

Immeubles locatifs à usage mixte

Dossier n° 10645



Rue Centrale 4-6
1580 Avenches

Situation de l'objet

Les parcelles se situent au centre du bourg d'Avenches, le long de la rue principale. Elles sont proches de toutes les commodités, ainsi que des arènes, tout en étant à l'abri des nuisances.

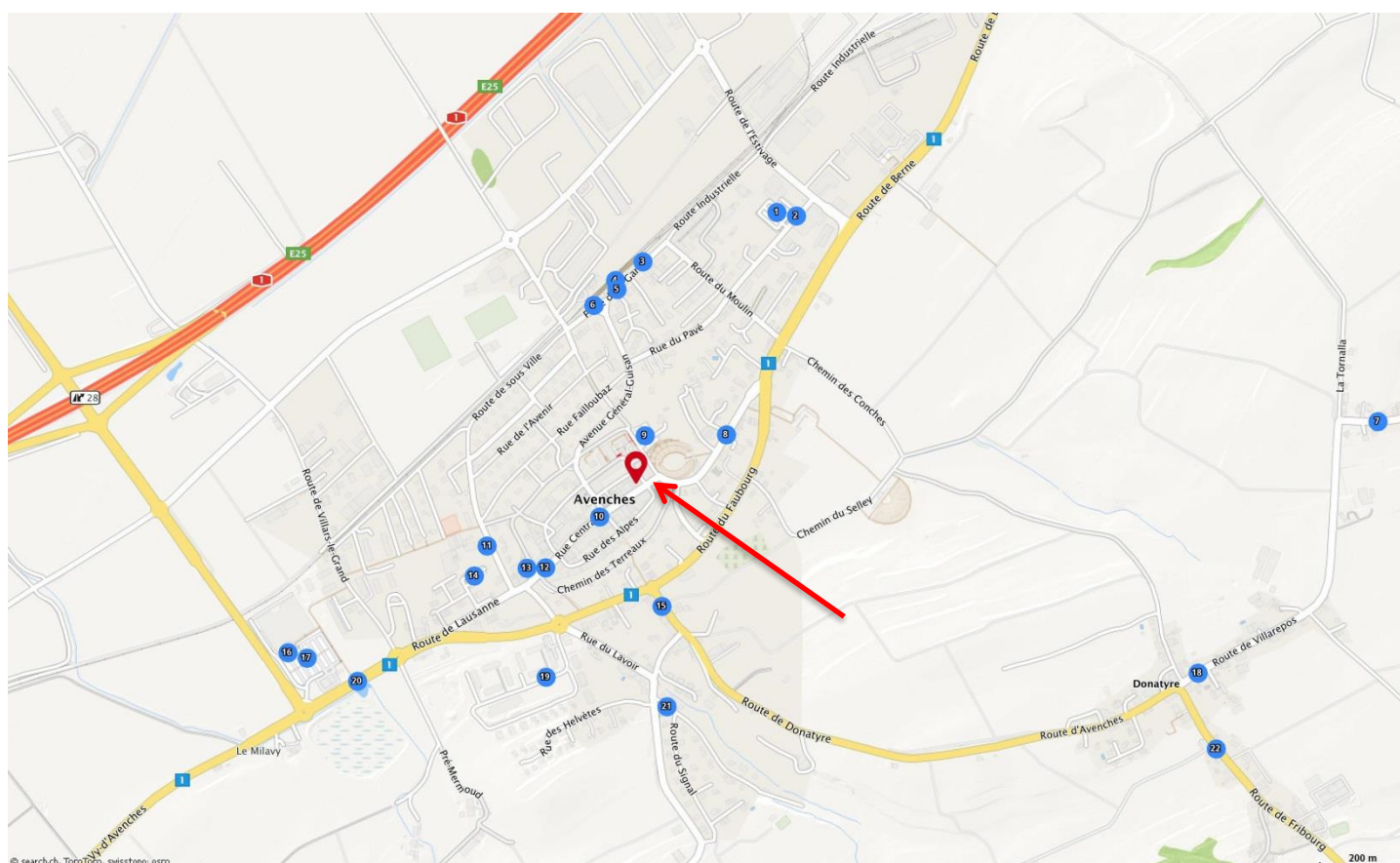
Des places de parc publiques sont à disposition dans les environs immédiats.

La bretelle d'autoroute A1 est à moins de 5 minutes en voiture. La ville de Fribourg est distante de 16 km, Berne et Yverdon à 40 km.

Informations complémentaires

Environnement	villageois
Taux fiscal de la commune	66.5 %
Taux impôt foncier	1.50 ‰
Zone de protection du site	note 1
Recensement archit. bâtiment rue Centrale 4	note 6
Recensement archit. bâtiment rue Centrale 6	note 3

Plan de situation



Ambiance et vue



Descriptif de l'immeuble

Il s'agit de deux immeubles contigus de type mixte (commercial-locatif). Les bâtiments sont mitoyens mais indépendants au niveau de la construction et de la distribution. Seule une surface commerciale à l'étage est communicante entre les deux entrées.

Rue Centrale 4 – Collège 10 :

L'immeuble, datant 1954, est mitoyen avec le n° 6, avec un accès sur la rue Centrale pour l'arcade et depuis la rue du Collège pour les logements. Il dispose également d'une petite cour intérieure. Il est distribué de la manière suivante :

Sous-sol : dépôt et chaufferie

Rez-de chaussée : arcade commerciale (locaux ex BCV)

1^{er} et 2^{ème} étages : bureaux

Combles : non aménagés

Rue Centrale 6 :

Cet immeuble, mitoyen sur ses deux côtés, a été érigé en 1905 et entièrement rénové en 2004. Il dispose également d'une petite cour intérieure. La distribution intérieure est la suivante :

Sous-sol : cave et local chaufferie

Rez : arcade commerciale

1^{er} étage : bureaux

2^{ème} étage : bureaux

Combles : appartement de 2 pièces

Des places de parc publiques sont à disposition sur la rue Centrale.

Les locaux à l'usage de la BCV ont été libérés fin 2019.

Les immeubles, étant construits dans le centre historique du bourg d'Avenches, ont été classés en note 1 pour la protection du site. Le bâtiment sis rue Centrale 4 a reçu la note 6 et celui sis rue Centrale 6 la note 3 au recensement architectural.

Surfaces et volume selon police ECA

Rue Centrale 4

Sous-sol	155 m ²
Rez-de-chaussée	82 m ²
1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	255 m ²
Combles	255 m ²
Volume	3 663 m ³

Rue Centrale 6

Sous-sol	77 m ²
Rez-de-chaussée	95 m ²
1 ^{er} , 2 ^{ème} étage	95 m ²
Combles	95 m ²
Volume total	1 422 m ³

Surfaces selon Registre foncier

Parcelle RF 622	388 m ²
Bâtiment	336 m ²
Place-jardin	52 m ²
Parcelle RF 623	131 m ²
Bâtiment	111 m ²
Place-jardin	20 m ²

Informations sur la construction

La construction de l'immeuble sis Rue Centrale 4 date de 1954 et celle de la rue Centrale 6 de 1905 et rénové en 2004.

Leur structure est en béton et maçonnerie et le soubassement en pierres naturelles.

Les façades sont en crépi, les stores à lamelles avec armature en oblique, des motifs décoratifs sous toiture ornent l'immeuble rue Centrale 6.

Le toit est recouvert de tuiles, la ferblanterie est en cuivre, les sous-toits en bois.

Les fenêtres sont en bois avec double vitrage et certaines, côté cour remplacées en 2004, en PVC avec vitrage isolant.

Le chauffage est assuré par une chaudière à mazout Hoval 1986 pour la rue Centrale 4 et par le thermoréseau pour la rue Centrale 6.

Les cuisines sont semi-agencées. Dans les locaux, les sols sont recouverts de moquette, les murs peints ou recouverts de lambris et des faux-plafonds techniques ont été posés. Les parois des salles d'eau sont en faïences sur toute la hauteur, carrelage au sol, plafond peinture émail.

Des travaux de réfection et de réhabilitation de certaines surfaces ainsi que la façade du bâtiment 4 sont à prévoir.

Prix de vente total	CHF	3 000 000
---------------------	-----	-----------

Etat locatif théorique annuel rue Centrale 4	CHF 77 724
Etat locatif théorique annuel rue Centrale 6	CHF 50 076
Disponibilité de l'immeuble	à convenir
Forme juridique de propriété	Nom Propre

Renseignements complémentaires et visites

Stéphane DUPUIS
Tél. 021 212 71 83 - e-mail : stephane.dupuis@bcv.ch

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives

Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 622

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	622	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 61451 38370 04	
Surface	388 m ² , numérisé	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	109	
Désignation de la situation	Rue Centrale 4 Rue du Collège 10	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 336 m ² Place-jardin, 52 m ²	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, Banque et bureaux administratifs, N° d'assurance: 807, 336 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	1'615'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, 13.04.1948 003-36690 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 04.07.2022

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 623

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	623	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 60704 51383 95	
Surface	131 m ² , numérisé	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	109	
Désignation de la situation	Rue Centrale 6	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 111 m ² Place-jardin, 20 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation avec affectation mixte, N° d'assurance: 13, 111 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	600'000.00	2006 (26.03.2007)

Propriété

Propriété individuelle
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, 18.12.1998 003-76028 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

10.04.2015 011-2015/1018/0	(D) Voisinage : Vues droites et obliques avec obligation accessoire ID.011-2015/000836 à charge de B-F Avenches 5451/625
10.04.2015 011-2015/1018/0	(C) Voisinage : Vues droites et obliques ID.011-2015/000837 en faveur de B-F Avenches 5451/625
10.04.2015 011-2015/1018/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires ID.011-2015/000838 en faveur de B-F Avenches 5451/624
10.04.2015 011-2015/1018/0	(D) Canalisation(s) d'eaux claires ID.011-2015/000838 à charge de B-F Avenches 5451/625
10.04.2015 011-2015/1018/0	(C) Canalisation(s) d'eaux usées ID.011-2015/000839 en faveur de B-F Avenches 5451/624

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Voisinage : Vues Cette servitude permet le maintien d'une fenêtre et deux portes-fenêtres au rez-de-chaussée et de trois droites et obliques avec fenêtres au premier étage et de trois fenêtres au deuxième étage dans la façade Nord-Ouest du bâtiment n°13 obligation accessoire, ECA selon plan annexé.
ID.011-2015/000836

Servitude, Voisinage : Vues Cette servitude permet la création et le maintien, s'agissant du bâtiment n°28 ECA: droites et obliques, ID.011- - façade Sud-Ouest: une fenêtre au rez-de-chaussée, une fenêtre au premier étage et une fenêtre au deuxième étage.
2015/000837 - façade Sud-Est: deux fenêtres au rez-de-chaussée, une fenêtre et une lucarne au premier étage, une fenêtre et une lucarne au deuxième étage et une fenêtre au troisième étage.
Les fenêtres du rez-de-chaussée doivent être munies de barreaux.

Servitude, Canalisation(s) Cette servitude s'exerce selon le tracé figurant en bleu sur le plan annexé.

d'eaux claires, ID.011- Aménagement et entretien à la charge des propriétaires des fonds dominants pour moitié chacun
2015/000838

Servitude, Canalisation(s) Cette servitude s'exerce selon le tracé figurant en rouge sur le plan annexé.

d'eaux usées, ID.011- Aménagement et entretien à la charge du propriétaire du fonds dominant.
2015/000839

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

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

Av. Général-Guisan 56
1009 Pully
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**
Bâtiment **807**
Référence 100953057-1/1

Naef Immobilier Lausanne SA
Ch. du Viaduc 1
Case postale 155
1000 Lausanne 16

Banque Cantonale Vaudoise
Pl. Saint-François 14
Case postale 300
1001 Lausanne

Immeuble administratif et commercial BCV

Emplacement: Avenches, Rue Centrale 4

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : caves PC, safes, loc. serv.	155	2.9	450	292'500.00
Rez : entrée, bureau	82	3.4	279	242'730.00
Rez : locaux bancaires, bureaux, services	255	3.3	842	715'700.00
2 niveaux : loc. adm. et services	255	5.7	1'454	1'090'500.00
Combles : archives, chaufferie	255	2.5	638	382'800.00
Total:			3'663	2'724'230.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Bureaux	100.00	2'724'230.00
Total:	100.00	2'724'230.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

40'000.00

Année/indice 2019 / 125

Date d'effet 02.12.15

Date d'édition 14.05.19

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



Division assurance

Av. Général-Guisan 56
1009 Pully
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**
Bâtiment **13**
Référence 100083706-1/2

Naef Immobilier Lausanne SA
Ch. du Viaduc 1
Case postale 155
1000 Lausanne 16

Banque Cantonale Vaudoise
Pl. Saint-François 14
Case postale 300
1001 Lausanne

Habitation et commerces

Emplacement: Avenches, Rue Centrale 6
Année construction:
Année dernière transformation: 2004

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : caves, chaufferie, local électrique	77	2.3	177	70'800.00
Rez : bureaux	95	3.2	304	158'080.00
1er, 2ème étage : bureaux	95	6	570	478'800.00
Combles : logement	95	3.9	371	363'580.00
Verrière sur cage d'escaliers				50'000.00
Total:			1'422	1'121'260.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Logements	74.00	829'732.40
Bureaux	26.00	291'527.60
Total:	100.00	1'121'260.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

20'000.00

Année/indice 2019 / 125
Date d'effet 02.12.15
Date d'édition 14.05.19

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

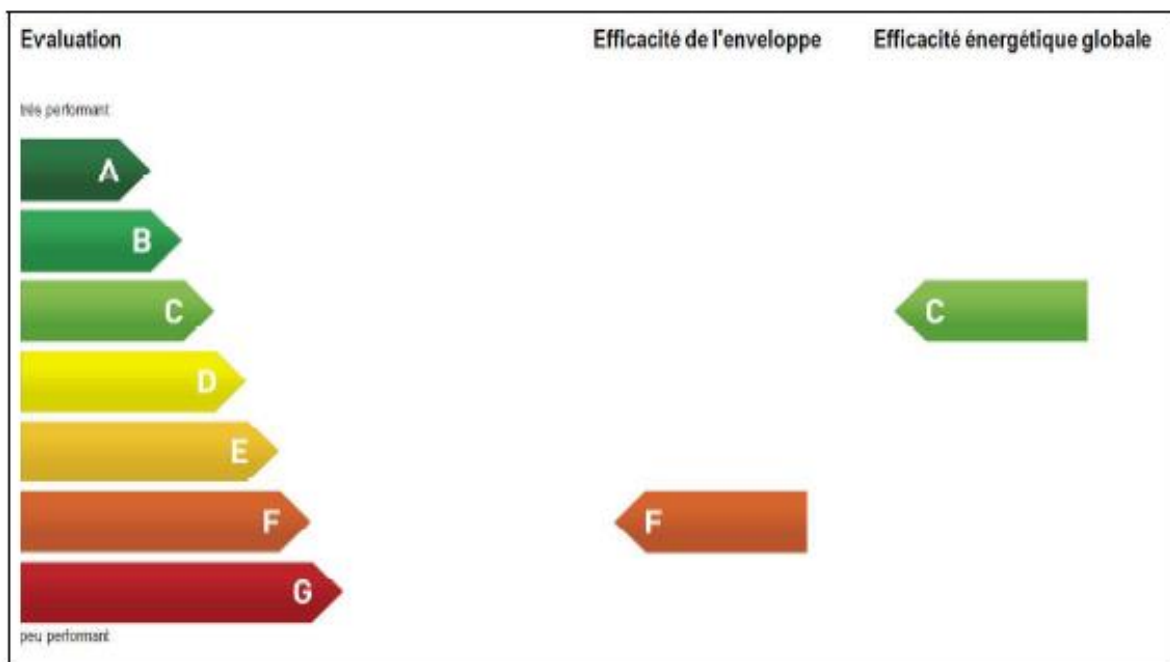
Nous protégeons l'essentiel

**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment:	Administration	 VD-00016215.02
Année de construction:	1946	
Nom de projet/Adresse:	Rue Centrale 4 1580 Avenches	
N° EGID:	9019415_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	111 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	28.11.2019
Efficacité énergétique globale:	175 kWh/(m²a)	Émetteur (expert): Pierre-Michel Bruder Ecodiag SA Rue de Lausanne 45 1110 Morges 	Tampon, signature: 
Equivalent-CO2:	25 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)			
Énergie auxiliaire et ménagère:	0 kWh/a		
Chauffage:	0 kWh/a		
Eau chaude:	0 kWh/a		



**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**

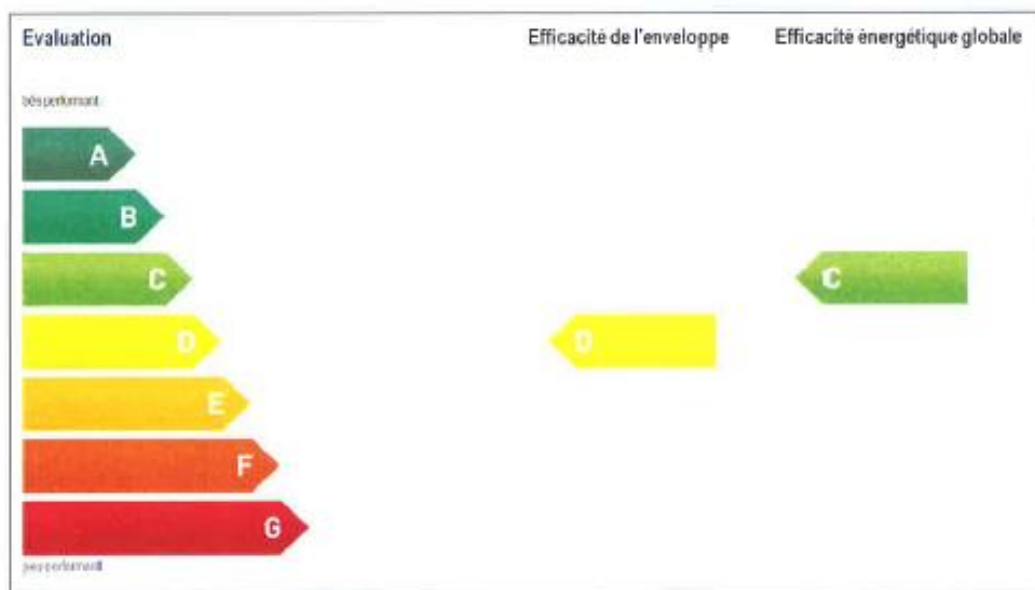


Catégorie de bâtiment: Administration, Habitat individuel
Année de construction: 1946
Nom de projet/Adresse: Rue Centrale 6
1580 Avenches



N° EGID: 860571_0

VD-00016302.01



Données (valeurs calculées, Qh, eff)

Efficacité de l'enveloppe: 54 kWh/(m²a)
Efficacité énergétique globale: 123 kWh/(m²a)
Equivalent-CO2: 16 kg/(m²a)

Authentification

Date d'établissement: 22.04.2019

Émetteur (expert):
Nolan Stauffer
Ecodag SA
Chemin de l'Aigle 7
1534 Sassel

Besoin énergétique

(Consommation moyenne mesurée)

Énergie auxiliaire et ménagère: 0 kWh/a
Chauffage: 24'380 kWh/a
Eau chaude: 4'640 kWh/a

Tampon, signature:



■ ECA 807	Parcelle 622	4 Rue Centrale Avenches	
❖ VALEUR DU SITE			Note 1
	Protection en vigueur:	INV du 29.11.2006 sur L'ENSEMBLE	
❖ IMMEUBLE			Note 6
❖ VALEUR DU SITE (Voir la fiche "Valeur du site")			Note 1



- ECA 13 Parcelle 623 6 Rue Centrale Avenches
- ❖ **VALEUR DU SITE** Note 1
Protection en vigueur: INV du 29.11.2006 sur L'ENSEMBLE
 - ❖ **MAISON D'HABITATION** Note 3 → Réévalué
Protection en vigueur: INV du 06.11.1974 sur L'ENSEMBLE
 - ❖ **VALEUR DU SITE (Voir la fiche "Valeur du site")** Note 1



■ RENSEIGNEMENTS HISTORIQUES

ACV : Plan 1842 : folio 1, No 240 : maison d'habitation, grange et écurie aux hoirs de Louis DESSONNAZ (fiche 91 + 92)

Cf. M. Grandjean, p. 129 - maison de l'entrepreneur Paul SPINEDI reconstruite en 1905 à l'emplacement de l'une des dernières granges et écuries de la Grand-Rue.

Restauration en 2004

Monument hist.	<input type="checkbox"/>	Mis à l'inventaire	<input checked="" type="checkbox"/>	Photo. biens cult.	<input type="checkbox"/>	III	<input type="checkbox"/>	627	No. d'obj.	53	No. d'obj.	91
----------------	--------------------------	--------------------	-------------------------------------	--------------------	--------------------------	-----	--------------------------	-----	------------	----	------------	----

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

N° de fiche	91	
Canton et M.	Avenches 33	
Rue	Avenches	
Adresse	Rue Centrale 4-6 - 1905 Avenches	
Quartier	Rt. Centrale	
Commune	625 Avenches	
Superficie		
Superf.		
Forme	5 6 7 8	
Descript.	cf. p. val. de site / 27 sept. 2005	
Form. 1945		
Statut	IMM	
Sites de val.	n. 1179 + 29 11.1006	
Comm. val.	présence s/ le site	

Forme de toit	Maison de maître	Bourgeois	Peysants	Vigneronne	Maison forte	Ecole
Fonct. actuelles	Maison	Administration	Atelier	Auberge	Ferme	Vigneronne
Etat de conserv.	Bon	Moyen	Mauvais	Intervention nécessaire		
Annexes	Fontaine	Dépot	Hangar	Garage	Grener	Four
Valeur arch.	HC	1	2	3	4	5
Autres arch.	NC	Sches:				

93 - 94

Photos

1905

2004

19 habitatin et magasin

C. Japp / M. Pellerin / H. Baccardas

Date recensement

2005

REV. Avril 2005

au 31.07.2022

Immeuble : 223404 CENTRALE 4 (10645) / Rue Centrale 4-6, Avenches Propriétaire : Banque Cantonale Vaudoise

Référence	Désignation	Surface	Date entrée	Echéance	Date de sortie	Bail	Indice	Taux	Date charges	Loyer/m2	Loyer mens.	Loyer ann.
000 001.01	Bureau	328.91	01.01.1950	01/04/2025								
001 003.29	Bureau	96.20					101.30	1.50	31.12.2018	236.01	1892.00	22704.00
001 004.12	Bureau	72.00	01.02.2021	01/02/2023			100.90	1.25	31.12.2020	148.33	890.00	10680.00
002 004.05	Bureau	108.40	01.12.2020	01/12/2023			103.40	3.00	31.12.2009	291.70	2635.00	31620.00
002 006.10	Bureau	69.00					101.20	1.25	31.12.2019	149.57	860.00	10320.00
050 001.13	Dépôt	45.48					103.40	3.00	31.12.2009			
050 002.11	Dépôt	20.36					100.10	3.00	31.12.2005	117.88	200.00	2400.00
050 003.12	Dépôt	21.51	01.09.2013	30/09/2022	30.09.2022	I	99.00	2.25	31.12.2017			
050 004.13	Dépôt	15.69					103.40	3.00	31.12.2009			
050 005.14	Dépôt	20.39	01.02.2021	01/02/2023		I	103.90	2.75	31.12.2009			
050 006.15	Dépôt	19.37					101.30	1.50	31.12.2018			
050 007.10	Dépôt	20.36	01.01.1950	01/04/2025								
060 001.10	Place de parc extérieure		01.08.2019	01/10/2023			102.10	1.50	31.12.2018		6477.00	77724.00

Neef Immobilier Lausanne SA

Lausanne 26 juillet 2022

ETAT LOCATIF
au 31.07.2022

Immeuble : 223434 CENTRALE 6 (10645) 1580

Propriétaire : Banque Cantonale Vaudoise

Référence	Désignation	Surface	Date entrée	Echéance	Date de sortie	Bail	Indice	Taux	Date charges	Loyer/m2	Loyer mens.	Loyer ann.
000 101.14	Arcade	53.58	01.09.2020	01/09/2023			101.40	1.25	31.12.2019	190.37	850.00	10200.00
001 006.11	Bureau	77.70					103.90	2.75	31.12.2017	154.29	999.00	11988.00
002 102.12	Bureau	78.66	01.09.2013	30/09/2022	30.09.2022		99.00	2.25	31.12.2017	194.36	1274.00	15288.00
003 103.12	Appartement de 2.5 pié...	75.48	15.04.2011	01/07/2023			100.00	2.75	31.12.2010	166.93	1050.00	12600.00
											4173.00	50076.00

Neuf Immobilier-Lausanne SA

Lausanne 28 juillet 2022