
DOSSIER VENTE

IMMEUBLE DE RENDEMENT

GRAND-RUE 35

VAULION





Macrosituation

Selon la définition de l'OFS, Vaulion est une «commune rurale agricole périphérique» qui ne fait pas partie d'une agglomération dans le Canton de Vaud. La commune de Vaulion compte 505 habitants (2020), répartis sur 230 ménages (2020); la taille moyenne d'un ménage est de 2.2 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2015 et 2020 est de 3 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2019, 23.9% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse: 32.8%), 40.3% aux couches sociales moyennes (Suisse: 32%) et 35.7% aux couches sociales modestes (Suisse: 35.2%).

Microsituation

Le bâtiment est situé dans le centre du village de Vaulion, dans la rue principale. L'environnement est très rural. Les alentours de la propriété sont composés de maisons villageoises, d'immeubles résidentiels, de villas individuelles et de zones agricoles. Une épicerie offrant des services postaux se trouve à distance de marche. Un hôtel-restaurant et un garage mécanique sont aussi présents non loin de la propriété. La ligne de bus n° 683 direction Orbe dispose d'un arrêt à environ 200 mètres de la propriété.



	Distances (kilomètres)	A pied (minutes)	En mob. douce (minutes)	En voiture (minutes)
Gare (Croy-Romainmôtier)	8.10	90	11	25
Transports publics	0.20	2	1	1
Autoroute	8.20	-	-	10
Commerces (Vallorbe)	14.50	90	39	18
Ecole publique	14.20	98	42	18
Hautes écoles	29.70	-	81	31

Les temps indiqués ci-dessus sont mentionnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction du trafic, de la vitesse de marche ou de l'itinéraire effectivement emprunté. La distance mentionnée est celle effectuée en voiture (l'itinéraire à pied comporte souvent des raccourcis et celui en transport public des détours).

Cadastre



Monuments historiques et recensement architectural

Le bâtiment est classé en note 4.

Note 4 – Objet bien intégré

Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site.

A ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée. Toutefois, ils ne possèdent pas une authenticité ni une qualité architecturale justifiant une intervention systématique de la Section des monuments et sites (SIPAL) en cas de travaux.

Zone d'affectation



La parcelle est colloquée en zone de centre de localité (zone village).

COS selon règlement	n.a	COS effectif	Disponible
CUS selon règlement	n.a	CUS effectif	Disponible
CM selon règlement	n.a	CM effectif 2.9 m3/m2	Disponible
Hauteur maximale	n.a	Nombre de niveaux autorisés	
Distance aux limites	Droit privé		
Possibilités de développement	Les possibilités constructibles sont considérées comme entièrement utilisées.		

Le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) correspond au rapport entre la surface au sol occupée par les bâtiments et la surface de la parcelle.

Le CUS (Coefficient d'Utilisation du Sol) correspond au rapport entre la surface brute de plancher habitable (y compris les murs) et la surface de la parcelle.

Le CM (Coefficient de Masse) correspond au rapport entre le volume constructible et la surface de la parcelle.

Cadastre des sites pollués



La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton de Vaud et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

S'agissant de l'amiante, cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment ayant subi des travaux de rénovation au fil des années, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer ces échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic amiante du bâtiment selon l'article 103a "diagnostic amiante" de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), en application dès le 1er mars 2011.

Risques situationnels

Site pollué	Néant
Radon	Risque moyen
Zone de crue	Risque faible

Carte des dangers naturels

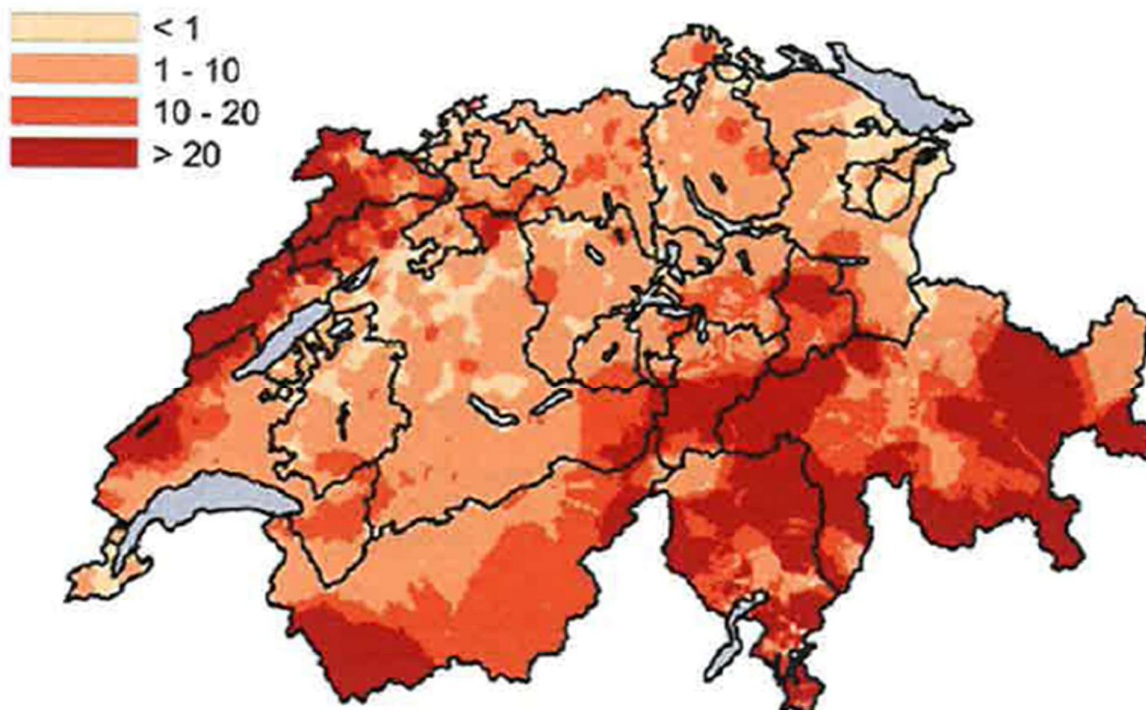


La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers géologiques.

Zone de dangers hydrologiques de degré faible.

La parcelle n'est pas répertoriée en zone de dangers d'avalanches.

Carte du radon en Suisse



Le radon est un gaz radioactif naturel. Les valeurs légales ont été remplacées dès le 01.01.2018 par une valeur de référence unique de 300 Bq/m³, (art. 155 Ordonnance sur la radioprotection ORaP). Une carte interactive du territoire suisse (cf. Office fédéral de la santé publique) permet d'obtenir une probabilité de dépassement de la valeur de référence pour un endroit spécifique.

Les bâtiments présentant une concentration élevée de radon ou dans lesquels il y a lieu de suspecter une telle concentration devraient faire l'objet d'une analyse. En cas de dépassement de la valeur limite, le propriétaire doit effectuer les assainissements nécessaires. Dans la majorité des cas, ces travaux seront cependant simples (p. ex. ventilation) et peu impactants pour la valeur du bien-fonds. Toutefois, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour l'objet qui nous occupe, la probabilité de dépassement de la valeur de référence est de **23%** (niveaux de risque (%) : <1=très faible, 1-10=faible, 10-20=moyen, >20=élevé)

L'indice de confiance de cette probabilité est : **moyen**.

EXTRAIT DU RF

Extrait du registre foncier Bien-fonds Vaulion / 404

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5765 Vaulion
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	404
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH915794367750
Surface	724 m², -
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	29
Désignation de la situation	A la Chaux
Couverture du sol	Bâtiment(s), 233 m² Place-jardin, 491 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation et garage, N° d'assurance: 24, 233 m²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	750'000,00 2023 (15.03.2024)

Propriété

Propriété individuelle
SEBI SA, Crissier (IDE: CHE-113,985,536) 06.02.2023 006-2023/1050/0 Achat

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

06.09.2023 006-2023/9507/0 Mensuration en cours ID.006-2023/003802

Servitudes

10.07.1902 013-157566	(C) Canalisation(s) d'eau ID.013-2008/000062 en faveur de B-F Vaulion 5765/88
10.07.1902 013-157566	(D) Canalisation(s) d'eau ID.013-2008/000062 à charge de B-F Vaulion 5765/87 à charge de B-F Vaulion 5765/88 à charge de B-F Vaulion 5765/91 à charge de B-F Vaulion 5765/536
12.06.1911 013-157662	(C) Passage à char ID.013-2009/002277 en faveur de B-F Vaulion 5765/91 en faveur de B-F Vaulion 5765/421
20.01.1920 013-157676	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.013-2008/000067 en faveur de Vaulion la Commune, Vaulion
24.05.2004 013-04/733	(C) Passage souterrain de ruisseau public ID.013-2008/000063 en faveur de Etat de Vaud, Lausanne

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, Canalisation(s) d'eau, ID.013-2008/000062	Canalisation d'eau selon concession cantonale du 15.10.1895 et plan ci-joint.
Servitude, Passage souterrain de ruisseau public, ID.013-2008/000063	Droit d'accès, de passage, de fouille et d'entretien du ruisseau canalisé du Roche, ceci en tout temps avec les véhicules nécessaires à l'entretien. Servitude teintée en bleu sur le plan ci-joint.
Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.013-2008/000067	Surveillance et entretien à charge de Vaulion la commune. Canalisation d'égouts (secondaire) qui rejoint le collecteur principal. Le tracé figure sur les plans cadastraux ci-joints.
Servitude, Passage à char, ID.013-2009/002277	Passage à char dont le tracé figure sur le plan cadastral.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

ETAT GENERAL ET QUALITE DES MATERIEUX

	Descriptif	Etat	Obsol.	Degré urg.	A entreprendre
Enveloppe					
Gros-œuvre	Maçonnerie en pierre				
Dalles	Plancher bois				
Murs intérieurs	Maçonnerie				
Charpente / toiture	Bois, non isolée			2	Assainir
Couverture	Non inspectée				
Ferblanterie	Cuivre				
Façades	Crèpies			2	Réparer
Fenêtres	PVC				
Vitrage	Double				
Volets	Bois				
Intérieurs					
Cuisine	Agencées et équipées (ancien)		x	2	Rénover
Appareils sanitaires	Standards		x	2	Rénover
Electricité	Ancien			1	Contrôle OIBT à faire
Revêtements des sols	Carrelage, parquets et moquettes		x	3	Remplacer
Revêtement des murs	Ingrain / Plâtre peint / Boisé				
Revêtement plafonds	Plâtre peint				
Circulations, dégagements	Ingrain			3	Rafrâchir
Technique					
Chauffage	Mazout (2005)				
Citerne	Non inspecté				
Distribution chauffage	Par radiateurs sans vannes thermo			1	Remplacer
Distribution d'eau	Non inspectée car noyée dans les murs				
Ecoulements	Non inspectés car noyés dans les murs				
Chauffe-eau	Ancien				
Ventilation	Naturelle				
Extérieurs					
Jardin	Engazonné et arboré				
Circulations / Accès	Bitume				

Les éléments déterminants sont repartis en quatre groupes (enveloppe, intérieurs, technique et extérieurs). Ils sont ensuite décrits et qualifiés par une couleur qui indique l'appréciation de l'état général.

Bon	Moyen	Mauvais	Pas inspecté
------------	--------------	----------------	---------------------

L'éventuelle **obsolescence** des éléments est également renseignée. Ainsi, un élément en bon état pourrait nécessiter d'être remplacé du fait qu'il ne correspond plus aux standards actuels.

Selon l'état et/ou l'obsolescence constaté les **travaux à entreprendre** sont

- 1** : intervention urgente ou à court terme nécessaire (< une année à 3 ans)
- 2** : intervention nécessaire à moyen terme (4 à 10 ans)
- 3** : aucune intervention nécessaire à moyen terme (supérieur à 10 ans)

Remarques :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.

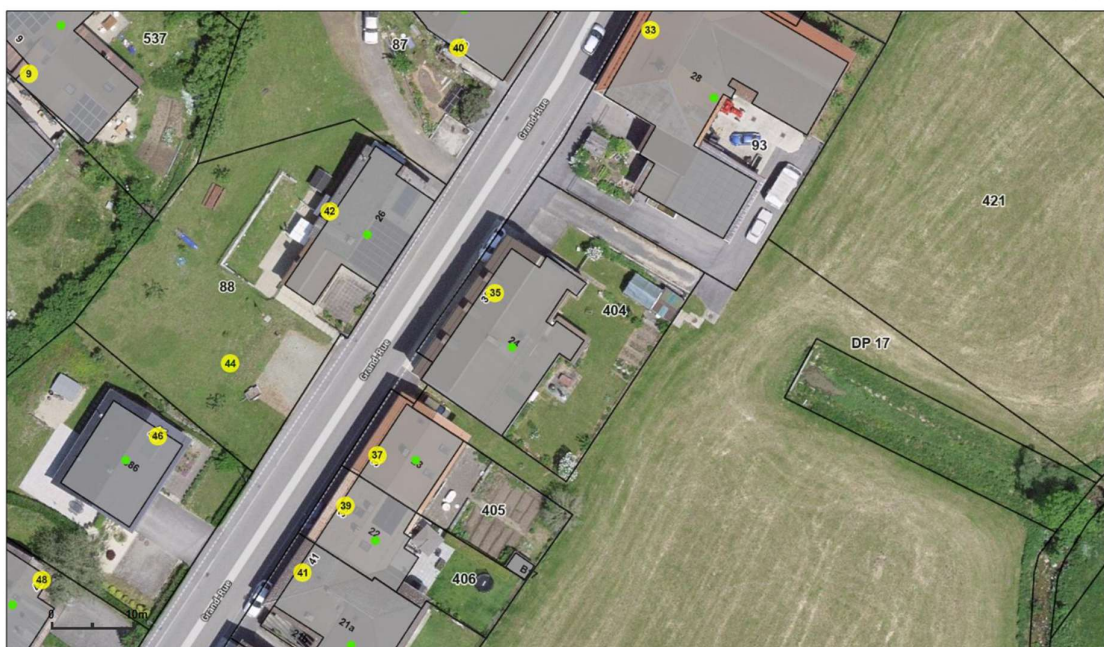
Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.
- En raison de sa note au registre des monuments historiques, le service ad hoc devra être consulté préalablement à toute intervention sur les parties de bâtiment ayant justifié sa classification.

GUICHET CARTOGRAPHIQUE CANTONAL N°404



Guichet cartographique cantonal



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



Guichet cartographique cantonal



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

ETAT LOCATIF

Grand-Rue 35
1325 Vaulion / VD

Etage	Type d'objet	Pièces	Surface	L. m2/an	Loyer net	Charges	Loyer brut
				Annuel	50 100.00	14 340.00	64 440.00
			375.30	Mensuel	4 175.00	1 195.00	5 370.00
Rez-de-chaussée	Habitat	2.0	46.80	154	600.00	150.00	750.00
Rez-de-chaussée	Habitat	3.0	54.90	132	605.00	145.00	750.00
1er étage	Habitat	2.0	47.70	161	640.00	130.00	770.00
1er étage	Habitat	4.0	89.10	104	770.00	335.00	1 105.00
2ème étage	Habitat	2.5	47.70	179	710.00	190.00	900.00
2ème étage	Habitat	3.0	89.10	101	750.00	245.00	995.00
Rez-de-chaussée	Garage / Box				100.00	0.00	100.00
Rez-de-chaussée	Garage / Box				0.00	0.00	0.00

ETAT DES CHARGES ANNUELLES HORS RENOVATIONS

Date	Libellé	Solde
05.02.2025	ECA ass.inc.bâtiment 2025 Vaulion	880.45
25.03.2025	Voé Commerce SA électricité 01/25 Vaulion	52.00
25.03.2025	Simond SA huile de chauffage Vaulion	6651.00
30.04.2025	Voé Commerce SA électricité 03/25 Vaulion	52.00
30.04.2025	Régie de l'Arc hon.1T25 Vaulion	595.90
14.05.2025	Voé Commerce SA électricité 04/25 Vaulion	52.00
14.05.2025	Voé Commerce SA électricité 04/25 Vaulion	52.00
20.06.2025	Voé Commerce SA électricité 05/25 Vaulion	52.00
11.08.2025	Régie de l'Arc hon.2T25 Vaulion	587.40
11.08.2025	Voé Commerce SA électricité 07/25 Vaulion	52.00
11.08.2025	Voé Commerce SA depte électricité 01-06/25	81.10
11.08.2025	Voé Commerce SA électricité 06/25 Vaulion	57.90
17.10.2025	Régie de l'Arc hon.3T25 Vaulion	451.15
17.10.2025	Cne Vaulion eau-épuration 06/24-06/25	2'143.80
17.10.2025	Voé Commerce SA électricité 09/25 Vaulion	52.00
17.10.2025	Voé Commerce SA électricité 08/25 Vaulion	52.00
21.11.2025	Voé Commerce SA électricité 10/25 Vaulion	52.00
23.12.2025	Elcotherm AG maintenance brûleur 11/25-11/26	812.75
31.12.2025	Régie de l'Arc honoraires 4T25 Vaulion	485.25
31.12.2025	Voé Commerce SA électricité 2025 Vaulion	52.00
31.12.2025	Voé Commerce SA électricité 07-12/25 Vaulion	75.65
31.12.2025	Voé Commerce SA électricité 07-12/25 Vaulion	31.20
Total		11229.75

IMPÔTS

Date	Libellé	Solde
23.12.2025	Etat de Vaud impôt complémentaire imm.Vaulion	750.00
23.12.2025	Cne de Vaulion impôt foncier 2025	375.00
Total		1 125.00

ECA

Division assurance

Rue Gallée 15
Case postale 185
1401 Yverdon-les-Bains
www.eca-vaud.ch



Propriétaire :



Yverdon-les-Bains, le 25 mai 2022
Réédité le 5 juillet 2022

Police d'assurance Bâtiment

Commune : 278 Vaulion
Bâtiment : 24

Numéro assuré :
Numéro police :
Effet le :



15.02.2022

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEES AVEC L'ECA

2022 / 125

Valeur indexée : Fr. 1'194'140.00 Volume total : 2'117 m3
Prime annuelle brute : Fr. 776.48 (timbre fédéral non compris)

Situation : Vaulion, Grand-Rue 35
Affectation : Habitation
Dernière estimation : 26.11.2015

Couverture(s) complémentaire(s) au premier risque :

	Date début	Date fin		
Côté cour, Côté jardin	15.02.2022		Premier risque	Fr. 20'000.00

Conditions spéciales et/ou observations:

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Changement de propriétaire/adresse

Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"

La police d'assurance comprend, dans les limites des dates précisées sur la police et à concurrence de la somme indiquée, les garanties selon conventions particulières Côté cour, Côté jardin.

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.



Façades Ouest et Nord



Façades Ouest et Sud



Façade Est



Ferblanterie



Jardin



Toiture rez de chaussée



Circulation commune



Chambre



Chambre



Chambre



Salon



Salon



Salon



Plafond



Vitrage (2014)



Radiateur



Vitrage (2014)



Salle de bain



Salle de bain



Salle de bain



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Garage box



Gaïetas



Charpente



Buanderie



Citerne à mazout



Chauffe-eau



Chaudière

Contact Régie de l'Arc SA: 021 706 35 72

Elsa Lobo

elsa.lobo@regiedelarc.ch

