

ESTIMATION VALEUR IMMOBILIÈRE

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

PARCELLE **RF N°5568-3089-3205**
Commune – Parcelle - Lot

OBJET **3.5 pces au 1 ème niveau**
Loué 1'150.00 net par mois

TYPE DE PROPRIÉTÉ **Appartement en PPE avec balcon**

ADRESSE **PPE Orion**
Chemin du Belvédère 10
1450 Sainte-Croix

VALEUR ESTIMÉE **CHF 240'000.00**

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**

INFORMATIONS

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 :

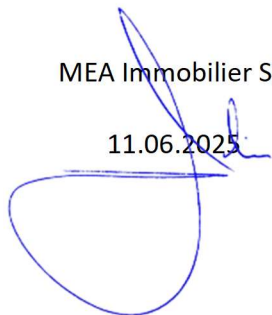
- La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.
- La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur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

La visite du logement a été effectuée en juin 2022 et la première évaluation a été établie en juillet 2022. À la suite d'une demande de l'office des poursuites, il a été procédé à une réévaluation en juin 2025. Cette réévaluation n'a pas donné lieu à une nouvelle visite, considérant les éléments essentiels inchangés, le locataire de 2022 étant toujours présent. Aucune autre information n'a été apportée à la connaissance de l'estimateur.

MEA Immobilier SA

11.06.2025



SOMMAIRE



SITUATION



AFFECTATION



IMMEUBLE



LOGEMENT – LOT PPE



ANALYSE DE VALEUR



**CONCLUSIONS ET
REMARQUES**



**ANNEXES – EXTRAITS
REGISTRES FONCIERS**

SITUATION



Situé sur les hauteurs du lac de Neuchâtel, la PPE ORION se situe entre la commune de Sainte-Croix et les Rasses. Celle-ci bénéficie d'une situation très attractive dans un environnement des plus calmes.

Le réseau de transports publics dessert bien le quartier. En effet, les trains Travys (gare de Sainte-Croix) ainsi que le service de bus rendent l'accès facile à votre logement. L'axe autoroutier le plus proche se situe à Yverdon.

La commune de Sainte-Croix compte environ 5'000 habitants. Elle bénéficie de divers petits commerces, d'infrastructures scolaires et de nombreuses sociétés locales, ceci à environ 4 km.



Env. 5'000 habitants



Autoroute à Yverdon



Bourg



Ligne de bus Travys n° 615

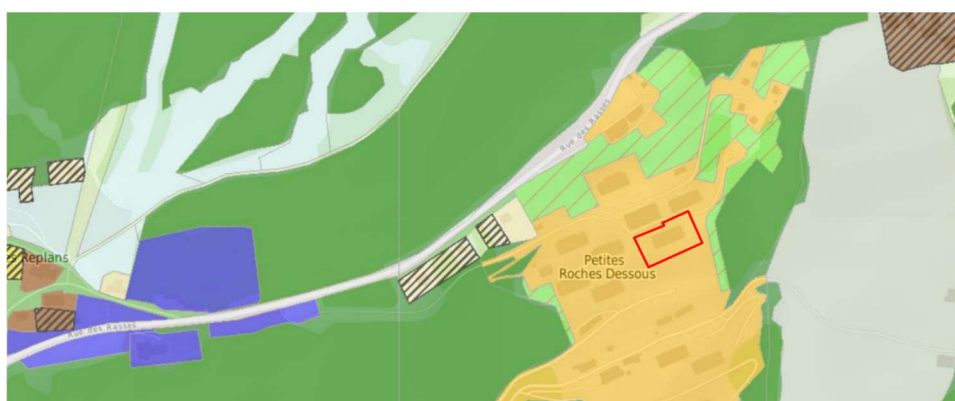


Toutes commodités



Gare Travys de Sainte-Croix

AFFECTATION



Surface **2'300 m²**

Bâtiment **111 m²**

Pâturage boisé ouvert **503 m²**

Jardin **1'686 m²**

Dénomination légale
Zone d'habitation de moyenne densité

Type principal
Zone d'habitation de moyenne densité

Configuration parcelle
A plat sur la surface de construction

Cadastre des sites pollués
Au

Cadastre des dangers naturels contrôlé
Effondrement

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

IMMEUBLE

Numéro d'immeuble 3089

Construction

1982

Au vu de l'âge du bâtiment l'état général est bon.

Selon le relevé des PV des travaux d'entretien se font régulièrement.

Une buanderie commune est au sous-sol de l'immeuble.

Fonds de rénovation général CHF 40'530.00 au 31.12.2021

Fonds de rénovation chaufferie CHF 44'476.00 au 31.12.2021

GROS ŒUVRE



Façade et séparation d'étages
Maçonnerie et béton armé



Toiture
A pans à tuiles mécanique



Isolation
Entre murs

TECHNIQUES



Production de chaleur
La chaufferie n'a pas pu être visitée Deux chaudières à gaz de 2006 selon documents de l'administrateur



Diffusion de chaleur
Radiateurs

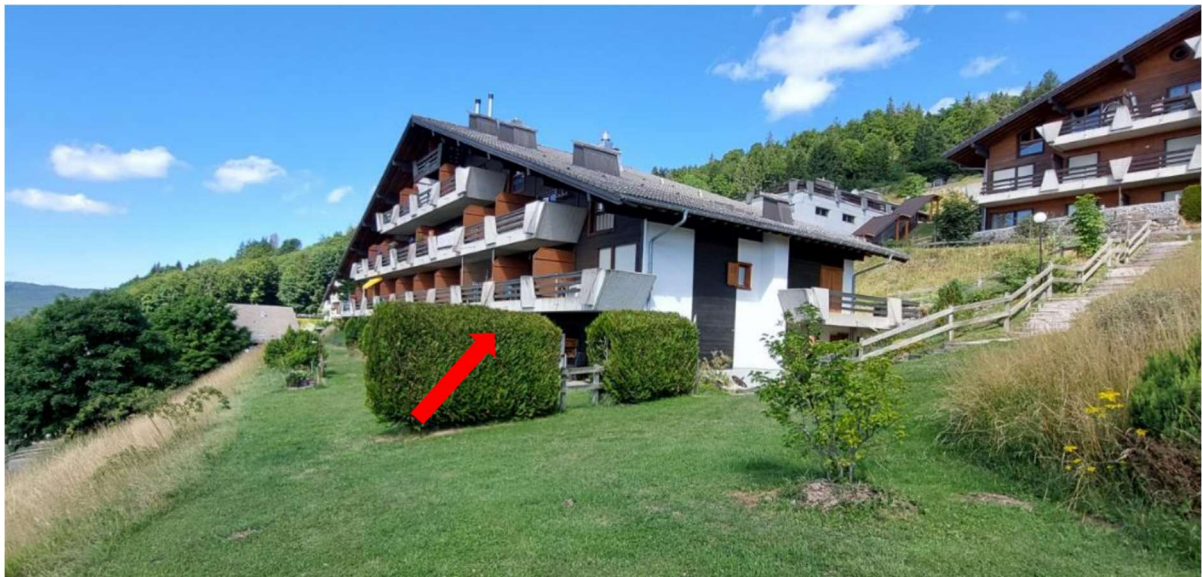


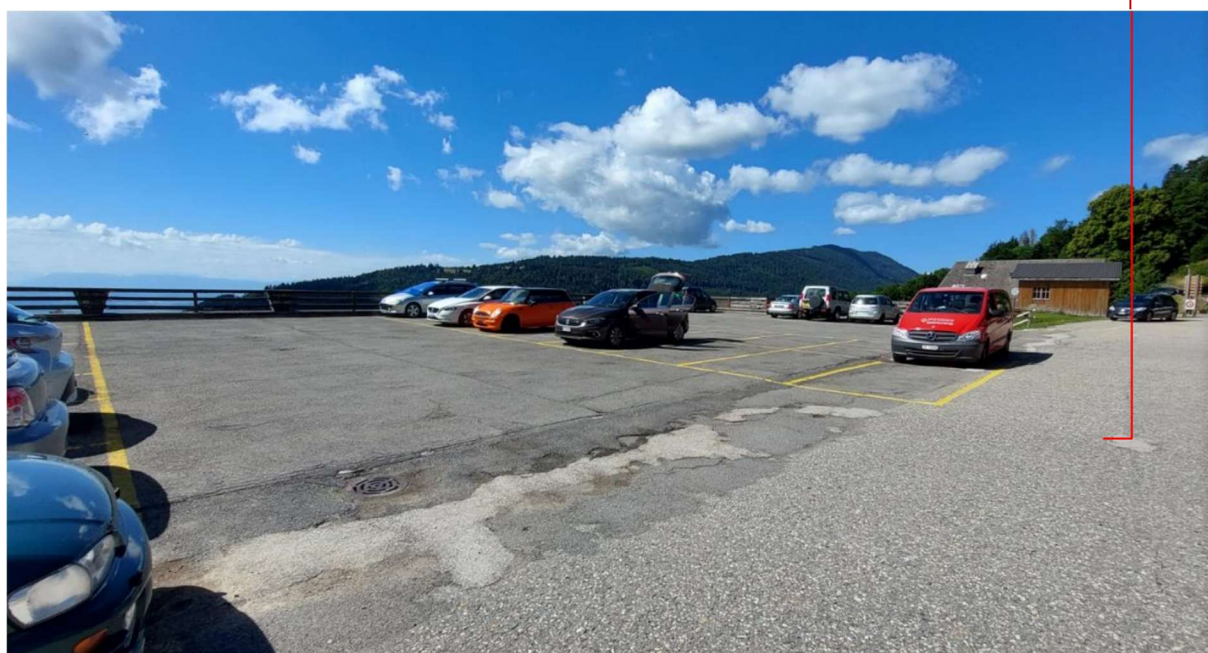
Electricité
Conventionnel

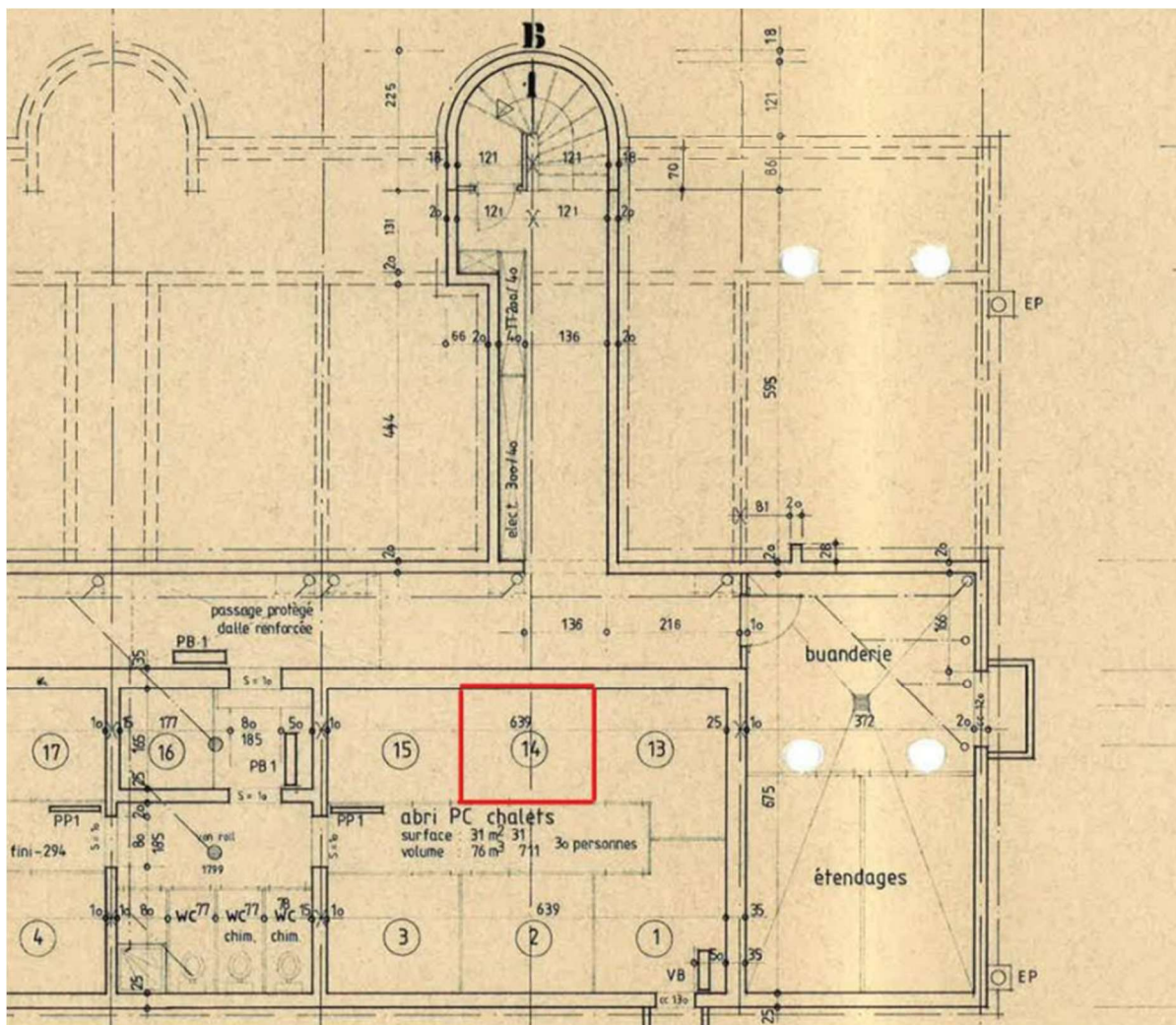


Sanitaire
Conventionnel

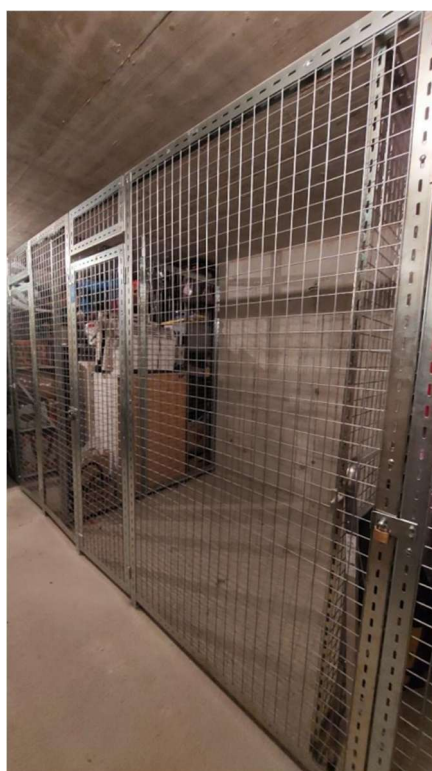
PHOTOS



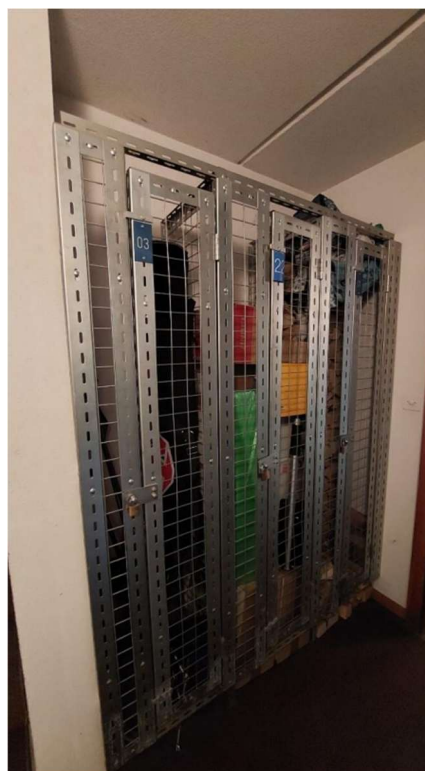




CAVE



CAVE



ARMOIRE A SKI



COULOIR



BUANDERIE COMMUNE

INTERIEUR DE L'OUVRAGE

N° d'immeuble 3205

3.5pce au 1^{er} niveau
(1^{er} étage)

1 salle de séjour avec cuisine et cheminée
1 balcon d'environ 5m2
2 chambres
1 salle de bains avec WC
1 WC

Surface du lot

env. 55 m2

Dépendances

1 cave
1 armoire à ski

Quote-part

41/1'000

Charges PPE appartement

Environ CHF 3'200.00 par année

TECHNIQUES



↓
Plâtrerie/peinture
Murs en crépis et lames bois



↓
Menuiserie
Conventionnelle



↓
Cuisine
Four, plaques, hotte, lave-vaisselle et frigo
Qualité de l'agencement moyen



↓
Revêtements de sol
Parquet stratifié et carrelage autour de la cheminée et à la cuisine



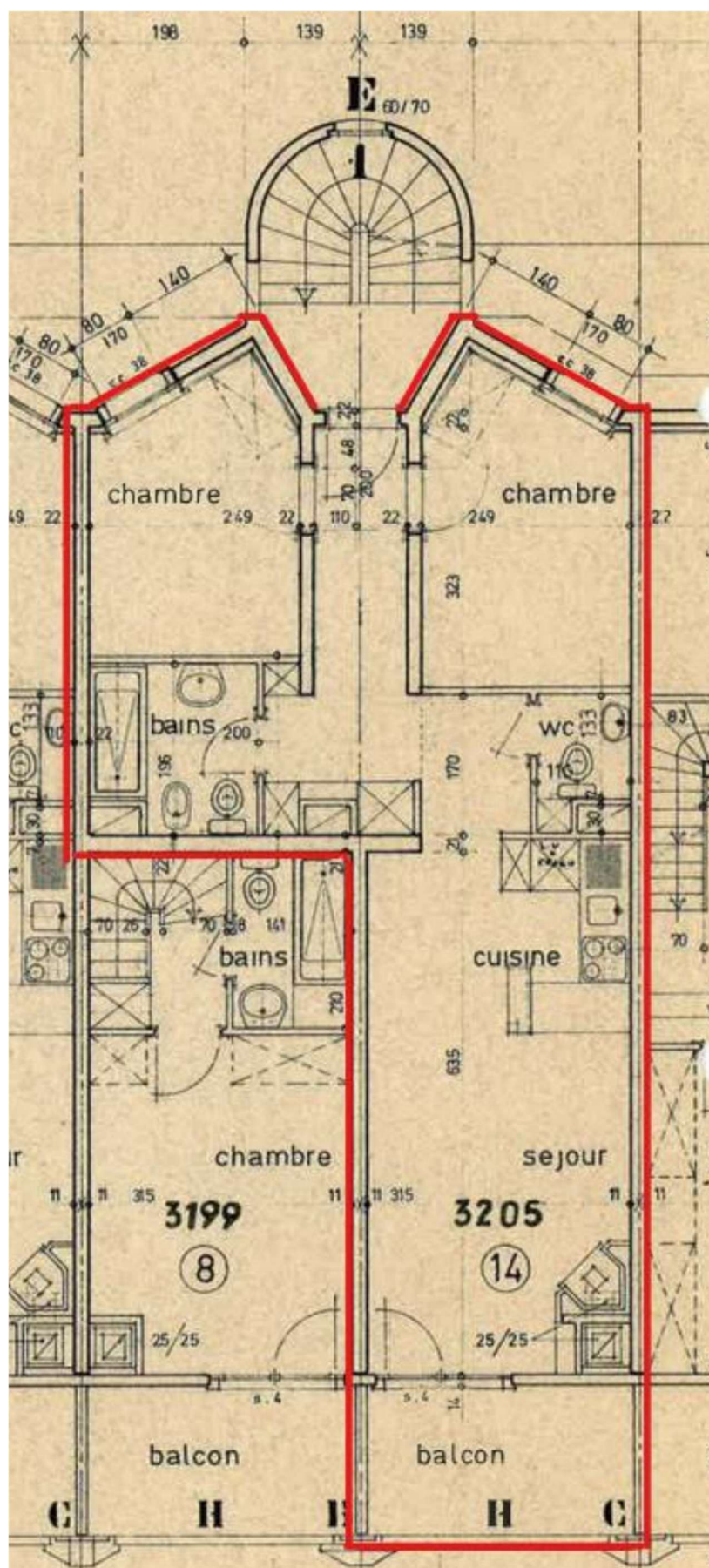
↓
Fenêtres et portes
Cadre bois avec vitrage isolant

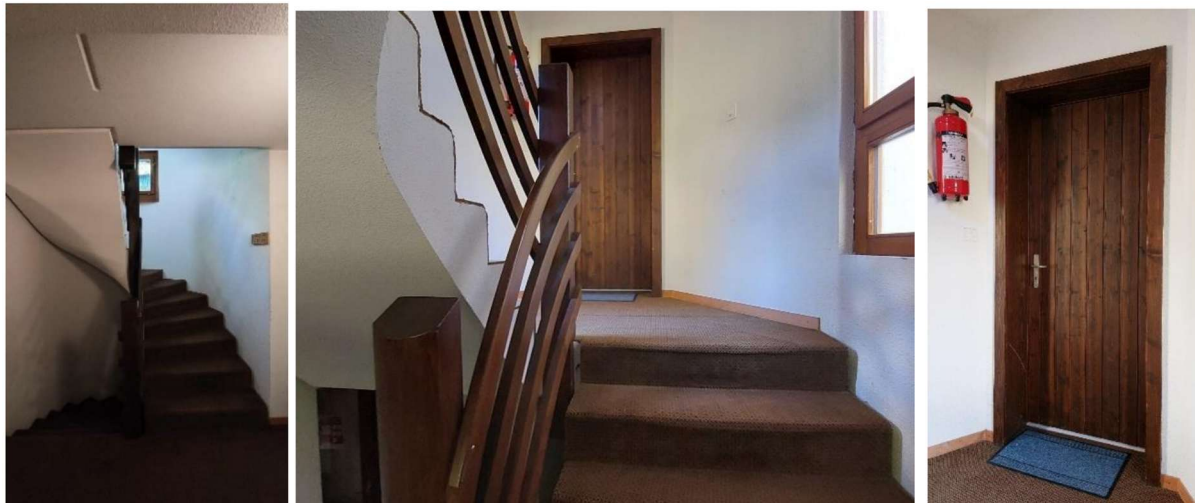


↓
Assombrissement
Stores extérieurs et volets pour les chambres



↓
Machine à laver/sécher le linge
Buanderie en commun





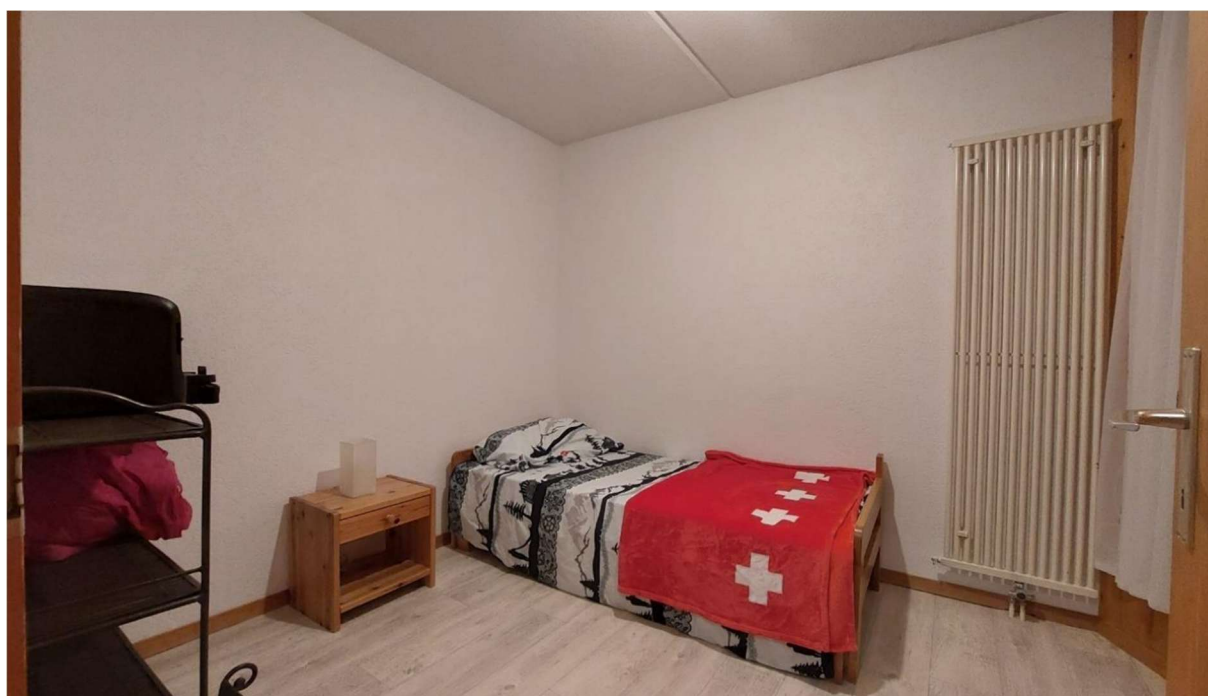
Accès logement



Couloir



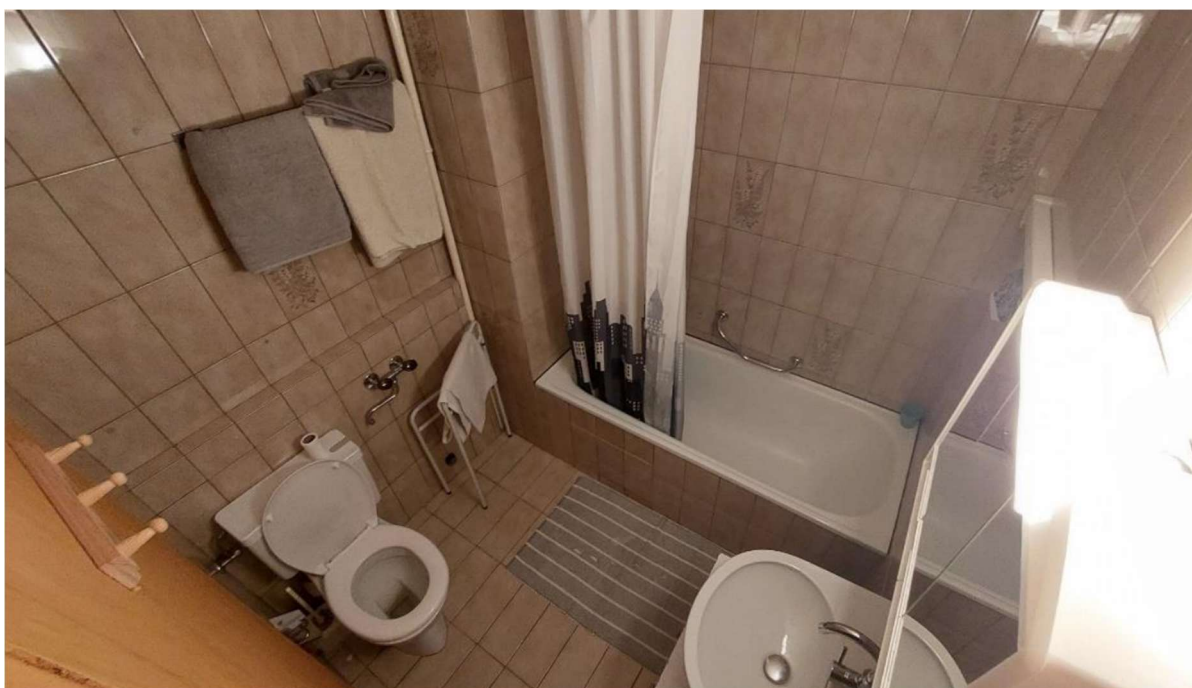
Chambre à gauche en entrant



Chambre à droit en entrant



WC Séparé



Salle de bain



Cuisine



Cuisine/Séjour



Séjour depuis le balcon



Balcon



ANALYSE DE VALEUR

 [Sommaire](#)

VALEUR SUBSTENTIELLE

BATIMENT

Coût de construction	Volume/m ³	Prix/m ³	Montant
Bâtiments (habitation)	6 100	720	4 392 000
	Surface/m ²	Prix/m ²	
Aménagements extérieurs	1 686	70	118 020
Frais secondaires		8%	360 802
Valeur "BATIMENT" à neuf			4 870 822

DEVALORISATION

Vétusté				-744 153
	Age estimé	Pond.	Total	Age économique
Gros œuvre 1 Structure porteuse, façades, cloisons, maçonnerie...	20	1	20	17
Gros œuvre 2 Fenêtres, portes extérieures, portes, vitres, toiture...	20	2	40	Durée de vie 100
Aménagements Revêtements sol et parois, crépis, armoires murales...	15	3	45	Dévalorisation
Installations Installations électriques, de chauffage, de climatisation...	15	4	60	17%
Travaux imminents	<i>néant</i>			0
Valeur "DEVALORISATION"				-744 153

TERRAIN

Critère d'appréciation		Note	Pondération	Total
A	Situation	2	1	2
B	Affectation	2	1	2
C	Situation de l'habitation	4	1	4
D	Transports / Services	4	1	4
E	Situation du marché	4	1	4
Résultat de la classification			5	16
Valeur "TERRAIN"		25% de la valeur BATIMENT à neuf		1 217 700
VALEUR SUBSTENTIELLE BATIMENTS				5 344 400
VALEUR SUBSTENTIELLE DU LOT		Millièmes	41 / 1000	219 120

Remarques : La valeur substantielle est calculée à titre d'information, elle n'est pas prise en compte dans la valeur retenue. En l'absence d'une valeur ECA et d'un registre foncier à jour, le volume a été calculé de manière approximative.

VALEUR COMPARATIVE

OBJETS A COMPARER

	Surface	Remarques
Appartement	55 m2	Vétuste

DONNEES STATISTIQUES (du 11.06.2025)

		Surface	
Source: site bcv.ch - Wüest Partner.			
Appartement PPE			
Prix d'un appartement en PPE de référence (âge: 5 ans, standard d'aménagement: usuel, microsituation: moyenne, surface habitable nette: 110 m2, sans garage et sans place de parc).	510 000.00	110	
		55	
Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à			255 000.00
Source: Lookmove - Ste-Croix			
Appartement PPE			
Prix d'un appartement en PPE de référence	210 000.00	47	
2.5pcs de 47m2 état moyen			
Correction de 15% (annonce vs prix de vente)		55	
Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à			245 744.00
Source: Lookmove - Ste-Croix			
Appartement PPE			
Prix d'un appartement en PPE de référence	315 000.00	65	
4.5pcs de 70m2 état moyen avec terrasse			
Correction de 10% (annonce vs prix de vente)		55	
Selon une reprise proportionnelle des données, valeur estimée à			247 500.00

MOYENNE CONSOLIDEE

Propriété 1	255 000.00
Propriété 2	245 744.00
Propriété 3	247 500.00

SOUS-TOTAL	249 414.00
-------------------	-------------------

VALEUR COMPARATIVE ARRONDIE

240 000.00

Remarques :

La valeur mentionnée ci-dessous est la valeur à laquelle cet objet peut 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.

Or, dans le contexte d'une liquidation du bien par voie de vente aux enchères, la valeur finale correspond à la valeur en vente forcée. Cette dernière est identique à la définition de la valeur de marché, avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est insuffisant et que la publicité ainsi que la présentation sur le marché sont inappropriées, comparées au temps requis et aux mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix sur le marché.

La valeur retenue dans l'estimation de ce bien est basée sur la valeur de liquidation.

CHF 240'000



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 régions, 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.



IMMEUBLE

Extrait du registre foncier Bien-fonds Sainte-Croix / 3089

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5568 Sainte-Croix
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3089
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 23839 24529 45
Surface	2'300 m², numérisé
Mutation	25.02.2011 006-2011/640/0 SAU
Autre(s) plan(s):	
No plan:	23
Désignation de la situation	Bâtiment Orion Grange Cuendet
Couverture du sol	Bâtiment(s), 503 m² Route, chemin, 111 m² Jardin, 1'686 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 2446, 503 m²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00

Propriété

PPE Sainte-Croix 5568/3192 pour 72/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3193 pour 37/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3194 pour 26/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3195 pour 37/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3196 pour 26/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3197 pour 37/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3198 pour 26/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3199 pour 37/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3200 pour 26/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3201 pour 72/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3202 pour 41/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3203 pour 41/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3204 pour 41/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3205 pour 41/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3206 pour 30/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3207 pour 52/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3208 pour 83/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
	29.12.1982 006-108395 Modification de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3211 pour 83/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
	29.12.1982 006-108395 Modification de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3212 pour 52/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3213 pour 30/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3214 pour 55/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE
PPE Sainte-Croix 5568/3215 pour 55/1'000	19.10.1981 006-106930 Constitution de PPE

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

15.12.2011 006-2011/4006/0	(C) Administrateur ID.006-2012/000084 en faveur de Privamob S.A., Lausanne
----------------------------	---

Servitudes

18.04.1978 006-102373	(CD) Canalisation(s) et conduites quelconques ID.006-1999/001632 CD B-F Sainte-Croix 5568/2554 CD B-F Sainte-Croix 5568/2682 CD B-F Sainte-Croix 5568/2963 CD B-F Sainte-Croix 5568/2964 CD B-F Sainte-Croix 5568/3021 CD B-F Sainte-Croix 5568/3022 CD B-F Sainte-Croix 5568/3023 CD B-F Sainte-Croix 5568/3024 CD B-F Sainte-Croix 5568/3025 CD B-F Sainte-Croix 5568/3026 CD B-F Sainte-Croix 5568/3027 CD B-F Sainte-Croix 5568/3028 CD B-F Sainte-Croix 5568/3029 CD B-F Sainte-Croix 5568/3030
-----------------------	--

	CD B-F Sainte-Croix 5568/3031
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3032
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3085
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3086
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3087
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3088
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3090
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3236
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3262
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3263
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3264
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3291
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3325
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3326
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3327
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3328
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3329
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3330
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3458
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3459
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3460
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3461
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3462
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3463
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3464
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3465
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3466
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3467
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3468
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3469
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3470
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3471
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3472
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3473
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3474
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3475
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3476
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3477
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3478
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3479
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3480
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3481
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3482
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3483
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3484
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3485
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3486
	CD B-F Sainte-Croix 5568/3533
19.10.1981 006-106928	(C) Usage Places de parc ID.006-2001/002442 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3088 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3236 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3264 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3291
19.10.1981 006-106928	(D) Usage Places de parc ID.006-2001/002442 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/2682 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3088 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3263 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3264 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3291
19.10.1981 006-106928	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-2001/002444 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/2530 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/2682 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3088 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3236 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3262 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3263 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3264 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3291 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3458 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3461 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3462 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3463 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3464

19.10.1981 006-106928

en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3465
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3466
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3467
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3468
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3469
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3470
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3471
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3472
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3473
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3474
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3475
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3476
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3477
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3478
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3479
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3480
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3481
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3482
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3484
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3485
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3486
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3533

(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.006-2001/002444

19.10.1981 006-106928

à charge de B-F Sainte-Croix 5568/2530
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/2682
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3088
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3263
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3264
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3291
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3458
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3466
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3468
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3475
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3477
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3485
 à charge de B-F Sainte-Croix 5568/3533

(C) Usage d'abris de protection civile ID.006-2001/002446

en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3461
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3462
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3463
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3464
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3465
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3466
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3467
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3468
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3469
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3470
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3471
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3472
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3473
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3474
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3475
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3476
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3477
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3478
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3479
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3480
 en faveur de B-F Sainte-Croix 5568/3481

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) Les propriétaires des fonds dominants ont le droit de faire passer toutes conduites ou canalisations sur les et conduites quelconques, fonds servants et de procéder à tous travaux d'entretien, moyennant remise en état des lieux dans les plus brefs délais.
 ID.006-1999/001632
 Servitude, Usage Places Des places de parcs seront aménagées sur les parcelles 2682, 3088 et 3089 aux emplacements les plus pratiques et favorables.
 de parc, ID.006-2001/002442 Les frais d'aménagement, d'entretien, de déneigement incombent aux propriétaires dominants au prorata des

	places utilisées. La répartition des places incombe à l'administrateur des fonds dominants.
Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.006-2001/002444	La servitude s'exerce conformément aux tracés figurés en vert et en jaune sur le plan dressé par le géomètre officiel Rudaz à Yverdon, le 12 octobre 1981. Le passage figuré en vert sera ultérieurement transféré au domaine public. L'assiette exacte de la servitude peut être déplacée lors de la création définitive des chemins et passages. Des cheminements pédestres seront créés pour les accès aux bâtiments "Orion" et "Eridan en construction sur les parcelles 3088 et 3089. Les frais d'aménagement et d'entretien sont à la charge des usagers. Le stationnement sur le passage n'est pas autorisé.
Servitude, Usage d'abris de protection civile, ID.006-2001/002446	Les propriétaires dominants auront le droit d'utiliser en cas de nécessité (exercice de la protection civile, danger de guerre, guerre ou catastrophe, etc.) la partie d'abri collectif à construire dans l'immeuble grevé. Le propriétaire grevé à l'obligation de créer une cellule de 30 places protégées dans le bâtiment. L'attribution des places sera déterminée par l'Office Communal de la protection civile. En dehors des cas de nécessité d'utilisation par les propriétaires dominants des abris, ceux-ci peuvent être occupés par le propriétaire servant, notamment comme caves, armoire à skis et autres, avec les restrictions d'usages relatives à l'aménagement de tels abris.
Mention, Administrateur, ID.006-2012/000084	Exercice non précisé

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Sainte-Croix / 3205



Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5568 Sainte-Croix
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3205
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 60796 57265 95
Immeuble de base	B-F Sainte-Croix 5568/3089
Quote-part	41/1'000
Droit exclusif	Bâtiment Orion

Appartement comprenant :

deuxième niveau :
une salle de séjour avec cuisine et cheminée,
un balcon, deux chambres, une salle de bains
avec WC, un WC indépendant, un dégagement-
vestiaire

constituant le lot 14 du plan

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

144'000.00

2017 (03.07.2017)

Propriété

Propriété individuelle

Botreau Eric 27.01.1976,

31.05.2017 006-2017/5117/0 Achat

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

19.10.1981 006-106930

Règlement de PPE ID.006-1997/000611

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de Voir document scanné annexé
PPE, ID.006-1997/000611

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

Table de répartition des charges condensée

Date : 17.02.2022
Page : 2

Privamob SA (01/01)

Copropriété : 7012 PPE Orion		Période du décompte : 01.01.2021 au 31.12.2021									
Adresse : Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix		Frais d'ex		Fonds rén.		Montant		Part débite		Acompte	
Copropriétaire	Objet	Coeff.	Montant	Coeff.	Montant	Coeff.	Montant	Coeff.	Montant	Solde AP	Solde
10015 BOTTREAU Eric	012104 Appartement 3.5 pièces au 1er étage -	41,00	961,20	41,00	1628,65	41,00	574,00		3163,85	3173,40	9,55
Réparti											
Total à la charges du propriétaire (pour informati		23443,60			39722,70	14000,00			77166,30	76983,60	182,70
Arrondi		0,00			0,00	0,00			0,00		
Dépenses imm.		0,05 -			0,40	0,00			0,35		
		23443,55			39723,10	14000,00			77166,65		

N° appartement :
parc, garage

5004/2/011/04

BAIL A LOYER

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE
COLOCATAIRE(S)

Représenté par

CASTELLA immobilier
Av. Haldimand 8
1400 Yverdon-les-Bains
Tél. : 024 423 30 90

Monsieur
Roch, Felaire IBARA
49, avenue Foch
F-75116 Paris

Immeuble Chemin du Belvédère 10
1450 Sainte-Croix

Ancien locataire	HILPERT Jean-Marc & L.		
Nombre d'occupants	1	Surface habitable approximative	56 m2
Objet	Appartement de 3.5 pièces au 1er étage : cuisine agencée ouverte sur séjour/salle à manger avec cheminée (et accès au balcon), 2 chambres, salle-de-bains/WC, WC séparés. Balcon		
Destination des locaux	Habitation		
Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir Cave - Casier à ski - Buanderie commune (à pré-paiement) - Place de parc extérieure (parking commun, à disposition des habitants de la PPE)			
1. Durée. Le bail commence à midi le et se termine à midi le	1 septembre 2020 30 septembre 2021		
2. Résiliation et reconduction. Il se renouvellera aux mêmes conditions pour <u>3 mois</u> sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins <u>4 mois</u> à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de <u>3 mois en 3 mois.</u>			
3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV) 3.1 A l'adresse : UBS - LAUSANNE Au compte : CH75 0029 7297 4108 8801 E			
	annuel	trimestriel	mensuel
3.2 Loyer net	Fr. 13'800.00	3'450.00	1'150.00
3.3 Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	Fr. 0.00	0.00	0.00
3.4 Divers	Fr. 0.00	0.00	0.00
3.5 Garage, parking	Fr. 0.00	0.00	0.00
3.6 Total	Fr. 13'800.00	3'450.00	1'150.00
3.7 Critères de fixation du loyer - Taux hypothécaire : 1.25 % - Indice suisse des prix à la consommation : 108.00 Pts - Coûts d'entretien et d'exploitation arrêtés au : 31.12.2019 - Réserve de hausse expresse de CHF. : ' 0.00			
4. Garantie (art. 2 RULV) 4.1 Montant : Fr. 3'450.00 4.2 Adresse du garant ou dépositaire 4.3 Nature de la garantie Autre :			

5. Frais accessoires

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

6. Dispositions complémentaires

Le locataire accepte de reprendre les locaux en leur état actuel qu'il déclare connaître. Toutefois, si des travaux sont estimés nécessaires par le bailleur, lors de l'état des lieux d'entrée, ils seront tolérés par le locataire entrant (art. 257 h al. 1 CO).

Il est précisé que le présent bail ne pourra être résilié pour l'échéance du 31 décembre.

L'article 8, alinéa a, des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, ne faisant plus force obligatoire, les frais d'émolument, d'ouverture et de constitution de dossier s'élèvent à CHF 180.00 (+ TVA).
En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 35.00 pour les rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
Si le locataire désire résilier son bail avant l'échéance contractuelle et qu'un nouveau locataire reprenne l'objet, il devra payer au régisseur une rémunération d'un minimum de CHF 150.- (+ TVA) et d'un maximum de CHF 300.- (+ TVA) sur présentation d'une facture, ce pour l'activité supplémentaire du régisseur en vue de la relocation. Les frais de publicité restent à charge du locataire.

Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les deux parties, à défaut il est caduc de plein droit.

Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toutes modifications de son état civil. En cas de non observation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.

Les factures et abonnements (y compris installation éventuelle) électricité, téléphone, télé-réseau, etc. sont à charge du locataire. Toutes modifications des installations électriques fixes doivent être effectuées par un électricien professionnel, avec l'accord préalable du bailleur.

Le montant des charges (chauffage et eau chaude) est inclus dans le loyer net; aucun décompte ne sera établi.

Il est précisé que l'entretien des appareils ménagers mis à sa disposition, est à la charge du locataire. Les frais de réparation pour cause de mauvais entretien ou fausses manipulations, sont à la charge du locataire. En cas de panne, le locataire est tenu de contacter le bailleur.

Le ramonage de la cheminée est à la charge du locataire (dernier ramonage effectué en 2020) avant l'entrée du locataire.

Les dégâts dus à la fumée de cigarette sont à la charge du locataire, la remise en état sera facturée à la valeur à neuf, sans aucun amortissement.

Les dégâts causés par des animaux domestiques sont à la charge du locataire, la remise en état sera facturée à la valeur à neuf, sans aucun amortissement.

Le locataire a l'obligation de s'assurer contre le vol avec effraction et la responsabilité civile du locataire. Les dégâts d'eau au mobilier sont à couvrir facultativement par le locataire, pour son mobilier personnel.

Pour des raisons de sécurité, le locataire est rendu attentif qu'il est strictement interdit de suspendre quoique ce soit sur les barrières du balcon.

Le locataire est rendu attentif qu'il habite une copropriété et qu'il est tenu de se conformer au règlement de maison mis en place et aux usages et règles de la copropriété.

Le stationnement de véhicule en mauvais état (épave) est strictement interdit sur le parking extérieur, mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir, des habitants de la copropriété.

Par la signature du présent bail, le locataire reconnaît avoir reçu l'annexe "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail".

7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc (novembre 1998).

8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire éléction de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date : Yverdon-les-Bains, le 25 août 2020

Le(s) locataire(s) :



Le bailleur

CASTELLA

immobilier

Garantir votre Patrimoine

Avenue Harding 8 CH-1400 Yverdon-les-Bains
Tél. +41 (0)24 423 50 90 Fax +41 (0)24 423 30 91
www.castella-immobilier.ch