

**EVALUATION D'UN BÂTIMENT COMPOSE
D'UN APPARTEMENT ET D'UNE FROMAGERIE
SIS RUE DU TEMPLE 1
2105 TRAVERS**



Mandant / propriétaire : **OFFICE DES POURSUITES
TIVOLI 28
CASE POSTALE 1
2002 NEUCHÂTEL 2**

Mandataire : **REGIE IMMOBILIERE JOUVAL SA
RAFFINERIE 1
2000 NEUCHÂTEL**

Visite des lieux : 12.06.2024
Objet : Maison composée d'un appartement
et d'une fromagerie
Commune : Travers
Adresse / lieu dit : Rue du Temple 1

Propriétaire(s)

██
██

Cadastre de Travers - RF CANTONAL

Bien-fonds : 2331
Plan folio : 201, Quartier de l'Abbaye
Surface cadastrale : 404 m²
Surface chemin, place : 159 m²
Surface habitation : 245 m²
Provenance : 2 331
N° de mutation : 1652, 05.11.2013 Réq. 623
Mode(s) d'acquisition(s) : Achat 02.10.2015 Réq. 614
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 : 95322 / 7
Volume : 2'512 m³
Somme : 2'073'210.00
Dernière estimation : 24.04.2018
Date de construction ou première est. connue : 1924

1. DESCRIPTION DE LA MAISON

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	
Vue / Dégagement			X	X
Proximité des communications		X		
Proximité des écoles			X	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	X
	Non raccordé	
Télé-réseau	Raccordé	X
	Non raccordé	
	Antenne / parabole	

1.2 DESCRIPTIF INTERIEUR

Sous-sol

Local citerne

sol	chape brute
mur	crépi dalle
plafond	dalle béton

PHOTO 1

Rez-de-chaussée

Ancien garage

sol	chape peinte
mur	panneau sandwich
plafond	faux-plafond métal
	1 évier inox
	1 porte coulissante en aluminium

PHOTOS 2 ET 3

Réduit Est

sol	chape peinte
mur	crépi / doublage bois
plafond	faux-plafond métal

PHOTO 4

Salle de travail

sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	faux-plafond métal
	1 évier inox
	1 grand bassin inox
	1 porte PVC donnant sur l'extérieur
	1 grande porte coulissante en aluminium
	1 fenêtre bois
	1 monte-charge 750 Kg

PHOTOS 5, 6 ET 7

Chambre froide I

sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	crépi

PHOTO 8

Chambre froide II

sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	crépi

PHOTO 9

Vestiaires

sol	carrelage
mur	crépi
plafond	dalle peinte

PHOTO 10

1er étage

Escaliers

marches	pierre
mur	crépi
main-courante	barreaux métalliques / bois

PHOTOS 11 ET 12

Palier d'étage

sol	mosaïque / carrelage
mur	crépi / carrealge
plafond	plâtre
	1 évier
	1 fenêtre double bois

PHOTOS 12 ET 13

WC	sol	carrelage
	mur	crépi / carrealge
	plafond	plâtre
		1 WC
		1 fenêtre PVC

PHOTO 14

Cuisine	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	faux-plafond métal
		1 agencement avec double lavabo
		buffets hauts
		buffets bas
	2 fenêtres métal	

PHOTO 15

Douche	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	plâtre
		1 tub
		1 fenêtre double bois

PHOTO 16

Grande pièce	sol	carrelage / linoléum
	mur	crépi
	plafond	faux-plafond (plaques enlevées)
		4 fenêtres double bois

PHOTOS 17 ET 18

Chambre froide	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	crépi

PHOTO 19

Laboratoire	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	faux-plafond métal
		plusieurs fenêtres PVC
		1 monte-charge 750 Kg

PHOTOS 20, 21 ET 22

2ème étage

Escaliers	marches	pierre
	mur	crépi
	main-courante	barreaux métalliques / bois

PHOTO 23

Hall	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		armoire 2 portes
		fenêtres bois

PHOTOS 24 ET 25

WC	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	faux-plafond métal
		1 WC
		1 lavabo

PHOTO 26

Salle de bains	sol	carrelage
	mur	carrelage
	plafond	faux-plafond métal
		1 baignoire
		1 bidet
		1 tub de douche avec parois
		double lavabos
		armoires 2 portes
		1 porte-linge chauffant
		1 fenêtre métal

PHOTOS 27, 28 ET 29

Local archives	sol	parquet
	mur	papier ingrain
	plafond	crépi
		fenêtres bois

PHOTOS 30 ET 31

Bureau	sol	carrelage
	mur	plâtre
	plafond	plâtre
		2 fenêtres bois

Chambre I	sol	parquet
	mur	papier ingrain
	plafond	plâtre
		2 fenêtres bois

PHOTO 32

Chambre II	sol	parquet
	mur	crépi
	plafond	plâtre
		1 cheminée
	3 fenêtres bois	

PHOTO 33

Salon	sol	carrelage
	mur	crépi
	plafond	lames bois
		2 fenêtres bois

PHOTO 34

Balcon	sol	carrelage
	parapets	aluminium / plexiglas
	mur de façade	crépi
		1 store toile cassé

PHOTO 35

Cuisine ouverte	sol	carrelage
	mur	carrelage / crépi
	plafond	plâtre
		bar de séparation avec buffets bas
		1 lave-vaisselle
		1 vitrocéramique
		2 feux "gaz"
		1 hotte
		1 four en hauteur
		1 grand frigo
		1 grande armoire verticale de rangement
		buffets hauts
		buffets bas + tiroirs
	1 fenêtre triple bois	

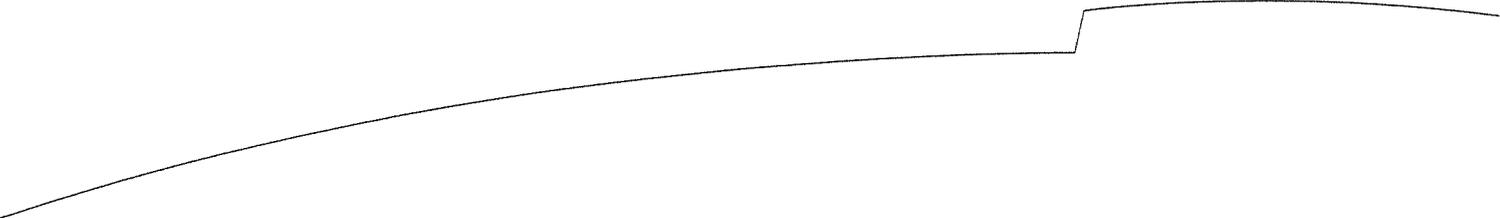
PHOTOS 36 ET 37

3ème étage (combles)

Escaliers

marches	béton
mur	crépi
main-courante	-

PHOTO 38



2. DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

Description	ETAT		
	BON	MOYEN	MAUVAIS

Etat général de la toiture	tuiles / crochets à neige / lucarnes		X	
Etat général des façades	crépi		X	
Etat général des fenêtres	bois / métal / PVC	X	X	X
Etat général des stores	aluminium à rouleau		X	
Entretien			X	

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

Local chauffage

Chaudière à gaz	2017	ELCO	270 kW
Brûleur	2017	ELCO	
2 citernes métalliques			

Parking

Place(s) de parc extérieure(s)

OUI	X
NON	

Eventuellement devant la maison au Nord

Garage individuel

OUI	
NON	X

Autre(s) possibilité(s)

OUI	X
NON	

Dans les rue adjacentes

Extérieurs

Jardin

OUI	
NON	X

3. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BÂTIMENT

3.1 Valeur de remplacement bâtiment

311 Coût de reconstruction habitation	2512 m ³	CHF	800.00	CHF	2 009 600.00
312 Aménagements extérieurs	159 m ²	CHF	120.00	CHF	19 080.00
313 Taxes et frais d'introduction (211 à 212)	5.00 %	CHF	2 028 680.00	CHF	101 434.00
314 Vétusté	30.00 % de 211 + 212 + 213			./.	CHF 639 034.00

Total valeur de remplacement CHF **1 491 080.00**

3.2 Valeur du terrain

322 Estimation selon marché	404 m ²	CHF	100.00	CHF	40 400.00
-----------------------------	--------------------	-----	--------	-----	-----------

Total valeur du terrain CHF **40 400.00**

3.3 Valeur intrinsèque

331 Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000			CHF	1 491 080.00
332 Valeur du terrain				CHF	40 400.00

Total valeur intrinsèque CHF **1 531 480.00**

3.4 Valeur de rendement (réf. 1.75%)

341 Etat locatif **net** en tenant compte d'un loyer selon le marché :

Fromagerie CHF 28 800.00 (CHF 2'400.00 + charges)

342 Capitalisé à	8.37%	brut (+ 1.75% + 1.50%)			
TH 1er rang	2.50%	sur 50% VI	CHF	765 740.00	CHF 19 144.00
TH 2ème rang	2.75%	sur 20% VI	CHF	306 296.00	CHF 8 423.00
Fonds propres	10.00%	sur 30% VI	CHF	459 444.00	CHF 45 944.00
Coût d'entretien	15.00%	de	CHF	28 800.00	CHF 4 320.00
Risque locatif	2.00%	de	CHF	28 800.00	CHF 576.00

Total CHF 78 407.00

Rendement couvrant les coûts 5.12%
 Supplément (facteur de situation) 1.75%
 Supplément (provision) 1.50%

 8.37%

Total valeur de rendement net : 28 800.00 capitalisé à 8.37% CHF 344 099.00

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 :

$$\frac{1 \times 1\,531\,480.00}{3} + 2 \times 344\,099.00 = \text{CHF } 739\,893.00$$

4. CONCLUSION

Travers est une localité de la commune de Val-de-Travers, ancienne commune suisse du canton de Neuchâtel, située dans la région et ancien district du Val-de-Travers.

La commune de Val-de-Travers est née le 1er janvier 2009 de la fusion des anciennes communes de Môtiers, Couvet, Travers, Noiraigue, Boveresse, Fleurier, Buttes, Saint-Sulpice et Les Bayards.

Cette dernière est traversée par la Route de l'absinthe, itinéraire culturel et touristique reliant Pontarlier à Noiraigue.

Le village est situé de part et d'autre de l'Areuse.

Le bâtiment a été construit dans une rue parallèle, au Nord de l'axe principal qui traverse le village de Travers.

Contrairement à ce qui est mentionné sur l'extrait du Registre Foncier, le garage a été condamné pour être transformé en salle de travail.

Comme le démontre quelques photos, de l'eau coule en permanence dans certaines pièces, afin d'éviter la corrosion par le lait.

En effet, le lait est un liquide extrêmement corrosif pour certains matériaux, notamment les métaux tels que le fer et le cuivre.

Dès lors, l'expert, par souci de transparence, émet une réserve sur ce point. Il propose qu'une analyse soit effectuée par un spécialiste en la matière.

L'immeuble ayant été transformé et aménagé en fromagerie, il sera difficile de retrouver un repreneur, sans consentir à certains investissements ou de trouver la perle rare.

Après consultation, le 04.06.2024, 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 du Temple 1 à Travers, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être évaluée, en tant que fromagerie avec un logement, 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 740'000.00

Le soussigné demeure à votre disposition pour tout complément d'information.

En vous remerciant de la confiance témoignée, nous vous prions de croire, Madame, à l'expression de notre parfaite considération.

Régie immobilière Jouval SA

5. ANNEXES

- 01 plan twixel
- 01 plan de situation
- 01 plan cadastral SITN
- 01 attestation du CANEPO
- 01 extrait du Registre Foncier
- 01 police ECAP
- 01 estimation cadastrale
- 01 bail à loyer + 1 avenant du 31.05.2024
- 47 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

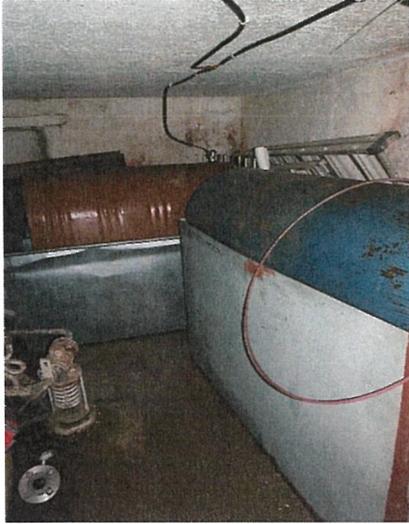


PHOTO 1



PHOTO 2

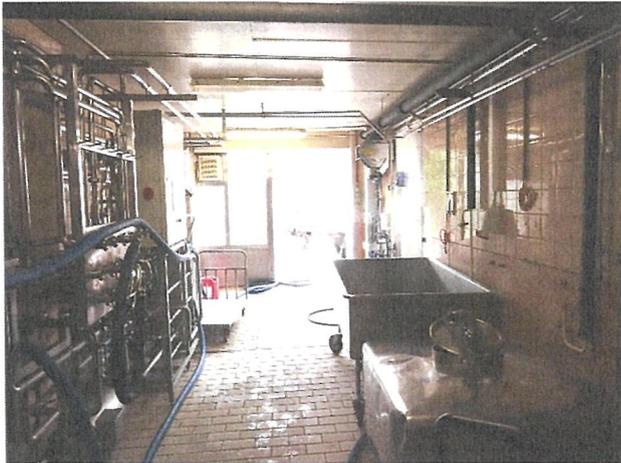


PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6

PHOTOS



PHOTO 7



PHOTO 8



PHOTO 9

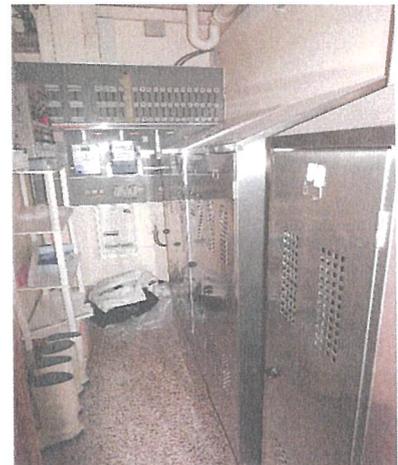


PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12

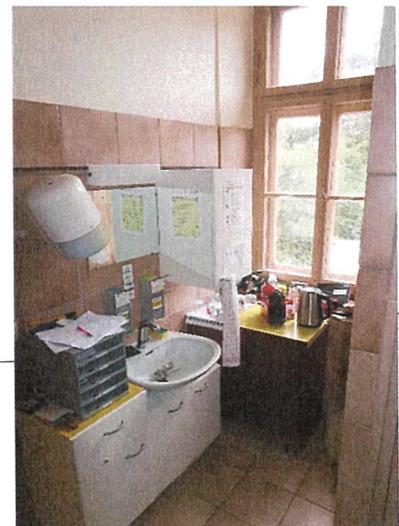


PHOTO 13

PHOTOS



PHOTO 14



PHOTO 15

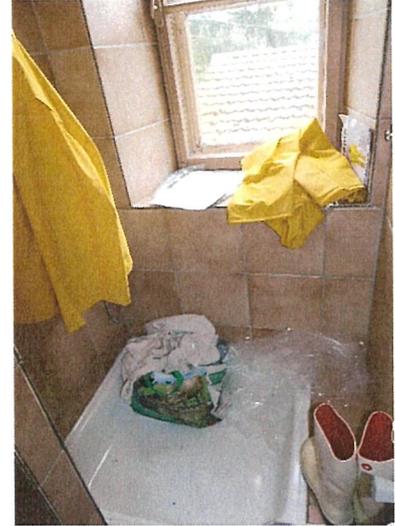


PHOTO 16



PHOTO 17



PHOTO 18



PHOTO 19



PHOTO 20



PHOTO 21

PHOTOS



PHOTO 22



PHOTO 23



PHOTO 24



PHOTO 25

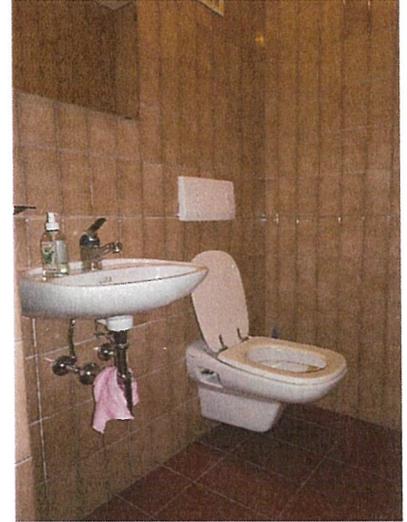


PHOTO 26



PHOTO 27

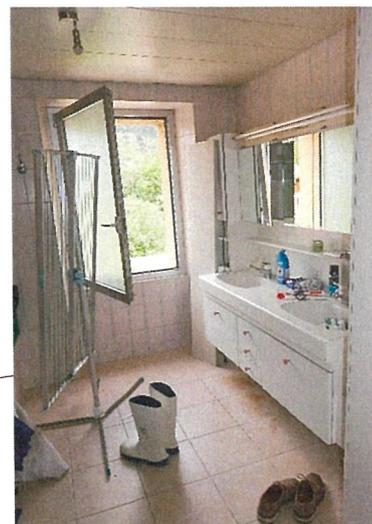


PHOTO 28



PHOTO 29

PHOTOS



PHOTO 30



PHOTO 31

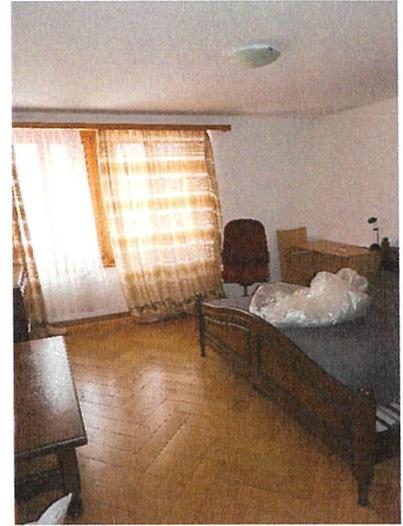


PHOTO 32



PHOTO 33



PHOTO 34



PHOTO 35



PHOTO 36

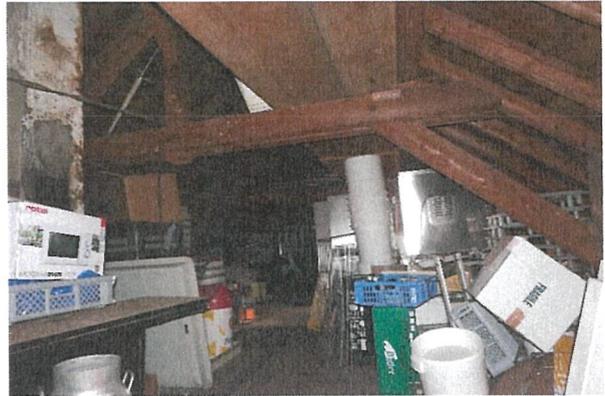


PHOTO 37

PHOTOS



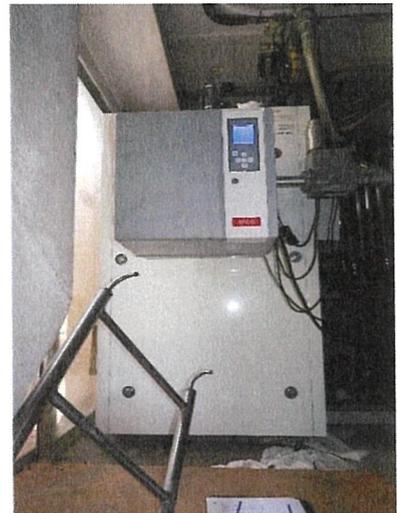
PHOTO 38



COMBLES



COMBLES



CHAUFFAGE



CHAUFFAGE



FACADE EST

PHOTOS



FACADE EST



FACADE SUD



FACADE OUEST



FACADE NORD

PLAN DE SITUATION



Restaurant	80 m	1 min.	-	-
Gare de Travers	280 m	4 min.	-	-
Arrêt de bus	260 m	4 min.	-	-
Epicerie	190 m	2 min.	-	-
Bord de l'Areuse	300 m	4 min.	-	-





© SITN - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

Echelle 1:500



N/RÉF.: 2024060416311928_2331

Extrait du géoportail

Peseux, le 04.06.2024

**Cadastre neuchâtelois des sites pollués: statut de bien-fonds au sens de
l'ordonnance sur les sites contaminés du 26.8.1998**

Le bien-fonds 2331 du cadastre de TRAVERS (28) n'est à ce jour pas inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

Service de l'énergie et de l'environnement
(attestation avec foi publique du jour:
source: www.ne.ch/sitn, rubrique: sites pollués,
informations: www.ne.ch/sitespollues)

Annexe:extrait CANEPO



EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

Propriétaire(s)

Cadastre de Travers - RF CANTONAL

Bien-fonds N° 2331

(deux trois trois un)

Plan folio 201, Quartier de l'Abbaye

404 m²

route, chemin (2 m²), accès, place (157 m²)

habitation, atelier, garage N° de construction 192, Rue du Temple 1 (245 m²)

Provenance: 2331

No de mutation 1652, 05.11.2013 Réq. 623

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 02.10.2015 Réq. 614

Mention(s)

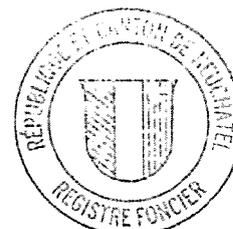
néant

Annotation(s)

- 2041 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 539'994.60, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 15.02.2023 Réq. 61, 28.08.2023 Réq. 347
- 2066 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 41'238.55, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 10.01.2024 Réq. 8
- 2077 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 71'958.45, au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 05.03.2024 Réq. 82
- 12.2018 Profit des cases libres Cédule au porteur N° 12.2018 21.06.2018 Réq. 388

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

- 1396 Ch. Construction à franc-bord de la limite et appui
FD: No 2330
08.10.1984 Réq. 429
- 1403 Ch. Charge foncière : Clôture Valeur: CHF 100.--
FD: No 2330
08.10.1984 Réq. 429
- 4142 Ch. Construction à la limite
FD: No 2264
22.01.1980 Réq. 28
- 6083 D. Limite fictive de gabarits
FS: No 2264
02.10.1998 Réq. 863



6084 Ch. Passage à pied et pour voitures
FD: No 2264
02.10.1998 R  q. 863, 02.10.2015 R  q. 615

6085 Ch. Construction d'un garage en limite
FD: No 2264
02.10.1998 R  q. 863, 02.10.2015 R  q. 615

Gage(s) immobilier(s)

CHF 725'000.-- rang 1
Francs suisses sept deux cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N   113.1985
Créancier: SIX SIS SA IDE CHE-106.842.854, si  ge à Olten
Constituant(s) du gage [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)
26.11.1985 R  q. G821, 10.08.1999 R  q. 514, 02.10.2015 R  q. 615

CHF 400'000.-- rang 2
Francs suisses quatre zéro zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N   12.2018
Constituant(s) du gage [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.50 %
Avec profit des cases libres
21.06.2018 R  q. 388

Rang(s) conventionnel(s)

Le gage immobilier 113.1985 est prim  (e) par la servitude 6084, 02.10.2015 R  q. 615
Le gage immobilier 113.1985 est prim  (e) par la servitude 6085, 02.10.2015 R  q. 615

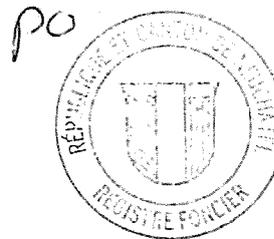
Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 29 avril 2024, à 07h30.

Extrait N   2546.

Emolument CHF 20.--

Délivré    Neuchâtel, le 29 avril 2024

Le conservateur du registre foncier





Police N° 95322 - 7

Page 1 sur 3

Propriétaire

122855 

Bâtiment

Numéro d'objet : 12742 - Fromagerie, habitation (1 logt)
Adresse : Travers, Rue du Temple 1
Année de construction : 1924
Date d'estimation : 24 avril 2018
N° de bien-fonds : 2331
Type de valeur : A neuf
Volume total : 2'512.00 m3
Valeur d'assurance totale : **CHF 2'073'210.00** (indice=131)

Valeur d'assurance détaillée

Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations **2'017'701.00**

Élément(s) spécifique(s)	Val. à neuf (CHF)	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
Porte Porte d'entrée automatique, isolée	16'653.00	0.00	16'653.00
Séparations Rideaux automatiques, sas (2 x)	22'203.00	0.00	22'203.00
Balcon Balcon Sud-Ouest yc barrière	16'653.00	0.00	16'653.00
Total élément(s) spécifique(s)			55'509.00

Valeur d'assurance totale **2'073'210.00**

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction	Massif
Classe de risque lié à l'usage	B:Modéré
Valeur d'assurance	2'073'210.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰	518.30
Prime de risque brute	0.200‰	414.65
Prime de risque nette		414.65
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		932.95
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		46.65
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰	331.70
Total annuel		1'311.30

Ce document constitue la base contractuelle et n'inclut pas une éventuelle participation au résultat.

Aménagements assurés

Installation de chauffage 100%
Chambres froides maçonnées yc production de froid (4 x)
Cellules fixes d'affinage (9 x)
Grilles, caniveaux inox
Agencements fixes du labo
Faux-plafonds
Carrelage sol et parois à haute résistance
Rayonnages et buffets fixes
Tableau électrique et installation 100%
Monte-charge
Store toile sur balcon (1 x)

Aménagements non assurés

Production d'eau glacée yc conduites
Installation technique d'exploitation (cuves, balance, bassin inox, etc)
Cuves et installation extérieures (Ouest)
Citerne à mazout désaffectée

Les aménagements assurés/non assurés ci-dessus complètent les conditions générales

Remarques :

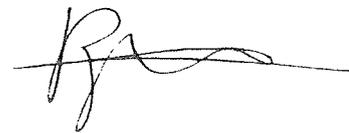
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

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 2024

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



J.-M. Brunner
Directeur

[Login](#)

Critère: 2331

Travers 28

▼ ▼

[Aide](#)

Immeuble No '2331.28'

Date: 26.04.2024, Edition 26.04.2024

[Immeuble](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 2331

[Liste imm.](#)

Cadastre: Travers

[Liste prop.](#)

[Propriétaire](#)

Détail du ou des propriétaires

[Liste mut.](#)



[Imp. fonciers](#)

Extrait du registre immobilier

mois année

3 | 2024

Désignation: QUARTIER DE L'ABBAYE, RUE DU TEMPLE 1
Catégorie d'immeuble: BAT DESTINE A L'INDUSTRIE MOYENNE

Natures d'immeuble :

Surface totale 404 m²

habitation, atelier, garage, PLAN 201 (245 m², 2305 m³)

route, chemin, PLAN 201 (2 m²)

accès, place, PLAN 201 (157 m²)

[omerob](#)

[M.d. passe](#)

EC totale: Fr. 433 000

Date de la dernière évaluation : 02.10.2015

La Chaux-de-Fonds, le 26.04.2024

Office des impôts immobiliers et de succession