

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

Copropriété pour 1/2 :

Mathias Fonti et

Thomas Fonti

Rue de la Reine-Berthe 2

1588 Cudrefin

ESTIMATION DE L'IMMEUBLE

Avenches, le 8 mai 2026

Situation générale

Objet	Immeuble d'habitation d'un appartement et un studio
Adresse	Rue de la Reine-Berthe 2
Localisation	1588 Cudrefin

Terrain

Parcelle no	222
Surface	115 m ²
Zone	Centrale 15 LAT, zone de l'ancienne cité

Année de construction et transformation

1850 Construction
2011 Rénovation du studio et des fenêtres
2017 Nouvelle cuisine de l'appartement

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.

Isolation et vitrage

L'immeuble est peu ou pas isolé.

Les vitrages sont des doubles vitrage

Structure générale

L'immeuble est certainement posé sur des semelles filantes, les murs sont en pierres et en briques, il y a des planchers en bois comme séparation d'étage, pour monter dans les étages il y a des escaliers en bois. Aux combles en dessus du galetas il y a une charpente en bois recouverte de tuiles en terre cuite.

Recensement architectural

L'**ancienne maison d'habitation** est recensée en note 4 par le service du recensement architectural du canton de Vaud, ce qui signifie : **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.

Equipement, technique et chauffage

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

Description intérieure des pièces et locaux

Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 studio
- 1 réduit sous les escaliers
- 1 local chauffage
- 1 local citernes
- 1 cours intérieur privative

1^{er} étage :

- 1 hall de distribution avec accès au balcon qui surplombe la cours intérieur
- 1 cuisine
- 1 séjour
- 1 chambre
- 1 WC séparé

2^{ème} étage :

- 1 hall de distribution
- 2 chambres dont une avec dressing ou bureau attenant
- 1 salle de bain avec baignoire, WC et lavabo

Combles :

- 1 galetas sur la surface de la maison

Photos



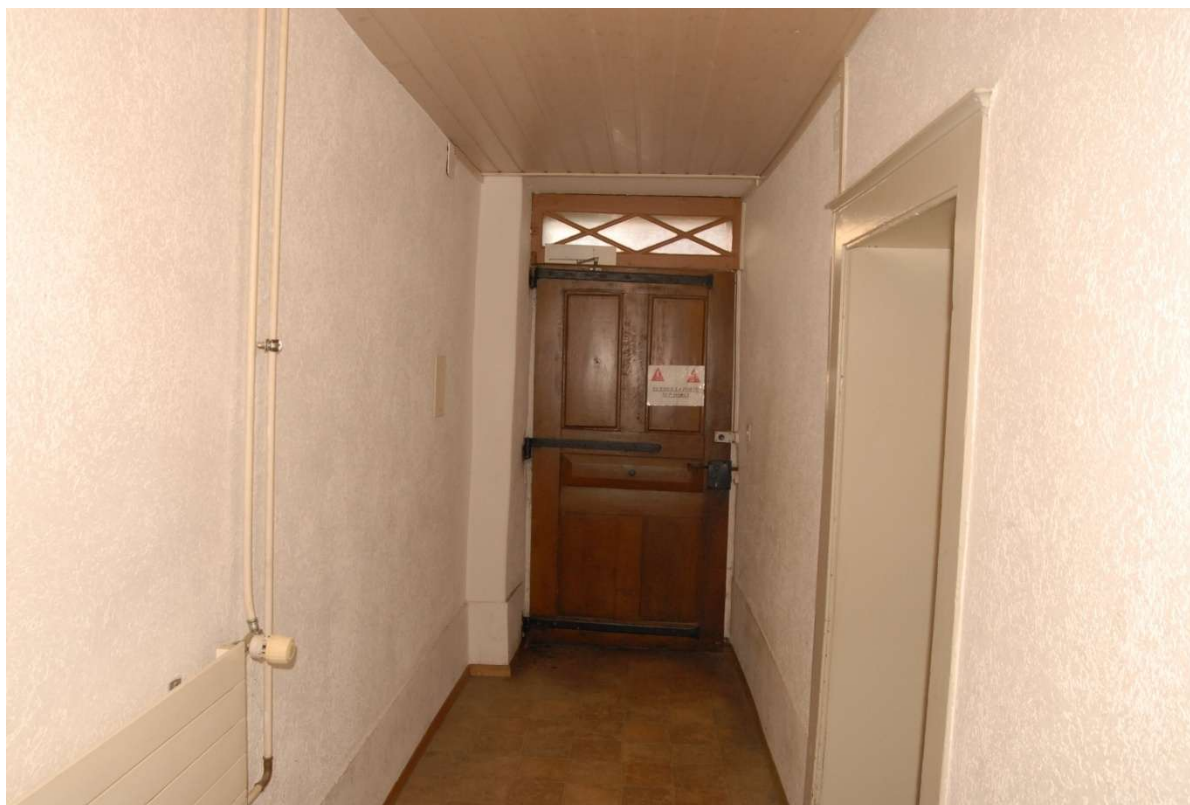
Vue de la façade Sud-Est



Vue de la façade Nord-Ouest de la cours intérieur



Vue de la façade Nord-Ouest de la cours intérieur



Hall d'entrée au rez-de-chaussée



Vue du studio au rez-de-chaussée



Autre vue du studio



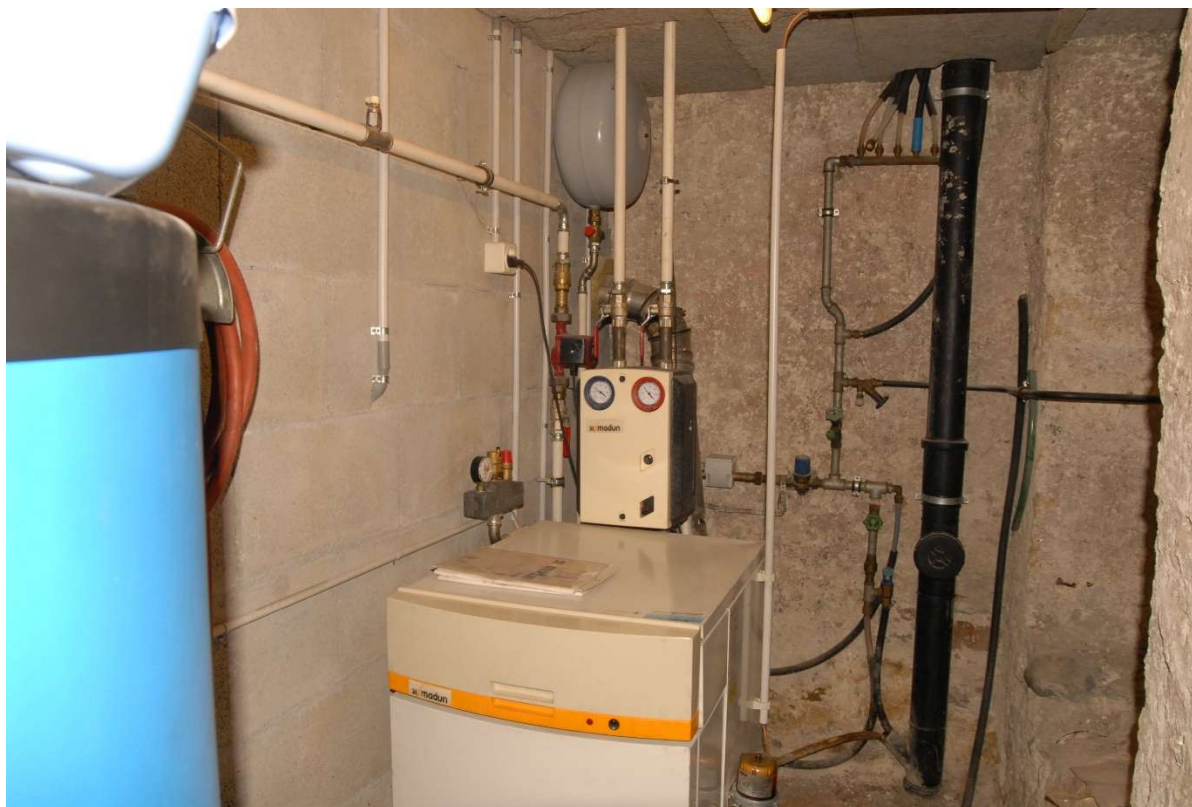
Vue de la cuisinette du studio



Vue de la salle de bain du studio



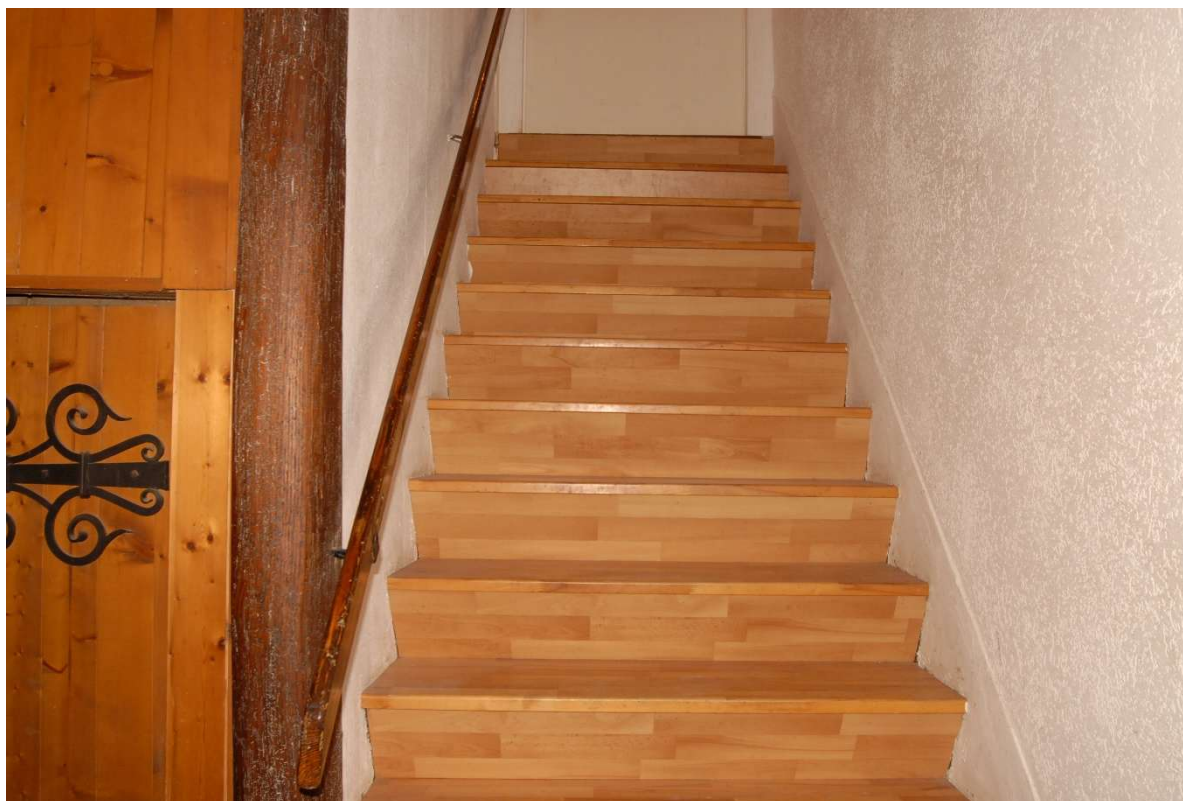
Machine à laver à côté de la salle de bain du studio



Local chauffage au rez-de-chaussée



Local Citerne au rez-de-Chaussée



Escalier pour monter à l'étage



Hall de distribution de l'étage



Cuisine de l'étage



Autre vue sur la cuisine de l'étage



Séjour de l'étage



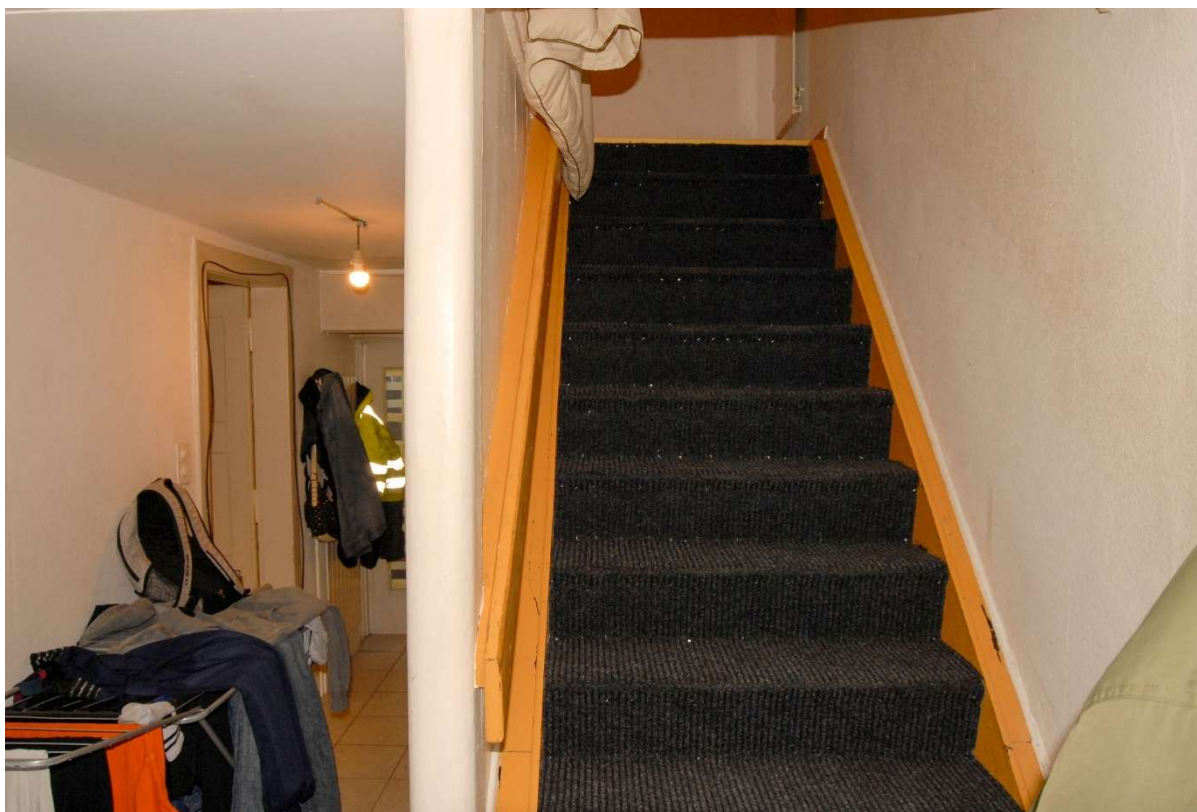
Autre vue du séjour, salle à manger de l'étage



Chambre de l'étage



WC séparé de l'étage



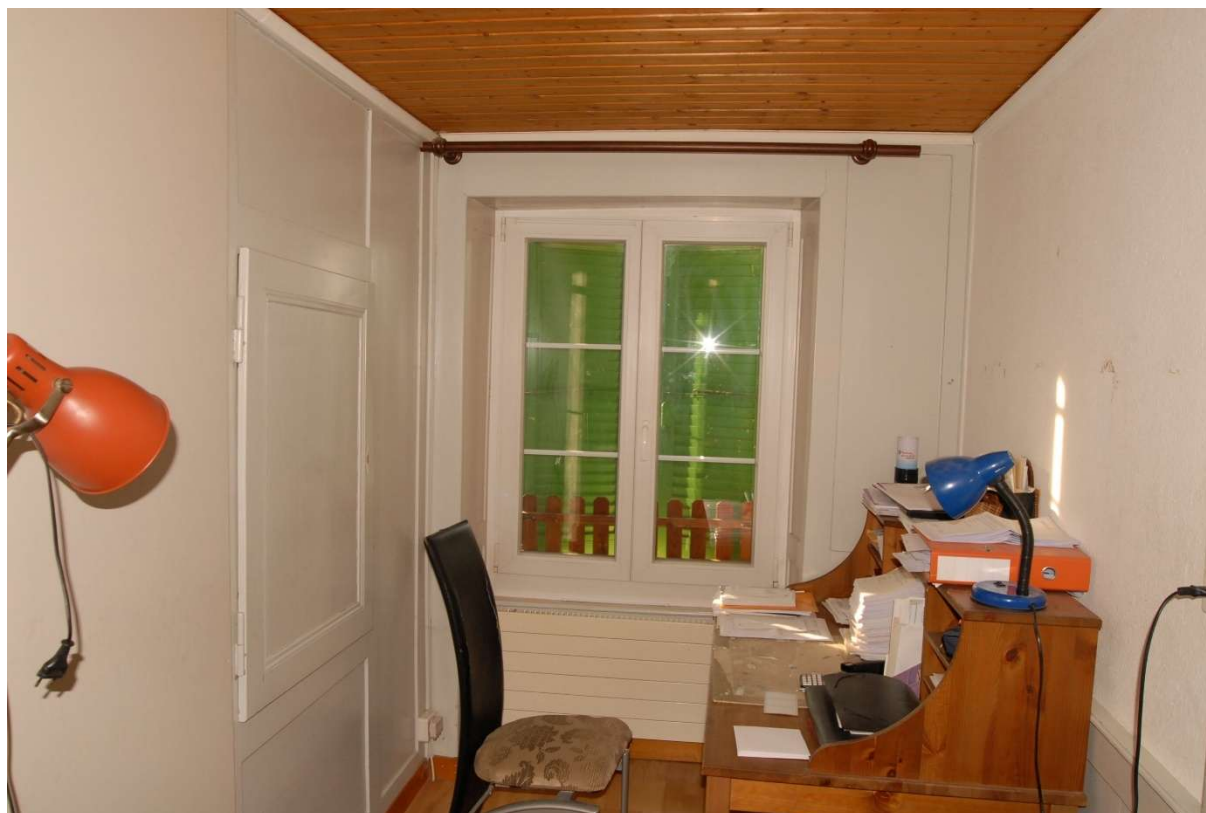
Escalier pour monter au 2^{ème} étage



Chambre du 2^{ème} étage



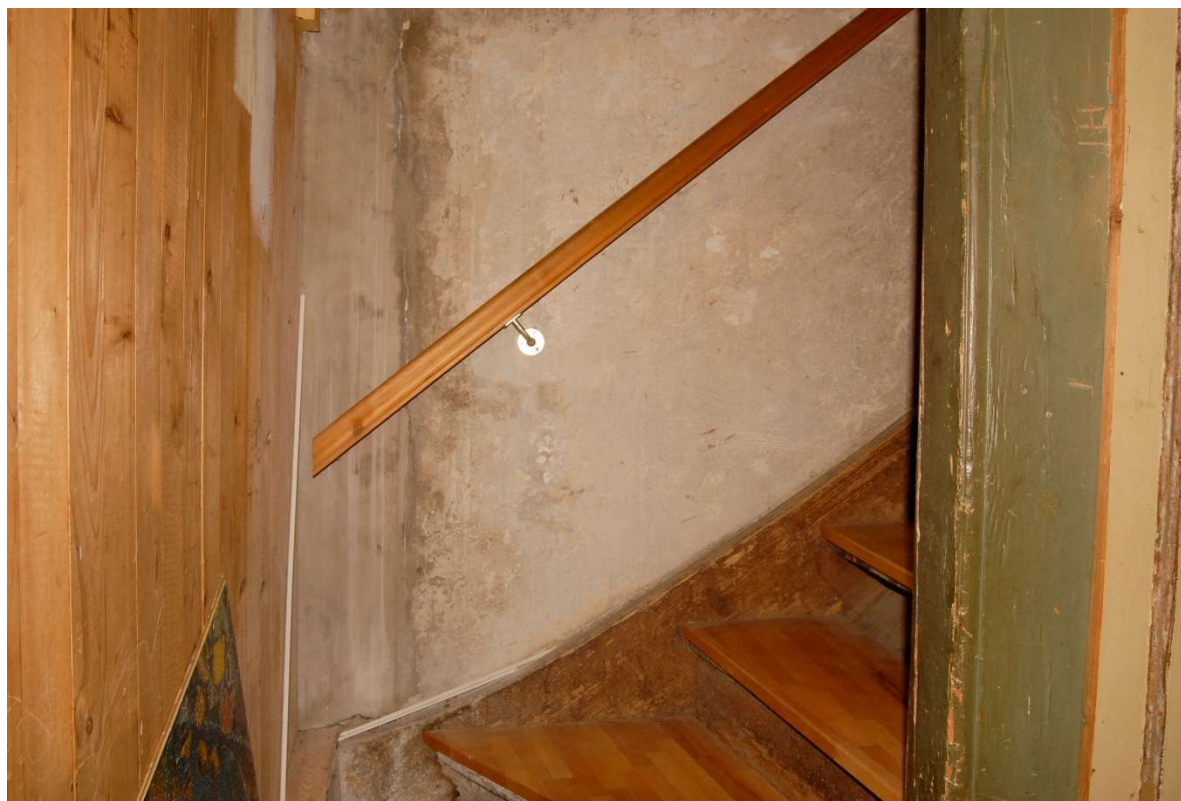
2^{ème} chambre du 2^{ème} étage avec dressing ou bureau attenant



Bureau ou dressing attenant à la seconde chambre à coucher du 2^{ème} étage



Salle de bain du 2^{ème} étage



Escalier pour monter aux combles



Galetas au combles



Autre vue sur le galetas des combles

Valeur réelle du bâtiment (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
Bâtiment		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
28	Rez chauffage citerne studio	252	650,00	163 800,00	25	40 950,00	122 850,00
	1er étage logement	199	900,00	179 100,00	25	44 775,00	134 325,00
	2ème étage logement	216	900,00	194 400,00	25	48 600,00	145 800,00
	Combles galetas	291	650,00	189 150,00	25	47 287,50	141 862,50
	Balcon Sud	70	250,00	17 500,00	25	4 375,00	13 125,00
	Total	1028		743 950,00		185 987,50	557 962,50

Valeur réelle des terrains

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
222	Parcelle en zone de l'ancienne cité	115	1 500,00	172 500,00
	Aménagement extérieur			10 000,00
				182 500,00
				740 462,50

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

Valeur de rendement

Description	Nbre pièces	Surface	Location par mois		Frs/année
			Réalisée	Estimée	
Studio au rez-de-chaussée	1,5	47	720		8 640,00
Duplex	4,5		1560		18 720,00
Total des loyers pour le calcul de la valeur de rendement					27 360,00

Calcul du taux de capitalisation (taux de rendement)

3,50	0,20	1,00	⇒	taux de capitalisation	6,00	%
Taux de base	Frais exploitation	Frais entretien				
1,00	0,10	0,20				
Amortissements	Risque loyer	Frais administratif				

$$VR = \frac{\text{Location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \frac{27\,360,00 \times 100}{6,00} = 456\,000,00$$

Valeur vénale, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de la propriété

$$VV = \frac{(2 \times \text{la VR}) + 1 \times \text{la valeur réelle}}{3} = \frac{912\,000,00 + 740\,462,50}{3} = 550\,820,83$$

Conclusion

En conclusion je peux dire que l'immeuble se situe au centre-ville de Cudrefin, proche de toutes commodités.

L'immeuble a été construit en 1850, des travaux de transformations et rénovations ont été réalisés au cours des années, les derniers travaux sont le studio en 2011, la cuisine de l'appartement en 2017. Le studio est en bon état, l'appartement est habitable en l'état, pour le 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 743'950.00 pour l'immeuble et estimé une moins-value de 25% pour la vétusté et les années soit Frs 185'987.50, ainsi la valeur réelle actuelle de l'immeuble est de Frs 557'962.50.

Concernant la parcelle qui est en zone village, je l'estime à Frs 1'500.00 le m2 au vu de sa petite surface, soit Frs 172'500.00 et, Frs 10'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 740'462.50.

La valeur de rendement calculée avec un taux de capitalisation de 6% est de Frs 456'000.00. 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 550'820.00. De ce fait on peut constater que les loyers sont trop bas, par rapport à la valeur réelle de Frs 740'000.00. Ainsi je ne vais pas tenir compte de la valeur de rendement.

Avec une valeur de Frs 740'000.00, un rendement de Frs 27'360.00 annuel et des charges moyennes sur les 3 dernières années de Frs 7'000.00 annuel, cela nous donne un rendement brut de 3% et un rendement net de 2%. De ce fait l'immeuble est un objet pour un privé qu'il va l'habiter et louer le studio.

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 740'000.00

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

Avenches, le 8 mai 2026

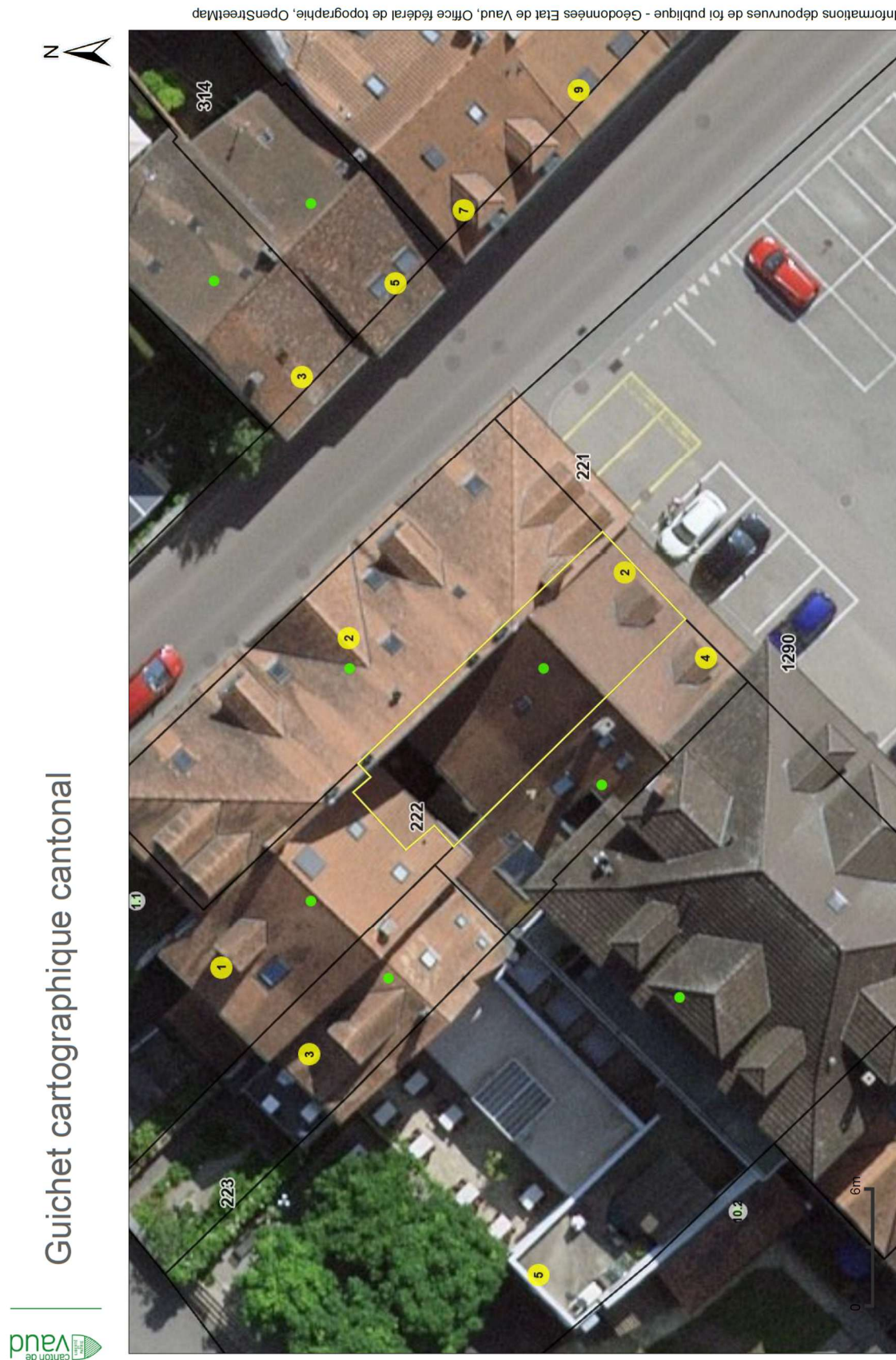
Le taxateur

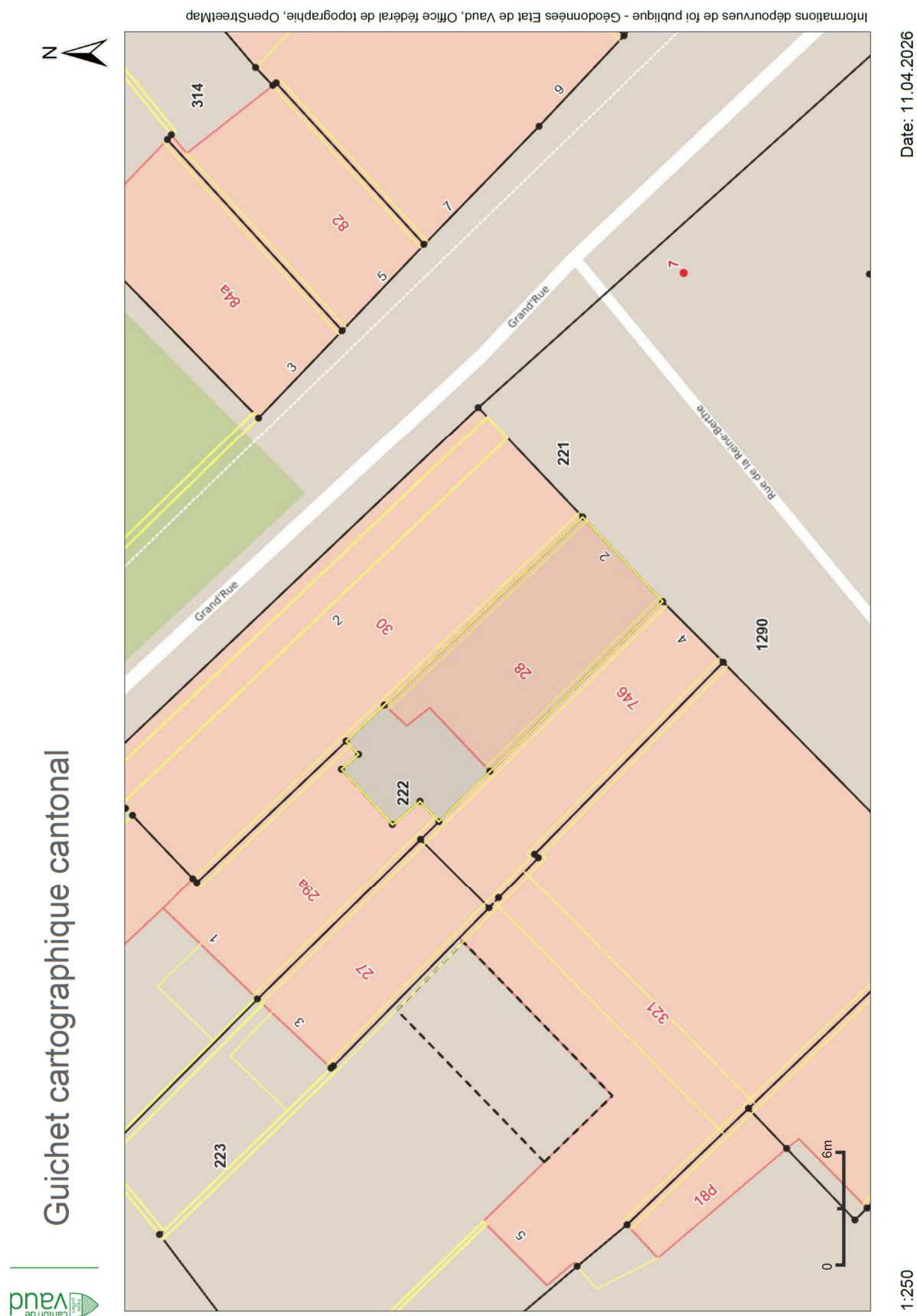


Daniel Pouly

Annexes

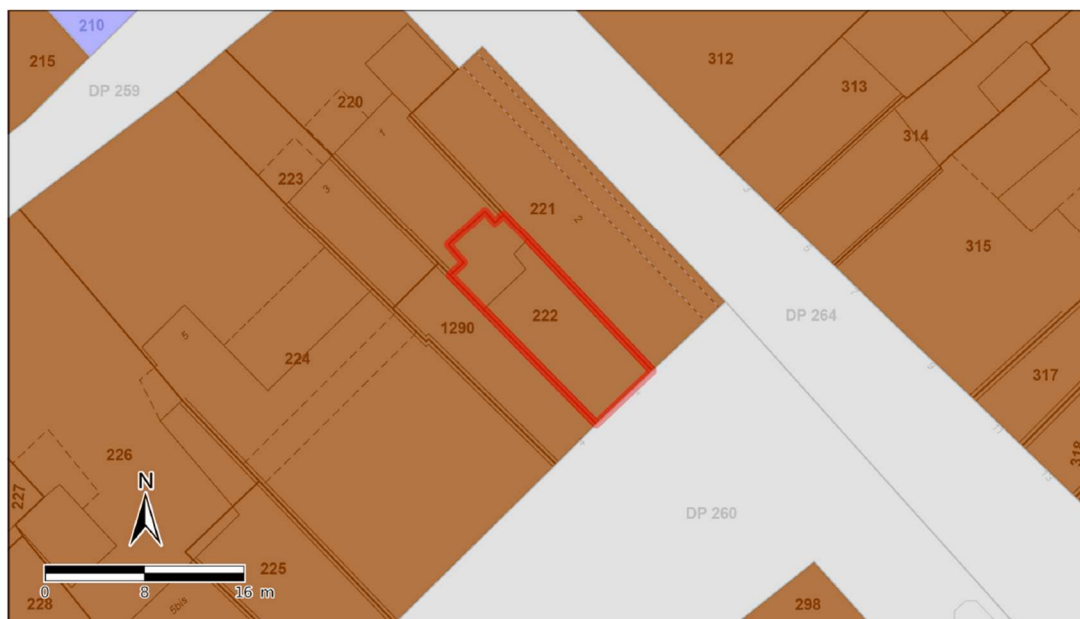
- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).
- Recensement architectural du canton de Vaud.
- Etat locatif 2026
- Charges





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

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone centrale 15 LAT (Zone de l'ancienne cité)	115 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de desserte 15 LAT		
	 Zone affectée à des besoins publics 18 LAT		
Dispositions juridiques	Modification de l'art. 12 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (19.01.1983): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5456_62202_R01.pdf Modification du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (28.04.2008): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=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/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5456_62203_R01.pdf Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (23.09.1977): https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5456_62206_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/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&nom=5456_62201_R01.pdf		

Extrait du registre foncier Bien-fonds Cudrefin / 222

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	222
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH807045378352
Surface	115 m², numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	1
Désignation de la situation	Cudrefin
Couverture du sol	Bâtiment(s), 84 m² Place-jardin, 31 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 28, 84 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	250'000.00 2005 (20.04.2006)

Propriété

Copropriété simple pour 1/2	
Fonti Mathias 22.04.1992	07.11.2014 011-2014/2911/0 Donation
Copropriété simple pour 1/2	
Fonti Thomas 09.03.1994	07.11.2014 011-2014/2911/0 Donation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

24.01.1912 003-61106	(C) Canalisations d'égouts ID.003-2004/003212 en faveur de B-F Cudrefin 5456/220
24.01.1912 003-61107	(C) Voisinage : vue droites avec restriction du droit de bâtir ID.003-2004/003213 en faveur de B-F Cudrefin 5456/220
24.01.1912 003-61108	(C) Constructions : Empiètement d'avant-toit et de galeries ID.003-2004/003214 en faveur de B-F Cudrefin 5456/220
24.01.1912 003-61108	(C) Passage à pied ID.003-2004/003217 en faveur de B-F Cudrefin 5456/220
24.01.1912 003-61110	(D) Canalisations d'égouts ID.003-2004/003218 à charge de B-F Cudrefin 5456/221

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Canalisations d'égouts, ID.003-2004/003212	Canalisation pour lavoirs et latrines. Son emplacement n'est pas déterminé.
Servitude, Voisinage : vue droites avec restriction du droit de bâtir, ID.003-2004/003213	Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'ouvrir des vues en nombre et dimensions illimités dans la façade sud-est du bâtiment No 29 d'assurance-incendie. Ce droit comporte une interdiction de bâtir à moins de 5.28 mètres de la façade où se trouvent les ouvertures. (Art. 470 CCV).
Servitude, Constructions : Empiètement d'avant-toit et de galeries, ID.003-2004/003214	L'empiètement s'exerce par l'avant-toit et les galeries du bâtiment No 29 d'assurance-incendie. Le propriétaire du fonds dominant a le droit de maintenir la porte de cave et une ouverture pour vidanger.
Servitude, Passage à pied, ID.003-2004/003217	Le propriétaire du fonds dominant a le droit de maintenir la porte de cave et une ouverture pour vidanger, avec droit de passage pour accéder à cette ouverture.
Servitude, Canalisations d'égouts, ID.003-2004/003218	Canalisation pour lavoirs et latrines. Son emplacement n'est pas déterminé.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Division assurance

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



Commune **038 Cudrefin**
Bâtiment **28**
Référence 100884519-0/2

Jolivan SA
Rue de Lausanne 6
Case postale 250
1530 Payerne

Messieurs
Mathias Fonti et Thomas Fonti
Ch. des Fauvettes 6
1212 Grand-Lancy

Habitation de 2 logements

Emplacement: Cudrefin, Rue de la Reine Berthe 2
Année construction: 1850
Année dernière transformation: 2005

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez: chauffage, citerne, studio	90	2.8	252	200'390.40
1er étage: logement	83	2.4	199	174'069.28
2ème étage: logement	83	2.6	216	188'939.52
Combles: galetas	83	3.5	291	195'039.84
Balcon Sud	10	7	70	19'880.00
Total:			1'028	778'319.04

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	778'319.04
Total:	100.00	778'319.04

Couvertures complémentaires:

	<u>Valeur (Fr)</u>
Côté cour, Côté jardin	20'000.00
Année/indice	2026 / 142
Date d'effet	25.06.19
Date d'édition	13.04.26

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



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Cudrefin (38)

Fiche 41

■ ECA 28

Parcelle 222

2 Rue de la Reine-Berthe Cudrefin

❖ MAISON D'HABITATION

Note 4



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Cudrefin (38)

Fiche 41

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

Monument hist. ☐ III 222 38 41
M. à l'inv. ☐ No District No Cadastre No Commune No fiche

No de fiche: 41
Commune et No: CUDREFIN 38
District: 3 Vennesses
Adresse: 1588
Rue: No rue No postal
Lieu: ville
Folio: 1
Propriétaires: Richard Denise et Perrin-Jaquet Elisabeth
N°: 8
Valeur: HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Date valeur: 28 nov 1991
Commentaire:
Mesures: CMH IMNC CFMH PBC
Dates mesures:
Commentaire:

Type de bâtiment: 15 Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole *Habit.*
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
Valeur annexe: 19 HC 1 2 3 4 5 6 7 F
Autres annexes: 20 N° fiches:

- Pn 1838, n° 151 (art. 21 et 23): Mayor J.-D. médecin. Habit.; en pierre; toit, tuiles; âge: passé 40 ans; conserv. 6
- Cad B (GF 38/16), p. 85: même taxe par la Comm. triennale de 1852

Date construction: 27 N° ECA: 28 Dates transf.: 26 N° ECA (ann.): 30
31 32 33 34
Recenseurs: 35 I. Roland/D. Glauser Date recensement: 36 septembre 1991

10 000 5.91 Offici-typo Claude Moreillon & Fils, Lausanne

ROUTE DE LA REINE BERTHE 2, 1588 CUDREFIN MESSIEURS MATHIAS & THOMAS FONTI						
ETAGE	M2	DESIGNATION	NOM ET PRENOM	LOYER NET	CHARGES FORF.	TOTAL
rez-de-chaussée	47m2	Studio	Gomes Teixeira Diogo Marmho	650,00	70,00	720,00
1er étage		4 1/2 pièces	Righetti Hattabi Valérie et Hattabi Redouane	1 560,00	0,00	1 560,00
Total mensuel				2 210,00	0,00	2 280,00
Total annuel				26 520,00	0,00	27 360,00

CHARGES 2023

Chambre Vaudoise Immobilière, cotisation 2023	120,00
Pillonel Thermique Sàrl	286,50
ECA, prime assurance bâtiment 2023	520,85
Pillonel Thermique Sàrl	344,65
Thierry Schneiter, ramoneur	257,80
Commune de Cudrefin	758,75
GTT Canalisations SA, curage canalisations	339,25
AXA Assurances SA	742,45
Pillonel Thermique Sàrl	458,80

CHARGES 2024

NTD SA	65,25
Chambre Vaudoise Immobilière, cotisation 2024	120,00
Perrin Carburants SA, huile de chauffage	2 925,10
ECA, prime assurance bâtiment 2024	458,05
Thierry Schneiter, ramoneur	172,35
Pillonel Thermique Sàrl	356,75
Cinelec SA, contrôle et rédaction rapport défaut et sécurité installations électriques	522,10
AXA Assurance SA	753,25
Perrin Carburants SA, huile de chauffage	1 933,85

CHARGES 2025

Commune de Cudrefin	806,90
Chambre Vaudoise Immobilière, cotisation 2025	120,00
ECA, prime assurance bâtiment 2025	457,80
Pillonel Thermique Sàrl	40,00
Noyer Electricité Sàrl, travaux de mise en conformité installations électriques contrôle OIBT	800,00
Thierry Schneiter, ramoneur	276,00
Pillonel Thermique Sàrl, abonnement brûleur	356,75
Etablissement Lauper, échange lave-sèche linge, appart. de Sâa	1 850,00
Commune de Cudrefin	5 000,00
AXA Assurances	753,25
Dionys Riedo AG, nettoyage et contrôle citernes à mazout	730,00
Perrin Carburants SA, huile de chauffage	3 724,95

En 2025 les Frs 5'000.00 payé à la commune de Cudrefin sont certainement une charge extraordinaire que je ne vais pas tenir compte dans les calculs, ainsi la moyenne des charges annuelles arrondies ces 3 dernières années est de Frs 7'000.00.