

**EVALUATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION AVEC  
4 APPARTEMENTS ET UN ATELIER  
SIS RUE DE LA RONDE 1-3  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS**



**Mandant** : **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** : **22.11.2023**  
**Objet** : **Habitation (4 appts) + un atelier**  
**Commune** : **La Chaux-de-Fonds**  
**Adresse / lieu dit** : **Rue de la Ronde 1-3**  
**Propriétaire(s)**

**Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL**

**Bien-fonds** : **11761**  
**Plan folio** : **346, La Chaux-de-Fonds**  
**Surface cadastrale** : **126 m<sup>2</sup>**  
**Surface route, chemin** : **17 m<sup>2</sup>**  
**Surface habitation** : **109 m<sup>2</sup>**  
**Provenance** : **6149**  
**N° de mutation** : **245, 16.03.2007 Réq. 369**  
**Mode(s) d'acquisition(s)** : **Apport 10.07.2019 Réq. 723**  
**Mention(s)** : **Voir extrait du RF annexé**  
**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**  
**Bien-fonds** : **11762**  
**Plan folio** : **346, La Chaux-de-Fonds**  
**Surface cadastrale** : **340 m<sup>2</sup>**  
**Surface route, chemin** : **178 m<sup>2</sup>**  
**Surface habitation** : **162 m<sup>2</sup>**  
**Provenance** : **6149**  
**N° de mutation** : **245, 16.03.2007 Réq. 369**  
**Mode(s) d'acquisition(s)** : **Apport 10.07.2019 Réq. 723**  
**Mention(s)** : **Voir extrait du RF annexé**  
**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 : 115174 / 3**  
**Volume : 3'330 m3**  
**Somme : 2'207'799.00**  
**Dernière estimation : 27.06.2018**  
**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	X		
Qualité de l'environnement		X	X	
Vue / Dégagement			X	X
Proximité des communications	X	X		
Proximité des écoles	X			
Proximité des magasins	X			

#### Raccordements

Eau	
Réseau public	X
Eau de pluie	
Inexistant	

Ecoulement eaux usées	
Canalisations	X
Fosse sceptique	
Inexistant	

Electricité	
Raccordé	X
Non raccordé	

**Actuellement, plus d'électricité dans le bâtiment n° 3**

Gaz	
Raccordé	
Non raccordé	X

Télé-réseau	
Raccordé	X
Non raccordé	
Antenne / parabole	

## 1.2 REPARTITION INTERIEURE DU BÂTIMENT N° 1

### Sous-sol :

Atelier (métal)	sol	chape
	mur	crépi
	plafond	béton
		fenêtres bois

PHOTOS 1, 2, 3 ET 4

Escaliers	marches	béton
	mur	crépi
	plafond	bois
	main-courante	-

PHOTO 5

### Rez-de-chaussée inférieur :

WC	sol	chape peinte
	mur	crépi
	plafond	crépi
		1 WC
		grande fenêtre bois longue et étroite

PHOTO 6

Palier	sol	béton
	mur	crépi
	plafond	bois
		1 porte accès Nord

Escaliers	marches	Pierre
	mur	crépi
	main-courante	fer forgé

PHOTO 7

### Rez-de-chaussée :

Atelier	sol	chape peinte
	mur	crépi / panneaux bois
	plafond	panneaux bois / plâtre
		fenêtres Sud (7 doubles, 2 simples bois)
		fenêtres Nord (8 doubles)
		<b>Des étais ont dû être posés pour consolider la toiture</b>

PHOTO 8

Atelier	marches	chape brute
	mur	crépi
	plafond	plaques en bois / plâtre
		fenêtres

PHOTO 9

Magasin	sol	carrelage
	mur	crépi / catelles
	plafond	crépi / catelles
		vitrine Sud (simple vitrage)

PHOTO 10

Atelier (couture)	sol	carrelage
	mur	peinture s/catelles
	plafond	faux-plafond
		1 porte accès Sud

PHOTO 11

### 1.3 DESCRIPTIF INTERIEUR DU BÂTIMENT N° 3

#### Sous-sol :

3 caves / citerne / chauffage	sol	chape brute
	mur	crépi grossier brut
	plafond	crépi grossier brut

PHOTOS 12, 13 ET 14

Escaliers	marches	Pierre
	mur	crépi grossier
	main-courante	-

#### Rez-de-chaussée inférieur :

Palier	sol	Pierre naturelle
	mur	crépi
	plafond	crépi
		1 porte d'entrée Nord

#### Rez-de-chaussée :

Palier	sol	Pierre
	mur	crépi / Pierre brute
	plafond	plâtre
		1 porte d'entrée Sud en bois

PHOTO 15

Cage d'escaliers	marches	Pierre / bois
	mur	crépi
	plafond	crépi / plâtre
	main-courante	bois / métal
	fenêtre	PVC

PHOTOS 16 ET 17

#### 1er étage, appartement de 4,0 pièces :

Chambre S/E	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		fenêtres PVC

PHOTO 18

Chambre N/O	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		fenêtres PVC

PHOTO 19

Hall	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		armoires encastrées 2 portes

PHOTO 20

Salon	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		fenêtres PVC

PHOTO 21

Cuisine ouverte		
	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		<b>agencement de cuisine pas terminé</b>
		fenêtres PVC

PHOTO 22

Salle-de-bains		
	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre / spots encastrés
		1 évier
		1 WC
		1 baignoire d'angle
		<b>travaux pas terminés</b>

PHOTOS 23 ET 24

2ème étage, appartement :

**finitions similaires au 1er étage**

3ème étage, appartement :

**finitions similaires au 1er étage**

4ème étage, appartement :

**finitions similaires au 1er étage mais sans agencement de cuisine**

5ème étage, combles :

Escaliers		
	marches	bois
	mur	crépi
	main-courante	bois

PHOTO 25

Combles		
	sol	bois
	mur	crépi
	toiture	poutraison sans isolation
		1 lucarne vitrage simple
		4 galetas en claires voies bois

PHOTOS 26 ET 27

**2. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT N° 1**

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	plate / <b>coule travaux en cours avec bâche de protection</b>		<b>X</b>
Etat général des façades	crépi	<b>X</b>	
Etat général des fenêtres	bois		<b>X</b>
Entretien			<b>X</b>

**2.1 DESCRIPTIF DU BÂTIMENT N° 3**

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS
Etat général de la toiture	tuile / tôle / <b>pas d'isolation / coule</b>		<b>X</b>
Etat général des façades	crépi / pierre de taille	<b>X</b>	
Etat général des fenêtres	PVC / bois	<b>X</b>	<b>X</b>
Entretien			<b>X</b>

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

Chaudière à mazout	<b>OBSOLETE ET PLUS EN FONCTION</b>		
Brûleur	<b>OBSOLETE ET PLUS EN FONCTION</b>		
Citerne enterrée			<b>?</b>

**Selon les informations qui nous ont été rapportées, un raccordement au chauffage à distance (CAD) est en cours.**

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)

OUI	<b>X</b>
NON	

**Dans la cour située au Nord du bâtiment n° 1**

Garage(s) individuel(s)

OUI	
NON	<b>X</b>

Autre(s) possibilité(s)

OUI	<b>X</b>
NON	

**A proximité dans le parking de la Ronde ou en zone bleue**

Extérieurs

Jardin

OUI	
NON	<b>X</b>

Place de jeux

OUI	
NON	<b>X</b>

### 3. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BÂTIMENT

#### 3.1 Valeur de remplacement bâtiment

311 Coût de reconstruction	3330 m3	CHF	725.00	CHF	2 414 250.00
312 Aménagements extérieurs	195 m2	CHF	120.00	CHF	23 400.00
313 Taxes et frais d'introduction (311 à 312)	5.00 %	CHF	2 437 650.00	CHF	121 883.00
314 Vétusté	<b>35.00</b> % de 311 + 312 + 313			./.	CHF 895 837.00

**Total valeur de remplacement** CHF **1 663 696.00**

#### 3.2 Valeur du terrain

321 Estimation selon marché n° 11761	126 m2	CHF	250.00	CHF	31 500.00
322 Estimation selon marché n° 11762	340 m2	CHF	250.00	CHF	85 000.00

**Total valeur du terrain** CHF **116 500.00**

#### 3.3 Valeur intrinsèque

331 Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000			CHF	1 663 696.00
332 Valeur du terrain				CHF	116 500.00

**Total valeur intrinsèque** CHF **1 780 196.00**

#### 3.4 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

##### 341 Etat locatif actuel selon jugement du 30.05.2022 :

Etat locatif		CHF	6 720.00		
342 Capitalisé à	7.54%	brut (+ 1.00% + 1.00%)			
TH 1er rang	3.00%	sur 60% VI	CHF 1 068 118.00	CHF	32 044.00
TH 2ème rang	3.25%	sur 5% VI	CHF 89 010.00	CHF	2 893.00
Fonds propres	10.00%	sur 35% VI	CHF 623 069.00	CHF	62 307.00
Coût d'entretien	20.00%	de	CHF 6 720.00	CHF	1 344.00
Risque locatif	1.50%	de	CHF 6 720.00	CHF	101.00
Total				CHF	98 689.00
Rendement couvrant les coûts					5.54%
Supplément (facteur de situation)					1.00%
Supplément (provision)					1.00%
					<hr/> 7.54%

**Total valeur de rendement net :** CHF **6 720.00** capitalisé à **7.54%** CHF **89 081.00**

#### 3.5 Valeur de rendement (réf. 1.50%)

##### 351 Etat locatif prévisionnel en tenant compte d'un loyer de marché après travaux :

Etat locatif prévisionnel	CHF	<b>78 600.00</b>	
Atelier	CHF	7 200.00	(loyer de CHF 600.00 + charges)
Appartement 1er étage	CHF	17 880.00	(loyer de CHF 1'490.00 + charges)
Appartement 2ème étage	CHF	18 000.00	(loyer de CHF 1'500.00 + charges)
Appartement 3ème étage	CHF	18 120.00	(loyer de CHF 1'510.00 + charges)
Appartement 4ème étage	CHF	17 400.00	(loyer de CHF 1'450.00 + charges)



Après consultation, le 02.12.2023, 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 (CANÉPO).

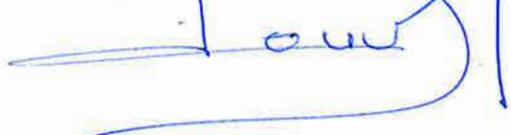
Fort de ce qui précède, l'estimateur admet que les propriétés citées en titre, sise Rue de la Ronde n° 1 et 3 à La Chaux-de-Fonds, faisant l'objet du présent rapport en leur état actuel, peuvent être évaluées, en tant que bâtiments locatifs, compte tenu des documents qui ont pu être consultés et des 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 865'000.00**

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 "Twixtel"
- 02 plans cadastraux SITN
- 02 attestations du CANÉPO
- 02 extraits du Registre Foncier
- 01 police ECAP
- 02 estimations cadastrales
- 01 bail à loyer
- 01 procès-verbal d'audience du 12.04.2011
- 01 jugement du Tribunal régional des Montagnes du 30.05.2022
- 31 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.