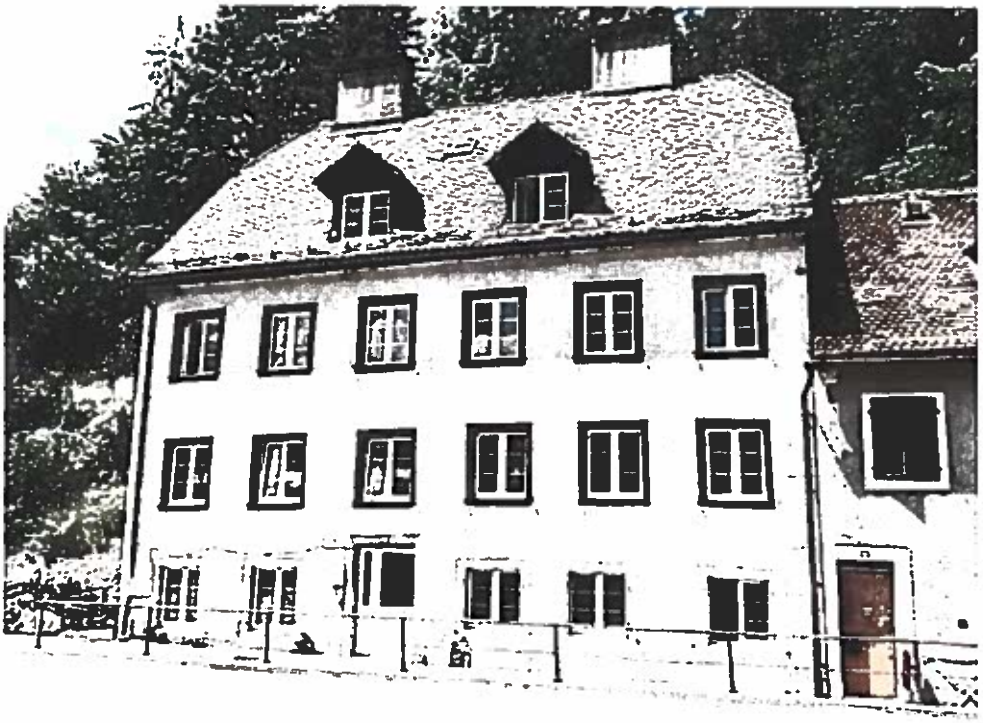
Agence Bolliger immobilier

Courtage – expertises - conseils

ESTIMATION DE LA VALEUR



APPARTEMENT (UNITÉ 9651/E)

RUE GIRARDET 42
2400 LE LOCLE

Av. Léopold-Robert 12
2302 La Chaux-de-Fonds
Tél. 032 911 90 80
Fax 032 911 90 81
info@bolliger-immobilier.ch
CHE-108.607.685 TVA

usp neuchâtel

www.bolliger-immobilier.ch

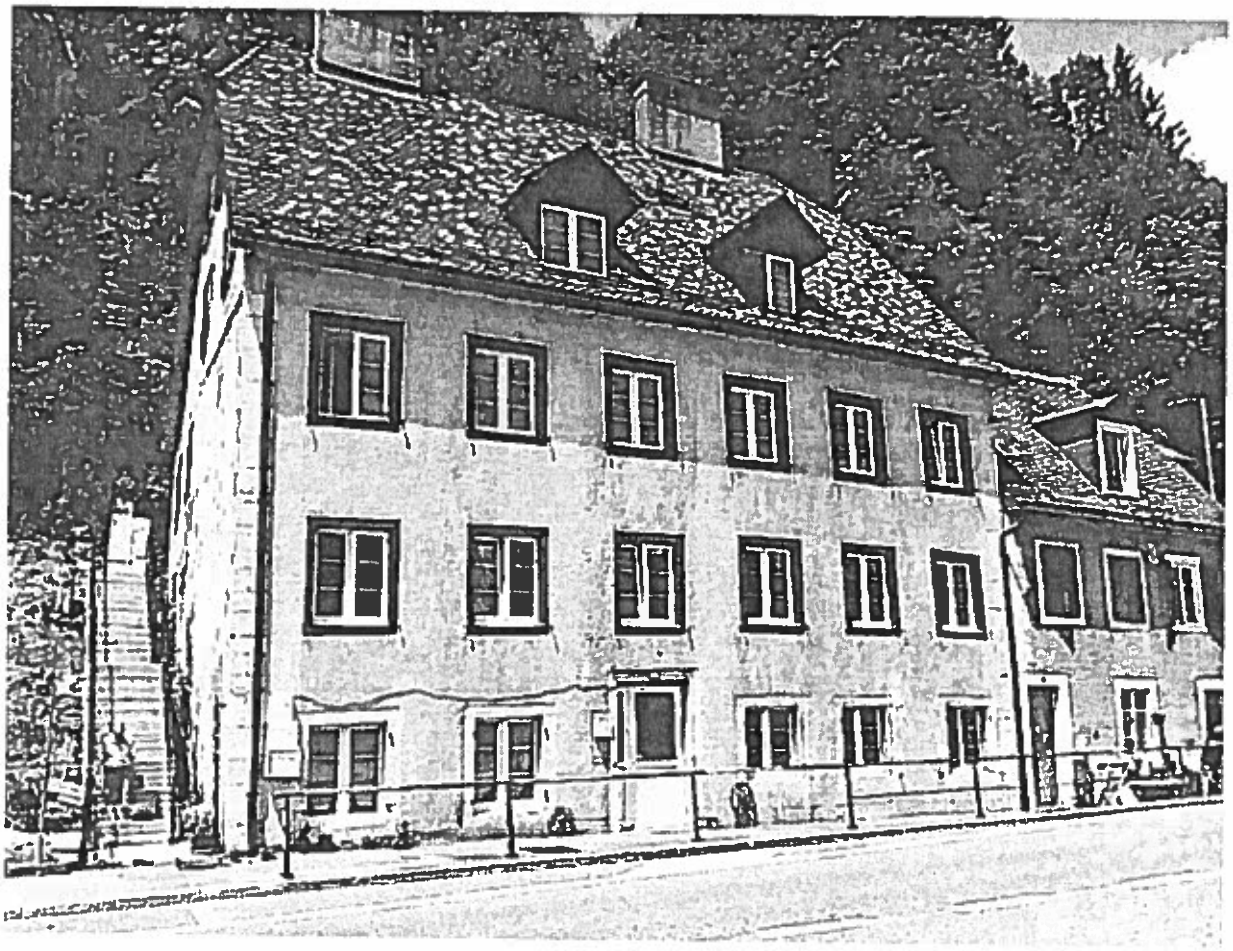
RUE GIRARDET 42
UNITÉ 9651/E
LE LOCLE

ESTIMATION DE LA VALEUR

Propriétaire(s) :

Assurance incendie :		CHF 523'809.47 indice 110 (immeuble entier)
Volume ECAP :		2'018 m^3 immeuble entier
Année de construction :		Fin XIXème siècle
Zone :		ZHMD (zone d'habitation à moyenne densité)
Désignation cadastrale :	9830, 9831	Cadastre de Le Locle, proviennent du (des) bien(s)-fonds 9575, 9576 (voir extrait du Registre Foncier). En cours de modification.
Désignation cadastrale :	9651/E	Cadastre de Le Locle 23,82/100 de part de copropriété sur l'immeuble No 9575 Avec droit spéciaux sur l'unité juridique comprenant : Appartement Ouest de : Etage : 3ème : trois chambres, un hall, une douche/wc, une cuisine, un escalier 75 m^2 Combles : deux chambres, un hall, un wc 54 m^2 Surface totale indicative 129 m^2 PPE Dossier N° 126 25.02.2011 Réq. 141
Estimation cadastrale :		non déterminée
Mode(s) d'acquisition(s) :		Constitution de lots de PPE 25.02.2011 Réq. 141, Achat 25.02.2011 Réq. 142

Mention(s) :	3780	Règlement de PPE du 15 février 2011 25.02.2011 Réq. 141
Annotation(s) :		Selon R. F. annexé
Servitude(s) et charge(s) foncière(s) :		néant
Gage(s) immobilier(s) :	CHF 200'000.-	rang 1 Francs suisses deux zéro zéro zéro zéro zéro 00/100 Cédule au porteur N° 13.2011 Constituant(s) du gage : Taux d'intérêt maximum 8.00 % 25.02.2011 Réq. 143

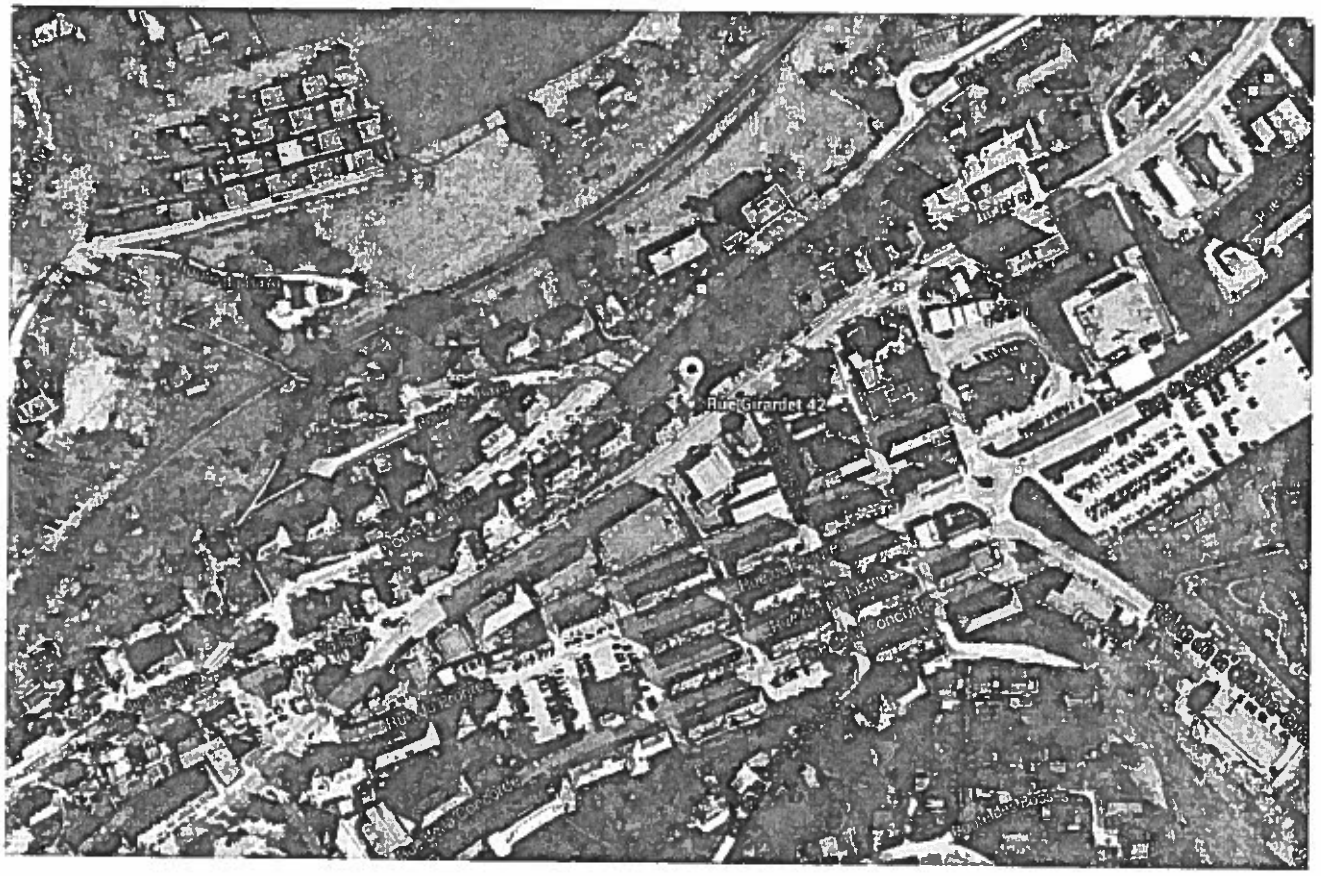


SITUATION

Située à 1000 mètres d'altitude, au sein du Jura neuchâtelois, Le Locle est entourée de petites communes et de vallées verdoyantes.

La ville jouit en fait d'une situation privilégiée car tout en vivant dans la verdure et le calme des campagnes avoisinantes, Le Locle ne se situe qu'à 20 km de Neuchâtel, 80 km de Besançon et 100 km de Lausanne.

Proche de la frontière française, elle est facilement accessible par la route ou par le train et à 5 km en direction de La Chaux-de Fonds, l'aéroport assure toute l'année un service reliant de nombreux aéroports d'Europe et d'Afrique du Nord ; ce moyen de transport est utilisé, notamment, par les dirigeants des entreprises installées dans la région.



L'accès aux unités des étages supérieurs se fait par une rampe d'escalier en béton brut située en Ouest, avec barrière et main courante métallique.

Entrée d'immeuble. Au Nord, porte en PVC verre isolant.

Cage d'escalier. Carrelée. Murs crépis peints.

3ème étage Ouest :

Appartement en duplex comprenant 3 chambres, un hall, une salle de douche/WC, une cuisine, un escalier au 3ème étage, de 75 m²; combles : deux chambres, un hall, un WC de 54 m², soit une surface totale indicative de 129 m².

L'appartement n'a pas pu être visité ; toutefois les matériaux utilisés ainsi que la qualité d'exécution, correspondent en tout point à ceux de l'unité 9652/F.

Remarques :

- Les façades sont crépies peintes ; la façade Nord présente plusieurs fissures ; la façade Ouest est en très mauvais état ; la façade Sud est crépie, délavée.
- La ferblanterie est en cuivre, en bon état.
- Les embrasures des portes et des fenêtres sont en pierres bouchardées au rez-de-chaussée.
- L'immeuble a été constitué en PPE en février 2011.
- Il n'existe pas de fonds de rénovation.
- Les fenêtres ont été posées de manière particulière ; les vides sont remplis de mousse expansive et de cales en bois.
- Des travaux ont été entrepris aussi bien sur l'enveloppe extérieure qu'en rénovation intérieure. Toutefois certaines exécutions sont inachevées, voire défectueuses.
- L'immeuble a notamment été raccordé au gaz de ville mais VITEOS n'a pas autorisé sa mise en fonction à cause de défauts dans l'exécution.
- Toiture froide. Couverture en tuiles plates, pas de sous-couverture.
- Charpente en bon état.
- **Contrôle OIBT (installations électriques à basse tension) à effectuer en cas de vente.**
- **Le contrôle du radon n'a pas été effectué à notre connaissance.**

ESTIMATION DE LA VALEUR

VALEUR AU M²

PPE 9651/E (Duplex)

75 m² + 64 m² = 129 m²

129 m² x CHF 1'400.-/m² **CHF 180'600.-**

VALEUR DE RENDEMENT (THÉORIQUE)

La valeur de rendement est théorique, mensuelle et sans les charges ; basée sur les prix pratiqués usuellement dans la région pour un usage locatif.

129 m² x CHF 110.-/m²/an CHF 14'190.-

CHF 14'190.- capitalisé à 10 % **CHF 141'900.-**

Justification du taux :

- Taux hypothécaire moyen des 10 dernières années	3 %
- Situation géographique	3 %
- Confort	1.5 %
- Entretien	2.5 %
	10 %

VALEUR VÉNALE

La valeur intrinsèque ci-dessus est prise en considération une fois et la valeur de rendement deux fois.

$$\frac{1 \times \text{CHF } 180'600.- + 2 \times \text{CHF } 141'900.-}{3}$$ **CHF 154'800.-**

Conclusion :

En tenant compte de l'état général de l'unité expertisée, des travaux déjà effectués, mais en prenant en considération également les améliorations qui seront indispensables ainsi que les imperfections qu'il s'agira de supprimer, la valeur globale de ce bien est estimée à :

CHF 155'000.-

Toutefois ce prix ne prend pas en considération l'état général de l'immeuble (voir remarques de la page 4).

S. E & O., La Chaux-de-Fonds, le 21 janvier 2015

Agence Bolliger Immobilier
Maurizio Capoferri

Annexes :
- Plan folio 226
- Estimation cadastrale
- R. F.
- Plan cadastral
- ECAP
- Plan de zone
- Plans
- Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE
- Vue
- Plan de situation

PROPRIETE PAR ETAGES

Cadastre du Locle | Plan folio 226 | PPE sur bien-fonds 9575

Bien-fonds	Lettre	Etage Niveau	Désignation de l'unité et des annexes	Surface m2
	A	Rez	Appartement Ouest d'une chambre, une cuisine, une douche/wc.	21
	B	Rez	Appartement Est d'une chambre, une cuisine, une douche/wc.	29
	C	1er Etage	Appartement de 4 chambres, un hall, une salle de bain/wc , un wc, une cuisine.	124
	D	2ème Etage	Appartement de 5 chambres, un hall, une salle de bain/wc, un wc, une cuisine.	126
	E		Appartement Ouest de :	
		3ème Etage	3 chambres, un hall, une douche/wc, une cuisine, un escalier.	75
		Combles	2 chambres, un hall, un wc.	54
	F		Appartement Est de :	
		3ème Etage	2 chambres, un hall, une douche/wc, une cuisine, un escalier.	53
		Combles	2 chambres, un hall, un wc.	45
			Fait en un plan de situation, 5 plans d'étages, 2 plans de façades, une coupe et une formule de légende	
			Boudevilliers le, 06.12.2010 M. Joseph La Commare, architecte	

BUREAU D'ARCHITECTURE

Joseph La Commare - L'Oselière 1, 2043 Boudevilliers,
Natel : 079 409 28 47 - Fax: 032 857 29 22

Jlc

N° 00141

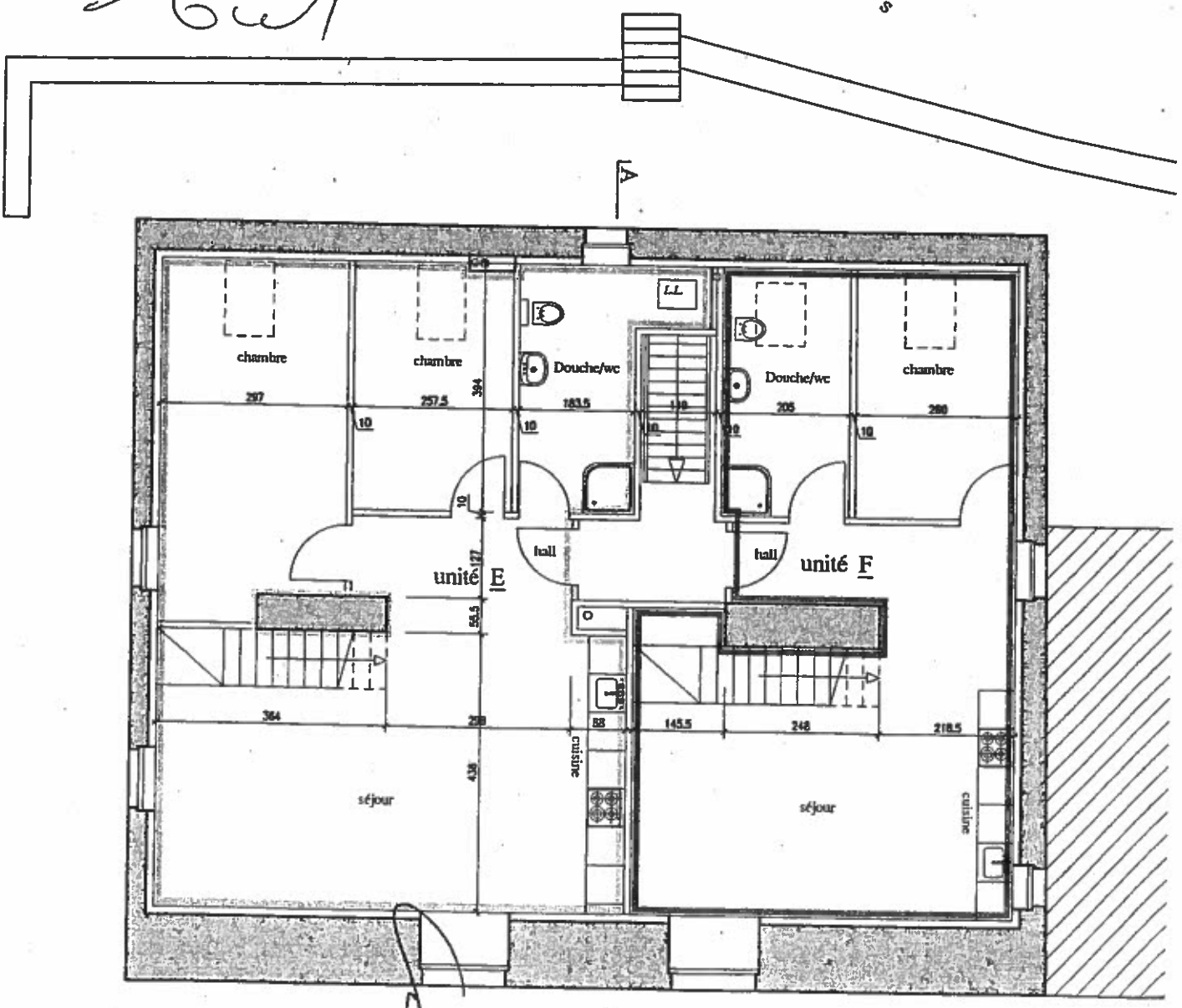
COPIE

Cadastre du Locle
PPE sur le bien-fonds 9575

3ème ETAGE 1:100

Attribution des numéros de biens-fonds
aux unités juridiques faite le 17 DEC. 2010
Le géomètre cantonal

date: 6.12.2010
dessin : Jlc
architecte : Joseph La Commare



BUREAU D'ARCHITECTURE

Joseph La Commare - L'Oselière 1, 2043 Boudevilliers,
Natel : 079 409 28 47 - Fax: 032 857 29 22

Jlc

N°00141

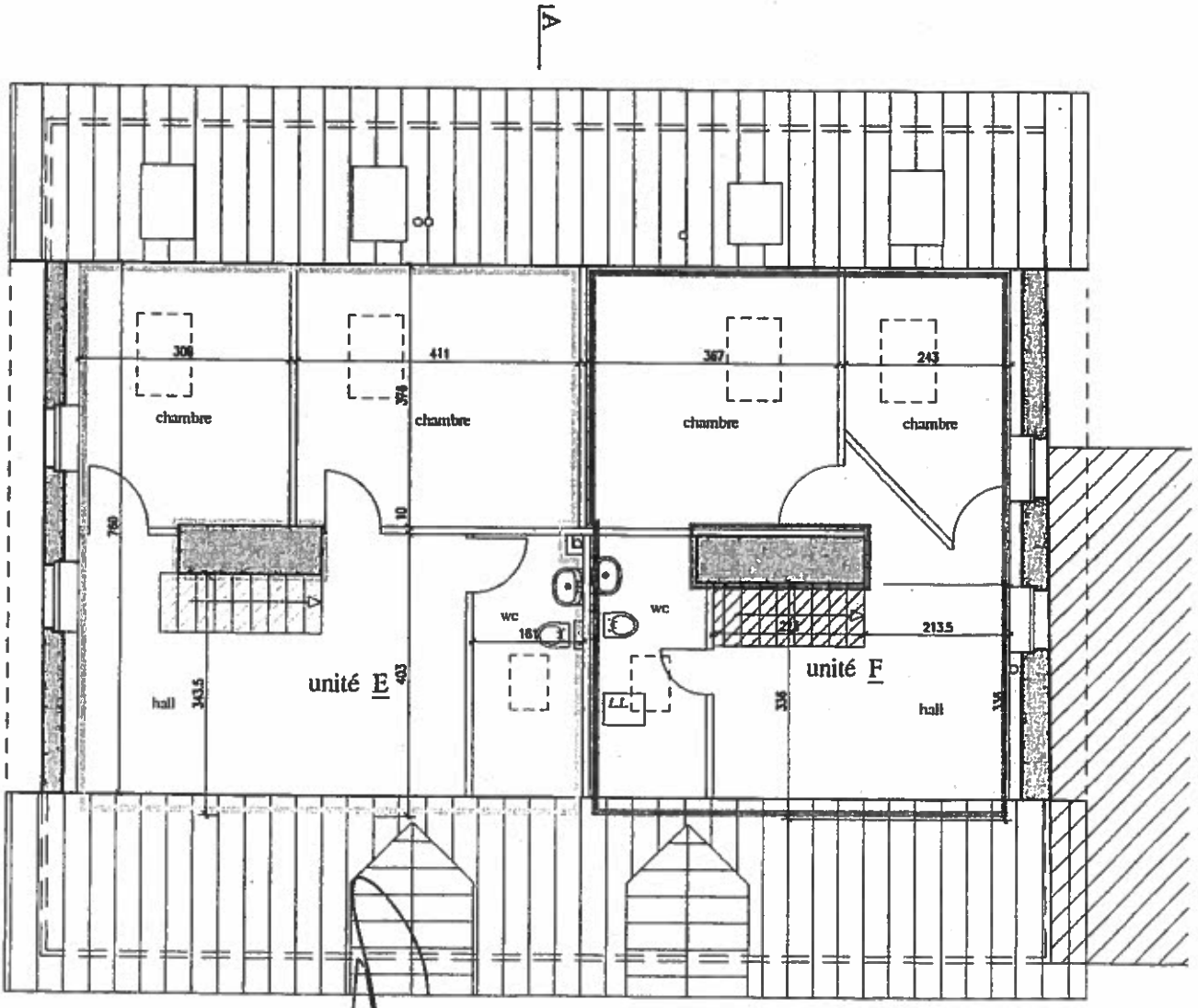
COPIE

Cadastre du Locle
PPE sur le bien-fonds 9575

Combles 1:100

Attribution des numéros de biens-fonds
aux unités juridiques faite le 17 DEC. 2010
Le géomètre cantonal

date: 6.12.2010
dessin : Jlc
architecte : Joseph La Commare



№00141

RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES DE L'IMMEUBLE

Rue Girardet 42, 2400 Le Locle

(article 9575 du cadastre de Le Locle)

*

Chapitre I : GÉNÉRALITÉS

Article 1

Il est constitué une propriété par étages sur l'article 9575 du cadastre de Le Locle.

L'immeuble comporte un bâtiment à usage d'habitation divisé en 6 parts de copropriété par étages (ci-après : les unités), immatriculées sous articles 9647/A à 9652/F.

Les numéros d'immatriculation des unités avec leur part en centièmes à l'immeuble de base figurent en annexe au présent règlement.

La propriété par étages de l'immeuble est régie par le présent règlement d'administration et d'utilisation ainsi que par les articles 712 a et suivants du code civil suisse.

Article 2

Chaque unité comporte un droit d'utilisation des parties communes de l'immeuble et de son dégagement, ainsi que des installations communes dans les limites du présent règlement.

Chaque unité comporte un droit de jouissance exclusif sur un appartement ou un local érigé en immeuble distinct au registre foncier.

Les unités de Propriété Par Etages sont délimitées conformément aux plans annexés à la base de l'acte constitutif, et déposés au registre foncier.

Chapitre II :
DÉLIMITATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES

Article 7

Le droit de jouissance exclusif de chaque copropriétaire porte sur tous les éléments de construction de ses locaux pouvant être supprimés ou modifiés sans compromette l'existence, la solidité ou la structure intérieure ou extérieure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect intérieur et extérieur, sans restreindre, atteindre ou limiter l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Article 8

Le **droit de jouissance exclusif** porte sur les locaux compris dans la part de copropriété de chaque copropriétaire, avec leurs parties intégrantes et accessoires, selon le registre foncier et la loi, soit en particulier :

- le sol de chaque appartement, à savoir le matériau d'isolation, la chape, le parquet ou le tapis de fond, le carrelage ou le revêtement en plastique, à l'exclusion de la dalle,
- le revêtement du plafond et des murs, plafonds suspendus, gypserie, peinture, tapisserie ou tout autre revêtement, tel que lambris, faïence, marbre, enduits spéciaux et éléments décoratifs,
- les radiateurs et l'installation de chauffage à gaz propre à l'unité d'étages,
- les cloisons intérieures et les galandages, à l'exclusion des murs porteurs ou refend,
- le revêtement des terrasses,
- la menuiserie intérieure avec les portes, y compris portes palières et les armoires,
- les fenêtres, portes-fenêtres, volets,
- les installations sanitaires et la robinetterie intérieure, depuis embranchement, sauf les conduites de transit,
- les installations électriques, téléphoniques, de radio ou télévision, et de télécommunications en général, avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur de l'appartement seulement.

L'énumération ci-dessus n'est pas limitative.

Sont au surplus parties privées, celles que, ni la loi, ni le présent règlement ne rangent parmi les parties communes.

Chapitre IV :
USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 11

Chaque propriétaire a un droit d'utilisation non exclusif des parties et installations communes du bâtiment, dans la mesure compatible avec le droit identique des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Article 12

Il exerce ses droits conformément à la loi et au présent règlement. Il a l'obligation de respecter les servitudes qui grèvent et pourraient grever l'immeuble de base.

Les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, ses locataires ou un occupant quelconque de ses locaux, seront réparés à ses frais.

Article 13

Tout copropriétaire est responsable à l'égard de tout autre copropriétaire et de la communauté des actes troublant la jouissance, des fautes intentionnelles ou par négligence, et des infractions aux dispositions du présent chapitre, dont lui-même, ses employés, ses visiteurs, ses locataires ou un occupant quelconque de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Article 14

Les appartements peuvent servir à l'habitation ainsi qu'à toute utilisation commerciale ou artisanale.

Article 15

Les animaux domestiques sont admis dans la mesure où ils n'importunent par les autres copropriétaires et ne provoquent pas de dégâts et salissures aux parties communes.

Article 16

Chaque copropriétaire doit autoriser les représentants et les mandataires de la communauté à accéder à ses locaux pour leur permettre de constater les dégâts et d'y remédier, souffrir l'exécution des travaux de restauration ou de transformation des parties communes du bâtiment. Il ne peut, de ce fait, exiger une indemnité.

Les représentants et mandataires useront d'égard envers l'occupant des locaux.

Article 22

Les activités suivantes sont notamment interdites dans l'usage des parties communes :

a. toute modification de l'architecture des parties communes du bâtiment et de ses fondations ou d'une manière générale toute transformation de la structure du bien-fonds,

b. toute modification des parties extérieures des locaux qui, bien qu'elles soient l'objet du droit de jouissance exclusif, concourent à l'harmonie et à l'uniformité du bâtiment,

c. l'installation d'antennes extérieures de télévision, radio, et de télécommunications en général, l'immeuble étant raccordé à un réseau de télédistribution par câbles.

C. USAGE DES PARTIES PRIVÉES

Article 23

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement de ses locaux, objet du droit exclusif, et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et aux intérêts de la communauté.

Article 24

Les modifications importantes apportées à un appartement ou à ses annexes seront préalablement soumises à la ratification de la double majorité des copropriétaires et des parts, sur rapport de l'administrateur et d'un architecte désigné par lui, notamment dans les cas suivants :

- modification à des murs porteurs ou de refend,
- remplacement des matériaux d'isolation phonique ou thermique,
- déplacement des chambres d'eau,
- changement de la distribution d'eau chaude ou de la répartition des radiateurs.

Les Maîtres d'état chargés des travaux de maçonnerie, de la pose des chapes, des installations sanitaire, électrique et de chauffage doivent être agréés par l'administrateur.

Dans les cas de déplacement des chambres d'eau, l'acceptation des voisins immédiats est nécessaire.

Dans tous les cas, les modifications prévues ne doivent pas porter atteinte à la solidité du bâtiment ou à son aspect extérieur et ne pas nuire, une fois exécutés, à l'exercice du droit des autres copropriétaires.

Il est notamment interdit de surcharger le sol des locaux, de poser ou laisser des substances dangereuses, de provoquer ou laisser s'écouler de l'humidité ou une inondation préjudiciable aux locaux communs ou objet de droits exclusifs.

Article 29

Si un copropriétaire ou un locataire laisse ses locaux inoccupés pendant plus d'un mois, il en remettra la clé au concierge, à l'administrateur, à un autre copropriétaire éventuellement, qui pourra y pénétrer en cas d'urgence. Si le copropriétaire ne prend pas cette précaution, il sera responsable du dommage qui résulterait de l'impossibilité de pénétrer dans ses locaux.

Article 30

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients découlant de l'exécution de réparations nécessaires ou utiles aux parties communes et laisser libre accès à l'administrateur, aux architectes, aux Maîtres d'état, et aux ouvriers chargés de préparer, de surveiller, de conduire ou d'effectuer ces travaux.

Article 31

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part de chaque copropriétaire concerné (art. 712 i CCS) et a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage, le même droit de rétention qu'un bailleur (art. 712 k CCS).

Article 32

Les usages locatifs du canton de Neuchâtel, tels qu'établis par la Chambre Immobilière Neuchâteloise et ses partenaires sociaux, sont applicables par analogie et à titre supplétif dans la mesure où ils ne sont pas contraires au présent règlement.

Chapitre V : CHARGES ET FRAIS COMMUNS

Article 33

La définition des charges et frais communs et leur répartition entre les copropriétaires sont prévues par la loi, sauf dispositions contraires du présent règlement.

Article 34

Les charges et frais communs sont répartis conformément au tableau de répartition selon les o/o de copropriété en annexe.

Ces charges et frais communs comportent en particulier :

1. les dépenses nécessitées par l'entretien, par les réparations et les réfections des parties communes, du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs,
2. les frais d'administration générale, y compris la rémunération de l'administrateur,

Article 39

Les contributions non couvertes à l'échéance sont passibles d'un intérêt moratoire au taux de 7 %.

L'administrateur est tenu de poursuivre le copropriétaire en demeure et de prendre les garanties légales dès que les circonstances l'exigent et dans tous les cas, dès que le retard atteint 3 mois.

En cas d'aliénation d'une part de copropriété, le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant du paiement des contributions des 3 derniers exercices y compris celui en cours.

Chapitre VI : ORGANISATION DE LA COMMUNAUTÉ

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 40

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les articles 712 a et suivants CCS concernant l'assemblée des copropriétaires et l'administrateur sont applicables, de même que les articles 60 et suivants CCS à titre de supplétif et par analogie, conformément à la loi.

B. L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 41

L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur. L'administrateur désigne un secrétaire pour l'assemblée. Il peut désigner un ou plusieurs scrutateurs.

Elle se réunit ordinairement une fois l'an dans les 6 mois qui suivent l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre.

Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur l'estime nécessaire, ou sur demande écrite d'un ou plusieurs copropriétaires représentant, leur parts réunies, les 200 centièmes au moins de l'immeuble.

Une assemblée extraordinaire ne peut, cependant, être convoquée entre le 1er juillet et le 1er septembre.

L'assemblée se tient, en principe, en un lieu situé dans la même localité que l'immeuble, en un lieu fixé par l'administrateur.

Article 45

Le quorum légal étant atteint (moitié des copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre la moitié des parts), l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents et représentés; en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de centièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité des copropriétaires de l'immeuble, double majorité, unanimité).

Article 46

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer sur les objets suivants :

1. règlement des affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administration (article 647 b CCS réservé),
2. nomination et révocation de l'administrateur et fixation de sa rémunération,
3. désignation du ou des vérificateurs de comptes,
4. approbation, chaque année du budget des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais,
5. décharge à l'administrateur,
6. fixation de la contribution annuelle au fonds de rénovation,
7. décision d'autoriser l'administration à soutenir un procès dans le domaine relevant de sa compétence (article 712 t, alinéa 2 CCS),
8. approbation de la modification des unités (article 712 e, alinéa 2 CCS).

Article 47

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

1. les travaux d'entretien, de réparation, de réfection (article 647 c CCS),
2. l'autorisation d'intenter action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (article 649 b alinéa 2 CCS),
3. la modification de la compétence de faire des actes d'administration courante (article 647 a, alinéa 2, CCS),
4. l'autorisation donnée à un copropriétaire de requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'un autre copropriétaire (article 712 i, alinéa 2, CCS),
5. l'adoption d'un règlement de maison (article 19 du règlement).

Article 50

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

C. L'ADMINISTRATEUR

Article 51

L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus, et fixe sa rémunération. Cette rémunération peut aussi être proposée par l'administrateur dans les comptes de fin d'exercice et ratifiée avec lesdits comptes.

L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale, il est rééligible.

Le présent règlement est applicable à l'administrateur pour tout ce qui le concerne. Toutefois, si l'assemblée modifie, sans son accord, les dispositions se rapportant à ses fonctions, il pourra répudier son mandat.

Article 52

L'administrateur est seul chargé de la gérance et de l'administration des parties communes, sous réserve des dispositions de l'article 647, chiffre 2 CCS, concernant les mesures nécessaires et urgentes.

Il a les attributions fixées par la loi et le présent règlement.

Il a, en outre, la compétence de faire des actes d'administration plus importants, les travaux nécessaires et les travaux utiles, hors budget, jusqu'à concurrence de frs 2'000.-- par exercice.

Les travaux nécessaires et utiles dont le coût dépasse ce montant, les travaux d'embellissement, les actes de disposition ou les changements de la destination de la chose échappent à sa compétence et sont décidés conformément à la loi et au présent règlement.

Article 53

L'administrateur doit contracter les assurances couvrant les copropriétaires des risques d'incendie et autres dommages, dégâts des eaux, bris de glace des parties communes, responsabilité civile (au sens de l'article 58, alinéa 1 CO) et accidents professionnels du concierge.

Il est responsable de faire réévaluer les montants assurés en cas de besoin.

Chapitre VII : DISPOSITIONS FINALES

Article 59

Le copropriétaire qui aliène ses droits ou les grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 60

La modification des parts de copropriété nécessitent l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Cette modification doit faire l'objet d'un acte authentique avec inscription au registre foncier.

Article 61

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur, soumettront à un tribunal arbitral, statuant souverainement les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires. Le siège du Tribunal sera fixé à Le Locle. La langue de l'arbitrage sera le français.

Pour le surplus est applicable la législation sur l'arbitrage en vigueur au moment du litige.

Article 62

Les copropriétaires, leurs ayants droit et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du Tribunal de Le Locle.

Article 63

Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code Civil Suisse et du droit suisse en général sont applicables.

Ainsi fait à Neuchâtel, en deux exemplaires, le 15 février 2011