

**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 L'APPARTEMENT DE 2 PIÈCES AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

---

Avenches, le 15 octobre 2024

## Situation générale

Objet	Appartement de 2 pièces
Adresse	Chemin du Bey 2
Localisation	1580 Avenches

## Terrain

Parcelles no	2901
Surface	1'285 m2, à parceller pour environ 245 m2
Zone	de tourisme et loisirs 15 LAT

## Année de construction et transformation

Habitation en 1920, rénovée en 2022

## Isolation et vitrage

Le bâtiment est peu isolé  
Les vitrages sont des doubles vitrages récents

## Structure générale

La maison est une structure traditionnelle en briques et dalle en béton.

## Equipement, technique et chauffage

La maison est chauffée par une chaudière à mazout de 2002, la distribution est assurée par des radiateurs.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Habitation

#### Sous-sol :

- 1 cave en PPE
- 1 local technique avec chauffage, buanderie en PPE

#### Rez-de-Chaussée :

1 appartement de 2 pièces composé de 1 chambre, 1 salle de bain, 1 cuisine ouverte sur 1 séjour.

## Photos



Vue de la maison d'habitation façade Nord-Ouest



Cuisine du 2 pièces au rez-de-chaussée



Chambre du 2 pièces au rez-de-chaussée



Salle de bain du 2 pièces au rez-de-chaussée



Terrasse privée pour le 2 pièces au rez-de-chaussée



Local technique, buanderie au sous-sol de l'habitation en PPE pour les 2 appartements



Chauffage dans le local technique au sous-sol de l'habitation en PPE pour les 2 appartements



Cave au sous-sol de l'habitation en PPE pour les 2 appartements

## Valeur réelle de l'appartement (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		%	Moins-value	Valeur actuelle
			m3	fr/m3			
564	Habitation sous-sol cave 50%	110,5	550,00	60 775,00	15	9 116,25	51 658,75
	Rez logement	221	800,00	176 800,00	15	26 520,00	150 280,00
	Total	331,5		237 575,00		35 636,25	201 938,75

## Valeur réelle des terrains

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
2901	Partie de la parcelle de l'emprise au sol du bâtiment a parceller	122,5	400,00	49 000,00
	245 m2 à 50% de part PPE			
	Aménagement extérieur terrasse			10 000,00
				59 000,00
				260 938,75

**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 constructions se situent dans une zone touristique en bordure de la route cantonale ce qui génère quelques nuisances.

L'habitation a été construite en 1920, elle a été rénovée en 2022, L'appartement est habitable en l'état, il reste quelques travaux d'entretien généraux pour le mettre au goût du jour.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de l'appartement et du 50% du volume du sous-sol en PPE de Frs 237'575.00 et estimé une moins-value de 15% pour la vétusté et les années, ainsi la valeur réelle actuelle de l'appartement avec sa part PPE au sous-sol et de Frs 201'938.75.

Concernant la parcelle qui sont en zone de tourisme et de loisirs, je les estime à Frs 400.00 le m2 soit une part PPE de Frs 49'000.00, Frs 10'000.00 pour les aménagements extérieurs, en particulier la terrasse, ainsi la valeur réelle totale de l'appartement est de Frs 260'938.75.

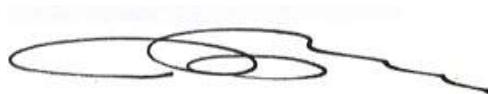
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de l'appartement, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

**Frs 260'000.00**

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



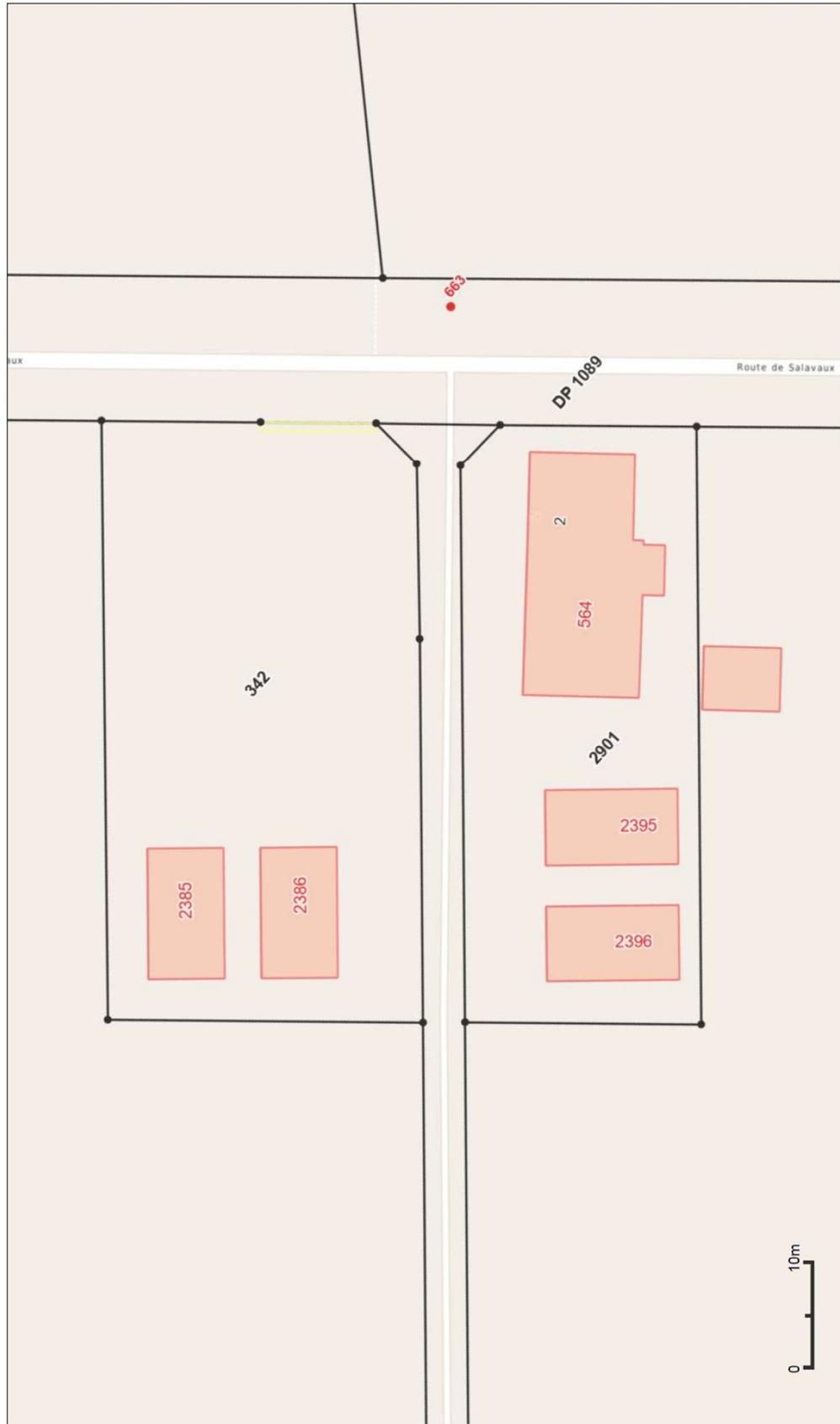
Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap

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

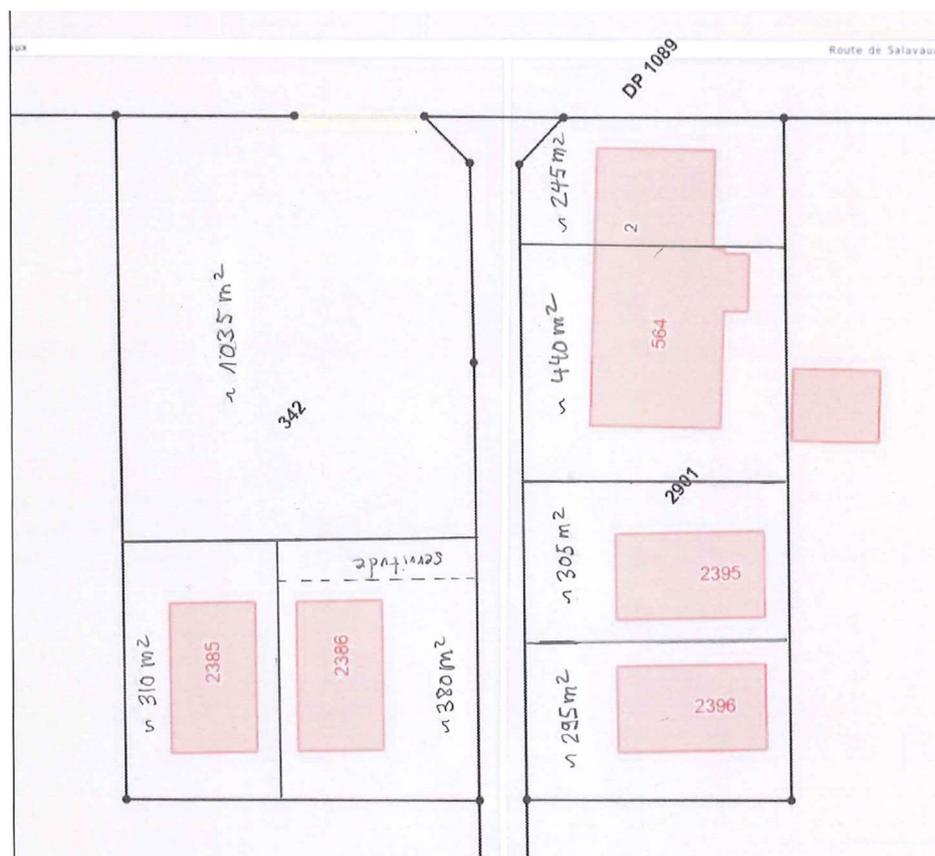
1:500

## 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 / 2901

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	2901
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH798394414546
Surface	1'285 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	28.01.2014 011-2014/200/0 Modification de limite suite à remaniement parcellaire 28.01.2014 011-2014/201/0 Mensuration 14.07.2016 006-2016/7409/0 Division de bien-fonds , 69'673 m <sup>2</sup> à plle 5832 21.06.2017 006-2017/5970/0 Cadastration 24.01.2020 006-2020/706/0 Cadastration 21.03.2022 006-2022/2837/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan: 22

Désignation de la situation

Au Biolet  
Chemin du Bey 2

Couverture du sol

Bâtiment(s), 442 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 350 m<sup>2</sup>  
Jardin, 493 m<sup>2</sup>

Bâtiments/Constructions

Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 564, 260 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° d'assurance: 2395, 91 m<sup>2</sup>  
Habitation, N° d'assurance: 2396, 91 m<sup>2</sup>

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 1'648'000.00 2022 (16.05.2023)

### Propriété

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

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

### Mentions

19.02.1988 003-66620 Améliorations foncières ID.003-2003/002966

EREID: CH5727000000107707678

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

en faveur de B-F Avenches 5451/345

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, ID.003-

2003/002966

Seule une surface de 23'590 m<sup>2</sup> de la parcelle 2851 d'Avenches est grevée.

Une surface de 889 m<sup>2</sup> de la parcelle 2754, teintée en vert sur le plan annexé, n'est pas grevée de la mention.

Une surface de 4'635 m2 de la parcelle 4296, teintée en vert sur le plan annexé, n'est pas grevée de la mention.

Une surface de 4'032 m2 de la parcelle 4291, teintée en vert sur le plan annexé, n'est pas grevée de la mention.

Mention, Améliorations foncières (Syndicat d'entretien), ID.003-2003/003010  
Servitude, Exploitation : tolérance d'immissions jusqu'au 03.12.2039, ID.006-2020/000812

Voir exercice scanné en annexe.

Assiette et exercice : Les propriétaires des fonds servants s'obligent à souffrir les immissions relatives à l'exploitation d'une entreprise agricole sise sur la parcelle grevée, en 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.

Cette servitude est accordée à titre gratuit.

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

Servitude, Exploitation : tolérance d'immissions jusqu'au 03.12.2039, ID.006-2020/000813

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

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

**Division assurance**

Rue d'Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **564**  
Référence 101185162-0/4

CNS immo SA  
c/o Nicolas Schuwey  
Rte de la Ria 24C  
1567 Delley

CNS immo SA et VJMO SA  
Rte de Salavaux  
1580 Avenches

**Habitation de 2 logements et brasserie artisanale**

Emplacement: Avenches, Ch. du Bey 2  
Année construction: 1920  
Année dernière transformation: 2022

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol: cave	82	2.7	221	123'760.00
Rez: logement, perron d'entrée	82	2.7	221	198'016.00
Etage: logement	82	2.7	221	198'016.00
Combles: galetas, toiture	82	3.2	262	249'424.00
Brasserie:				
Rez: local de brassage	183	3.15	576	258'048.00
Etage: sanitaires/stockage	183	2.85	522	204'624.00
Combles (en travaux)	183	2.9	531	148'680.00
Couvert-réduit au Sud	8	7	56	16'934.40
<b>Total:</b>			<b>2'610</b>	<b>1'397'502.40</b>

**Description par activité**

**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Logement	45.00	628'876.08
Brasserie artisanale	55.00	768'626.32
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>1'397'502.40</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
20'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 20.08.21  
Date d'édition 07.10.24

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

Page 1 sur 1

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 :

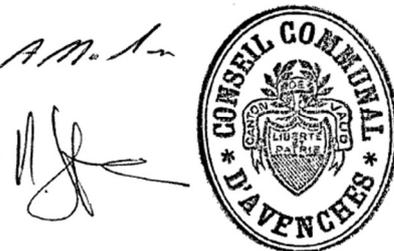


ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE 25.06. 1998

LE PRESIDENT :

LE SECRETAIRE :



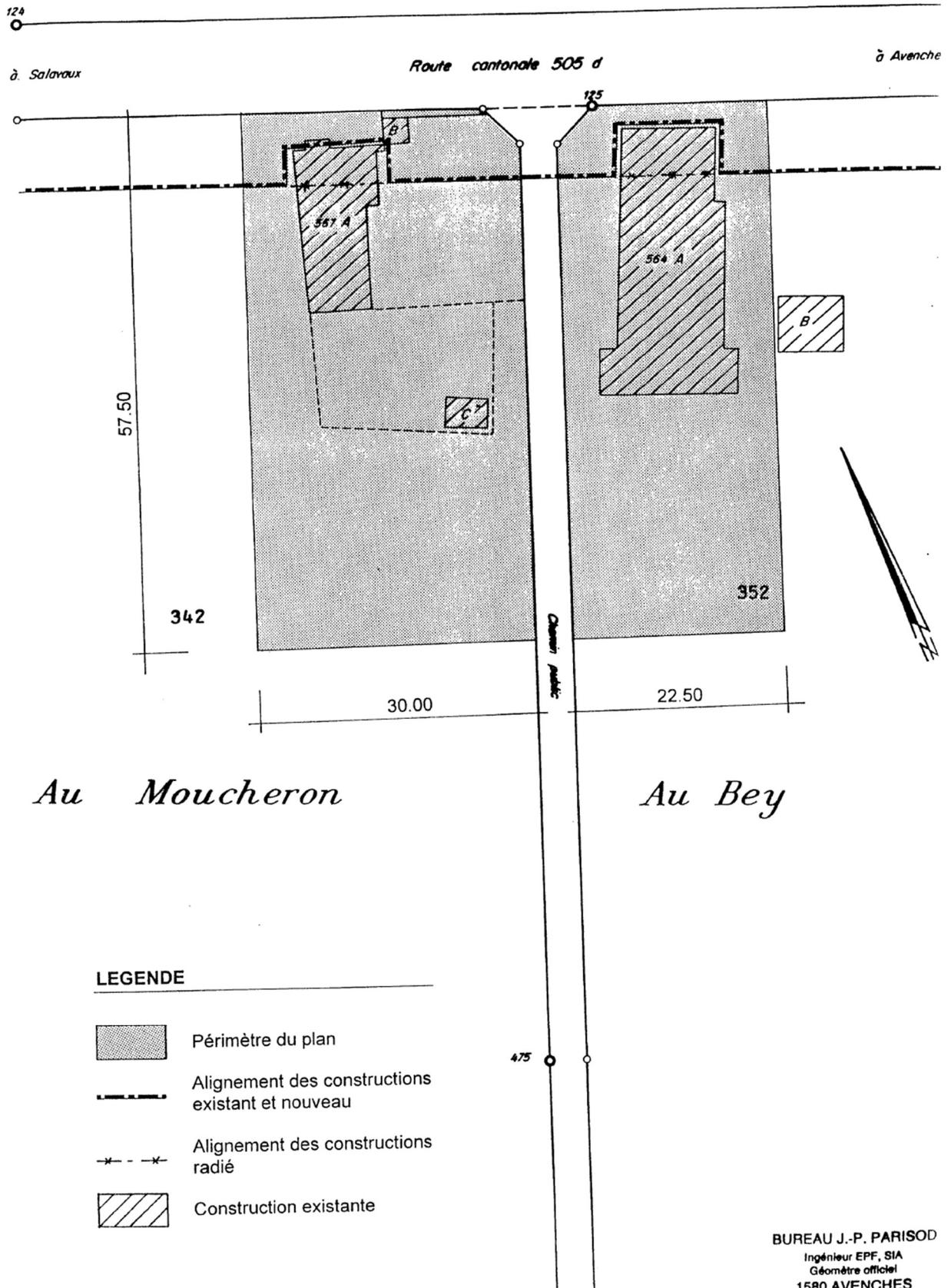
APPROUVE PAR  
LE DEPARTEMENT  
DES INFRASTRUCTURES

LAUSANNE, LE - 3 SEP. 1998

LE CHEF DU DEPARTEMENT



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



**LEGENDE**

-  Périimètre du plan
-  Alignement des constructions existant et nouveau
-  Alignement des constructions radié
-  Construction existante

BUREAU J.-P. PARISOD  
 Ingénieur EPF, SIA  
 Géomètre officiel  
 1580 AVENCHES

## 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>