

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 Jean-Paul Kaeser

Sous le Crêt 4

1522 Lucens

ESTIMATION DE L'IMMEUBLE

Avenches, le 13 mars 2024

Situation générale

Objet	Immeuble de 3 appartements et 1 studio	
Adresse	Sous le Crêt 4	
Localisation	1522 Lucens	

Terrain

Parcelles no	447	450
Surface	369 m ²	254 m ²
Zone	d'habitation de forte densité, zone de village A	

Années de construction et rénovations

1900, année de construction selon ECA

L'immeuble à certainement été transformé dans les années 80

Description générale

Lucens est une commune d'environ 4'500 habitants située dans le district de la Broye-Vully dans le canton de Vaud, à une altitude de 500 mètres, qui comprend les localités de Brenles, Chesalles-sur-Moudon, Cremin, Forel, Lucens, Oulens et Sarzens.

Structure générale

L'immeuble est certainement posé sur des semelles filantes, les fond du rez inférieur sont en béton, les murs sont en pierres et en briques, en dessus il y a certainement des poutres avec chapes lors des transformations, pour monter au rez supérieur il y a un escalier en béton avec paliers en béton.

Au rez, étage et comble, les murs sont en briques, les dalles certainement en poutres avec chapes lors des transformations, pour monter dans les étages il y a des escaliers en béton, aux combles il y a un galet accessible par une trappe dans une chambre de l'appartement, en dessus il y a une poutre en bois comme plafond de l'appartement des combles, en dessus une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

Isolation et vitrage

L'immeuble est peu isolé, des isolations périphériques sur les façades Sud-Ouest est Nord-est et en peu de laine de verre entre les chevrons dans le galet.

Équipement, technique et chauffage

La chaleur est produite par une chaudière à mazout à condensation de 2004, la distribution est assurée par des radiateurs

Recensement architectural

L'immeuble est classé au recensement architectural du canton de Vaud avec la note de 4, ce qui est défini par :

Objet bien intégré (note *4*)

Objet bien intégré, par son volume, sa composition et souvent sa fonction, et participant à la définition de l'identité de la localité. La principale autorité compétente pour la sauvegarde de ces objets est la Commune.

Un tel objet ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la division monuments sites. Il nécessite néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale.

Description intérieure des pièces et locaux

Rez inférieur :

- 1 hall d'entrée
- 1 garage
- 1 studio
- 1 local caves
- 1 réduit sous les escaliers
- 1 WC séparé
- 1 local chauffage, buanderie

Rez-de-chaussée supérieur, 1 appartement de 3.5 pièces comprenant :

- 1 hall d'entrée
- 1 salon séjour
- 1 cuisine
- 2 chambres
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo
- 1 bureau

1er étage, 1 appartement de 4 pièces comprenant :

- 1 hall d'entrée
- 1 salon séjour
- 1 cuisine
- 3 chambres
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo

Combles, 1 appartement de 3.5 pièces comprenant :

- 1 halle d'entrée
- 1 salon séjour
- 1 cuisine
- 2 chambres
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo

Sur comble :

- 1 petit galetas accessible par une trappe dans une chambre

Photos



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Est avec places de parc



Façade Nord-Est avec place jardin et cabanon



Partie de la parcelle en face de la route



Hall d'entrée au rez-inférieur



Caves au rez-inférieur



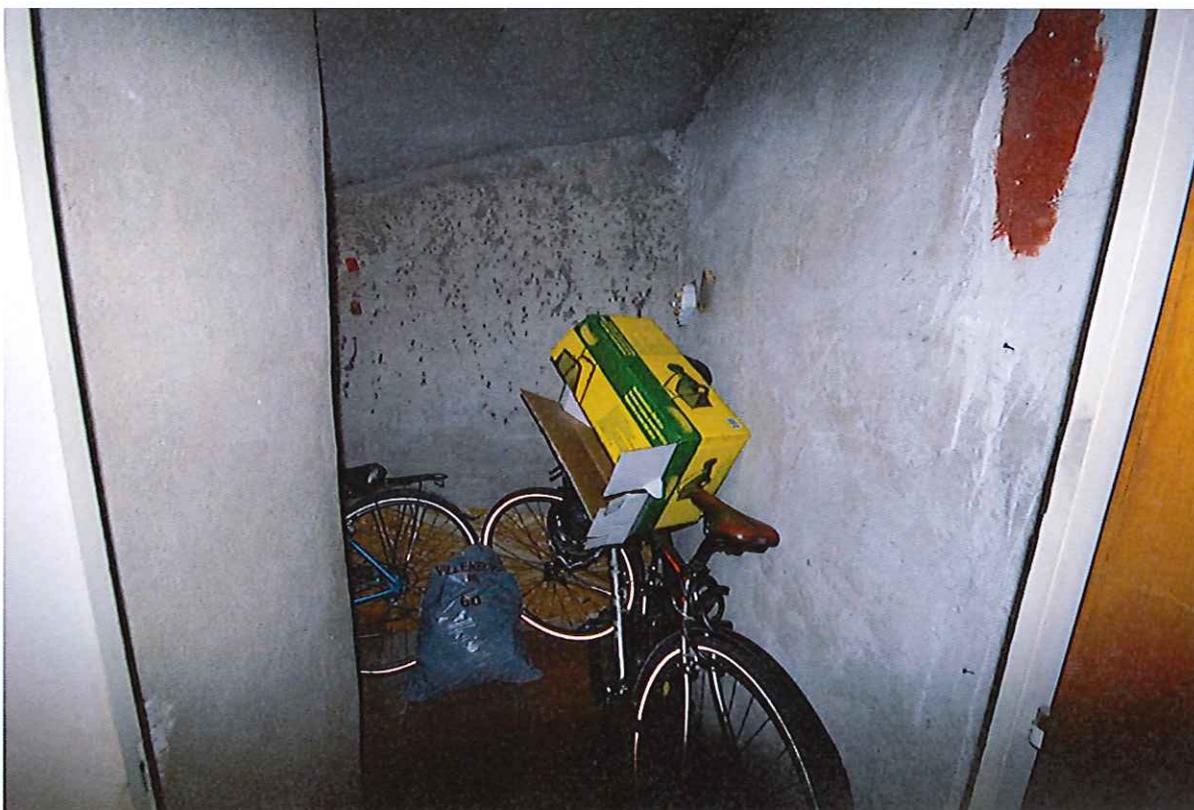
Local chauffage buanderie au rez-inférieur



Local citerne au rez inférieur



Compteurs électriques séparés



Réduit sous cage d'escalier



Hall d'entrée de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Salon séjour de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Cuisine de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Chambre de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



2^{ème} chambre de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Bureau, réduit de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Salle de bain de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Escalier pour monter à l'étage



Hall de l'appartement de 3.5 pièces au rez supérieur



Séjour de l'appartement de l'étage



Cuisine de l'appartement de l'étage



Chambre de l'appartement de l'étage



2^{ème} chambre de l'appartement de l'étage



3^{ème} chambre de l'appartement de l'étage



Salle de bain de l'appartement de l'étage



Escalier pour monter aux combles



Hall d'entrée de l'appartement des combles



Séjour de l'appartement des combles



Cuisine de l'appartement des combles



Chambre de l'appartement des combles



2^{ème} chambre de l'appartement des combles



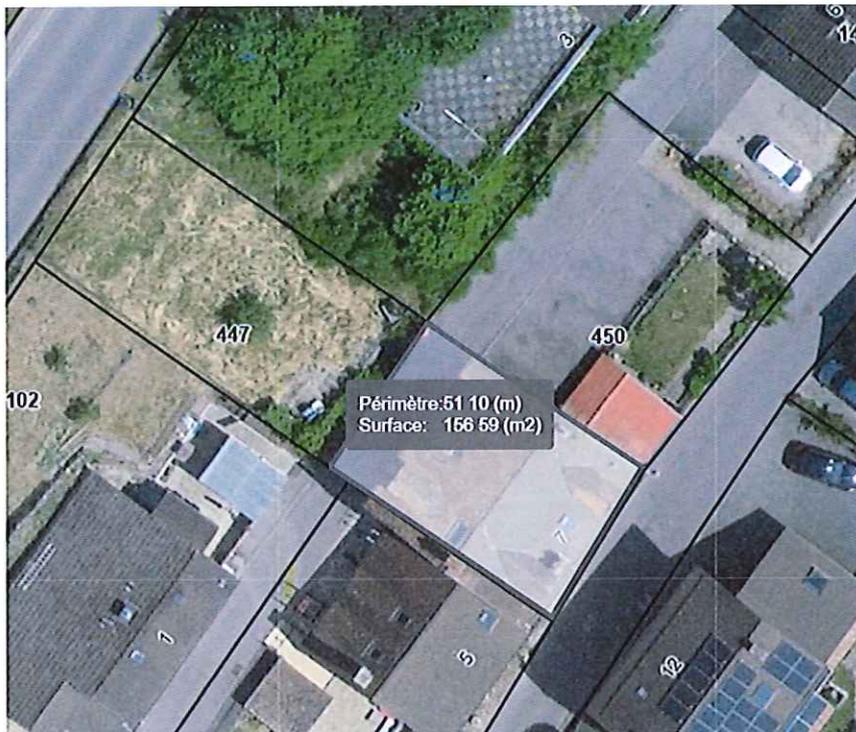
Salle de bain de l'appartement des combles



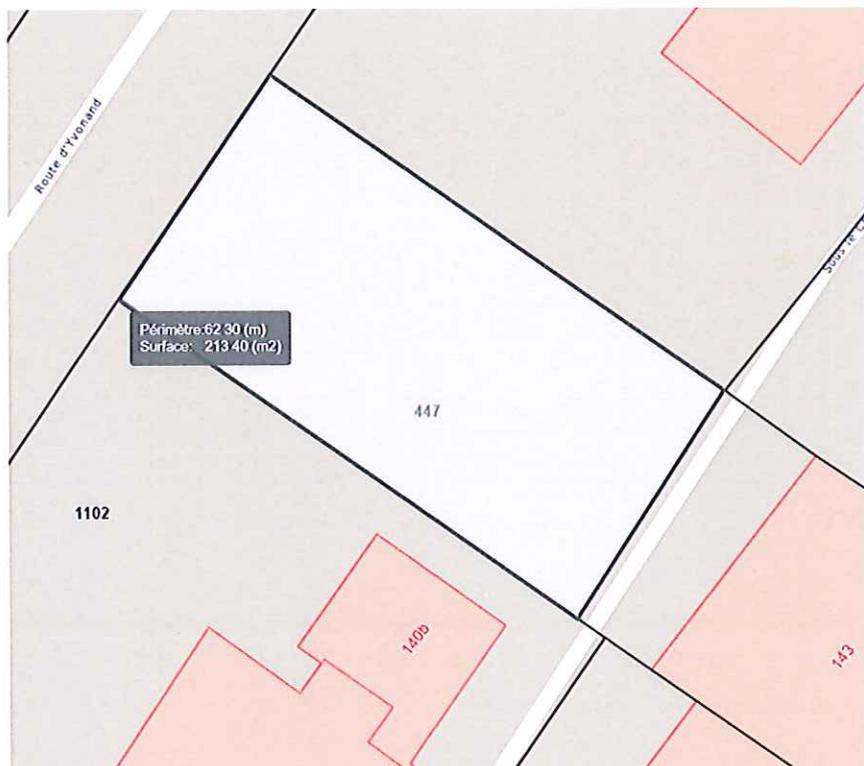
Petit galetas pour accéder sous la toiture depuis une trappe de la 2^{ème} chambre



Place jardin sur la parcelle de l'autre côté de la route



Pour la vente, un morcellement de la parcelle no 447 sera effectué, soit la partie d'environ 156 m² avec l'immeuble sera vendu avec la parcelle no 450, soit environ 410 m². La partie d'environ 213 m² sera vendue séparément.



Conclusion

En conclusion je peux dire que l'immeuble se situe à proximité du centre-ville de Lucens dans un quartier calme, proche de toutes commodités. Il jouit de 5 places de parc privée.

L'immeuble à certainement été construit vers la fin du 19^{ème} siècle, voir début du 20^{ème} siècle, des travaux de transformations et rénovations ont certainement été réalisés dans les années 80. Les appartements sont habitables en l'état, pour les mettre au goût du jour des travaux d'entretien généraux sont à prévoir.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 969'000.00 pour l'immeuble et estimé une moins-value de 45% pour la vétusté et les années soit Frs 436'050.00, ainsi la valeur réelle actuelle de l'immeuble et de Frs 532'950.00.

Concernant les parcelles qui sont en zone d'habitation de forte densité, je les estime à Frs 700.00 le m2 soit Frs 287'700.00, Frs 50'000.00 pour les aménagements extérieurs et Frs 6'000.00 pour le cabanon, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 875'950.00

La valeur de rendement calculée avec un taux de capitalisation de 6.5% est de Frs 869'538.45 La valeur vénale calculée avec la formule (2 fois la valeur de rendement plus 1 fois la valeur réelle divisée par trois) nous donne une valeur vénale de Frs 871'675.65, soit une **valeur de rendement brut de 6.4%**. Les charges sont d'environ Frs 10'000.00 par année, ainsi la **valeur de rendement net est de 5.2%**.

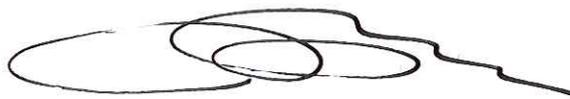
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

Frs 875'000.00

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

Avenches, le 13 mars 2024

Le taxateur



Daniel Pouly

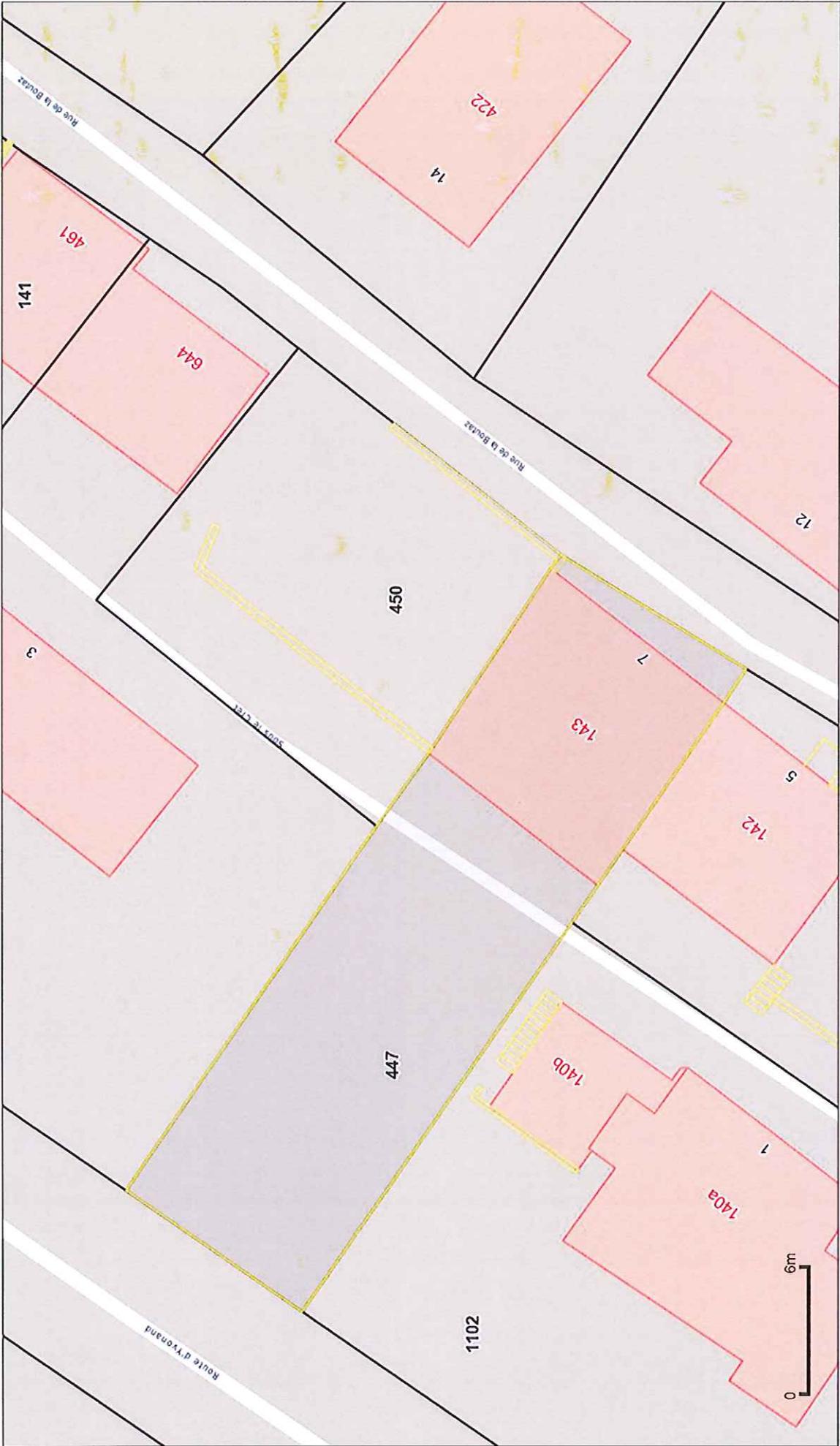
Pouly Rénovations et Services Sàrl
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur
Succursale :
Rue du Château 2
1580 Avenches

Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plans de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Plans des servitudes.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Recensement architectural du canton de Vaud.



Guichet cartographique cantonal



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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	■ Zone d'habitation de forte densité 15 LAT (Zone du village A)	375 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	■ Zone de desserte 15 LAT		
	■ Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions (rPGA) (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_R01.pdf Plan genereal d'affectation (PGA) Plan fixant les zones d'affectation 1 : 5000 (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_P02.pdf Plan special du centre Plan d'affectation et d'implantation (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_P01.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700: https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b		

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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	■ Zone d'habitation de forte densité 15 LAT (Zone du village A)	253 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	■ Zone de desserte 15 LAT		
	■ Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions (rPGA) (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_R01.pdf Plan general d'affectation (PGA) Plan fixant les zones d'affectation 1 : 5000 (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_P02.pdf Plan special du centre Plan d'affectation et d'implantation (17.07.2015): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5675_80582_P01.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700: https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b		

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lucens / 447

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5675 Lucens	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	447	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH508045758361	
Surface	369 m ² , numérisé	
Mutation	30.11.2009 011-2009/2127/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	1002	
Désignation de la situation	Rue de la Boutaz 7	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 107 m ² Accès, place privée, 30 m ² Jardin, 232 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 143, 107 m ²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	450'000.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Kaeser Jean-Paul 26.04.1959, Vieux-Billard 1, 1525 Seigneux 26.06.2006 011-2006/1261/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

30.06.1902 011-54962	(C) Passage public à char ID.011-2005/001272 EREID: CH57270000000118525779 en faveur de Lucens la Commune, Lucens
05.03.1957 011-70967	(D) Passage à pied ID.011-2005/001628 EREID: CH57270000000118450877 à charge de B-F Lucens 5675/1102

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage public Conformément au tracé figuré en jaune au plan des servitudes.
à char, ID.011-2005/001272

Servitude, Passage à pied, Ce droit permet au propriétaire du fonds dominant d'utiliser l'escalier situé sur le fonds servant pour accéder au
ID.011-2005/001628 pré-champs, conformément au plan des servitudes.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 10.03.2024 Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- 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 Lucens / 450

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5675 Lucens	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	450	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH144583809165	
Surface	254 m ² , numérisé	
Mutation	30.11.2009 011-2009/2127/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	1002	
Désignation de la situation	A La Boutaz	
Couverture du sol	Accès, place privée, 53 m ² Jardin, 201 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	1'700.00	2007 (14.09.2007)

Propriété

Propriété individuelle
Kaeser Jean-Paul 26.04.1959, Vieux-Billard 1, 1525 Seigneux 20.08.2007 011-2007/1524/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

30.06.1902 011-54962	(C) Passage public à char ID.011-2005/001272 EREID: CH57270000000118525779 en faveur de Lucens la Commune, Lucens
04.05.1935 011-55096	(C) Constructions : Maintien de deux fenêtres et d'une porte ID.011-2005/001298 EREID: CH57270000000118590781 en faveur de B-F Lucens 5675/391
04.05.1935 011-55096	(C) Passage à pied ID.011-2005/001299 EREID: CH57270000000118590882 en faveur de B-F Lucens 5675/391
04.05.1935 011-55096	(C) Passage à pied et pour attelage ID.011-2005/001300 EREID: CH57270000000118546378 en faveur de B-F Lucens 5675/141
04.05.1935 011-55096	(C) Usage de place de dépôt ID.011-2005/002291 EREID: CH57270000000118598284 en faveur de B-F Lucens 5675/391

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage public Conformément au tracé figuré en jaune au plan des servitudes.
à char, ID.011-2005/001272

Servitude, Constructions : Droit de laisser subsister des deux fenêtre et la porte qui existent au rez-de-chaussée du bâtiment dominant, à Maintien de deux fenêtres la façade sud-ouest.
et d'une porte, ID.011-2005/001298

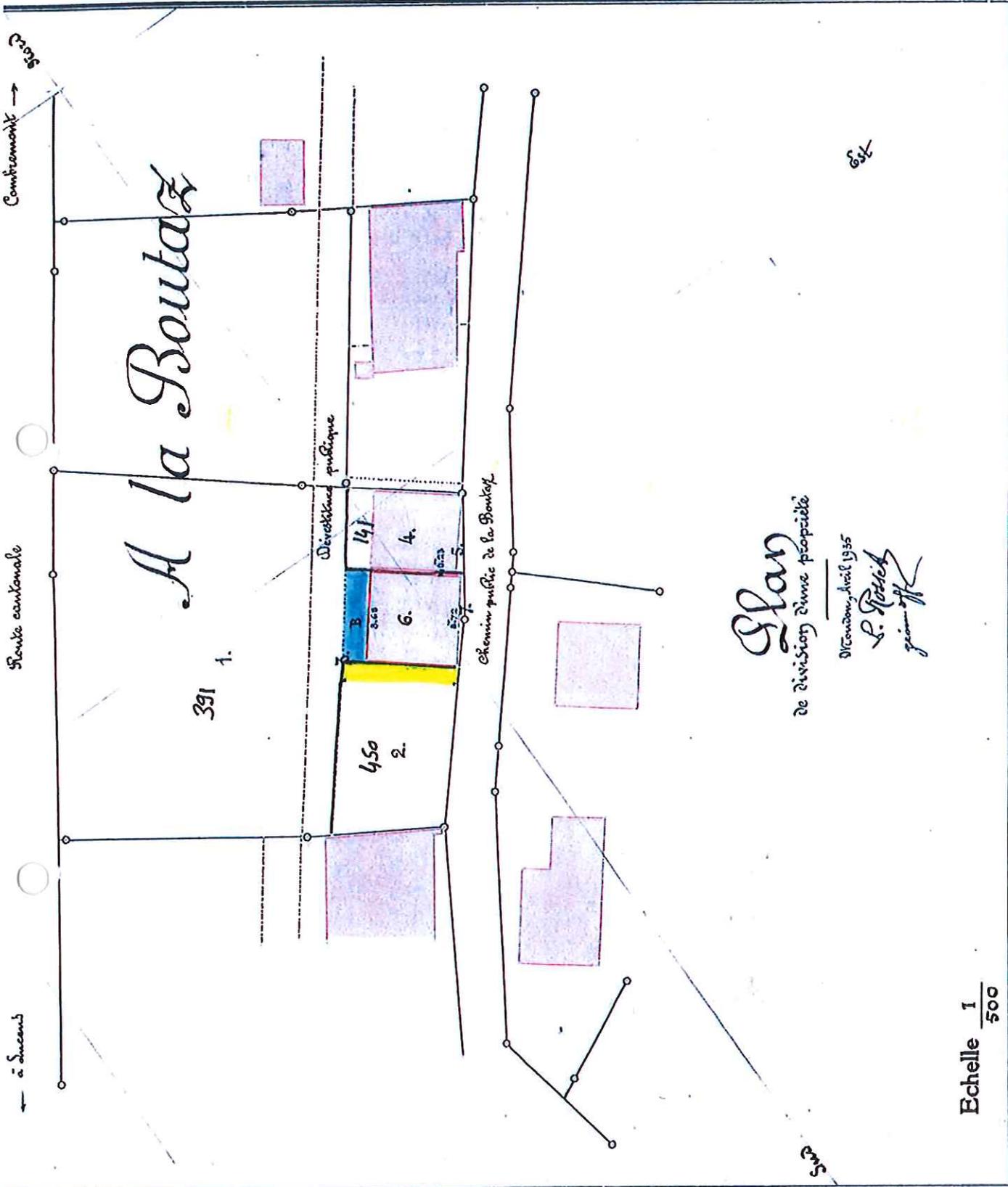
Servitude, Passage à pied, Conformément au tracé figuré en jaune au plan des servitudes.
ID.011-2005/001299

Servitude, Passage à pied Passage de un mètre de largeur, par le fenilsis au premier étage du bâtiment servant.
et pour attelage, ID.011-2005/001300

Servitude, Usage de place Conformément au tracé figuré en bleu au plan des servitudes.
de dépôt, ID.011-2005/002291

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier



Plan
 de division d'une propriété
 Moudon, Avril 1935
 L. Reich
 géomètre

Echelle $\frac{1}{500}$

Division assurance

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



Commune **204 Lucens**
Bâtiment **143**
Référence **100163767-0/3**

Madame
Judith Wechsler
Le Vieux Billard 1
1525 Seigneux

A la succession de
Jean-Paul Kaeser
Le Vieux Billard 1
1525 Seigneux

Habitation

Emplacement: Lucens, Rue de la Boutaz 7
Année construction: 1900
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez: garage, chaufferie, studio, citernes	109	3.3	360	243'600.00
Logement sur 2 niveaux	109	5.6	610	498'166.67
Combles habitables	109	2.3	251	207'911.67
Surcombles	39	1.7	66	46'200.00
Total:			1'287	995'878.34

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	995'878.34
Total:	100.00	995'878.34

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2024 / 140
Date d'effet 30.05.12
Date d'édition 12.03.24

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



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Lucens (204)

Fiche 142

■ ECA 143

Parcelle 447

7 Rue de la Boutaz Lucens

❖ MAISON D'HABITATION

Note 4

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

○	△	□	X	447	204	142
Monument hist.	Mn à l'imm.	Prot. classé	No District	No Cadastre	No Commune	No fiche

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	*1 142	
Commune et No	*2 LUCENS	*204
District	*3 VAUDON	
Adresse	*4	*1522
		No rue / No postal
Lieu	*5 A LA BOUTAIE	
Cadastre	*6 447	Folio: 2
Propriétaires	*7 CORNU Michel et Claire - Lise	
N° lots	*8 P.lots 16 et 17	
Valeur	*9 HC * 1 * 2 * 3 * ① * 5 * 6 * 7 * F *	
Date valeur	*10 4 avril 1990	
Commentaire	*11	
Mesures	*12 CMH * IMNC * CFMH * PBC *	
Dates mesures	*13	
Commentaire	*14	



Type de bâtiment	*15 Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole *	
Fonctions actuelles	*16 Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole *	
Etat de conserv.	*17 Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire *	
Annexe	*18 Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecuria * Poulailier * Communs *	
Valeur annexe	*19 HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *	
Autres annexes	*20 N° fiches : *	



Date construction	*27	Dates transf.	*28
N° ECA	*29 143	N° ECA (ann.)	*30
	*31		*32
	*33		*34
Recenseurs	*35 Daniel GLAUSER / Isabelle ROCHAUD	Date recensement	*36 juin - juillet 1989

10 000 1.87 Offset-typo Claude Moreillon, Lausanne