BOLLIGER immobilier

gérance administration vente expertise conseil juridique

estimation

Rue de France 8

Le Locle

Immeuble mixte

BOLLIGER immobilier

Situation

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

La petite 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 un certain nombre d'aéroports d'Europe et d'Afrique du Nord ; ce moyen de transport est utilisé, notamment, par les dirigeants des entreprises installées dans la région.

Source : http://www.lelocle.ch/qualitedevie/accueil/situation/?L=%2Fpr%A300px%3B

L'immeuble mixte rue de France 8 est une construction datant de 1925 se trouvant au niveau inférieur de la Vallée, côté Ouest.

Il comprend 1 boutique de vêtements, 1 salon de coiffure, 8 appartements ainsi qu'une salle de spectacles dans la partie Nord.

BOLLIGER immobilier

Estimation de la valeur

Propriétaire(s)		[redacted]
Assurance incendie indice 118		CHF 3'333'020.-
Volume ECAP		6'746 m^3
Année de construction		1925
Zone		Zone d'ancienne localité (ZAL)
Désignation cadastrale	7306	Cadastre de Le Locle Plan folio 201, Le Locle
	560 m^2	route, chemin (54 m^2) Habitation, commerce N° de construction 2004, Rue de France 8 (506 m^2) Provenance : 3657 No de mutation 1003, 21.01.2003 Réq. 36
Estimation cadastrale		CHF 930'000.- au 03.07.2020
Mode(s) d'acquisition(s)		Achat 08.11.2017 Réq. 650

BOLLIGER immobilier

Mention(s)	5122	Faillite 12.06.2020 Réq. 285
Annotation(s)		Selon extrait du registre foncier annexé
Servitude(s) et charge(s) foncière(s)		Selon extrait du registre foncier annexé
Gage(s) immobilier(s)	CHF 40'851.60	rang privilégié Francs suisses quatre zéro huit cinq un 60/100 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 72.2019 Créancier : ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat Constituant(s) du gage : [redacted] Taux d'intérêt maximum 8.00 % 18.11.2019 Réq. 649
	CHF 920'000.--	rang 1 Francs suisses neuf deux zéro zéro zéro zéro 00/100 Cédule au porteur N° 65.2017 Constituant(s) du gage : [redacted] Taux d'intérêt maximum 8.00 % 18.11.2017 Réq. 651
	CHF 1'050'000.--	rang 2 Francs suisses un zéro cinq zéro zéro zéro zéro 00/100 Cédule au porteur N° 66.2017 Constituant(s) du gage : [redacted] Taux d'intérêt maximum 8.50 % Avec profit des cases libres 08.11.2017 Réq. 652

Descriptif

Boutique Sud-Ouest

Entrée Sud

- Perron de 6 marches en granit et ciment.

Magasin

- Porte d'entrée vitrée, en PVC.
- Sol recouvert de moquette. Murs peints. Plaques de plâtre insonorisées au plafond.
- Grands radiateurs en fonte sur pieds.
- 2 vitrines à l'Ouest + 2 au Sud.
- Carrelage moucheté à l'arrière du magasin.
- Evier avec eau chaude et froide.
- WC séparé avec cuvette WC au sol.
- Une porte donne accès à la cage d'escalier de l'immeuble.

Salon de coiffure

Entrée Sud-Est

- Escalier en granit.
- Porte en alu et vitrée.

Salon

- Carrelage au sol.
- Faux plafond avec lames verticales, éclairage incorporé.

Local Ouest

- Aménagé en jardin d'enfants.
- Murs en carrelage caoutchouté ou en moquette. Faux plafond avec lames verticales, éclairage incorporé.
- Radiateurs en fonte.

WC séparé

- Cuvette WC au sol
- Lavabo avec eau froide.
- Carrelage au sol. Peinture sur les murs. Plafond en liège.

Salle de spectacles Nord-Ouest

Entrée Ouest

- Portes en bois avec vitrage et barres en fer forgé.
- Hall carrelé.
- **Importantes fissures sur les murs avec témoins de contrôle**

WC séparé

- Cuvette au sol.
- Lavabo avec eau froide.

Petite salle

- Parquet, pose en fougères (endommagé).
- Plonge en acier inox avec partie égouttoir.
- Passe-plat (hors service).
- Meuble avec boiler électrique.
- Radiateurs en fonte.

Salle de spectacles

- Parquet pose en fougères. Murs recouverts de jute dans la partie inférieure. Plafond en plâtre.
- Radiateurs en fonte avec vannes thermostatiques.
- Estrade à l'Est.
- Sortie au Nord-Est.
- Sortie au Sud donnant dans la cage d'escalier.

Entrée principale de l'immeuble à l'Ouest

- Corridor avec boîtes aux lettres.
- Tableau électrique dans armoire.

Sous-sol :

Escalier

- En pierre reconstituée.

Corridor

- Sol en béton brut ou béton bouchardé.
- Murs en béton.
- Dalle à hourdis au plafond.
- Vase d'expansion du chauffage (13 mars 2019)

Local Nord-Ouest (désaffecté)

- Passe-plat.
- Plafond en plâtre dont une partie du lattage est abîmée.
- Grand radiateur à l'Ouest.

Caves

- Portes pleines en bois.

Local chauffage

- Chaudière de marque Hoval Ultragas d'octobre 2012.
- Boiler de 450 lt. pour production d'eau chaude.
- **Fuite d'eau provenant du salon de coiffure.**

Rez-de-chaussée :

Cage d'escalier

- Marches en granit.
- Murs recouverts à mi-hauteur de béton émail ; partie supérieure peinte.
- Sol des paliers en carrelage moucheté.
- Main courante en bois avec barreaudages verticaux en métal.

1er étage :

Appartement de 5 pièces Est

Vestibule

- Porte d'entrée en bois avec verre translucide.
- Carrelage au sol. Murs peints. Plâtre peint au plafond.
- Armoires encastrées.

Cuisine Nord-Est

- Plonge en inox avec batterie mélangeuse. Lave-vaisselle de marque AEG Favorit, frigo de marque Bosch avec compartiment de congélation, 4 zones de cuisson vitrocéram, hotte de ventilation. Lave-linge de marque Bosch Maxx.
- Carrelage entre les meubles
- Murs crépis peints.
- Plâtre peint au plafond.
- Une fenêtre.

WC

- Cuvette WC au sol.
- Une fenêtre.

Chambre Nord-Est

- Parquet flottant.
- Papier ingrain sur les murs. Plafond en plâtre.
- Grand radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambre Est

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.

Chambre Sud-Est

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Communique avec la pièce Centre-Sud par une double porte.
- Une fenêtre.

Chambre Centre-Sud

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Bow-window.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.
- 2ème accès à la salle de bains.

Salle de bains

- Accès depuis le vestibule.
- Lavabo avec batterie mélangeuse.
- Armoire pharmacie avec miroir.
- Baignoire avec batterie mélangeuse.
- Carrelage au sol. Catelles sur les murs jusqu'à ~180 cm.
- Radiateur avec vanne thermostatique.

Appartement de 5 pièces Ouest

Vestibule

- Porte d'entrée en bois, verre translucide.
- Carrelage au sol.
- Armoires encastrées.

Salle de bains

- Local borgne.
- Baignoire avec batterie mélangeuse. Lavabo.
- Carrelage au sol. Catelles sur les murs jusqu'à mi-hauteur.

Chambre Sud-Est

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.

Chambre Centre-Sud

- Parquet pose en fougères.
- Lames de bois sur la paroi Est. Plafond en plâtre.
- Bow-window.
- Une porte double permet l'accès à la chambre Sud-Ouest.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain sur les murs. Plafond en plâtre.
- 2 fenêtres.

Chambre Ouest

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain sur les murs. Paroi Nord en lames de bois. Plâtre peint au plafond.
- Radiateur avec vanne thermostatique.
- Fenêtre

Chambre Nord-Ouest

- Parquet flottant.
- Marmoran sur les murs. Paroi Sud recouverte de liège. Lames de bois au plafond.
- 2 fenêtres.

WC

- Cuvette au sol.
- Lavabo avec eau froide.
- Murs crépis peints.
- Une fenêtre.

Cuisine Nord

- Agencement et plan de travail en bois.4 zones de cuisson vitrocéram de marque Bosch. Lave-vaisselle de marque Zug Adora 12 S. Plonge en PVC à 2 bassins Frigo de marque Bosch.
- Une fenêtre.

Terrasse Nord sur salle de spectacles

Accès depuis le palier 1er- 2ème étages :

- Escalier en granit, sans main-courante.
- Porte en bois (en mauvais état).
- Plaques de ciment au sol (présence de mousses dans les joints).
- Ferblanterie en acier inox avec bandes de serrage.
- Parapet recouvert d'un revêtement en acier inox + piquets en métal et treillis de protection à l'Est.
- Barrières à l'Ouest et au Nord fixées dans le garde-corps en acier inox.

2ème étage :

Appartement de 5 pièces Est

Vestibule

- Porte en bois avec vitrage translucide
- Armoires encastrées
- Sol carrelé.
- Marmoran sur les murs. Plâtre peint au plafond.

Cuisine

- Plan de travail en stratifié. Plonge en inox avec batterie mélangeuse. Frigo encastré de marque Bosch. Lave-vaisselle de marque Bosch Silence Confort. 4 zones de cuisson vitrocéram de marque Bosch. Lave-linge de marque Bosch.
- Radiateur avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

WC

- Cuvette WC au sol.
- Une fenêtre.

Chambre Nord-Est

- Parquet flottant en damiers.
- Plâtre peint au plafond. Papier ingrain sur les murs
- Radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambre Est

- Parquet flottant en damiers (endommagé par des travaux de peinture sans protection) Marmoran sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Une fenêtre.

Chambre Sud-Est

- Parquet flottant.
- Marmoran sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.
- Une porte double permet l'accès à la chambre Sud.

Chambre Sud

- Parquet recouvert de peinture (comme chambre Est).
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Bow-window.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet à damier (traces de peinture).
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.
- 2ème accès à la salle de bains.

Salle de bains

- Accès depuis le vestibule
- Pièce borgne.
- Baignoire avec mitigeur. Lavabo avec mitigeur. Armoire pharmacie avec miroir et lumière.
- Carrelage au sol. Catelles sur les murs.

Appartement 5 pièces Ouest

Vestibule

- Porte en bois avec vitrage translucide.
- Carrelage au sol.
- Murs peints.

Salle de bains

- Pièce borgne
- Baignoire avec mitigeur. Lavabo avec mitigeur. Armoire pharmacie avec miroir et lumière.
- Niche avec lave-linge de marque Miele Novotronic.

Chambre Sud-Est

- Parquet en fougères.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Grand radiateur avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambre Centre-Sud

- Parquet en fougères.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Grand radiateur avec vanne thermostatique.
- Bow-window.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet en fougères.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.

Chambre Ouest

- Parquet en fougères.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.

Chambre Nord-Ouest

- Parquet en fougères.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Deux fenêtres.

Cuisine

- Agencement en stratifié (partiellement démonté). Cuisinière électrique à 4 plaques de marque Bosch. Evier avec plonge + égouttoir en inox. Lave-vaisselle de marque Bosch.
- Carrelage au sol.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre peint.
- Une fenêtre.

WC

- Cuvette au sol.
- Lavabo avec eau froide. Miroir et éclairage.
- Une fenêtre.

3ème étage :

Appartement 5 pièces Ouest

Vestibule

- Porte en bois avec vitrage translucide
- Carrelage au sol. Papier ingrain sur les murs. Plafond en plâtre.
- Armoires encastrées.

Salle de bains

- Pièce borgne
- Baignoire avec mitigeur. Lavabo avec mitigeur. Armoire pharmacie avec miroir et lumière.
- Carrelage au sol. Catelles sur les murs jusqu'à mi-hauteur.

Chambre Sud-Est

- Parquet en fougères.
- Papier peint sur les murs. Plafond en plâtre (fissures).
- Radiateur avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambre Centre-Sud

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Porte-fenêtre à 2 battants ouvrants, sortie sur le balcon.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Ancien radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Deux fenêtres.

Chambre Ouest

- Lino au sol.
- Marmoran sur les murs. Plafond en plâtre.
- Une fenêtre.

Chambre Nord-Ouest

- Parquet en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Deux fenêtres.

Cuisine

- Agencement en stratifié. 4 zones de cuisson vitrocéram de marque Electrolux. Frigo. Hotte de ventilation de marque Siemens. Lave-vaisselle de marque Viva. Plonge en inox avec bac intermédiaire. Lave-linge de marque Bosch.
- Carrelage au sol.
- Une fenêtre.

WC

- Cuvette au sol.
- Carrelage au sol.
- Murs peints
- Une fenêtre.

Appartement de 5 pièces Est

Vestibule

- Porte en bois, vitrage translucide
- Sol carrelé.
- Marmoran sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Armoires encastrées.

Cuisine

- Agencement en stratifié. 4 zones de cuisson vitrocéram de marque Bosch. Lave-vaisselle de marque Siemens. Frigo de marque Bosch. Lave-linge de marque Sharp.
- Carrelage au sol.
- Murs crépis. Plafond en plâtre peint.

WC

- Cuvette WC au sol.
- Carrelage au sol. Murs peints.
- Une fenêtre.

Chambre Nord-Est

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Deux fenêtres.

Chambre Est

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Une fenêtre.

Chambre Sud-Est

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Grand radiateur avec vanne thermostatique.
- Double porte donnant accès à la chambre Sud-Ouest.
- Deux fenêtres.

Chambre Sud-Centre

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plâtre peint au plafond.
- Une porte-fenêtre à 2 vantaux, sortie sur le balcon.

Chambre Sud-Ouest

- Parquet flottant.
- Papier ingrain peint sur les murs. Plafond en plâtre.
- Radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.
- 2ème accès à la salle de bains.

Salle de bains

- Local borgne
- Baignoire avec mitigeur. Lavabo avec mitigeur. Armoire pharmacie avec miroir et lumière.
- Carrelage au sol. Catelles sur les murs jusqu'à ~200 cm.

4ème étage :

Anciens WC au Nord

- Tabatière

Bureau Ouest

Corridor

- Sol ciment moucheté.

Pièce Nord

- Evier en porcelaine.
- Boiler de 50 lt de 1946.
- Sol ciment moucheté.

Bureau

- Parquet pose en fougères.
- Murs peints.

Pièce Sud-Ouest

- Partiellement mansardée.
- Parquet pose en fougères.
- Murs endommagés.

Réduit

- Dans la soupente du toit.
- Plancher.

Appartement 3 pièces

Salle de bains

- Baignoire avec mitigeur. Lavabo avec eau chaude et froide.
- Moquette au sol.

Chambre Sud-Ouest

- Partiellement mansardée au Sud-Ouest.
- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain peint sur les murs.
- Radiateur en fonte sur pieds avec vanne thermostatique.
- Armoire encastrée à une porte.
- Une fenêtre.

Cuisine Sud

- Plonge en inox.
- Anciens buffets en bois.
- Sol ciment moucheté
- Une fenêtre.

Chambre Centre-Sud

- Parquet pose en fougères.
- Papier ingrain sur les murs.
- Radiateur en fonte sur pieds avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambre Sud-Est

- Parquet pose en fougères.
- Murs peints sur plâtre.
- Armoire encastrée.
- Radiateur en fonte sur pieds avec vanne thermostatique.
- Une fenêtre.

Chambres hautes

- Couloir avec planches au sol.
- Murs en plâtre.
- Chambres hautes mansardées, fenêtres en imposte demi-cercles.

Escalier

- En bois.

5ème étage :

Surcomble

- Escalier en bois.
- Sol en planches.
- Locaux mansardés.
- Fenêtres en imposte demi-cercles.
- Le faîte du toit est accessible par une petite échelle.
- Tabatières.
- Charpente en bon état. Anciennes traces de coulage.
- Pas d'isolation ni de sous-couverture

Remarques :

- Façades crépies à la tyrolienne avec chaînes d'angle en ciment.
- Les fenêtres ont été remplacées et sont en PVC avec vitrage isolant, sauf celles de la cage d'escalier qui sont en bois (en mauvais état).
- Les volets sont en bois avec des lamelles dans la partie supérieure. Au Sud et à l'Ouest, sauf au dernier étage. Des stores à rouleaux sont posées sur les fenêtres, dont certains en mauvais état.
- **La valeur d'assurance incendie (ECAP) paraît actuellement trop faible.**
- **Une incertitude concerne le sous-sol de la ville du Locle, plusieurs bâtiments présentant des fissures en raison d'un affaissement consécutif à la baisse du niveau de la nappe phréatique.**
- **Des fissures ayant été relevées, principalement dans le corridor d'entrée et dans la salle Nord, des réserves doivent être faites quant à l'évolution de la situation pour l'immeuble rue de France 8**

- **Le contrôle OIBT (ordonnance sur les installations électriques à basse tension) a été effectué à la transformation de l'immeuble selon information reçue de la gérance. Toutefois, le rapport de sécurité et le protocole d'essais-mesures n'a pas été fourni à la suite du changement de propriétaire. Un ultime délai est fixé par Viteos au 13 janvier 2021 pour fournir ce document.**

- **L'estimation ci-dessous se base sur les informations issues de documents officiels ainsi que des renseignements fournis par la propriétaire ou son représentant. La conformité de l'exécution de l'ouvrage n'a pas été vérifiée auprès des services compétents ; seuls les éléments basés sur l'observation ont été pris en considération.**

Estimation de la valeur

VALEUR INTRINSÈQUE

Volume :				
Habitation et commerces :				
5'576 m³ x CHF 700.-/m³		CHF	3'903'200.-	
déduction pour vétusté 45 %	./.	CHF	1'756'440.-	
				CHF 2'146'760.-
Salle de spectacles :				
1'170 m³ x CHF 500.-/m³		CHF	585'000.-	
déduction pour vétusté 55 %	./.	CHF	321'750.-	
				CHF 263'250.-
Terrain :				
560 m² x CHF 150.-/m²				CHF 84'000.-
Total				**CHF 2'494'010.-**

VALEUR DE RENDEMENT REELLE ET THEORIQUE

Les loyers s'entendent annuels, nets, sans les charges.
Ils sont réels pour CHF 47'520.- et théoriques pour CHF 37'800.-.
Les appartements vacants sont en partie inhabitables dans leur état actuel et la salle de spectacles n'est pas utilisable sans travaux de remise en état.

Tenant compte de cette situation, le rendement locatif total est capitalisé à 11 %, le marché du logement au Locle et l'état des locaux justifiant ce taux.

CHF 85'320.- capitalisés à 11 %	**CHF 775'636.-**

VALEUR VENALE (VALEUR MOYENNE)

La valeur intrinsèque est prise en considération une fois et la valeur de rendement une fois.

CHF $\frac{2'494'010.- + \text{CHF } 775'636.}{2}$ = **CHF 1'634'823.-**

En tenant compte de l'état du bâtiment dont plusieurs appartements sont en travaux, nécessitant des investissements importants à court et moyen termes, considérant que la salle de spectacles ne peut pas être utilisée dans son état actuel, sachant que le marché du logement dans les Montagnes neuchâteloises et plus particulièrement au Locle est très difficile laissant envisager péniblement la relocation, sachant enfin que l'état locatif théorique (loyers réels et estimés) aboutit à un rendement de 5.22 %, selon les calculs ci-dessus, inférieur à ce qui est exigé par les banques pour le financement d'un immeuble mixte et en observant le marché immobilier régional actuel, la valeur de cet immeuble peut être estimée à :

CHF '1'635'000.-

L'épidémie du COVID-19 a un impact mondial sur les marchés financiers et l'immobilier. L'activité est touchée dans de nombreux secteurs, notamment pour les surfaces commerciales, les bureaux et l'hôtellerie. Les évolutions et les impacts sur l'immobilier de rendement sont pour l'instant incertains. Nous sommes ainsi confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent qui rendent notre appréciation difficile car les données passées ne refléteront probablement pas les valeurs futures. Ainsi, la valeur retenue revêt un caractère moins certain et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération.

S. E & O., La Chaux-de-Fonds, le 10 août 2020

Agence Bolliger Immobilier SA
André Bolliger

Annexes :

- Etat locatif
- Estimation cadastrale
- Extrait du registre foncier
- Plan cadastral
- Police ECAP
- Plan de zones
- Vue ortho photo
- Plan de situation

Bolliger Immobilier
Av. Léopold-Robert 12
2302 La Chaux-de-Fonds

Tél. +41 32 911 90 80
Fax +41 32 911 90 81
info@bolliger-immobilier.ch

RUE DE FRANCE 8 / LE LOCLE

Etat locatif

Etat au 1er juillet 2020

Objets	Etages		Logements	Nb pces	Noms	Prénoms	Loyers nets	Charges	Loyers bruts	Surfaces m2	Prix m2	Garantie-loyer	Résiliation		Délai résilia
										~					
1	Rez	N	Théâtre	Local	Vacant		1'050			180					
2	Rez	S-O	Magasin	Local	Schopfer	Giuseppina	559	168	727	70	95,8	N	Oui	31,7,2024	5 ans
3	Rez	S-C	Salon coiffure	Local	Vermot	Christine	983	250	1233	110	107	N	Non		1 an
4	Rez	S-E	Salon coiffure	Local	Vermot	Christine	0		0			N	Non		1 an
5	1er	S-O	Logement	5 pces	Schmid	Jean-Marc	715	230	945	90	95		Non		
6	1er	S-E	Logement	4,5 pces	Vacant		700		0	90					
7	2è	S-O	Logement	4,5 pces	Vacant		700		0	90					
8	2è	S-E	Logement	4,5 pces	Vacant		700		0	90					
9	3è	S-O	Logement	4,5 pces	Gahaf	Esmail	703	280	983	90	93,75	O BCN	Non		3 mois
10	3è	S-E	Logement	4,5 pces	Buca	Suzana	850	330	1180	90	113,35	O Swissc	Non		3 mois
11	4è	O	Logement	2 pces	Vermot	Dominique	150	100	250			N	Non		3 mois
12	4è	S-O	Logement	3 pces	Vacant	Réel	3960	1358	5318						
						Théorique	7'110								
			Inchangé au 1er juin 2020												

25.06.2020

Immeuble No '7306.53'
Date: 03.07.2020, Edition 03.07.2020

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 7306
Cadastre: Le Locle

Détail du ou des propriétaires

[redacted]

Extrait du registre immobilier

Désignation: RUE DE FRANCE 8
Catégorie d'immeuble: IMMEUBLES LOCATIFS
Natures d'immeuble :
Surface totale 560 m²
habitation, commerce, PLAN 201 (506 m², 6746 m³)
route, chemin, PLAN 201 (54 m²)

EC totale: Fr. 930 000
Date de la dernière évaluation : 08.11.2017

La Chaux-de-Fonds, le 03.07.2020
Office des impôts immobiliers et de succession

Extrait du RF

Propriétaire(s)

[redacted]

Cadastre de Le Locle - RF CANTONAL

Bien-fonds N° 7306
(sept trois zéro six)
Plan folio 201, Le Locle
560 m² route, chemin (54 m²)
habitation, commerce N° de construction 2004, Rue de France 8 (506 m²)
Provenance: 3657
No de mutation 1003, 21.01.2003 Réq. 36

Mode(s) d'acquisition(s)
Achat 08.11.2017 Réq. 650

Mention(s)
5122 Faillite
12.06.2020 Réq. 285

Annotation(s)
1980 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) Valeur : 1'446'929.95, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
03.10.2019 Réq. 562

2013 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) Valeur : 166'482.40, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
08.04.2020 Réq. 171

66.2017 Profit des cases libres Cédule au porteur N° 66.2017
08.11.2017 Réq. 652

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)
7919 La conduite de la fontaine (ancien article 107), pour autant qu'elle traverse la route cantonale, n'est qu'à bien plaire. Arrêté du Conseil d'Etat
16.04.1880 Réq. 416, 06.04.2006 Réq. 312

9801.1 Droit d'établir et entretenir dans le sol du N° 282 de l'article 6913 un canal pour l'écoulement des eaux souterraines dans le bied
20.08.1925 Réq. 154

10706 Pour droit d'utilisation future par les propriétaires de l'article 7306 et conditions de construction du mur Ouest du garage édifié sur l'article 7307, mur construit aux frais du propriétaire de l'article 7307 sur le terrain de l'article 7306 et appartenant au propriétaire de cet article, voir actes
03.05.1923 Réq. 85, 08.08.1925 Réq. 147

10707 Grevé au profit de l'article 7307 du droit par ce dernier d'utiliser en cas de construction sur son terrain le mur Ouest du garage sur le présent article 7306, fo 10, son prolongement et sa surélévation limités pour y fixer

poutres, solives, appuis, etc
03.05.1923 Réq. 85, 08.08.1925 Réq. 147

10708 Droit pour les propriétaires de l'article 7306, fo 10, de construire en tout temps sur leur terrain en prolongement du mur Ouest du garage édifié sur l'article 7307, fo 10 à l'extrême limite commune des articles 7307 et 7306, fo 10, sur toute la longueur de cette limite, entre la rue de la Côte et la rue de France
03.05.1923 Réq. 85, 08.08.1925 Réq. 147

10711 Droit d'ouvrir des jours dans ledit mur exhaussé à partir et au-dessus du niveau du plancher du premier étage du bâtiment de l'article 7307, compté sur la façade Nord
08.08.1925 Réq. 147

10712 Droit de laisser dépasser en saillie sur l'article 7307, fo 10, chéneaux et corniches jusqu'à 80 cm de la limite
08.08.1925 Réq. 147

Gage(s) immobilier(s)

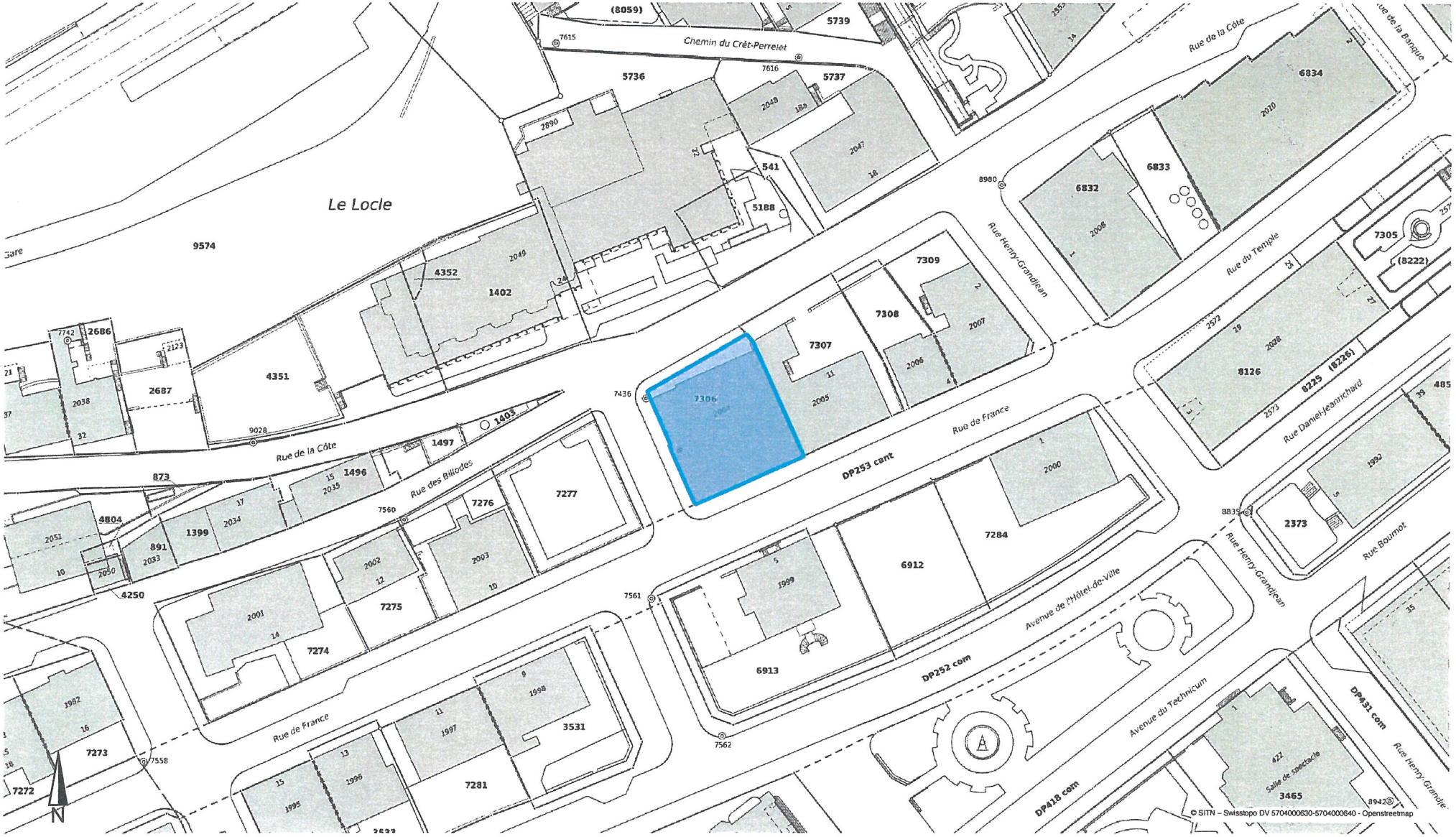
rang privilégié
CHF 40'851.60 Francs suisses quatre zéro huit cinq un 60/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 72.2019
Créancier: ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
18.11.2019 Réq. 649

rang 1
CHF 920'000.-- Francs suisses neuf deux zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 65.2017
Constituant(s) du gage: [redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
08.11.2017 Réq. 651

rang 2
CHF 1'050'000.-- Francs suisses un zéro cinq zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 66.2017
Constituant(s) du gage: [redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.50 %
Avec profit des cases libres
08.11.2017 Réq. 652

Art. 103 ORF: L'inscription de l'ayant droit d'une cédule hypothécaire sur papier ou d'une hypothèque ne déploie pas les effets attachés au registre foncier.

Cet extrait ne peut pas être utilisé comme extrait officiel du registre foncier.
ACN/SommerM, 03.07.2020



Echelle 1:1'000

0 10 20 30m

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 10.08.2020 20:53:16

ecap 1810
Neuchâtel
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention

Police d'assurance

Neuchâtel, le 27 juillet 2020

[redacted]

Police N° 105596- 0 / 2

Propriétaire

01.00.02.20.30 [redacted]

Mandataire/Représentant

01.00.01.85.07 [redacted]

Bâtiment assuré

Numéro d'objet	**: 44165 - Locatif, magasins, bureau**
Adresse	**: Le Locle, Rue de France 8**
Année construction	**: 1925**
Date estimation	**: 2 juillet 2009**
N° bien-fonds	**: 7306 / Le Locle**
Type de valeur	**: Valeur à neuf**
Volume total	**: 6'746.00 m3**
Valeur assurance totale	**: CHF 3'333'020.64 (indice = 118)**

Prime annuelle

Classe de risque lié à la construction		Intermédiaire	
Classe de risque lié à l'usage		B : Modéré	
Somme d'assurance		3'333'020.64	
Éléments de facturation	**Taux**		**Montant (CHF)**
Prime de base	0.250‰		833.26
Prime de risque brute	0.300‰	999.91	
Prime de risque nette			999.91
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			1'833.17
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			91.66
Contrib. pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.180‰		599.94
Total Bâtiment			**2'524.77**
Total annuel			**2'524.77**

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.

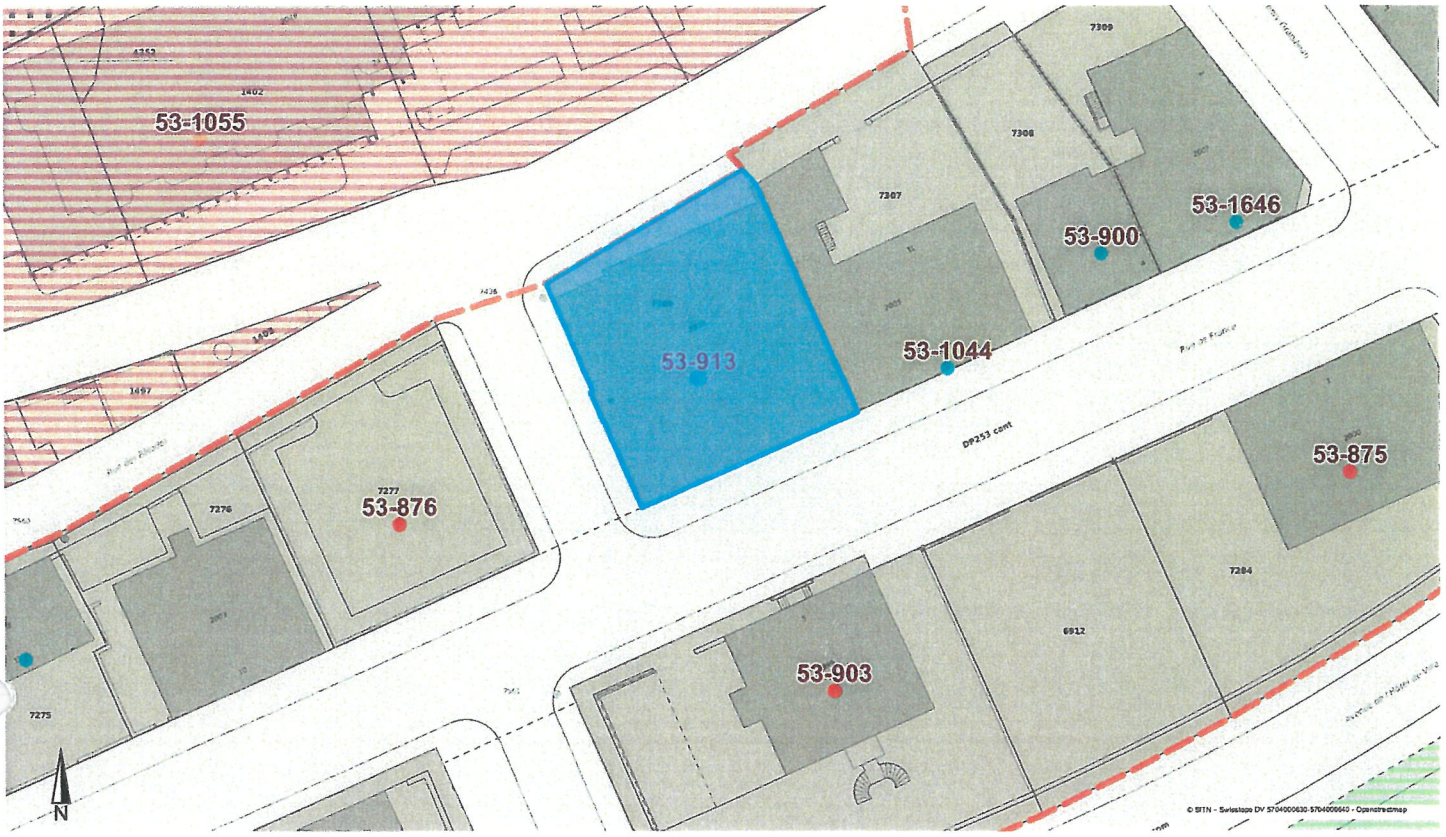
En cas de divergence entre la police d'assurance et le récapitulatif du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui priment, sous réserve de demande de correction faite par l'assuré.

Entrée en vigueur : 1er janvier 2020

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION

Jean-Michel Brunner, directeur



Echelle 1:500

0 5 10 15m

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 31.07.2020 07:51:55

Géoportail du Système d' Information du Territoire Neuchâtelois

ne.ch
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

Distances des constructions
- par rapport à la forêt
- par rapport au cours d'eau et étendue d'eau
- par rapport à la zone viticole
- par rapport à la vigne

Réserves naturelles de la faune et de la flore
- Réserves naturelles de la faune et de la flore

Biotopes
- Biotopes

Zones de crêtes de forêts - Zones de vignes et grèves
- Zone de crêtes et forêts
- Zone de vignes et grèves

Périmètres de site marécageux
- Périmètre de site marécageux

Zones à protéger cantonales
- Zones à protéger cantonales

Zones à protéger communales
- Zones à protéger communales

Zones réservées
- Zone réservée communale
- Zone réservée cantonale

Périmètres de plan d'extraction de matériaux en vigueur
- Périmètre de plan d'extraction de matériaux en vigueur

Zones agricoles et autres zones
- Zone agricole / Aire forestière / Espace de transport
- Zone viticole
- Zone de parcs éoliens
- Zone de maintien de l'habitat rural
- Zone de sports - détente - loisirs b
- Zone d'extraction de matériaux
- Zone de traitement des déchets
- Zone de décharge
- Zone d'aérodrome
- Zone des terrains militaires
- Zone de plan spécial b
- Zone d'utilisation différée
- Zone spéciale b

Patrimoine architectural
- Protection canton + RACN 1e cat
- Protection canton + RACN 2e cat
- Protection canton + RACN 3e cat
- Protection canton + RACN -
- RACN 1e cat
- RACN 2e cat
- RACN 3e cat

Périmètres de protection des sites bâtis
- Périmètre de protection des sites bâtis

Bandes d'implantation
- Bandes d'implantation

Périmètres d'évolution
- Périmètre d'évolution

Périmètres à fiche de mesures
- Périmètre à fiche de mesures

Périmètres à ordre contigu ou presque contigu obligatoire
- Périmètre à ordre contigu ou presque contigu obligatoire

Périmètres à prescriptions particulières
- Périmètre à prescriptions particulières

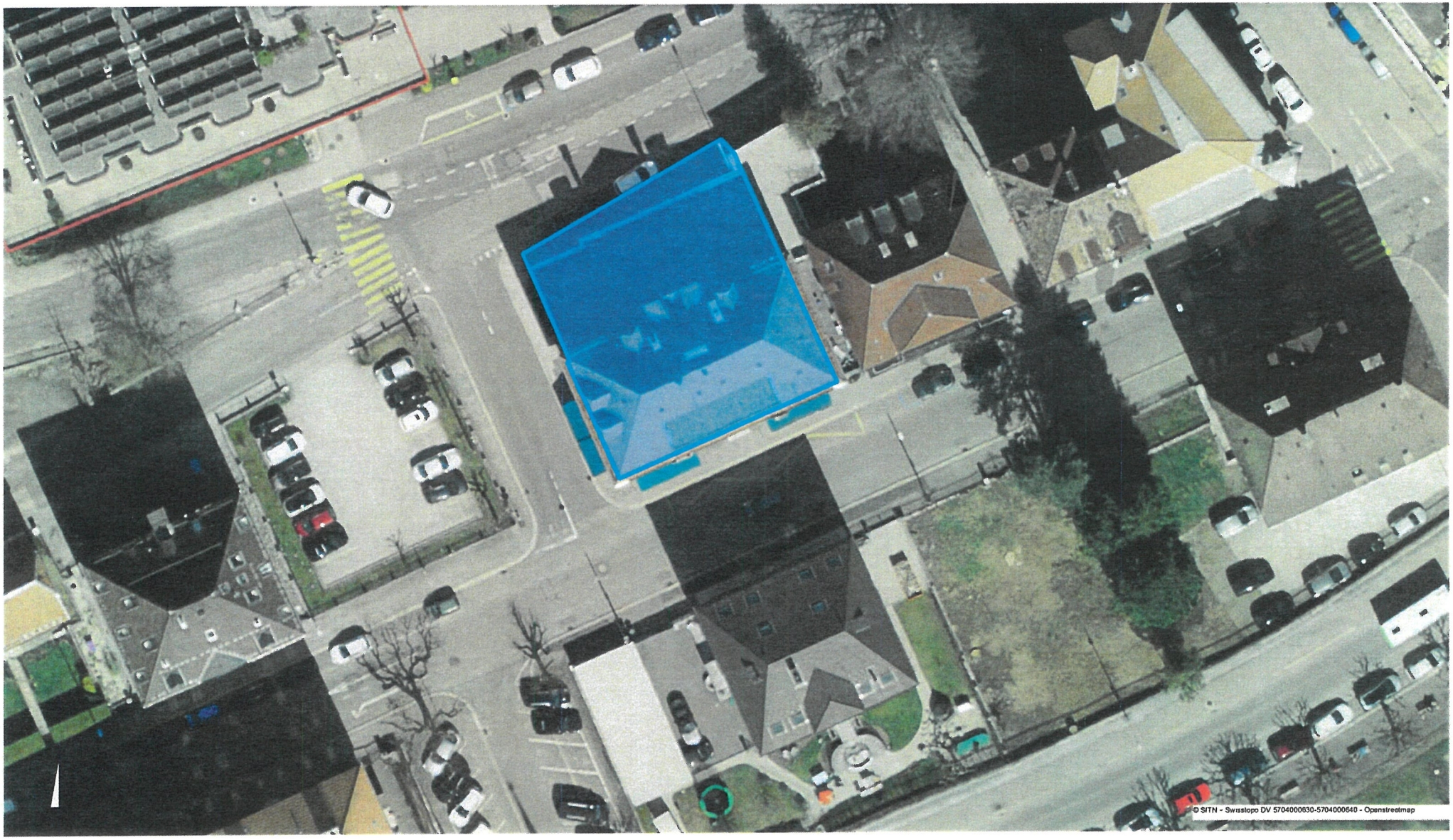
Périmètres de plan de spécial
- Périmètre soumis à PS
- Périmètre de PS en vigueur

Périmètres de plan de quartier
- Périmètre soumis à PQ
- Périmètre de PQ en vigueur

Zones à bâtir
- Zone d'habitation à faible densité
- Zone résidentielle densifiée
- Zone d'habitation à moyenne densité
- Zone d'habitation à haute densité
- Zone mixte
- Zone d'ancienne localité
- Zone de centre ville
- Zone de villa en damier
- Zone de protection de l'ancienne localité
- Zone de protection du patrimoine
- Zone artisanale
- Zone d'activités économiques
- Zone industrielle
- Zone commerciale
- Zone d'utilité publique
- Zone de verdure
- Zone de sports - détente - loisirs a
- Zone de tourisme
- Zone de fermes
- Zone de chalets
- Zone de constructions basses
- Zone de plan spécial a
- Zone de transport
- Zone spéciale a
- Autre zone à bâtir

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 31.07.2020 07:51:56



Echelle 1:500

0 5 10 15m

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Impression du : 31.07.2020 08:27:13

Grands-Monts
Route des Monts
Chemin de Jolimont
Rue Bellevue
Route de Mi-Côte
Cercle de l'Union
Chez Sandro
Temple du Locle
Bar Le Moka
Centre Pédagogique
Fondation Les Billodes
Chemin des Tilleuls
Rue de la Gare
Restaurant Méditerranée
Takeout · Delivery
Le Locle
Faude & Huguenin
BCN - Banque
Cantonale Neuchâteloise
Reseau hospitalier
neuchâtelois - Le Locle
Bureau de poste
Coop Supermarché
Le Locle
Banque Raiffeisen
des Montagnes...
Restaurant Royal Paninis
Delivery
Rue des Envers
Route du Soleil d'Or
Hôtel Des Trois Rois
Rue de France 8
Blackwood Tattoo
Tattoo shop
Migros Supermarkt
Avenue de l'Hôpital
LE PHARE
Rue de la Côte
Rue de France
Restaurant
Pizzeria Casino
Pizza
Espace du Grand-Être
Rue Alexis-Marie-Piaget
ACSIN Kebab
Rue Jehan Droz
Avenue du Technicum
Colleges de Jehan-Droz
et de Beau-Site
Le Bonheur
Cafe-theatre la Grange
Temporarily closed
DPM-motorsport
Ecole technique
(ET-CIFOM)
Collége des Jeanneret
Sentier nature
Google
Manufacture de
20