

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

www.immoprs.ch

Propriété de Monsieur Raymond Vassaux
Rue de la Reine Berthe 3
1588 Cudrefin

ESTIMATION DE LA PROPRIETE

Mur, le 7 décembre 2023

Situation générale

Objet	Maison d'habitation avec halle
Adresse	Rue de la Reine Berthe 3
Localisation	1588 Cudrefin

Terrain

Parcelle no	295
Surface	1397 m ²
Zone	Zone centrale de l'ancienne cité

Années de construction

- 1960 la maison
- 1977 rénovations de l'étage
- 1989 rénovations du rez ancien garage double
- 1962 la halle

Description générale

La ville de Cudrefin est une commune qui est composée des localités de Cudrefin, Montet et Champmartin et des hameaux de la Sauge, Pégran, la Planche à la Tanne et le Pré de Villars. C'est une petite commune d'environ 1'800 habitants, située dans le canton de Vaud, dans le district de Broye-Vully, à une altitude de 435 mètres, elle jouit d'un positionnement idéal pour toutes activités, soit à :

- 20 minutes de Neuchâtel
- 35 minutes de Fribourg et d'Yverdon-les-Bains
- 40 minutes de Berne
- 1 heure de Lausanne
- 1.5 heures de Genève, Zürich et Bâle.

Des possibilités de formation :

- Ecoles primaires et secondaires

Pour le commerce, un Denner, une boulangerie, quatre restaurants, quelques boutiques et artisans participent à l'attractivité commerciale régionale de la ville. Il y a deux ports, un camping, une plage et deux buvettes.

Structure générale

La maison est posée sur les fondations des anciens garages double, les murs sont en briques, les doublages intérieurs en bois, en dessus il y a une dalle en béton, les murs de l'étage sont en briques, les doublages intérieurs en bois. En dessus il y a une charpente en bois.

Isolation et vitrage

Les vitrages sont des doubles vitrages de 1989

La maison est isolée avec de la laine de verre de 10 cm entre le mur extérieur et le doublage en bois.

Equipement, technique et chauffage

Le chauffage est assuré par des radiateurs électrique

Description intérieure des pièces et locaux

Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 cuisine
- 1 économat
- 1 chambre
- 1 bureau
- 1 grenier
- 1 salle de bain avec baignoire
- 1 WC séparé

1er étage :

- 1 salon
- 1 chambre
- 1 salle de bain avec douche
- 1 WC séparé

Photos



Vue façade Nord



Vue de la façade Nord-Ouest



Vue de la façade Sud-Est avec le hangar à gauche et le voisin à droite



Vue de la halle, atelier



Autre vue de la halle, contigüe avec la maison



Place jardin et gazon



Autre vue sur le jardin et la place gazon



Cuisine



Autre vue de la cuisine



Economat



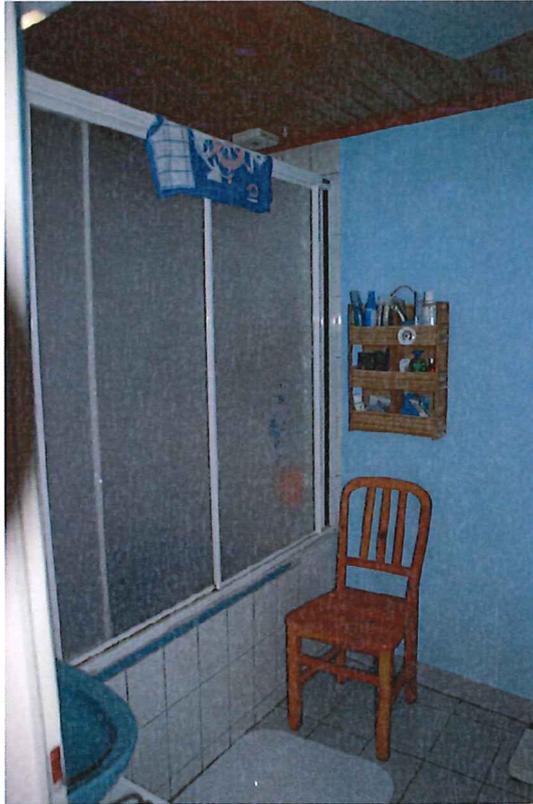
Chambre au rez-de-chaussée



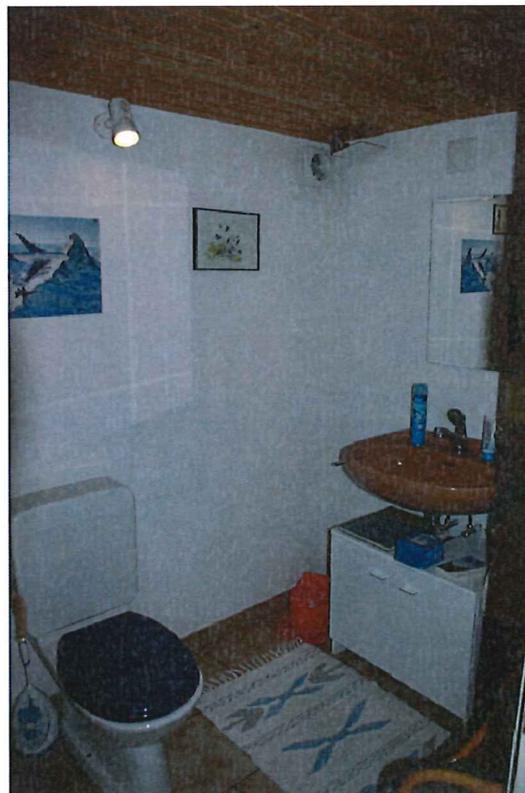
Bureau au rez de chaussée



Grenier au rez-de-chaussée



Salle de bain avec baignoire au rez-de-chaussée



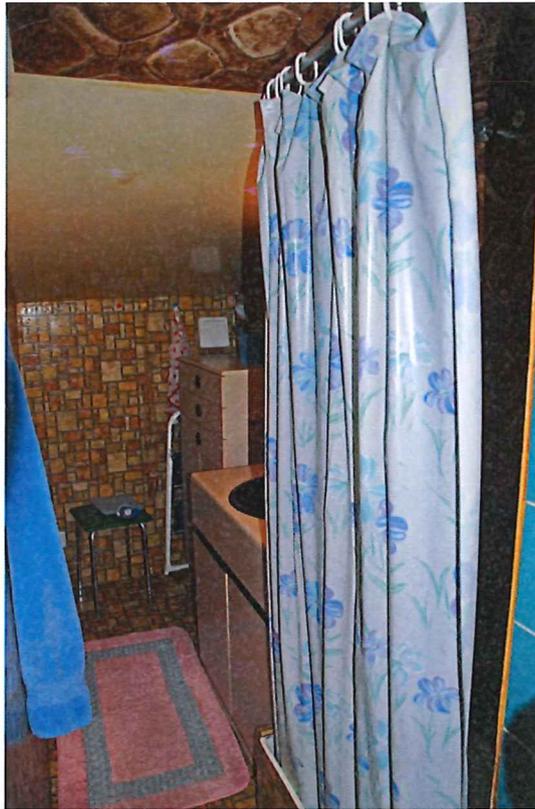
WC séparé au rez-de-chaussée



Salon à l'étage



Chambre à l'étage



Salle de bain avec douche à l'étage



WC séparé à l'étage



Atelier, ancienne halle à poulets



Autre vue sur la halle, atelier



Autre vue sur la halle, utilisée comme garage



Couvert à côté de la halle

Valeur réelle des bâtiments (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA Bâtiments	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
43	Rez Nord logement	195	750,00	146 250,00	35	51 187,50	95 062,50
	Etage logement	211	750,00	158 250,00	35	55 387,50	102 862,50
	Rez Sud logement	165	750,00	123 750,00	35	43 312,50	80 437,50
	Réduit privé	948	150,00	142 200,00	80	113 760,00	28 440,00
	Couvert Nord	328	100,00	32 800,00	80	26 240,00	6 560,00
				-		-	-
				-		-	-
				-		-	-
	Total	1847		603 250,00		289 887,50	313 362,50

Valeur réelle des terrains

No parcelle	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
		m2	Frs/m2	Frs
295	Parcelle en zone village de l'ancienne cité, en zone réservée actuelle	1397	360,00	502 920,00
	Aménagements extérieur			30 000,00
				-
				-
				532 920,00
				846 282,50

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 la propriété se situe au centre-ville de Cudrefin dans un quartier calme, proche de toutes commodités. Il n'y a pas de vue.

La maison à été construite

La maison est habitable en l'état, pour la mettre au goût du jour, d'important travaux de rénovations sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 603'250.00 pour la maison et la halle atelier et estimé une moins-value de 35% pour la vétusté et les années pour la maison et 80% pour la halle atelier soit Frs 289'887.50, ainsi la valeur réelle actuelle des bâtiments et de Frs 313'362.50.

Concernant la parcelle qui est en zone village de l'ancienne cité actuellement en zone réservée, je l'estime à Frs 360.00 le m2 soit Frs 502'920.00 et, Frs 30'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété de Frs 846'282.50.

Pour ce genre d'objet je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

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

Frs 845'000.00

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

Mur, le 7 décembre 2023

Le taxateur

Daniel Pouly
Pouly Rénovations et Services Sarl
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2
1580 Avenches

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plans de zone.
- Extraits du Registre Foncier
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Règlement de la zone de l'ancienne cité et zone du village
- Modification du règlement de construction
- Règlement de la zone réservée

Guichet cartographique cantonal





Guichet cartographique cantonal

Légende:

Périmètres des plans
légalisés et documents
légaux



Zones réservées

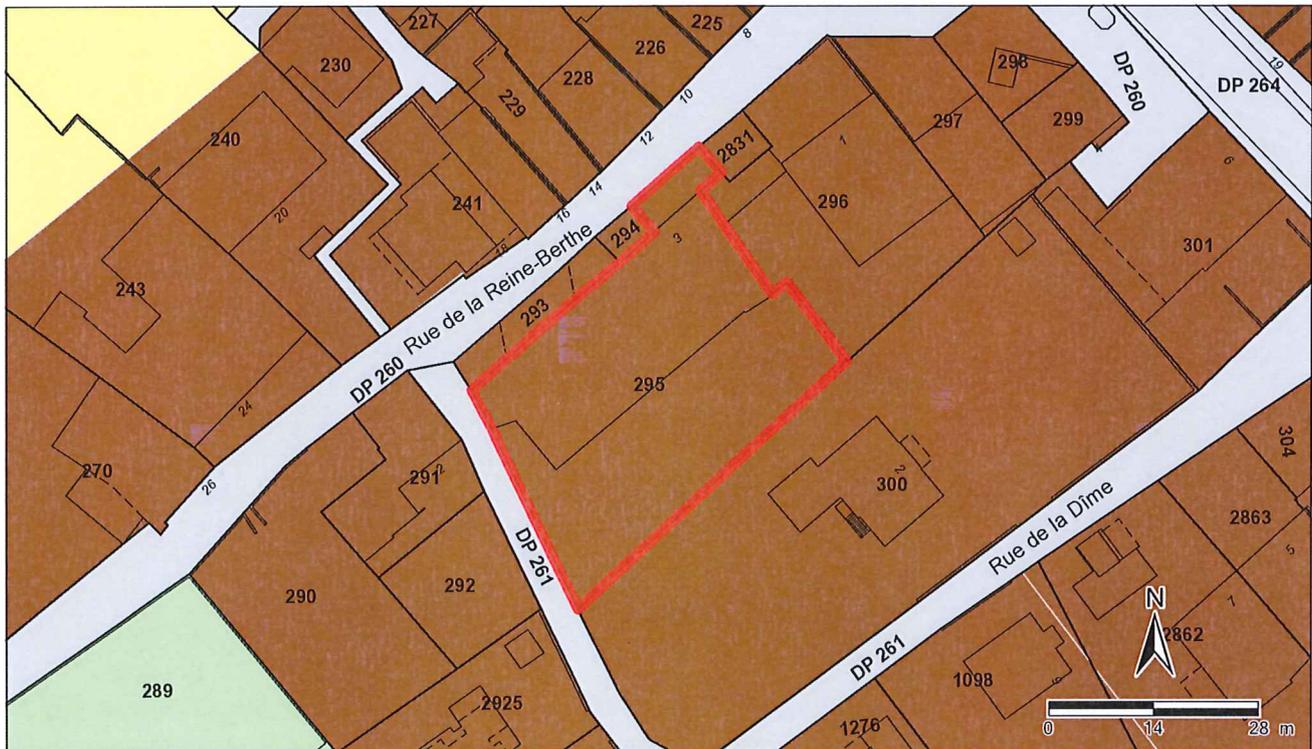
- Cantonale
- Communale

Affectation principale

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- Zone d'habitation de forte densité 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone mixte 15 LAT
- Zone centrale 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT
- Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone ferroviaire 15 LAT
- Zone d'aérodrome 15 LAT
- Zone à options 15 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole spécialisée 16 LAT
- Zone viticole 16 LAT
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone viticole protégée 16 LAT
- Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT



Plans d'affectation (cantonaux/communaux)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone centrale 15 LAT (Zone de l'ancienne cité)	1397 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		
	Zone agricole 16 LAT		
	Zone de desserte 15 LAT		

Légende complète <https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/73.htm>

Dispositions juridiques

Modification du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions du 23 septembre 1977 (28.04.2008):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_90895_R01.pdf

Adjonction d'un art. 76.2 au Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions - zone intermédiaire (06.01.1984):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_62203_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (23.09.1977):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_62206_R01.pdf

Modification de l'art. 12 du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions du 23 septembre 1977 (19.01.1983):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_62202_R01.pdf

Modification de l'art. 17 du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (10.01.1979):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_62201_R01.pdf

Plan des zones (21.04.1978):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5456_62206_P01.pdf

Extrait du registre foncier Bien-fonds Cudrefin / 295

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5456 Cudrefin
Tenue du registre foncier fédérale
Numéro d'immeuble 295
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH544583702624
Surface 1'397 m², numérique
Mutation 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95
21.08.2017 006-2017/9030/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan: 1
Désignation de la situation Cudrefin
Couverture du sol Bâtiment(s), 611 m²
Jardin, 786 m²

Bâtiments/Constructions Habitation, N° d'assurance:
43, 611 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 259'000.00 RG94

Propriété

Propriété individuelle

Vassaux Raymond 20.12.1942,

01.10.1987 003-66'127 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

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:	Non 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 **038 Cudrefin**
Bâtiment **43**
Référence 101038067-1/1

Monsieur
Raymond Vassaux
Rue de la Reine Berthe 3
1588 Cudrefin

Habitation contiguë

Emplacement: Cudrefin, Rue de la Reine-Berthe 3

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez Nord: logement	78	2.5	195	157'950.00
Etage: logement	78	2.7	211	170'910.00
Rez Sud: logement	47	3.5	165	142'560.00
Réduit privé	316	3	948	245'721.60
Couvert Nord	131	2.5	328	70'848.00
	Total:		1'847	787'989.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	787'989.60
Total:	100.00	787'989.60

Couvertures complémentaires:

	<u>Valeur (Fr)</u>
Côté cour, Côté jardin	50'000.00
Année/indice	2023 / 135
Date d'effet	13.10.16
Date d'édition	04.12.23

CHAPITRE III

Zone de l'ancienne cité.

- Art. 5 Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.
- Art. 6 Sous réserve des plans d'alignements et de la loi sur les routes, les volumes actuels doivent être maintenus. Toutes les constructions, reconstructions ou transformations projetées qui modifieraient le volume actuel des bâtiments ou groupe de bâtiments ou les espaces encore libres, seront règlementées par un plan d'extension partiel ou un plan de quartier. Ce plan englobera un groupe de constructions, bien défini par des voies de circulation ou par le caractère du groupe de bâtiments.
- Art. 7 Les toitures seront recouvertes de tuiles couleur "vieille tuile" ou de récupération. Les toitures nouvelles ou refaites seront identiques aux précédentes ou analogues aux toitures existantes avec une tolérance, quant à la pente, de plus ou moins 5°.
- Art. 8 Le nombre des niveaux habitables est limité à trois. Les combles ne sont pas habitables.
- Art. 9 Lors de transformation ou de reconstruction, il sera fait usage de matériaux dont la nature et la mise en oeuvre seront identiques ou analogues aux constructions anciennes existantes. Les matériaux polis (pierre, marbre, métaux, etc.) sont interdits. Les teintes s'harmoniseront avec celles des immeubles voisins.
- Art. 10 La Municipalité interdit les constructions dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble avoisinant. Le dossier d'enquête sera accompagné, en plus des dessins des façades à l'échelle d'au moins 1:100 des dessins des façades et des toitures des maisons contiguës.

CHAPITRE IV

Zone du village.

- Art. 11 La zone du village est destinée à l'habitation, à l'exercice des activités en rapport avec la culture du sol et à l'artisanat, à condition que celui-ci ne soit pas incommodant pour le voisinage.
- Art. 12 Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.
- Art. 13 L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limites de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m. au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 3m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.
L'article 72 de la loi sur les routes est réservé.
En cas d'incendie, les bâtiments construits en limites de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.
- Art. 14 L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 3 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.
L'article 72 de la loi sur les routes est réservé.
- Art. 15 La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche.
- Art. 16 Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles pourront être habitables sur un seul étage, si le nombre d'étages sous la corniche est de deux au maximum.
- ~~Art. 17~~ Pour les constructions non destinées à l'agriculture, la surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle.
modifié le 10.11.1979
- Art. 18 Les toitures auront une pente minimum de 36 %. Elles seront recouvertes de tuiles de teinte "vienne tuile". La Municipalité peut autoriser une autre couverture que la tuile, à l'exclusion des couvertures en métal, à condition qu'elle s'harmonise avec celle des bâtiments voisins et qu'elle soit teintée couleur "vienne tuile" ou de couleur sombre.
- Art. 19 Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

- Art. 20 Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins contigus à celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

CHAPITRE V

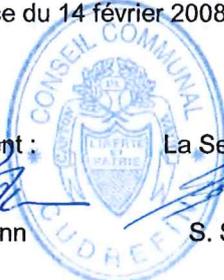
Zone d'habitations collectives

- Art. 21 Cette zone est destinée à l'habitation collective ainsi qu'au commerce et à l'artisanat compatibles avec le logement.
- Art. 22 L'ordre non contigu est obligatoire; il est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriétés, ou entre bâtiments situés dans une même propriété.
- Art. 23 La distance entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement est de
12 m. pour les façades principales.
9 m. pour les façades latérales.
L'article 72 de la loi sur les routes est réservé.
Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont doublées.
- Art. 23bis Les constructions annexes (boxes pour voitures, etc.) n'excédant pas une hauteur de 3 m. à la corniche peuvent être autorisées à une distance de 3m. de la limite.
- Art. 24 La surface bâtie ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.
- Art. 25 Le nombre d'étages est limité à trois, rez-de-chaussée compris. Les combles ne sont pas habitables et les attiques sont interdites.
- Art. 26 La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 10 m. Elle sera mesurée conformément aux dispositions de l'art. 88
- Art. 27 Toutes les façades seront ajourées.
- Art. 28 Les toitures seront à 2 ou 4 pans. La pente du toit ne sera pas inférieure à 35 %.
- Art. 29 Les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou d'ardoises de fibro-ciment de couleur sombre.
- Art. 30 Les couvertures de couleur claire ou en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) sont interdites.



COMMUNE DE CUDREFIN

Modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 23 septembre 1977

<p>Approuvé par la Municipalité de Cudrefin dans sa séance du 29 octobre 2007</p> <p>Le Syndic :  C. Roulin</p> <p>La Secrétaire :  A.M. Lagger</p> 	<p>Soumis à l'enquête publique</p> <p>Du 2 novembre 2007 au 2 décembre 2007</p> <p>Le Syndic :  C. Roulin</p> <p>La Secrétaire :  A.M. Lagger</p> 
<p>Adopté par le Conseil communal de Cudrefin dans sa séance du 14 février 2008</p> <p>Le Président :  B. Baumann</p> <p>La Secrétaire :  S. Schaer</p> 	<p>Approuvé préalablement par le département compétent</p> <p>Lausanne, le 2 AVR. 2008</p> <p>Le Chef de Département : </p> <p>Mis en vigueur le 28 AVR. 2008</p> 

Modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 23 septembre 1977

- Art.8 Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, plus les combles habitables.
La largeur additionnée des percements de la toiture n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade. Sont autorisés :
- 1.- les fenêtres rampantes de dimensions maximales 120 x 140 cm ;
 - 2.- les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé, dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 120 et 60 cm, ou les lucarnes à 2 pans dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 130 et 180 cm. S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres ;
 - 3.- les balcons-terrasses, à condition que le projet proposé apporte une solution plus avantageuse que les autres percements, du point de vue de l'intégration ou du respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Art. 34 Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 700 M2 au moins, à raison d'une villa par 700 M2.
- Art. 35 La surface bâtie ne peut excéder 1/5 de la surface totale de la parcelle.
- Art. 94 Hormis en zone de l'ancienne cité (cf. article 8), dans l'ensemble de la toiture, il ne peut être aménagé qu'une ou deux lucarnes d'une largeur extérieure de 1,50 m. chacune au maximum. En outre, la largeur totale des lucarnes d'un pan de toit ou la largeur totale des balcons s'inscrivant dans le gabarit de la toiture (balcons-baignoires) ne peuvent dépasser 1/3 de la largeur de la façade qu'ils dominent.

LÉGENDE

-  périmètre de la zone réservée
- à titre indicatif
-  périmètre de la zone réservée cantonale, approuvée le 22 juillet 2020
-  cours d'eau, plan d'eau
-  aire forestière

RÈGLEMENT

Article 1 But

La zone réservée selon l'article 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins, conformément à la LAT.

Article 2 Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur les périmètres définis sur le plan.

Article 3 Effets

¹ Toute construction nouvelle est interdite dans les périmètres de la zone réservée pendant la durée prévue à l'article 4. Font exception les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

² Les transformations, rénovations et changements d'affectation des bâtiments existants sont possibles, aux conditions cumulatives suivantes :

- la création de nouvelles surfaces de plancher est admise dans le cadre de l'augmentation de surface du/des logement(s) préexistant(s) ou pour créer au maximum deux nouveaux logements dans le volume préexistant à la condition que cela soit conforme au plan d'affectation applicable avant l'entrée en vigueur de la zone réservée,
- dans tous les cas, le nombre total de logements par bâtiment ne peut excéder cinq,
- en aucun cas, le volume préexistant ne peut être agrandi.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent cependant être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

⁴ Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.

Article 4 Approbation, entrée en vigueur et durée

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir cinq ans, prolongeable de trois ans. Elle entre en vigueur selon les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies le 26 octobre 2020 par l'ASIT-VD.

NPPR Ingénieurs et Géomètres SA
Nicod - Perrin - Parisod - Rey
Place de l'Eglise 4
1850 Avenches

Authentifié conformément à l'article 15 RLAT par Jean-Marc Rey, ingénieur géomètre breveté à Avenches.....

le : 10.11.2021.....