Régie immobilière Jouval SA

EVALUATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION COMPRENANT UN BAR
SIS RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 50
2300 LA CHAUX-DE-FONDS

Mandant / propriétaire	**:**	**OFFICE DES FAILLITES** **RUE DE L'EPERVIER 4** **CASE POSTALE 64** **2053 CERNIER**

Mandataire	**:**	**Régie immobilière Jouval SA** **Raffinerie 1** **2000 Neuchâtel**

Visite des lieux	:	**22.06.2023**
Objet	:	**Immeuble locatif**
Commune	:	**Chaux-de-Fonds**
Adresse / lieu dit	:	**Rue de l'Hôtel-de-Ville 50**
Propriétaire(s)		

Cadastre de La Chaux-de-Fonds - RF CANTONAL

Bien-fonds	:	**17964**
Plan folio	:	**329, La Chaux-de-Fonds**
Surface cadastrale	:	**196 m²**
Surface chemin, place	:	**68 m²**
Habitation n° de construction 10410	:	**128 m²**
Provenance	:	**11304**
N° de mutation	:	**9833, 01.09.2008 Réq. 1170**
Mode(s) d'acquisition(s)	:	**Achat 04.02.2019 Réq. 169**
Mention(s)	:	**Faillite 11.05.2023 Réq. 481**
Annotation(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**
Servitude(s) et charge(s) foncière(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**
Gage(s) immobilier(s)	:	**Voir extrait du RF annexé**

ECAP

Police	:	**133480 - 4**
Volume	:	**1'276 m³**
Somme	:	**970'220.00**
Dernière estimation	:	**10.01.2023**
Date de construction ou première est. connue	:	**1902**

1. DESCRIPTION DU BATIMENT

1.1 DESCRIPTIF GENERAL

	TRES BON	BON	MOYEN	MAUVAIS
Proximité de la ville la plus proche	X			
Situation dans la commune			X	
Qualité de l'environnement			X	
Vue / Dégagement			X	X
Proximité des communications		X		
Proximité des écoles		X	X	
Proximité des magasins	X	X		

Raccordements

Eau	Réseau public	X
	Eau de pluie	
	Inexistant	
Ecoulement eaux usées	Canalisations	X
	Fosse sceptique	
	Inexistant	
Electricité	Raccordé	X
	Non raccordé	
Gaz	Raccordé	
	Non raccordé	X
Téléréseau	Raccordé	X
	Non raccordé	
	Antenne / parabole	

1.2 REPARTITION INTERIEURE DU BÂTIMENT

Rez-de-chaussée		
	Bar	**1**
	Toilettes (double WC) / lavabo	**1**
	Local chauffage	**1**
1er étage		
	Toilettes (double WC)	**1**
	Local buanderie	**1**
	Cuisine	**1**
	Petit local de rangement	**1**
	Appartement	**1**
2ème étage		
	Salle-de-bains	**1**
	WC	**1**
	Chambres	**4**
3ème étage		
	Salle-de-bains	**1**
	WC	**1**
	Chambres	**5**

1.3 DESCRIPTIF INTERIEUR DU BÂTIMENT

Rez-de-chaussée :

Cage d'escaliers		
	marche	bois recouvert
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
	main-courante	fer forgé / bois
		exutoire de fumée

PHOTOS 1 ET 2

Espace lavabo		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	crépi
		1 lavabo

PHOTOS 3 ET 4

WC I		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	crépi
		1 WC

PHOTO 5

WC II		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	crépi
		1 WC **(n'est plus en fonction)**

Local chauffage		
	sol	chape peinte
	mur	briques "béton" brut
	plafond	briques "béton" brut
		1 chaudière
		1 citerne

PHOTO 6

Bar		
	sol	carrelage
	mur	carrelage / petites pierres collées
	plafond	crépi / poutres apparentes
		fenêtres en bois
		1 petit réduit de rangement à l'arrière
		1 cave à vin à l'arrière

PHOTOS 7, 8, 9 ET 10

1er étage :

Buanderie		
	sol	carrelage
	mur	béton peint
	plafond	crépi

PHOTOS 11 ET 12

Espace lavabo		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	crépi
		1 lavabo

PHOTO 13

WC		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	crépi
		2 WC séparés
		1 lavabo

PHOTOS 14 ET 15

Cage d'escaliers I		
	sol	catelles
	mur	crépi
	plafond	crépi

PHOTO 16

Cage d'escaliers II		
	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plaques isolantes

PHOTO 17

Cuisine		
	sol	catelles
	mur	catelles
	plafond	plaques isolantes
		1 passe plat
		1 four
		1 cuisinière professionnelle 6 plaques
		1 hotte inox professionnelle
		double évier inox
		buffets hauts stratifiés
		buffets bas stratifiés
		1 petite fenêtre

PHOTOS 18, 19 ET 20

Réduit		
	sol	chape peinte
	mur	plâtre
	plafond	plâtre

PHOTO 21

Appartement :

Grand salon		
	sol	pergo
	mur	crépi
	plafond	crépi
		4 fenêtres

PHOTOS 22 ET 23

WC		
	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	plaques isolantes
		1 WC

PHOTO 24

Salle de bains		
	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	plaques isolantes
		1 WC
		1 baignoire
		1 petite fenêtre

PHOTO 25

2ème étage : **Les photos se rapportant à cet étage sont identiques à celles du 3ème étage.**

Salle de bains	
sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	plâtre
	1 lavabo
	1 baignoire
	1 velux (peinture s'écaille)

WC	
sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	plâtre
	1 WC

Chambre I	
sol	pergo
mur	crépi
plafond	plâtre
	1 lavabo
	fenêtre

Chambre II	
sol	pergo
mur	crépi
plafond	plâtre
	fenêtre

Chambre III	
sol	pergo
mur	crépi
plafond	plâtre
	1 lavabo
	fenêtre

Chambre IV	
sol	pergo
mur	papier ingrain
plafond	plâtre
	1 lavabo
	fenêtre

Palier d'étage	
sol	carrelage
mur	papier ingrain
plafond	crépi

3ème étage :

Salle de bains		
	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	plâtre
		1 lavabo
		1 baignoire
		1 velux (peinture s'écaille)

PHOTO 26

WC		
	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	plâtre
		1 WC

PHOTO 27

Chambre I		
	sol	pergo
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
		1 lavabo
		fenêtre

PHOTOS 28 ET 29

Chambre II		
	sol	tapis
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
		1 lavabo
		fenêtre

PHOTOS 30 ET 31

Chambre III		
	sol	pergo
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
		1 lavabo
		fenêtre

PHOTO 32

Chambre IV		
	sol	
	mur	
	plafond	

Cette pièce n'a pas pu être visitée

Chambre V		
	sol	pergo
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
		fenêtre

PHOTO 33

Palier d'étage		
	sol	carrelage
	mur	papier ingrain
	plafond	crépi

PHOTO 34

2. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

	Description	ETAT		
		BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	tuiles éternit / cuivre / barre à neige / lucarnes		X	X
Etat général des façades	crépi / briques peintes		X	
Etat général des fenêtres	PVC / bois à petits carreaux médiévaux	X	X	
Etat général des volets	bois		X	
Entretien			X	X

Installations diverses :	Année	Marque	Puissance
Chaudière à mazout	**2006**	**DE DIETRICH**	**50 - 60 KW**
Brûleur	**?**	**WEISHAUPT**	
Citerne	**REVISEE EN MAI 2022**		**9'400 LITRES**

Local buanderie

1 machine à laver	**?**	**MIELE**
1 machine à laver	**?**	**FUST**

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)

OUI	
NON	X

Garage(s) individuel(s)

OUI	
NON	X

Autre(s) possibilité(s)

OUI	X
NON	

Parcage difficile le long des rues Hôtel-de-Ville et Gibraltar

Extérieurs

Jardin

OUI	
NON	X

Place de jeux

OUI	
NON	X

3. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BÂTIMENT

3.1 Valeur de remplacement bâtiment

311 Coût de reconstruction	1276 m3	CHF	800.00	CHF	1 020 800.00
312 Aménagements extérieurs	68 m2	CHF	125.00	CHF	8 500.00
313 Taxes et frais d'introduction (311 à 312)	5.00 %	CHF	1 029 300.00	CHF	51 465.00
314 Vétusté 25.00 % de 311 + 312 + 313			./.	CHF	270 191.00
Total valeur de remplacement				CHF	**810 574.00**

3.2 Valeur du terrain

321 Estimation selon marché	196 m2	CHF	200.00	CHF	39 200.00
Total valeur du terrain				**CHF**	**39 200.00**

3.3 Valeur intrinsèque

331 Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000	CHF	810 574.00
332 Valeur du terrain		CHF	39 200.00
Total valeur intrinsèque		**CHF**	**849 774.00**

3.4 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

341 Etat locatif **net du 22.05.2023** :

Etat locatif CHF 19 200.00

342 Capitalisé à 8.46% brut (+ 1.50% + 1.00%)

TH 1er rang	3.00%	sur	60% VI	CHF	509 864.00	CHF	15 296.00
TH 2ème rang	3.25%	sur	5% VI	CHF	42 489.00	CHF	1 381.00
Fonds propres	10.00%	sur	35% VI	CHF	297 421.00	CHF	29 742.00
Coût d'entretien	20.00%	de		CHF	19 200.00	CHF	3 840.00
Risque locatif	2.00%	de		CHF	19 200.00	CHF	384.00
Total						CHF	50 643.00

Rendement couvrant les coûts	5.96%
Supplément (facteur de situation)	1.50%
Supplément (provision)	1.00%
	8.46%

Total valeur de rendement net : 19 200.00 capitalisé à 8.46% CHF 226 962.00

3.5 Valeur vénale

La valeur vénale tient compte de l'âge, de la qualité de la construction et du degré d'entretien de l'objet, dans une optique de transaction libre entre vendeur et acquéreur, ainsi que d'un climat économique normal, non-influencé par des décisions extraordinaires.

Tenant compte de la situation actuelle du marché, nous pouvons définir la valeur vénale comme suit :

$$\frac{1 \times 849\,774.00 + 3 \times 226\,962.00}{4} = \textbf{CHF 382 665.00}$$

4. Valeur de rendement

La Chaux-de-Fonds est une ville suisse du canton de Neuchâtel, située dans le massif du Jura, à environ 1000 mètres d'altitude et à 10 km de la frontière avec la France.

C'était la 1ère commune du canton de Neuchâtel avant la fusion, au 1er janvier 2021, des communes de Neuchâtel, Corcelles, Peseux et Valangin.

Elle possède également de nombreux musées et théâtres, ce qui en fait une ville d'art et de culture.

Le bâtiment donnant directement sur la Rue de l'Hôtel-de-Ville, est particulièrement bruyant, en regard au flux continu de véhicules

Comme le démontrent les photos, il est mitoyen sur son côté Sud et extrêmement proche du n° 48 au Sud.

Bien que le système de chauffage soit installé dans ce bâtiment. Il alimente également le n° 48. Il peut être relevé qu'il n'existe pas de compteurs séparés pour différencier le comptage de l'un et l'autre immeuble.

Au vu de l'état du chauffage, des sanitaires et des différentes chambres, des travaux de rénovation devront être consentis à court terme pour se conformer aux nouvelles normes énergétiques édictées par les autorités cantonales et offrir un minimum de confort aux résidents.

Il a été tenu compte de ces derniers dans le pourcentage de vétusté appliqué.

Il est à préciser que lors de la visite, toutes les chambres ont pu être visitées à l'exception d'une. Il semblerait que ces dernières soit occupées, occasionnellement, par des filles de joie.

Après consultation, le 29.05.2023, du site (http://sitn.ne.ch/index.html?theme=canepo) du Service de la protection de l'environnement, la parcelle estimée n'est pas inscrite au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

Fort de ce qui précède, l'estimateur admet que la propriété citée en titre, sise Rue de l'Hôtel-de-Ville 50 à La Chaux-de-Fonds, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant que bâtiment locatif compte tenu des documents qui ont pu être consultés et des informations transmises par le mandant ou le propriétaire, de la situation, de l'environnement et du marché, pour une valeur vénale globale arrondie à :

CHF 383'000.00

Le soussigné demeure à votre disposition pour tout complément d'information.

En vous remerciant de la confiance témoignée, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération.

Régie immobilière Jouval SA

5. ANNEXES

01 plan de situation
01 plan cadastral SITN
01 attestation du CANEPO
01 extrait du Registre Foncier
01 police ECAP
01 état locatif
01 estimation cadastrale
36 photos

Ainsi fait en six exemplaires dont un reste en main de la régie.

NB : Cette évaluation est faite sous les réserves d'usage, basée sur les documents et les informations remis à l'estimateur.

PHOTOS

PHOTO 1

PHOTO 2

PHOTO 3

PHOTO 4

PHOTO 5

PHOTO 6

PHOTO 7

PHOTO 8

PHOTO 9

PHOTOS

PHOTO 10

PHOTO 11

PHOTO 12

PHOTO 13

PHOTO 14

PHOTO 15

PHOTO 16

PHOTO 17

PHOTO 18

PHOTOS

PHOTO 19

PHOTO 20

PHOTO 21

PHOTO 22

PHOTO 23

PHOTO 24

PHOTO 25

PHOTO 26

PHOTO 27

PHOTOS

PHOTO 28

PHOTO 29

PHOTO 30

PHOTO 31

PHOTO 32

PHOTO 33

PHOTO 34

FACADE OUEST