

**EVALUATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF AVEC UN CAFE-RESTAURANT
SIS RUE FRITZ-COURVOISIER 4
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 : **13.07.2023**
Objet : **Immeuble locatif + café-restaurant**
Commune : **Chaux-de-Fonds**
Adresse / lieu dit : **Rue Fritz-Courvoisier 4**
Propriétaire(s) :

Cadastre de La Chaux-de-Fonds - RF CANTONAL

Bien-fonds : **9096**
Plan folio : **345, La Chaux-de-Fonds**
Surface cadastrale : **241 m²**
Surface chemin, place, jardin : **86 m²**
Habitation n° de construction 6839 et 6840 : **155 m²**
N° de mutation : **300, 30.10.2007 Réq. 1611**
Mode(s) d'acquisition(s) : **Achat 04.02.2019 Réq. 173**
Suppression de parts de COP 04.02.2019 Réq. 173
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 : **133481 - 2**
Volume : **3'304 m³**
Somme : **2'417'053.00**
Dernière estimation : **30.08.2018**
Date de construction ou première est. connue : **1971**

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	X		
Proximité des écoles		X	X	
Proximité des magasins	X	X		

Raccordements

Eau

Réseau public	X
Eau de pluie	
Inexistant	

Écoulement eaux usées

Canalisations	X
Fosse sceptique	
Inexistant	

Electricité

Raccordé	X
Non raccordé	

Gaz

Raccordé	
Non raccordé	X

Télé-réseau

Raccordé	X
Non raccordé	
Antenne / parabole	

1.2 REPARTITION INTERIEURE DU BÂTIMENT

Sous-sol

Local chauffage	1
Local électrique	1
Local buanderie	1
Local technique (fermé)	1
Accès caves (fermé)	
Abri	1

Rez-de-chaussée

Bar à café / restaurant	1
-------------------------	---

1er étage

Studios	4
---------	---

2ème étage

Studios	4
---------	---

3ème étage

Studios	4
---------	---

4ème étage	Studios	4
------------	---------	---

5ème étage	Appartement 5,5 pces	1
------------	----------------------	---

9 PHOTOS

Selon les indications de la gérance légale, le bâtiment est en cours de traitement contre les punaises de lit.

Dès lors, l'expert n'a pas souhaité se faire contaminer et, en accord avec l'Office des Faillites, n'a pas visité les appartements.

Seules les parties communes ont fait l'objet d'une inspection, cas échéant, d'une prise de photos.

2. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	tuiles / cuivre / barre à neige		X
Etat général des façades	crépi / béton		X
Etat général des fenêtres	PVC (studios) / bois (café)	X	X
Etat général des stores	Sans		
Entretien			X

Installations diverses :	Année	Marque	Puissance
--------------------------	-------	--------	-----------

Local chauffage

Chaudière à mazout	1996	STREBEL	86,3 KW
Brûleur	1996	OERTLI	
Citerne			13'500 LITRES

Local buanderie

1 machine à laver	?	MIELE	
1 bassin plastique			
Fils pour étendre le linge			
1 compteur à prépaiement		KEYCOM	
1 saut de loup			

Ascenseur	1996	SCHINDLER	3 PERSONNES / 340 KG
-----------	------	-----------	----------------------

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)	OUI	NON
		X

Garage(s) individuel(s)	OUI	NON
		X

Autre(s) possibilité(s)	OUI	NON
	X	

Sur les places de l'Hôtel-de-Ville
Zones blanche et bleue

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	3304 m3	CHF	825.00	CHF	2 725 800.00
312 Aménagements extérieurs	86 m2	CHF	125.00	CHF	10 750.00
313 Taxes et frais d'introduction (311 à 312)	5.00 %	CHF	2 736 550.00	CHF	136 828.00
314 Vétusté	30.00 % de 311 + 312 + 313			./.	CHF 862 013.00
Total valeur de remplacement				CHF	2 011 365.00

3.2 Valeur du terrain

321 Estimation selon marché	241 m2	CHF	250.00	CHF	60 250.00
Total valeur du terrain				CHF	60 250.00

3.3 Valeur intrinsèque

331 Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000			CHF	2 011 365.00
332 Valeur du terrain				CHF	60 250.00
Total valeur intrinsèque				CHF	2 071 615.00

3.4 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

341 Etat locatif net du 14.07.2023 :

Etat locatif		CHF	129 420.00		
342 Capitalisé à	9.09%	brut (+ 1.25% + 1.00%)			
TH 1er rang	3.00%	sur 60% VI	CHF 1 242 969.00	CHF	37 289.00
TH 2ème rang	3.25%	sur 5% VI	CHF 103 581.00	CHF	3 366.00
Fonds propres	10.00%	sur 35% VI	CHF 725 065.00	CHF	72 507.00
Coût d'entretien	20.00%	de	CHF 129 420.00	CHF	25 884.00
Risque locatif	2.00%	de	CHF 129 420.00	CHF	2 588.00
Total				CHF	141 634.00
Rendement couvrant les coûts					6.84%
Supplément (facteur de situation)					1.25%
Supplément (provision)					1.00%
					<u>9.09%</u>

Total valeur de rendement net : 129 420.00 capitalisé à 9.09% CHF 1 424 250.00

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 :

$$\frac{1}{4} \times 2\,071\,615.00 + \frac{3}{4} \times 1\,424\,250.00 = \text{CHF } 1\,586\,091.00$$

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 Fritz-Courvoisier, la situation est particulièrement bruyante, en regard au flux continu de véhicules

Comme le démontrent les photos, il est mitoyen sur ses côtés Est et Ouest.

Sur son côté Sud, des balcons sont existants et le café-restaurant est au bénéfice d'une terrasse.

L'installation de chauffage et l'ascenseur datent de 1996. Peu ou pas de travaux visibles ont été entrepris ces dernières années.

Le carrelage du perron d'entrée est cassé à plusieurs endroits et présente un danger pour les usagers.

Dès lors, des travaux devront être entrepris à court terme pour se conformer aux nouvelles normes énergétiques édictées par les autorités cantonales et remettre le bâtiment à des critères de confort et d'hygiène standards quand bien même les studios n'ont pas pu être visités.

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

La gérance légale nous a transmis 6 photos de l'appartement du dernier étage, que nous présentons ci-dessous.

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 Fritz-Courvoisier 4 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 1'586'000.00

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

[Signature]

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
16 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



CHAMBRE



CHAMBRE



CUISINE



DRESSING



HALL



ESCALIER



SALLE DE BAINS



WC



SEJOUR

PHOTOS



PALIER D'ETAGE



CAGE D'ESCALIERS



LOCAL CHAUFFAGE



LOCAL BUANDERIE



PERRON D'ENTREE



FACADE SUD