

**EVALUATION D'UNE HABITATION
AVEC REMISES ET DEPÔTS
SIS CHEMIN DU MOL 32
2525 LE LANDERON**



Mandant / propriétaire : OFFICE DES POURSUITES
AV. L.-ROBERT 63
CASE POSTALE 1204
2300 LA CHAUX-DE-FONDS

Mandataire : Régie immobilière Jouval SA
Raffinerie 1
2002 Neuchâtel

Visite des lieux : 25.04.2018
Objet : Habitation avec remises et dépôts
Commune : 2525 Le Landeron
Adresse / lieu dit : Chemin du Mol 32
Propriétaire(s) :

Cadastre de Le Landeron

Bien-fonds : 7160
Plan folio : 128, Les Roches du Bas
Surface cadastrale : 2'023 m2
Surface place, jardin : 1'783 m2
Surface habitation : 220 m2
Surface remise : 7 m2
Surface remise : 7 m2
Surface remise : 6 m2
Provenance : 7160
N° de mutation : 1623, 04.10.2001 Réq. 1623
Mode(s) d'acquisition(s) : Succession 27.06.1997 Réq. 1004
Mention(s) : Voir extrait RF annexé
Annotation(s) : Voir extrait RF annexé
Servitude(s) et charge(s) foncière(s) : Voir extrait RF annexé
Gage(s) immobilier(s) : Voir extrait RF annexé

ECAP

Police : 33843 - 1 / 7
Volume : 1'633 m3
Somme : 842'858.00
Dernière estimation : 24.01.2006
Date de construction ou première est. connue : 1931
Police : 63801 - 1 / 5
Volume : 100 m3
Somme : 22'476.00
Dernière estimation : 01.01.2006
Date de construction ou première est. connue : 2006

1. DESCRIPTION DE L'OBJET

1.1 DESCRIPTIF GENERAL

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

Raccordements

Eau

Réseau public	X
Source privée	
Inexistant	

Ecoulement 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 DESCRIPTIF INTERIEUR DE LA MAISON

Sous-sol :

Escaliers

marches	Pierre
main-courante	sans
mur	crépi

PHOTO 1

Palier d'étage

sol	chape
mur	crépi
plafond	dalle peinte
	1 machine à laver
	1 petite fenêtre en PVC

PHOTOS 2 ET 3

Séchage / chauffage

sol	carrelage
mur	crépi
plafond	dalle peinte
	2 petites fenêtres en PVC

PHOTOS 4 ET 5

Cave	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	dalle peinte
		casiers à vin (briques)
		1 cuve à vin

PHOTOS 6, 7 ET 8

Rez de chaussée :

Carnozet	sol	chape
	mur	crépi / bois
	plafond	poutres apparentes
		1 poêle à bois
		1 bassin en pierre
		1 porte accès ext.

PHOTO 9

Escaliers accès 1er	marches	bois
	main-courante	bois

PHOTO 10

Atelier	sol	chape
	mur	crépi
	plafond	dalle peinte
		1 porte accès ext.
		fenêtres

PHOTO 11

Grange	sol	chape
	mur	crépi
	plafond	bois
		1 porte accès ext.
		1 porte accès int.
		1 citerne plastique 1'000 litres

PHOTOS 12 ET 13

Cuisine	sol	carrelage
	mur	catelles / crépi / bois
	plafond	bois
		1 évier inox
		1 hotte
		1 grand frigo
		1 fourneau à bois
		buffets hauts et bas

PHOTOS 14 ET 15

Hall	sol	carrelage
	mur	crépi / bois
	plafond	bois

PHOTO 16

WC	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		1 WC
		1 petite fenêtre

PHOTO 17

Salon	sol	carrelage
	mur	crépi / bois
	plafond	bois
		1 poêle à bois
		fenêtres

PHOTO 18

Escaliers 1er	marches	pierre
	main-courante	métal / bois

PHOTO 19

1er étage :

Palier d'étage	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		armoire 1 porte
		1 porte-fenêtre accès balcon Sud

PHOTO 20

WC	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		1 WC
		1 petite fenêtre

PHOTO 21

Chambre	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		1 porte-fenêtre accès balcon Sud
		fenêtres

PHOTOS 22, 23 ET 24

Chambre	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		armoire 1 porte
		fenêtres

PHOTO 25

Chambre	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		1 poêle à bois
		fenêtres

PHOTO 26

Palier d'étage	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	lames en bois

PHOTO 27

Salle-de-bains

sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	lames en bois
	2 lavabos encastrés
	1 baignoire
	1 WC
	1 tub de douche
	1 petite fenêtre

PHOTOS 28 ET 29**Palier d'étage**

sol	tapis
mur	crépi
	lames en bois
	1 poêle à bois
	fenêtres

PHOTO 30**Chambre**

sol	tapis
mur	lames en bois
	lames en bois
	fenêtres

PHOTO 31**Galets en duplex**

sol	chape
mur	crépi / isolation brute
	charpente
	fenêtres

PHOTOS 32 ET 33**Escaliers 2ème**

marches	bois
main-courante	bois

PHOTO 34**2ème étage :****Chambre mansardée**

sol	parquet
mur	crépi / lames en bois
plafond	lames en bois / poutres
	2 vélux
	fenêtres

PHOTOS 35 ET 36

1.3 DESCRIPTIF DE LA MAISON

	Description	ETAT		
		BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	tuiles / cuivre / bois		X	
Etat général des façades	crépi		X	
Etat général des fenêtres	bois		X	
Etat des volets	bois		X	X
Entretien			X	

Installations diverses	Année	Marque	Puissance

Local chauffage et séchage

Chaudière	1998	ELCO	
Bouilleur			200 litres
1 bassin en bois			

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)

OUI	X
NON	

Devant la maison

Autre(s) possibilité(s)

OUI	
NON	X

Extérieurs

Hangar Nord

sol	enrobé
mur	parois sandwich
	parois sandwich
	enclos grillagé pour les chiens

Couvert Nord

sol	graviers
mur	bois
	charpente non-isolée / tuiles

Cabanon Ouest

sol	pavés jardin
mur	bois
	charpente non-isolée / tuiles

Garage Est

sol	chape
mur	crépi / bois
	charpente non-isolée

Jardin privatif

OUI	X
NON	

Place de jeux

OUI	
NON	X

2. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

2.1 Valeur de remplacement

211	Coût de reconstruction (maison + remise)	1633 m3	CHF	575.00	CHF	938 975.00
212	Coût de reconstruction (couvert + dépôt)	100 m3	CHF	250.00	CHF	25 000.00
213	Aménagements extérieurs	1783 m2	CHF	90.00	CHF	160 470.00
214	Taxes et frais d'introduction (211 à 213)	5.00 %	CHF	1 124 445.00	CHF	56 222.00
215	Vétusté 30.00 % de 211 + 212 + 213 + 214				./.	CHF 354 200.00
Total valeur de remplacement					CHF	826 467.00

2.2 Valeur du terrain

221	Estimation selon marché	2023 m2	CHF	375.00	CHF	758 625.00
Total valeur du terrain					CHF	758 625.00

2.3 Valeur intrinsèque

231	Valeur de remplacement				CHF	826 467.00
232	Valeur du terrain				CHF	758 625.00
Total valeur intrinsèque					CHF	1 585 092.00

2.4 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

241 Etat locatif prévisionnel en tenant compte d'un loyer selon le marché :

Maison	CHF	30 000.00	+ charges			
242 Capitalisé à	7.80%	brut (+	1.25%	+ 1.00%)		
TH 1er rang	1.50%	sur 60% VI	CHF	951 055.00	CHF	14 266.00
TH 2ème rang	1.75%	sur 20% VI	CHF	317 018.00	CHF	5 548.00
Fonds propres	20.00%	sur 20% VI	CHF	317 018.00	CHF	63 404.00
Coût d'entretien	15.00%	de	CHF	30 000.00	CHF	4 500.00
Risque locatif	1.00%	de	CHF	30 000.00	CHF	300.00
Total					CHF	88 018.00
Rendement couvrant les coûts						5.55%
Supplément (facteur de situation)						1.25%
Supplément (provision)						1.00%
						<u>7.80%</u>
Total valeur de rendement net :	30 000.00	capitalisé à	7.80%	CHF	384 474.00	

2.5 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 :

$$\frac{2}{3} \times 1\,585\,092.00 + \frac{1}{3} \times 384\,474.00 = \text{CHF } 1\,184\,886.00$$

3. CONCLUSION

Cette maison est située dans un quartier de villas au Nord de la commune du Landeron et relativement proche de la forêt.

Selon les dires de son propriétaire, elle a été construite en 1930 par son grand-père qui l'a transmise à son fils et ainsi de suite.

Contrairement à ce qui est mentionné dans l'extrait du Registre Foncier, les vignes ont été vendues il y a plusieurs années de cela et par conséquent les mentions n'ont plus lieu d'y figurer.

De par son métier (paysagiste), le propriétaire a bien aménagé tous les extérieurs y compris les terrasses.

La maison est équipée de nombreux poêles à bois qui permettent de la chauffer, en hiver, à moindre coût.

Elle ne présente pas le confort d'une maison moderne mais les équipements sont suffisants pour y rendre la vie agréable.

Après consultation, le 11.04.2018, 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 Chemin du Mol 32 au Landeron, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant que maison d'habitation avec remises, dépôts et garage 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 arrêtée à environ :

CHF 1'185'000.00

La maison étant destinée à une occupation par le propriétaire, la valeur intrinsèque est prédominante. Dès lors, elle entrera pour 2/3 dans l'évaluation de la valeur vénale ci-dessus, le 1/3 restant étant représenté par la valeur de rendement.

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

ouu

4. ANNEXES

- 01 plan de situation
- 01 extrait cadastral SITN
- 01 extrait du Registre Foncier
- 02 polices ECAP
- 01 estimation cadastrale
- 52 photos

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

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

PHOTOS



PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5

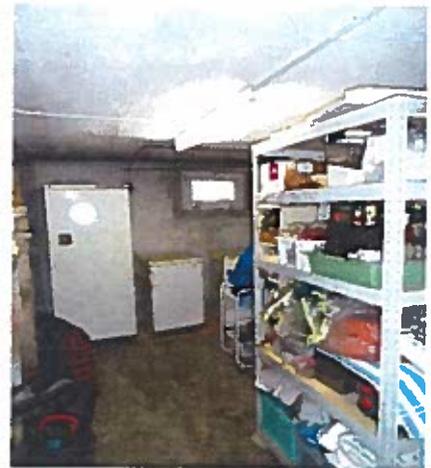


PHOTO 6



PHOTO 7



PHOTO 8



PHOTO 9

PHOTOS



PHOTO 10



PHOTO 11

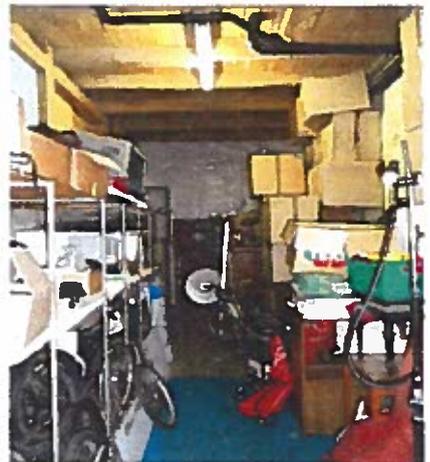


PHOTO 12



PHOTO 13



PHOTO 14

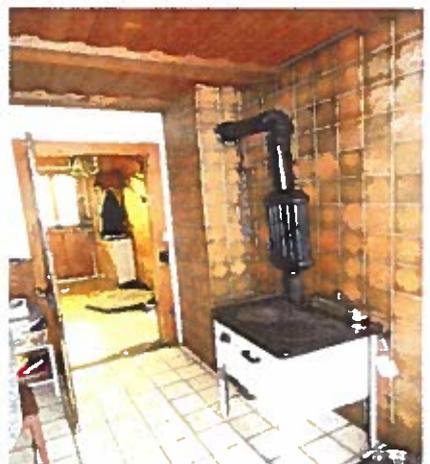


PHOTO 15



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

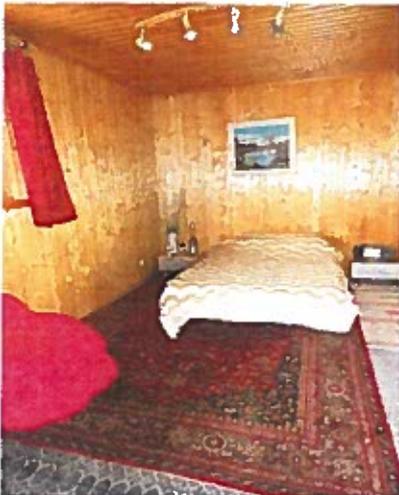


PHOTO 31



PHOTO 32

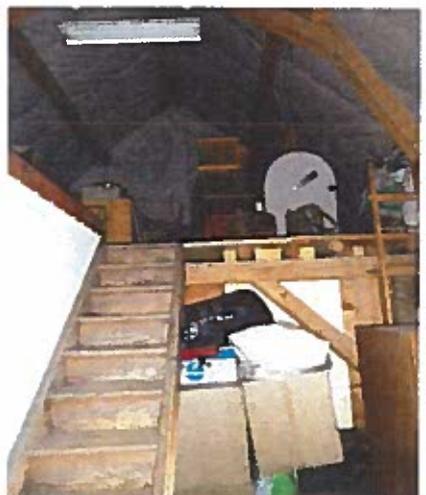


PHOTO 33



PHOTO 34



PHOTO 35



PHOTO 36

PHOTOS



FACADES SUD ET OUEST



FACADE OUEST



FACADE EST ET GARAGE



FACADE SUD



AMENAGEMENT SUD-EST



AMENAGEMENT SUD-OUEST

PHOTOS



PLACES DE PARC EST



HANGAR NORD



HANGAR NORD + ENCLOS GRILLAGE



FACADE NORD + COUVERT NORD



CABANON OUEST + TERRASSE



JARDIN NORD

PHOTOS



JARDIN + TERRASSE

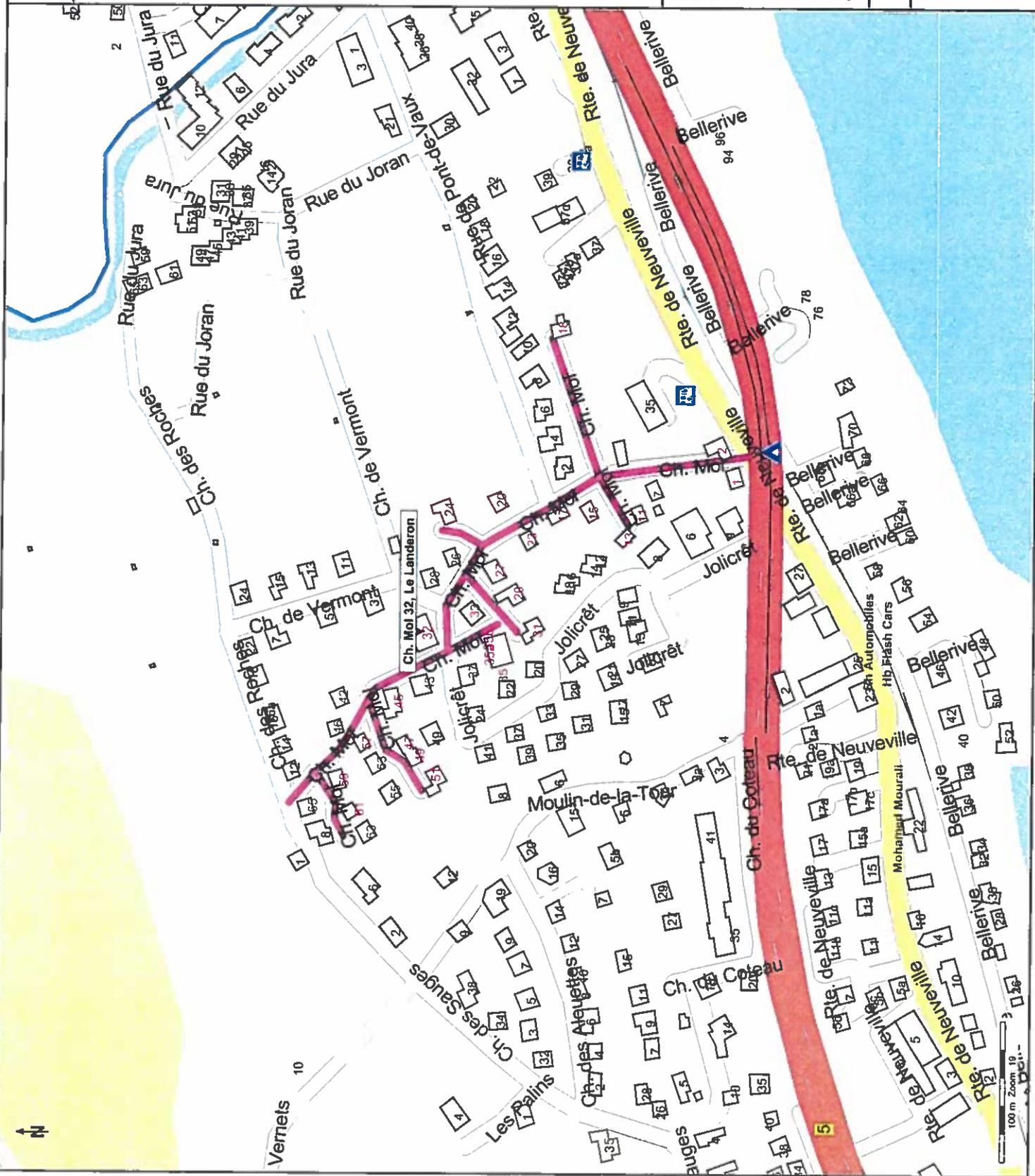


JARDIN



DEGAGEMENT DEPUIS LE BALCON SUD

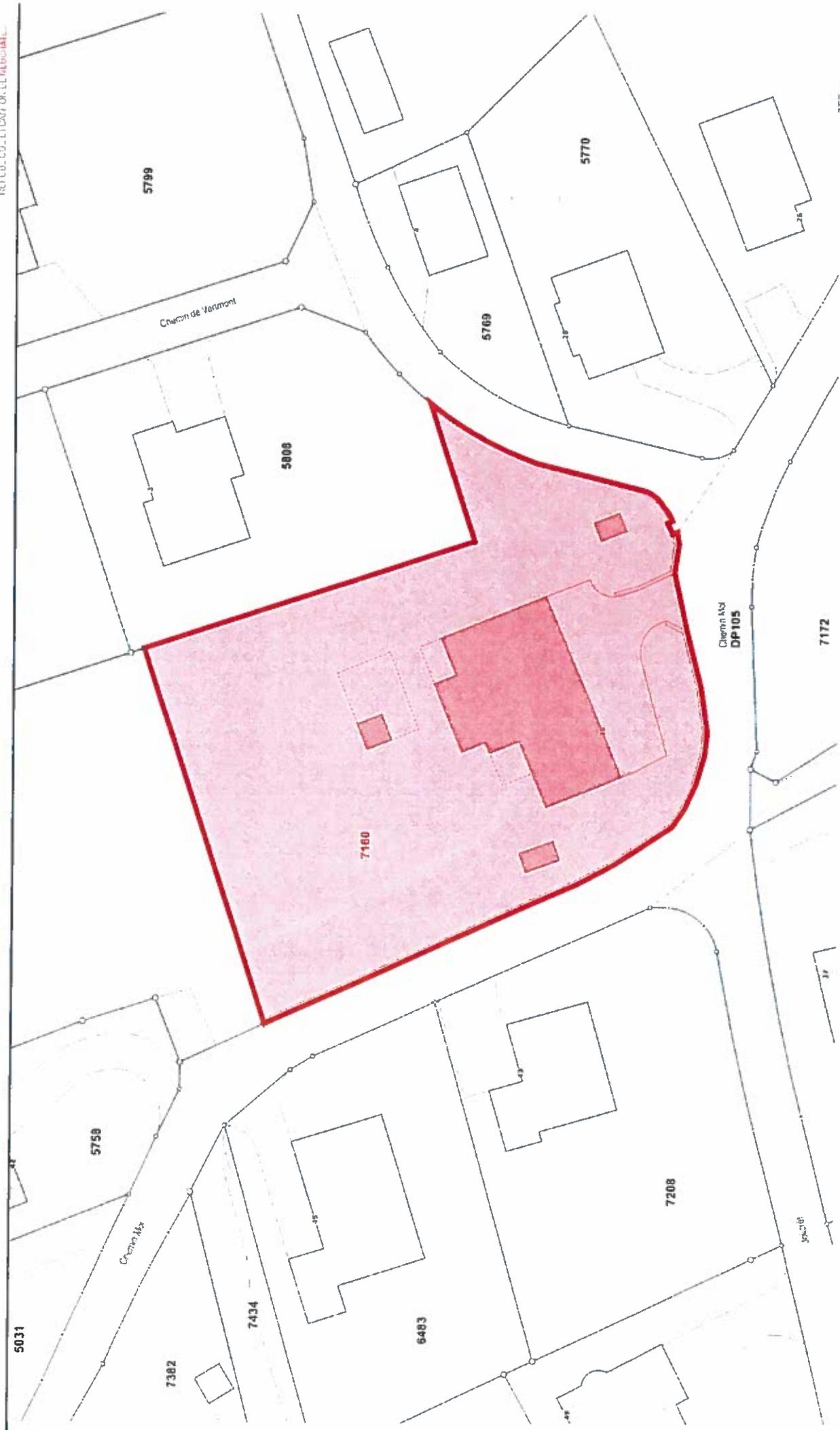
Extrait de plan
Le Landeron



- ▬ Autoroute
- ▬ Route
- ▬ Route principale (2)
- ▬ Route d'arrondissement (3)
- ▬ Route principale (4)
- ▬ Rues de quartier (5)
- ▬ Rue de pédonne (6)
- ▬ Lignes de chemin de fer
- ▬ Routes/Rues séparées
- ▬ Pont/Tunnel

10/10, mercredi, 11 avril 2018

ViaMichiel/S2018103
Copyright © 2018 TomTom
MAGNÉO TomTom
GeoPoi © DeLorme
Garmin FRANCE/SWISSMAPS © 2018
Bureau de la cartographie (P.O. Box 1047)
Ordnance Survey
© GeoBridges/Mapbox





EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER District de NEUCHÂTEL

Propriétaire(s)

Cadastre de Le Landeron

Bien-fonds N° 7160

(sept un six zéro)

Plan folio 128, Les Roches du Bas

2'023,0 m²

jardin (1'613,0 m²), vigne (170,0 m²)
habitation N° de construction 697, Chemin Mol 32 (220,0 m²)
remise N° de construction 1128 (7,0 m²)
remise N° de construction 1127 (7,0 m²)
remise N° de construction 1129 (6,0 m²)
Provenance: 7160
No de mutation 1623, 04.10.2001 Rêq. 1623

Mode(s) d'acquisition(s)

Succession 27.06.1997 Rêq. 1004

Mention(s)

- 997 Soumis à la loi sur la viticulture du 30 juin 1976, art. 2 LV et 14 RALV
16.08.1988 Rêq. 744
- 2179 Obligation de rembourser le subside pour installation fixe
21.11.1959 Rêq. 689, 08.07.1965 Rêq. 401
- 2180 Obligation de rembourser le subside pour installation fixe
21.07.1964 Rêq. 537

Annotation(s)

- 4809 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 17'557.55, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
27.04.2017 Rêq. 689
- 4879 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 1'609.50, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
03.08.2017 Rêq. 1292
- 4905 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 3'991.40, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
06.09.2017 Rêq. 1507
- 4930 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 754.70, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
11.10.2017 Rêq. 1743
- 5026 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 3'110.25, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
04.01.2018 Rêq. 12
- 5066 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés)
Valeur : CHF 1'302.20, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
09.02.2018 Rêq. 259



53.1978 Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre N° 53.1978
31.03.1978 Réq. G523, 25.04.2017 Réq. 670

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

24677 Ch. Cabine de distribution, site PUS
Au profit de SWISSCOM (SUISSE) SA, siège à Ittigen
10.03.2011 Réq. 568

Gage(s) immobilier(s)

CHF 235'000.-- rang 1
Francs suisses deux trois cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N° 53.1978
Créancier: SIX SIS SA IDE CHE-106.842.854, siège à Olten
Constituant(s) du gage:
Taux d'intérêt maximum 7.50 %
Avec profit des cases libres
31.03.1978 Réq. G523, 25.04.2017 Réq. 670

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 8 mars 2018, à 07h30.

Extrait N° 1050.

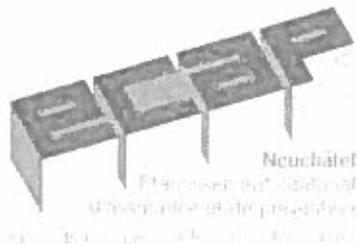
Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 8 mars 2018

po Le conservateur du registre foncier

D. Manno





Police d'assurance

Neuchâtel, le 19 mars 2018

Monsieur

Chemin Mol 32
2525 Le Landeron

Police N° 33843-1 / 7

Page 1 sur 2

Propriétaire

00.10.09.10.43

Bâtiment assuré

Numéro d'objet : 49366 - Habitation avec Remises et dépôts
Adresse : Le Landeron, Chemin Mol 32
Année construction : 1931
Date estimation : 24 janvier 2006
N° bien-fonds : 7160 / Le Landeron
Type de valeur : Valeur à neuf
Volume total : 1'633.00 m3
Valeur assurance totale : Fr. 842'858.00 (indice = 118)

Prime annuelle

Classe de risque lié à la construction		Mixte	
Classe de risque lié à l'usage		B : Modéré	
Somme d'assurance		842'858.00	
Éléments de facturation	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.260‰		219.14
Prime de risque brute	0.430‰	362.43	
Prime de risque nette			362.43
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			581.57
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			29.08
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.190‰		160.14
Total Bâtiment			770.79
Total annuel			770.80

Police N° 33843- 1 / 7

Page 2 sur 2

Remarques :

En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

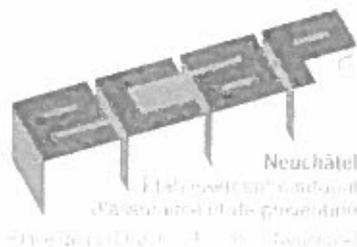
Entrée en vigueur : 1er janvier 2017

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



Jean-Michel Brunner, directeur



Police d'assurance

Neuchâtel, le 19 mars 2018

Monsieur

Chemin Mol 32
2525 Le Landeron

Police N° 63801-1 / 5

Page 1 sur 2

Propriétaire

00.10.09.10.43

Bâtiment assuré

Numéro d'objet : 78479 - Remise, couvert
Adresse : Le Landeron, Chemin Mol 32
Année construction : 2006
Date estimation : 1er janvier 2006
N° bien-fonds : 7160 / Le Landeron
Type de valeur : Valeur à neuf
Volume total : 100.00 m3
Valeur assurance totale : Fr. 22'476.00 (indice = 118)

Prime annuelle

Classe de risque lié à la construction		Mixte	
Classe de risque lié à l'usage		A : Faible	
Somme d'assurance		22'476.00	
Éléments de facturation	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.260‰		5.84
Prime de risque brute	0.320‰	7.19	
Dangers dommages EN apparents : Oui	+ 25%	1.80	
Prime de risque nette			8.99
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			<u>14.83</u>
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			0.74
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.190‰		4.27
Total Bâtiment			19.84
Total annuel			19.84

Police N° 63801- 1 / 5

Page 2 sur 2

Remarques :

En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

Entrée en vigueur : 1er janvier 2017

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



Jean-Michel Brunner, directeur

Immeuble No '7160.9'

Date: 07.03.2018, Edition 07.03.2018

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 7160

Cadastre: Le Landeron

Détail du ou des propriétaires

(part de propriété: 1, imposition: 100%, 27.06.1997)

Extrait du registre immobilier

Désignation: LES ROCHES DU BAS, CHEMIN MOL 32

Catégorie d'immeuble: BAT RURAUX N-AFFECTES A L'AGRI OU A LA VITICULTURE

Natures d'immeuble :

Surface totale 2023 m²

habitation, PLAN 128 (220 m², 1653 m³)

remise, PLAN 128 (7 m²)

remise, PLAN 128 (7 m²)

remise, PLAN 128 (6 m²)

jardin, PLAN 128 (1613 m²)

vigne, PLAN 128 (170 m²)

EC totale: Fr. 370 000

Date de la dernière évaluation : 31.12.2005

La Chaux-de-Fonds, le 07.03.2018

Office des impôts immobiliers et de succession
