

# ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

---

PAR **MEA Immobilier SA**  
**Chemin des Dailles 1**  
**1053 Cugy (VD)**

---

PARCELLE **RF N°5568-3791**  
Commune – Parcelle

OBJET **Villa**

TYPE DE PROPRIÉTÉ **Individuelle**

ADRESSE **Chemin des Addeys 30**  
**1450 Ste-Croix**

VALEUR ESTIMÉE **CHF 600'000.00**

---

SOUS MANDAT DE **Office des poursuites**  
**du district du Jura-Nord Vaudois**  
**Rue de Neuchâtel 1**  
**1400 Yverdon-les-Bains**

BUT **Déterminer la valeur de liquidation**

DATE DE VISITE **03.10.2024**

L'office des poursuites du district du Jura – Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente estimation. Celle-ci concerne la propriété citée ci-dessus. Son but est de déterminer la valeur de cet objet.

Il faut bien différencier les deux types de valeurs suivantes :

- La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.
- La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Bien que le mandat me soit confié dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée, le présent rapport détermine la valeur vénale de l'objet conformément aux dispositions de l'art. 9 al. 1 ORFI

# SOMMAIRE



**SITUATION**



**AFFECTATION**



**IMMEUBLE**



**LOGEMENT – LOT PPE**



**ANALYSE DE VALEUR**



**CONCLUSIONS ET  
REMARQUES**



**ANNEXES – EXTRAITS  
REGISTRES FONCIERS**

---

## SITUATION



Sainte-Croix est une commune située dans le canton de Vaud, en Suisse romande, dans la région du Jura vaudois. Elle se trouve à environ 1 100 mètres d'altitude, ce qui en fait une destination prisée pour ses paysages montagnards et ses activités de plein air, notamment en hiver pour les sports de neige, et en été pour la randonnée.

### Géographie et environnement

Sainte-Croix est nichée dans une région offrant des vues magnifiques sur la chaîne du Jura et, par temps clair, sur les Alpes. La commune est située près de la frontière française, à quelques kilomètres de la ville d'Yverdon-les-Bains et du lac de Neuchâtel. L'environnement naturel de la région est important, avec de nombreuses forêts, pâturages et chemins de randonnée.

### Activités et tourisme

Aujourd'hui, Sainte-Croix est une destination touristique offrant une variété d'activités. En hiver, la commune et ses environs proposent une station de ski, des pistes de ski de fond, ainsi que des sentiers pour les raquettes. En été, les visiteurs peuvent profiter de nombreuses randonnées, du cyclisme, ou encore découvrir les paysages du Parc Jura vaudois.



**Env. 5'000 habitants**



**Autoroute à Yverdon**



**Bourg à 200m**



**Bus à 200m**

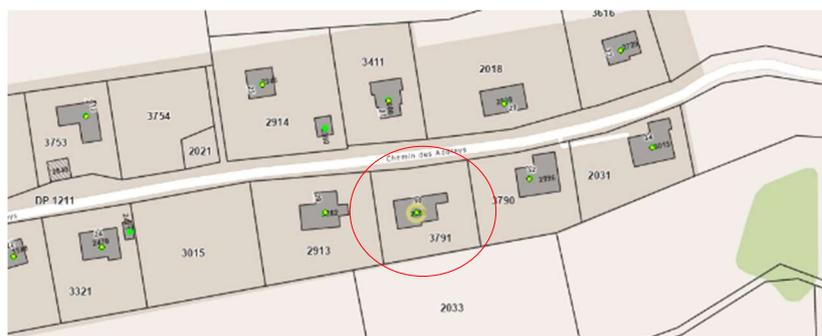
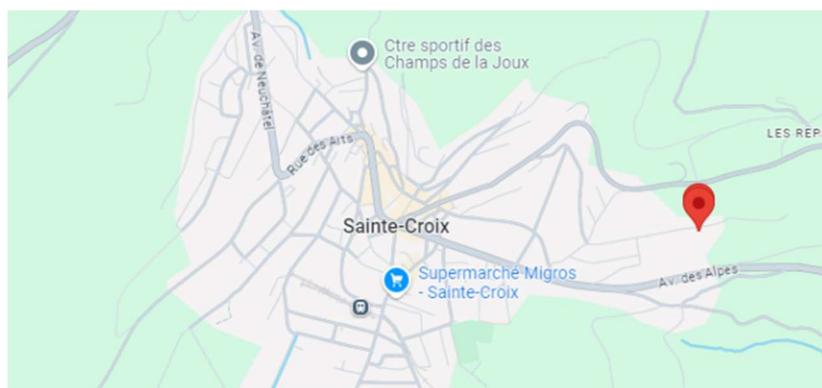


**Toutes commodités à 200m**



**Gare Travys de Sainte-Croix à 900m**

## AFFECTATION



**Surface** 907 m<sup>2</sup>  
**Bâtiment** 126 m<sup>2</sup>  
**Place jardin** 724 m<sup>2</sup>

**Dénomination légale**  
**Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT**

**Type principal**  
**Zone d'habitation de faible densité (villas)**

**Configuration parcelle**  
**En légère pente et plate**

**Cadastre des sites pollués**  
**Au**

**Cadastre des dangers naturels**  
**Etudié EFF (Effondrement) - GPP-GSS**

*Pour plus amples renseignements, consultez le plan de situation et le règlement communal sur la police des constructions*


**IMMEUBLE**
**Numéro d'immeuble 3791**

CONSTRUCTION	
Année construction	<b>2011</b> (selon ECA)
Rénovation	<b>Aménagement et agrandissement de la terrasse en 2018</b> <small>(le mobilier et les luminaires extérieurs ne font pas partie de la propriété immobilière)</small>
Remarques	<b>Construction non excavée</b>
Autres	<b>Couvert pour 2 places de parc</b> <b>Accès à la maison par un escalier extérieur</b>

Il s'agit d'une construction en préfabriqué bois sur radier en béton armé est une méthode de construction combinant deux techniques : l'utilisation d'éléments en bois préfabriqués pour les structures et l'emploi d'un radier en béton armé comme fondation.

**Préfabriqué bois** : Les éléments de la structure (murs, cloisons, parfois toitures) sont fabriqués en usine à partir de panneaux de bois ou de structures en ossature bois. Ces éléments sont ensuite transportés et assemblés sur le chantier. Ceci offre plusieurs avantages, notamment une construction rapide, des propriétés isolantes naturelles, et une empreinte écologique plus faible.

**Radier en béton armé** : Il s'agit d'une dalle en béton renforcée par des armatures en acier. Le radier sert de fondation et est généralement utilisé sur des sols porteurs peu stables ou lorsque la répartition des charges de la structure doit être homogène. Le béton armé garantit solidité et stabilité à l'ensemble de la construction.

Ce type de construction allie la légèreté et la flexibilité du bois à la robustesse du béton armé pour la fondation, offrant ainsi un bon compromis entre performance structurelle et durabilité.

**GROS ŒUVRE**

**Façade et séparation d'étages**

Radier en béton armé, construction en préfabriqué bois

Structure bois entre l'étage habitable et les combles non chauffés.


**Toiture**

Couverture en tuile plates et ferblanterie en cuivre.

La menuiserie est blindée avec du cuivre.


**Isolation**

Les façades en préfabriqué ont une isolation périphérique avec un revêtement en crépi.

La toiture est isolée.

## TECHNIQUES



### Production de chaleur

Chaudière à gaz de 2011 fournie en combustible par le réseau.

L'eau chaude est produite avec le chauffage central.



### Diffusion de chaleur

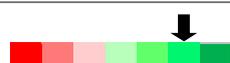
Chauffage au sol.



### Electricité

La toiture est équipée de panneau solaire photovoltaïque.

Equipement électrique conventionnel.



### Sanitaire

Le séparatif est existant.

Alimentation en eau potable par le réseau.

## COUVERT PLACES DE PARC



### Sol

Revêtement en bitume noir

**!** La bordure donnant sur la pente se dérobaît. Des travaux de consolidation ont été entrepris mais n'ont pas été finalisé (voir photos).

## PHOTOS



Orthophoto et limites cadastrales approximative selon guichet cartographique



Accès à la porte d'entrée par des escaliers extérieurs



Porte palière et chemin d'accès à l'arrière de la maison



Dégagement à l'ouest de la maison





### Terrasse et zone verte à l'Est

Information : Les aménagements extérieurs, tels que les luminaires, le grill et la table, sont la propriété des occupants actuels.



Vue depuis le devant sud de la maison



Couvert à voiture et places de stationnement



Electricité disponible



Travaux de renforcement en suspend (le bitume se décrochait)

**Description**

Habitation	Uniquement sur 1 étage d'env. 125 m2 (non excavé)
Rénovation	Aucune


**Typologie**

Le croquis n'est pas à l'échelle

**Hall d'entrée**

Porte en PVC  
Sol en carrelage, murs crépi, plafond lames bois

**Local technique**

Ce local comprend toutes les techniques : la chaudière à gaz murale avec chauffe-eau pour l'eau chaude, la colonne de lavage, l'adoucisseur. Le collecteur de chauffage de sol est directement situé sous la chaudière murale.

Sol en carrelage, murs bruts, plafonds bruts

**Séjour**

Sol en carrelage, murs crépi, plafond lames bois  
Poêle à bois

**Cuisine**

Sol en carrelage, murs crépi, plafond lames bois.

Cuisine avec petit îlot agencé sans équipement électroménager sur l'îlot

Elle est équipée d'un four, d'une cuisinière à gaz, d'une hotte de ventilation, d'un lave-vaisselle et d'un frigo.

Plans de travail en stratifié.

Il y a un grand nombre de buffet pour les rangements.

**Bureau**

Sol en carrelage, murs en crépi et plafond avec lames bois. Baie vitrée avec vue sur le Jura.

**Chambre 1**

Sol en moquette, murs crépi, plafond lames bois

**Chambre 2**

Sol en moquette, murs crépi, plafond lames bois

**Chambre 3**

Sol en moquette, murs crépi, plafond lames bois

**Salle de bain**

Sol carrelage, murs faïence, plafond lames bois

Salle d'eau équipée d'une baignoire, d'une douche, d'un lavabo et d'un WC.



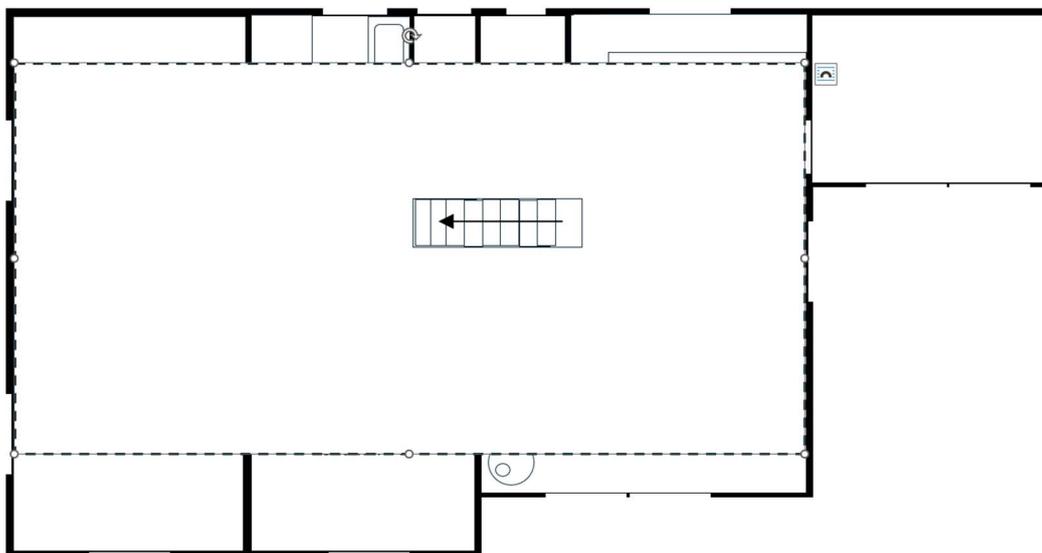
Les fenêtres sont de qualité discutable, celle du bureau présente des marques de coulure sur le carrelage

Des parois de la cabine de douche sont cassées

## Combles

Env. 65 m<sup>2</sup>

Non habitable, il est accessible par un escalier fixé à une trappe.



### TECHNIQUES



#### Plâtrerie/peinture

Crépi pour toutes les pièces et faïences pour la salle d'eau



#### Menuiserie

Qualité conventionnelle



#### Cuisine

Agencée avec lave-vaisselle, four, frigo et vitro cérame



#### Revêtement de sol

Carrelage et moquette

Les moquettes sont quelque peu tachées, il faudrait envisager leur remplacement pour deux des chambres



#### Fenêtres et portes

Porte palière en PVC.

Fenêtres en PVC double vitrage.

Comme mentionné précédemment, la qualité des fenêtres semble être légère.



#### Assombrissement

L'assombrissement se fait avec des volets métalliques thermolaqués.



Hall d'entrée



Local technique

L'adoucisseur est propriété mobilière des actuels propriétaires



La colonne de lavage est propriété mobilière des actuels propriétaires



Séjour (vue 1)



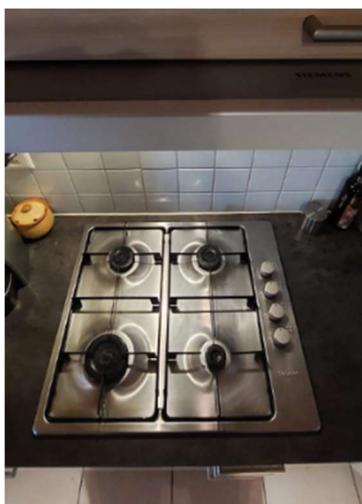
Séjour (vue 2)



Cuisine (vue 1)



Cuisine (vue 2)



Cuisinière gaz



Lave-vaisselle - Hansentic



Four

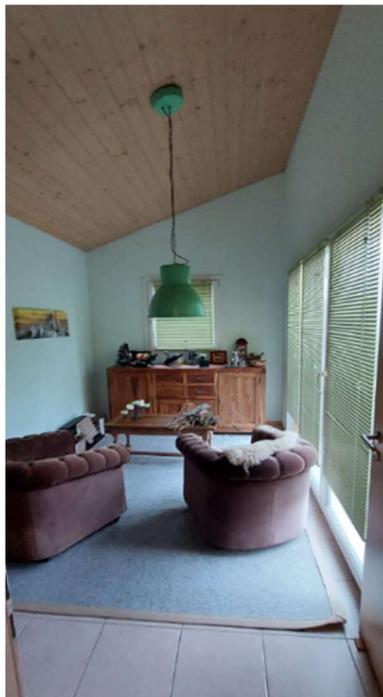
Le four est propriété mobilière des actuels propriétaires, il sera remplacé par un four conventionnel.



Bureau avec baie vitrée à droite qui donne sur le Jura



Bureau avec au fond un accès directe à la cuisine



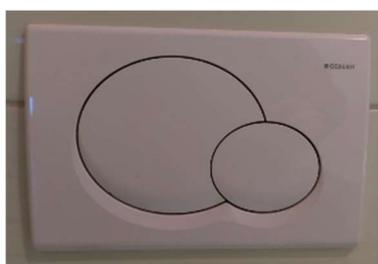


Couloir de distribution de la salle de bain et les chambres.

Trappe pour accès au galetas en haut des photos



Salle de bain avec baignoire, douche encastrée, lavabo avec meuble de pharmacie et WC



Batterie de bain et douche sans marque / système de chasse Geberit / WC de marque Laufen



Lavabo de marque Hatria



Chambre 1 (vue 1)



Chambre 1 (vue 2)



Chambre 2

Porte d'entrée de la chambre 2 est recouverte d'autocollant



Chambre 3  
La fenêtre donne la vue sur le dégagement EST



Galetas



## VALEUR SUBSTENTIELLE

### BATIMENT

Coût de construction	Volume/m <sup>3</sup>	Prix/m <sup>3</sup>	Montant
Bâtiments	542	750	406 500
Couvert	182	200	36 400
	Surface/m <sup>2</sup>	Prix/m <sup>2</sup>	
Aménagements extérieurs	724	80	57 920
Frais secondaires		8%	40 066
Valeur "BATIMENT" à neuf			<b>540 886</b>

### DEVALORISATION

Vétusté				<b>-66 346</b>
	Age estimé	Pond.	Total	Age économique
<b>Gros œuvre 1</b> Structure porteuse, façades, cloisons, maçonnerie...	10	1	10	10
<b>Gros œuvre 2</b> Fenêtres, portes extérieures, portes, vitres, toiture...	10	2	20	Durée de vie 70
<b>Aménagements</b> Revêtements sol et parois, crépis, armoires murales...	10	3	30	Dévalorisation
<b>Installations</b> Installations électriques, de chauffage, de climatisation...	10	4	40	14%
Valeur "DEVALORISATION"				<b>-66 346</b>

### TERRAIN

Critère d'appréciation	Note	Pondération	Total
A Situation	4	1	4
B Affectation	3	1	3
C Situation de l'habitation	4	1	4
D Transports / Services	5	1	5
E Situation du marché	4	1	4
<b>Résultat de la classification</b>		5	20
Valeur "TERRAIN"		<b>33% de la valeur BATIMENT à neuf</b>	<b>180 300</b>

## VALEUR SUBSTENTIELLE FINALE

**654 800**

Remarques : La valeur substantielle est calculée à titre d'information, elle n'est pas prise en compte dans la valeur retenue.

## VALEUR COMPARATIVE

### OBJETS A COMPARER

	Volume	Terrain	Remarques
Maison individuelle	542 m3	907	Etat bon

### DONNEES STATISTIQUES

	Volume	Terrain	
--	--------	---------	--

**Source: site bcv.ch - Wüest Partner.**

Maison individuelle

Prix d'une maison individuelle de référence (âge: 5 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, terrain: 600 m2, volume: 850 m3 SIA 116).

**827 000,00**

850 m3

600 m2

631 580,47

**Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à**

631 580,47

**Source: LookMove**

Maison individuelle

Prix d'une maison individuelle de référence (âge: 20 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, surface habitable nette: 139 m2, sans garage et sans place de parc).

**1 050 000,00**

940 m3

1 140 m<sup>2</sup>

655 058,89

**Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à**

622 305,95

**Source: Comparis**

Maison individuelle

Prix d'une maison individuelle de référence (âge: 20 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, surface habitable nette: 120 m2, sans garage et sans place de parc).

**735 000,00**

780 m3

846 m2

638 099,62

**Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à**

606 194,64

### MOYENNE CONSOLIDEE

**Propriété 1** 631 580,47

**Propriété 2** 622 305,95

**Propriété 3** 606 194,64

**SOUS-TOTAL** 620 027

**VALEUR COMPARATIVE ARRONDIE** 620 000

Remarques :

La valeur mentionnée ci-dessous est la valeur auquel cet objet être vendu dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'estimation, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

**La valeur retenue dans l'estimation de ce bien est basée sur la valeur comparative et est ramenée à la valeur de liquidation.**

**CHF 600'000.00**



# CONCLUSIONS ET REMARQUES



Sommaire

Le but de ce document est d'estimer la valeur de marché du bien immobilier. Il a été établi sur la base de documents remis par le mandant, conformément au contrat de mandat. Certains quantitatifs sont à considérer avec prudence, car ils ont été estimés, à défaut de données chiffrées précises.

Il est émis toutes réserves sur les éléments non visibles lors de la visite.

L'expertise est basée sur les renseignements et documents remis par le Mandant et/ou le Propriétaire à l'Expert. Ils sont censés être corrects et complets, et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement. L'Expert exclut toute responsabilité à leur propos.

L'estimation de l'Expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires de référence, l'état locatif ou l'entrée en vigueur de nouvelles directives ou règlements législatifs, pourra avoir une incidence sur la valeur estimée qui devra être réactualisée en conséquence.

Les informations sur lesquelles l'Expert peut se baser, fournies par des tiers, des fonctionnaires de départements d'Etat, des communes, des régies, ou tout autre organisme consulté, sont réputées fiables et n'engagent pas la responsabilité de l'Expert.

L'Expert émet des réserves en ce qui concerne les éléments tels que le radon, l'amiante ou la pollution du site. En effet, dans le cadre de l'établissement de cette expertise, aucune recherche et examen n'ont été effectués à ce titre.

MEA Immobilier SA

29.01.2025



## IMMEUBLE

### Extrait du registre foncier Bien-fonds Sainte-Croix / 3791

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



#### Affaire registre foncier en suspens

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5568 Sainte-Croix
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3791
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH287583459466
Surface	907 m <sup>2</sup> , numérisé
Mutation	26.08.2010 006-2010/2785/0 Division de bien-fonds , 907 m2 de plle 2031 06.09.2011 006-2011/2857/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation

28  
Chemin des Adreys 30  
Les Adreys

Couverture du sol

Bâtiment(s), 126 m<sup>2</sup>  
Accès, place privée, 57 m<sup>2</sup>  
Jardin, 724 m<sup>2</sup>

Bâtimens/Constructions

Habitation, N° d'assurance:  
2853, 126 m<sup>2</sup>  
Couvert, N° d'assurance:  
2857

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

376'000.00

2011 (09.12.2011)

#### Propriété

Copropriété simple pour 1/2

Werren Nicolas 08.04.1965,

26.08.2010 006-2010/2786/0 Achat

Copropriété simple pour 1/2

Werren Joëlle (Rochat), 13.05.1972,

26.08.2010 006-2010/2786/0 Achat

#### Mentions

23.07.2010 006-2010/2472/0

(C) Restriction du droit d'aliéner LPP c/Werren Nicolas  
ID.006-2010/001122

en faveur de Personalfürsorgestiftung der Rehau  
Unternehmungen, Muri bei Bern

02.09.2010 006-2010/2862/0

(C) Restriction du droit d'aliéner LPP c/Joëlle Werren  
ID.006-2010/001123

en faveur de Bâloise-Sammelstiftung für die  
obligatorische berufliche Vorsorge, Bâle

# SERVITUDE

## Servitudes

01.11.1985 006-112502	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.006-1999/000757 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/2018 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/2031 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3411 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3616 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3790
01.11.1985 006-112502	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.006-1999/000757 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/2033 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/2686

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

01.03.2023 006-2023/1754/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2023/001865
20.04.2023 006-2023/3574/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2023/002520
23.06.2023 006-2023/6321/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2023/003114
20.09.2023 006-2023/10028/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2023/005147
12.01.2024 006-2024/312/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2024/001004
23.04.2024 006-2024/3921/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2024/002401
11.06.2024 006-2024/6240/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas ID.006-2024/003089

## Droits de gage immobilier

26.08.2010 006-2010/2787/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 545'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2010/000385, Droit de gage individuel Porteur Banque Raiffeisen du Mont-Tendre, Montricher	03.10.2011 006-2011/3100/0
----------------------------	---	----------------------------

## Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 25.08.2024	006-2024/8799/0	du 19.08.2024	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Werren Nicolas
--	-----------------	---------------	--

## 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

Division assurance

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



Commune **124 Sainte-Croix**  
Bâtiment **2853**  
Référence **100572636-1/1**

Madame et Monsieur  
Joëlle Werren et Nicolas  
Werren  
Ch. des Addrèys 30  
1450 Ste-Croix

## Habitation

Emplacement: Ste-Croix, Ch. des Addrèys 30  
Année construction: 2011  
Année dernière transformation:

<b>Description volumique</b>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez, combles, logement	126	4.3	542	518'837.60
<b>Total:</b>			<b>542</b>	<b>518'837.60</b>

## Description par activité

### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	518'837.60
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>518'837.60</b>

### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
10'000.00

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 07.09.10  
Date d'édition 21.08.24

Division assurance

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



Commune **124 Sainte-Croix**  
Bâtiment **2857**  
Référence **100572633-1/1**

Madame et Monsieur  
Joëlle Werren et Nicolas  
Werren  
Ch. des Addrèys 30  
1450 Ste-Croix

### Couvert à voiture

Emplacement: Ste-Croix, Ch. des Addrèys 30  
Année construction: 2011  
Année dernière transformation:

<b>Description volumique</b>	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Couvert à voitures	55	3.3	182	29'400.00
		<b>Total:</b>	<b>182</b>	<b>29'400.00</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Couvert à voitures	100.00	29'400.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>29'400.00</b>

Année/indice 2024 / 140  
Date d'effet 30.05.11  
Date d'édition 21.08.24

### Mensuration cadastrale



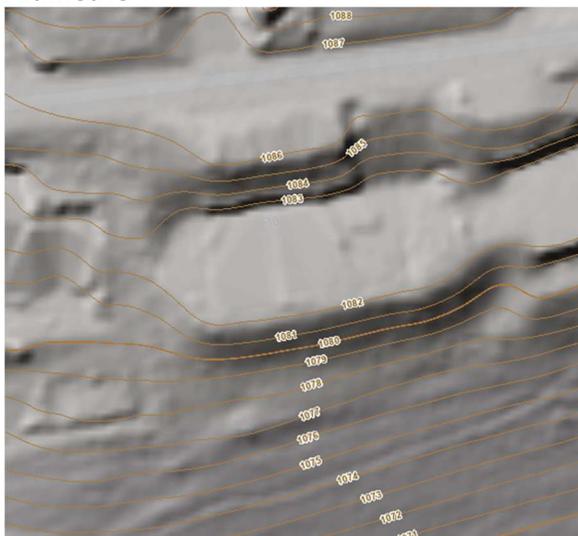
Parcelle 3791

### Aménagement



Zone faible densité

### Altimétrie



Altitude 1082m

### Patrimoine



Non classé