

**EVALUATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF
SIS RUE DU MARAIS 12
2400 LE LOCLE**



Mandant / propriétaire : **OFFICE DES POURSUITES
Av. L.-Robert 63
Case postale 1204
2300 La Chaux-de-Fonds**

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

Visite des lieux : 17.05.2021
Objet : Immeuble locatif
Commune : Le Locle
Adresse / lieu dit : Rue du Marais 12

Propriétaire(s)

Cadastre de LE LOCLE - RF CANTONAL

Bien-fonds : 2745
Plan folio : 211, Le Locle, Rue du Marais
Surface cadastrale : 37 m²
Surface place - jardin : 37 m²

Réq. 714/2000

Plan N° 1061 121/1912

Provenance : 1136
N° de mutation : 201, 12.03.2001 Réq. 142
Mode(s) d'acquisition(s) : Achat 06.03.1989 Réq. 79
Mention(s) : Néant
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

Propriétaire(s)

Cadastre de LE LOCLE - RF CANTONAL

Bien-fonds : 5870
Plan folio : 211, Le Locle, Rue du Marais
Surface cadastrale : 163 m²
Surface place - jardin : 40 m²
Surface habitation : 123 m²

Réq. 714/2000

Plan N° 4008 237/1969

Provenance : **451**

N° de mutation : **201, 12.03.2001 Réq. 142**

Mode(s) d'acquisition(s) : **Achat 06.03.1989 Réq. 79**

Mention(s) : **Néant**

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 : **29772-1 / 12**

Volume : **1'751 m³**

Somme : **1'105'000.00**

Dernière estimation : **26.09.2013**

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	
Proximité des communications		X	X	
Proximité des écoles			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

Télé-réseau	Raccordé	X
	Non raccordé	
	Antenne / parabole	

1.2 DESCRIPTIF INTERIEUR DU BÂTIMENT

Composition du sous-sol	Caves	4
	Local chauffage	1
	Local citernes	1
	Réduit	1

Composition du rez inférieur	Accès à la terrasse	
------------------------------	---------------------	--

Composition du rez-de-chaussée	Appartement	1
	Local électrique	1

Composition du 1er étage inférieur	Réduit	1
------------------------------------	--------	---

Composition du 1er étage	Appartement	1
--------------------------	-------------	---

Composition du 2ème étage inférieur	Réduit	1
-------------------------------------	--------	---

Composition du 2ème étage	Appartement	1
Composition du 3ème étage inférieur	Réduit	1
Composition du 3ème étage	Appartement	1
Composition du 4ème étage	Galetas	4

Appartement du rez-de-chaussée

Hall	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		armoire encastrée 1 porte
		1 interphone

PHOTOS 1 ET 2

Salon	sol	carrelage
	mur	papier ingrain
	plafond	crépi / poutres
		armoire encastrée 2 portes
		fenêtres

PHOTO 3

Salle de bains	sol	carrelage
	mur	catelles / crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 WC
		1 lavabo
		1 baignoire
	fenêtres	

PHOTO 4

Chambre	sol	carrelage
	mur	papier ingrain
	plafond	crépi / poutres
		fenêtre

PHOTO 5

Cuisine	sol	carrelage
	mur	catelles / crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 évier inox
		1 cuisinière 4 plaques électriques
		1 hotte
		1 petit frigo
		1 lave-linge
		1 lave-vaisselle
		buffets hauts
		buffets bas + tiroirs
		fenêtre

PHOTOS 6 ET 7

Appartement 1er étage

Hall	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	doublage en lames de bois
		1 interphone

PHOTO 8

Salon	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 cheminée
		fenêtres

PHOTOS 9 ET 10

Chambre I en enfilade	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		fenêtre

PHOTO 11

Chambre II en enfilade	sol	carrelage
	mur	crépi / doublage en lames de bois
	plafond	plâtre / poutres
		fenêtres

PHOTO 12

Salle de bains	sol	carrelage
	mur	catelles
	plafond	doublage en lames de bois
		1 WC
		1 lavabo
		1 baignoire
		fenêtre

PHOTO 13

Chambre III	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plaques de bois peintes / poutres
		fenêtres

PHOTO 14

Cuisine	sol	carrelage
	mur	catelles / doublage en lames de bois
	plafond	crépi / poutres
		1 évier en émail
		1 plaque vitrocéramique
		1 hotte
		1 four en hauteur
		1 petit frigo
		buffets hauts
		buffets bas / tiroirs
		fenêtre

PHOTOS 15 ET 16**Appartement 2ème étage****(pas pu être visité)**

Appartement 3ème étage mansardé

Hall	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	crépi
		1 interphone

PHOTO 17

Cuisine	sol	carrelage
	mur	catelles / crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 évier inox
		1 cuisinière 4 plaques électriques
		1 hotte
		1 petit frigo
		1 lave-vaisselle
		1 lave-linge
		buffets encastrés hauts
		buffets encastrés bas / tiroirs
		fenêtre en PVC

PHOTOS 18 ET 19

Coin à manger	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		armoire encastrée (2 x 1 porte)
		fenêtres

PHOTO 20

Réduit	sol	bois naturel
	mur	bois peint
	plafond	bois peint
		1 petit velux en bois

PHOTO 21

Salon	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		armoire encastrée 1 porte
		fenêtres

PHOTO 22

Chambre I	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 velux en bois

PHOTO 23

Chambre en enfilade	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	crépi / poutres
		1 petite fenêtre en bois

PHOTO 24

Salle de bains

sol	carrelage
mur	catelles / crépi
plafond	crépi
	1 WC
	1 lavabo
	1 baignoire
	1 velux en PVC

PHOTO 25

1,3 DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS

Etat général de la toiture	tuiles / tôle peinte / lucarnes / velux		X	
Etat général des façades	crépi	X	X	
Etat général des fenêtres	double fenêtres en bois avec vitrage simple		X	
Etat général des volets	bois		X	
Entretien			X	

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

Local chauffage

Chaudière à mazout	1989	CTC	20 - 50 kW
Bouilleur	2001	ELCO	300 LITRES
Brûleur	2017	JUNKERS	
2 citernes métalliques enterrées			2 x 1'000 LITRES

Local buanderie

PAS DE BUANDERIE COMMUNE

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)

OUI	
NON	X

Garage(s) individuel(s)

OUI	
NON	X

Autre(s) possibilité(s)

OUI	X
NON	

Dans le quartier

Extérieurs

Terrasse commune Nord

dalles jardin
parapets en fer forgé
1 porte bois/verre (immeuble)
1 portail d'accès métallique

Jardin

OUI	
NON	X

Place de jeux

OUI	
NON	X

2. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE

2.1 Valeur de remplacement bâtiment

211	Coût de reconstruction	1751 m3	CHF	725,00	CHF	1 269 475,00
212	Aménagements extérieurs	77 m2	CHF	100,00	CHF	7 700,00
213	Taxes et frais d'introduction (211 à 212)	5,00 %	CHF	1 277 175,00	CHF	63 859,00
214	Vétusté	25,00 % de 211 + 212 + 213			./.	CHF 335 259,00

Total valeur de remplacement CHF **1 005 775,00**

2.2 Valeur du terrain

222	Estimation selon marché (n° 2745)	37 m2	CHF	110,00	CHF	4 070,00
223	Estimation selon marché (n° 5870)	163 m2	CHF	110,00	CHF	17 930,00

Total valeur du terrain CHF **22 000,00**

2.3 Valeur intrinsèque

231	Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000			CHF	1 005 775,00
232	Valeur du terrain				CHF	22 000,00

Total valeur intrinsèque CHF **1 027 775,00**

2.4 Valeur de rendement (réf. 1.25%)

241 **Etat locatif net :**

Appartement 2,0 pces rez	CHF	8 700,00	(CHF 725.00, charges comprises)
Appartement 4,0 pces 1er	CHF	11 640,00	(CHF 970.00, charges comprises)
Appartement 4,0 pces 2ème	CHF	11 220,00	(CHF 935.00, charges comprises)
Appartement 4,0 pces 3ème	CHF	10 620,00	(CHF 885.00, charges comprises)

242	Capitalisé à	7,04%	brut (+ 1,50% + 1,00%)			
	TH 1er rang	1,25%	sur 60% VI	CHF	616 665,00	CHF 7 708,00
	TH 2ème rang	1,50%	sur 20% VI	CHF	154 166,00	CHF 2 312,00
	Fonds propres	10,00%	sur 20% VI	CHF	256 944,00	CHF 25 694,00
	Coût d'entretien	25,00%	de	CHF	42 180,00	CHF 10 545,00
	Risque locatif	1,00%	de	CHF	42 180,00	CHF 422,00

Total CHF 46 681,00

Rendement couvrant les coûts	4,54%
Supplément (facteur de situation)	1,50%
Supplément (provision)	1,00%
	7,04%

Total valeur de rendement net : 42 180,00 capitalisé à 7,04% CHF 598 982,00

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 :

$$\frac{1 \times 1\,027\,775,00}{2} + \frac{1 \times 598\,982,00}{2} = \text{CHF } 813\,379,00$$

3. CONCLUSION

Le Locle est une ville du canton de Neuchâtel, située dans la région des Montagnes. Elle est inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les domaines de l'horlogerie, de la micro-technique et du médical constituent les principaux secteurs de son développement économique.

L'immeuble est situé directement en bordure de l'axe routier menant à la France, ce qui provoque passablement de nuisances sonores aux heures de pointe, dues au trafic des frontaliers. Le contournement routier prévu à l'horizon 2030 devrait mener à terme à une revalorisation des immeubles du centre-ville.

Lors de sa visite, l'expert a pu constater un affaissement relativement important au niveau des paliers d'étage et de la cage d'escaliers. Ce phénomène touche principalement les bâtisses du centre-ville qui ont été construites sur pilotis. Une étude est en cours pour établir un diagnostic de la situation et pour donner des perspectives d'assainissement aux propriétaires par le biais d'octroi de subventions.

Comme le relève l'expertise, le chauffage a aujourd'hui plus de 30 ans, la citerne principale n'est plus utilisée qui plus est, n'a pas été assainie.

Le propriétaire, de par sa profession, a effectué plusieurs travaux de rénovation lui-même. L'appartement du dernier étage est en cours de rénovation, bien que bientôt terminé, comme le démontrent les photos.

Compte tenu des documents remis et des affirmations de certains locataires, une réserve est émise quant aux loyers dont l'expert a tenu compte pour le calcul de la valeur de rendement.

Après consultation, le 07.05.2021, du site (<http://sitn.ne.ch/index.html?theme=canepo>) du Service de la protection de l'environnement, les parcelles estimées ne sont pas inscrites au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

Fort de ce qui précède, l'estimateur admet que la propriété citée en titre, sise Rue du Marais 12, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant qu'immeuble 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 815'000.00

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

4. ANNEXES

- 01 plan de situation
- 02 plans cadastraux SITN
- 02 attestations du CANEPO
- 01 extrait du Registre Foncier
- 01 police ECAP
- 02 estimations cadastrales
- 02 baux à loyer
- 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

PHOTOS



PHOTO 7



PHOTO 8



PHOTO 9



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12



PHOTO 13

PHOTOS



PHOTO 14



PHOTO 15



PHOTO 16



PHOTO 17

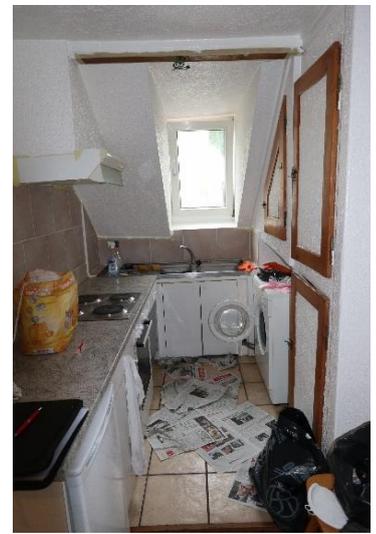


PHOTO 18



PHOTO 19



PHOTO 20

PHOTOS



PHOTO 21



PHOTO 22



PHOTO 23



PHOTO 24



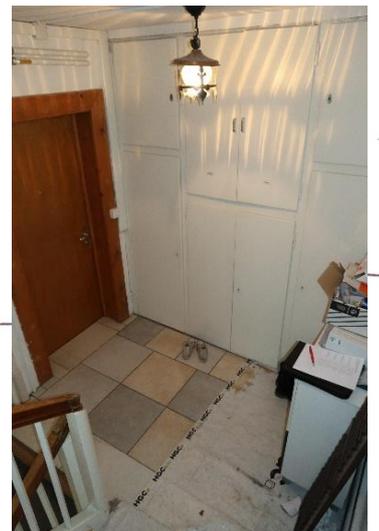
PHOTO 25



PALIER D'ENTREE



CAGE D'ESCALIERS



PALIER D'ETAGE

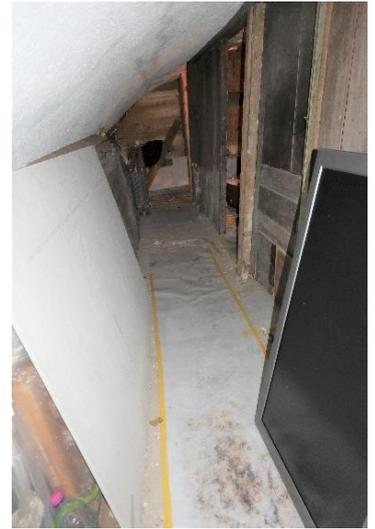
PHOTOS



CHAUDIERE



BOUILLEUR



ALLEE DES CAVES



ESCALIERS SOUS-SOL



TERRASSE NORD



FACADES NORD - EST



FACADES SUD-EST