles activités, elle tiendra également compte des besoins effectifs existants en matière de stationnement.</p> <p>Un nombre maximal de 30 cases de stationnement peut être autorisé sur l'ensemble du périmètre. Ceux-ci peuvent être à l'air libre, sous couvert ou dans des constructions.</p>
<b>Constructions existantes et nouvelles</b>	<b>Art. 6</b>	<p>Les corps principaux des bâtiments existants seront, dans la mesure du possible, conservés.</p> <p>Les aménagements de nouveaux locaux seront de préférence localisés à l'intérieur des volumes construits existants. De nouvelles constructions ne seront autorisées que si</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'activité projetée ne peut être envisagée dans les volumes existants</li><li>- cette activité présente un intérêt pour la région</li><li>- l'utilisation ultérieure des volumes à conserver n'est pas compromise par l'autorisation de cette activité.</li></ul> <p>Pour de petites constructions, la Municipalité peut appliquer de manière plus souple les mesures décrites ci-dessus.</p>
<b>Niveaux</b>	<b>Art. 7</b>	<p>Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, combles compris.</p>

<b>Architecture</b>	<b>Art. 8</b>	<p>L'architecture des constructions sera traitée en harmonie avec le site et l'environnement architectural.</p> <p>Les percements en toiture seront limités afin de préserver l'expression de grandes surfaces de couverture.</p>
<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>Art. 9</b>	<p>Les aménagements extérieurs seront traités en harmonie avec le site et adaptés au contexte agricole du voisinage, en particulier pour le traitement des dégagements en bordure du périmètre.</p> <p>Les essences des plantations seront choisies parmi les arbres et arbustes usuels de la région, principalement parmi les feuillus. Les essences à caractère de zone résidentielle (notamment cotoneasters, thuyas, arbres exotiques voyants) sont interdits.</p> <p>Les aires de stationnement seront arborées et l'impact des grandes surfaces sera atténué par un traitement de sol adéquat (grilles gazon, gravillonnage ou autre).</p> <p>La Municipalité peut exiger la réalisation de haies ou de fronts arborisés.</p> <p>Les aménagements extérieurs se feront en respect des dispositions de la loi sur les Routes, en particulier en ce qui concerne la visibilité au carrefour sur la RC 505 (haies, palissades, etc.)</p>
<b>Sensibilité au bruit</b>	<b>Art. 10</b>	<p>En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité III est appliqué à l'ensemble du périmètre.</p>
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>Art. 11</b>	<p>Le plan partiel d'affectation "Au Moucheron" entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures. Il abroge dans son périmètre les dispositions du plan général d'affectation et de son règlement qui lui sont contraires.</p>
<b>Autres dispositions</b>	<b>Art. 12</b>	<p>Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application ainsi que le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.</p> <p>Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière.</p>