

**EVALUATION D'UN APPARTEMENT ET
D'UN GARAGE
SIS RUE DU TEMPLE-ALLEMAND 103
A LA CHAUX-DE-FONDS**



Mandant / propriétaire : **OFFICE DES POURSUITES**
Rue de Tivoli 28
Case postale 1
2002 Neuchâtel 2

Mandataire : **REGIE IMMOBILIERE JOUVAL SA**
Raffinerie 1
2000 Neuchâtel

Visite des lieux : 06.02.2026
Objet : Appartement
Commune : 2300 La Chaux-de-Fonds
Adresse / lieu dit : Rue du Temple-Allemand 103
Parcelle de base : 15902
Plan folio : 320, Boulevard du Petit-Château
Surface cadastrale : 505 m²
Surface garage : 57 m²
Surface place, jardin : 258 m²
PPE Dossier : 157
Provenance : 2906
N° de mutation : 76, 09.03.2005 Réq. 346
Mode(s) d'acquisition(s) : Constitution de lots de PPE
18.11.1987 Réq. 868
Modification de lors de PPE
06.10.1989 Réq. 707
Mention(s) : Néant
Annotation(s) : Néant
Servitude(s) et charge(s) foncière(s) : Voir extrait du Registre Foncier annexé
Gages immobiliers : Néant
Propriétaire(s) :

Immeuble PPE N° 13879/A, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13880/B, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13881/C, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13882/D, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13883/E, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13884/F, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13885/G, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 13886/H, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE N° 14274/J, 184/1000 de part de copropriété

Cadastre de La Chaux-de-Fonds - RF CANTONAL

PPE N° 13882/D
20/1000 de part de copropriété sur l'immeuble n° 15902
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Niveau : bâtiment "garages"
garage 13 m²
Surface totale indicative 13 m²
PPE Dossier N° 157
Plan N° 7984 868/1987
22.08.2000 Réq. 1192

Propriétaire(s)

Mode(s) d'acquisition(s) : Constitution de lots de PPE
18.11.1987 Réq. 868
Achat 01.12.2010 Réq. 1710

1. DESCRIPTION DU BATIMENT

1.1 DESCRIPTIF GENERAL

	TRES BON	BON	MOYEN	MAUVAIS
Situation		X		
Accessibilité		X		
Quartier		X	X	
Ensoleillement			X	
Vue / Dégagement			X	
Communications		X		
Proximité écoles		X		
Proximité 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 AMENAGEMENT INTERIEUR DU BATIMENT

Rez inférieur -3	Local chauffage	1
	Citerne enterrée	1
	Caves	
Rez inférieur -2	Caves	
Rez inférieur -1	Appartement (loué)	1
	Buanderie	1
	Local électrique	1
	Caves	
	Sortie jardin et garages	
Rez-de-chaussée	Appartement	1
Niveau 1	Appartement	1
Niveau 2	Appartement	1
Niveau 3	Appartement	1
Niveau 4	Appartement	1
Niveaux 5 et 6	Combles et surcombles	

Coin à manger

sol	carrelage
mur	crépi / pierres apparentes
plafond	lames bois
	1 cheminée
	2 fenêtres (2 vantaux)

PHOTOS 14 ET 15**Cuisine ouverte**

sol	carrelage
mur	carrelage
plafond	lames bois
	1 plaque vitrocéramique
	1 hotte de ventilation
	1 lave-vaisselle
	1 évier inox
	1 petit frigo
	buffets hauts/bas et tiroirs

PHOTO 16

2. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

2.1 Valeur de remplacement bâtiment

211	Coût de reconstruction bâtiment	4039 m ³	CHF	750.00	CHF	3 029 250.00
212	Coût de reconstruction garage	154 m ³	CHF	375.00	CHF	57 750.00
213	Aménagements extérieurs	258 m ²	CHF	125.00	CHF	32 250.00
214	Taxes et frais d'introduction (211 à 212)	5.00 %	CHF	3 119 250.00	CHF	155 963.00
215	Vétusté 20.00 % de 211 + 212 + 213 + 214				./.	CHF 643 493.00

Total valeur de remplacement bâtiment **CHF 2 631 720.00**

2.2 Valeur du terrain

221	Estimation selon marché	505 m ²	CHF	800.00	CHF	404 000.00
-----	-------------------------	--------------------	-----	--------	-----	------------

Total valeur du terrain **CHF 404 000.00**

2.3 Valeur intrinsèque bâtiment

231	Valeur de remplacement bâtiment	1000 /1000			CHF	2 631 720.00
232	Valeur du terrain	1000 /1000			CHF	404 000.00

Total valeur intrinsèque bâtiment **CHF 3 035 720.00**

233 Valeur intrinsèque :

Art. 13882/D	garage				CHF	25 000.00
Vétusté	10.00 %			./.	CHF	2 500.00
Art. 13883/E	5,0 pièces	184.00 /1000			CHF	558 572.00
Vétusté	15.00 %			./.	CHF	83 786.00

Total valeur intrinsèque des articles **CHF 497 286.00**

2.4 Valeur de rendement (réf. 1.25%)

241 Etat locatif prévisionnel :

Appartement et garage CHF 17 100.00 (CHF 1'190.00 + charges + CHF 175.00)

242	Capitalisé à	5.90%	brut (+	1.25%	+ 1.00%)		
	TH 1er rang	1.25%	sur	60% VI	CHF	298 372.00	CHF 3 730.00
	TH 2ème rang	1.75%	sur	20% VI	CHF	99 457.00	CHF 1 740.00
	Fonds propres	10.00%	sur	20% VI	CHF	99 457.00	CHF 9 946.00
	Coût d'entretien	15.00%	de		CHF	17 100.00	CHF 2 565.00
	Risque locatif	1.00%	de		CHF	17 100.00	CHF 171.00

Total **CHF 18 152.00**

Rendement couvrant les coûts	3.65%
Supplément (facteur de situation)	1.25%
Supplément (provision)	1.00%
	5.90%

Total valeur de rendement net : 17 100.00 capitalisé à 5.90% CHF 289 820.00

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 qu'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 :

$$\frac{1}{2} \times 497\,286.00 + \frac{1}{2} \times 289\,820.00 = \text{CHF } 393\,553.00$$

4. ANNEXES

- 01 plan "Twixel"
- 01 plan de situation
- 01 plan cadastral
- 01 extrait Canepo
- 02 extraits du Registre Foncier
- 02 polices ECAP
- 02 plans d'étage
- 01 extrait du cadastre des restrictions de droit public (RDPPF)
- 01 procès-verbal du 25.11.2025
- 34 photos

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

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

PHOTOS



PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12



PHOTO 13

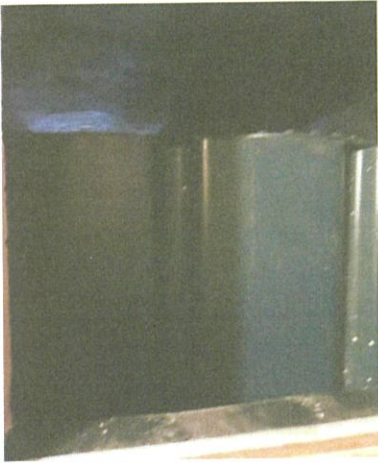


PHOTO 14



PHOTO 15

PHOTOS



CITERNE



CAGE D'ESCALIERS



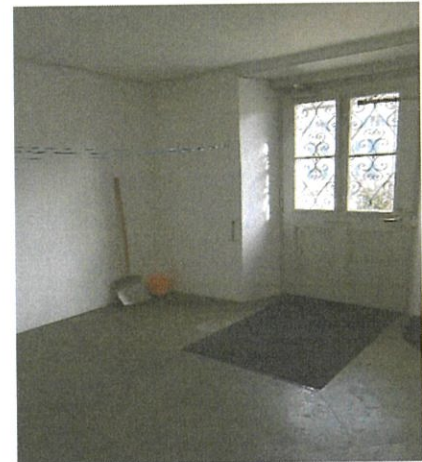
CAGE D'ESCALIERS



CAGE D'ESCALIERS



BUANDERIE



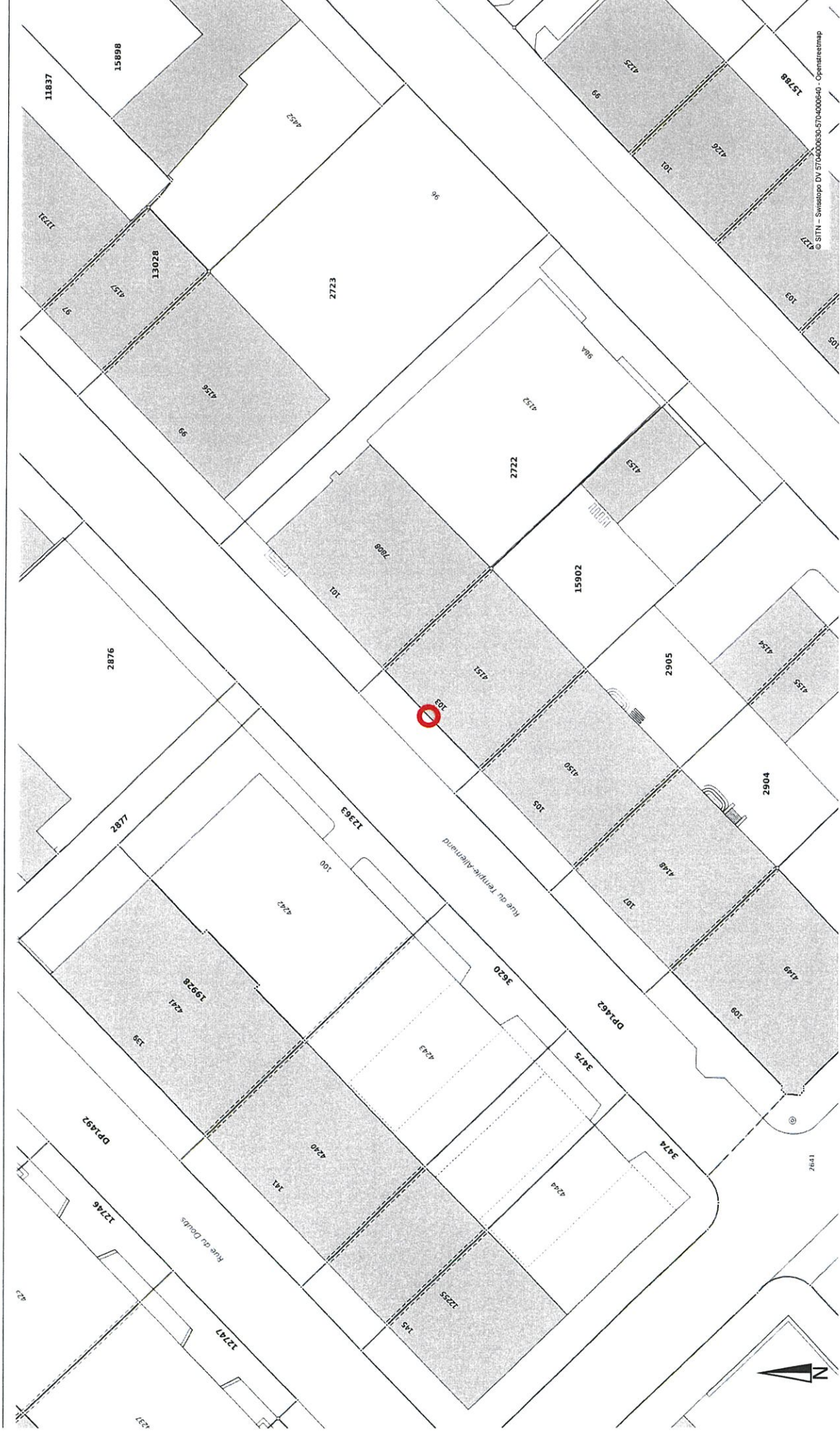
ETANDAGE + SORTIE SUD



JARDIN SUD



JARDIN SUD + GRILL



Echelle 1:500





RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

DEPARTEMENT DU DEVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT
SERVICE DE L'ENERGIE ET
DE L'ENVIRONNEMENT

N/RÉF.: 2026013008525360_15902

Extrait du géoportail

Peseux, le 30.01.2026

**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 15902 du cadastre de LA CHAUX-DE-FONDS (60) 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

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

Bien-fonds N° 15902

(un cinq neuf zéro deux)

Plan folio 320, Boulevard du Petit Château
surface totale 505 m², jardin (164 m²), accès, place (94 m²)
habitation N° de construction 4151, Rue du Temple-Allemand 103 (190 m²)
garage N° de construction 4153, Rue du Progrès (57 m²)
PPE Dossier N° 157
Provenance: 2906
No de mutation 76, 09.03.2005 Réq. 346

Propriétaire(s)

Immeuble PPE No 13879/A, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13880/B, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13881/C, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13882/D, 20/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13883/E, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13884/F, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13885/G, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 13886/H, 184/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 14274/J, 184/1000 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

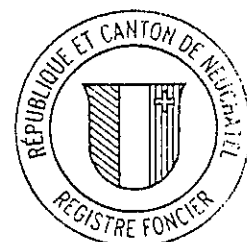
Constitution de lots de PPE 18.11.1987 Réq. 868
Modification de lots de PPE 06.10.1989 Réq. 707

Mention(s)

néant

Annotation(s)

néant



Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 3140

Ch. Conditions de constructions

FD: No 2876, 12363, 19928

16.12.1862 R  q. 1216

02.07.1980 R  q. 249

ID 7862

Ch. Limitation des modifications

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel

08.05.2003 R  q. 572

Gage(s) immobilier(s)

néant


Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.

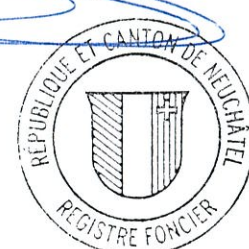
Extrait N   5907.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 27 octobre 2025

Le conservateur du registre foncier

pc. 





Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 13882/D

(un trois huit huit deux / D)

20/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 15902

Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :

Niveau : bâtiment "garages"

garage 13 m²

Surface totale indicative 13 m²

PPE Dossier N° 157

Plan N° 7984 868/1987

22.08.2000 Réq. 1192

Propriétaire(s)

[REDACTED]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 18.11.1987 Réq. 868

Achat 01.12.2010 Réq. 1710

Mention(s)

ID 1887

Règlement de PPE du 4 octobre 1989

06.10.1989 Réq. 707

Annotation(s)

ID 874

Préemption des copropriétaires

18.11.1987 Réq. 868

ID 4936

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 3'821.65

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites

14.03.2024 Réq. 229



ID 4940

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 8'451.--

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
16.04.2024 R  q. 329

ID 4944

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 479.50

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
12.06.2024 R  q. 516

ID 4956

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'143.80

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
19.08.2024 R  q. 708

ID 4972

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 516.25

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
12.11.2024 R  q. 986

ID 4993

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'360.--

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
05.02.2025 R  q. 122

ID 4994

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 3'576.05

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
07.02.2025 R  q. 131

ID 5033

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'050.--

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
06.06.2025 R  q. 552

ID 5046

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 12'806.65

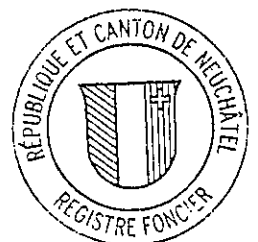
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
11.07.2025 R  q. 702

ID 147/A4.1967

Profit des cases libres Cédule au porteur N   147/A4.1967

15.09.1967 R  q. G431

18.11.1987 R  q. G2443



ID 28.1991
Profit des cases libres Cédule au porteur N° 28.1991
18.03.1991 Rêq. G284

ID 29.2025
Profit des cases libres Hypothèque légale art. 712i CCS N° 29.2025
11.03.2025 Rêq. 238
27.03.2025 Rêq. 285

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

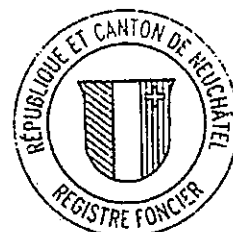
Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 200'000.-- Francs suisses deux zéro zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 147/A4.1967
Créancier P: UBS SA, siège à ZÜRICH + BÂLE
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13883/E
15.09.1967 Rêq. G431
18.11.1987 Rêq. G2443

rang 2
CHF 150'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 28.1991
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.50 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13883/E
18.03.1991 Rêq. G284

rang 3
CHF 7'432.60 Francs suisses sept quatre trois deux 60/100
Hypothèque légale art. 712i CCS N° 29.2025
Créancier: COPROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES TEMPLE-ALLEMAND 103
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
plus intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2025 sur CHF 6'632.60
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13883/E
11.03.2025 Rêq. 238
27.03.2025 Rêq. 285

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.





Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.

Extrait N° 5907.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 27 octobre 2025

Le conservateur du registre foncier

p.e.  



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 13883/E

(un trois huit huit trois / E)

184/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 15902

Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :

Niveau :

3ème : Appartement de cinq chambres, une cuisine, un hall, un réduit, un WC, deux bains 144 m²

Surface totale indicative 144 m²

PPE Dossier N° 157

Plan N° 7984 868/1987

22.08.2000 Réq. 1192

Propriétaire(s)

[REDACTED]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 18.11.1987 Réq. 868

Modification de lots de PPE 06.10.1989 Réq. 707

Achat 01.12.2010 Réq. 1710

Mention(s)

ID 1887

Règlement de PPE du 4 octobre 1989

06.10.1989 Réq. 707

ID 7784

Restriction du droit d'aliéner art. 30e LPP

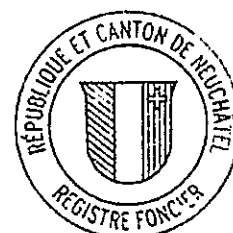
02.02.2011 Réq. 157

Annotation(s)

ID 874

Préemption des copropriétaires

18.11.1987 Réq. 868



ID 4936

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 3'821.65
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
14.03.2024 R  q. 229

ID 4940

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 8'451.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
16.04.2024 R  q. 329

ID 4944

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 479.50
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
12.06.2024 R  q. 516

ID 4956

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'143.80
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
19.08.2024 R  q. 708

ID 4972

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 516.25
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
12.11.2024 R  q. 986

ID 4993

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'360.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
05.02.2025 R  q. 122

ID 4994

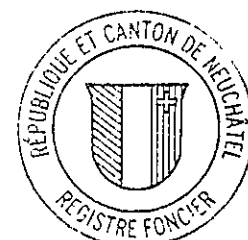
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 3'576.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
07.02.2025 R  q. 131

ID 5033

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 1'050.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
06.06.2025 R  q. 552

ID 5046

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 13882/D, 13883/E) Valeur : CHF 12'806.65
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
11.07.2025 R  q. 702



ID 147/A4.1967
Profit des cases libres Cédule au porteur N° 147/A4.1967
15.09.1967 R  q. G431
18.11.1987 R  q. G2443

ID 28.1991
Profit des cases libres Cédule au porteur N   28.1991
18.03.1991 R  q. G284

ID 29.2025
Profit des cases libres Hypothèque légale art. 712i CCS N   29.2025
11.03.2025 R  q. 238
27.03.2025 R  q. 285

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

neant

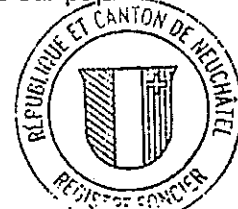
Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 200'000.-- Francs suisses deux zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N   147/A4.1967
Créancier P: UBS SA, siège à ZÜRICH + BÂLE
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13882/D
15.09.1967 R  q. G431
18.11.1987 R  q. G2443

rang 2
CHF 150'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N   28.1991
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.50 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13882/D
18.03.1991 R  q. G284

rang 3
CHF 7'432.60 Francs suisses sept quatre trois deux 60/100
Hypothèque légale art. 712i CCS N   29.2025
Créancier: COPROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES TEMPLE-ALLEMAND 103
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
plus intérêt à 5 % l'an dès le 11 mars 2025 sur CHF 6'632.60
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 13882/D
11.03.2025 R  q. 238
27.03.2025 R  q. 285

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.



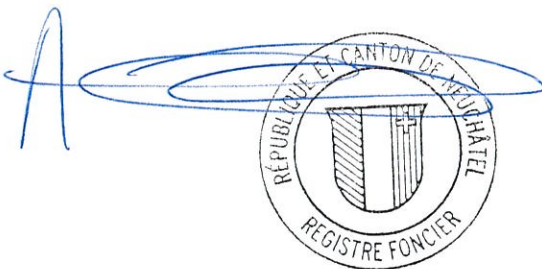
Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.

Extrait N° 5907.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 27 octobre 2025

Le conservateur du registre foncier

p.c. 

The image shows a handwritten signature in blue ink, consisting of a large capital letter 'A'. To the left of the signature is the handwritten text 'p.c.'. To the right of the signature is an official circular seal. The seal features a central shield with vertical stripes and a cross, surrounded by the text 'RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL' at the top and 'REGISTRE FONCIER' at the bottom. The signature and the 'p.c.' text are written over the seal.

PPE Temple-Allemand 103

Rue du Temple-Allemand 103
2300 La Chaux-de-Fonds

Police N° 13134 - 13

Page 1 sur 3

Propriétaire

119271 PPE Temple-Allemand 103, [REDACTED] Rue du Temple-Allemand 103, 2300 La Chaux-de-Fonds

Bâtiment

Numéro d'objet : 15810 - Habitation en PPE (6 app.)
Adresse : La Chaux-de-Fonds, Rue du Temple-Allemand 103
Année de construction : 1902
Date d'estimation : 17 septembre 2024
N° de bien-fonds : 15902
Type de valeur : A neuf
Volume total : 4'039.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 3'056'796.00 (indice=131)

Valeur d'assurance détaillée

Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations **2'921'356.00**

Élément(s) spécifique(s)	Val. à neuf (CHF)	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
balcon Sud Balcon Sud, 1x en pierre et fer forgé et 2x béton et métal	49'957.00	0.00	49'957.00
Peinture faux-marbre Peinture faux-marbre dans cage d'escalier	85'483.00	0.00	85'483.00
Total élément(s) spécifique(s)			135'440.00

Valeur d'assurance totale 3'056'796.00

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction	Intermédiaire
Classe de risque lié à l'usage	A:Faible
Valeur d'assurance	3'056'796.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰	764.20
Prime de risque brute	0.210‰	641.95
Prime de risque nette		641.95
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		1'406.15
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		70.30
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰	489.10
Total annuel		1'965.55

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

Aménagements assurés**Aménagements non assurés**

Cheminée 2x
Poêle fourneau 2x
Lucarne Nord 1x
Agencements fixes
Poêle ancien hors-service 2x

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

Clause(s) :

Le bâtiment a fait l'objet d'une indemnité pour dommage(s) esthétique(s) dans le cadre du sinistre No 174634.
Cette clause est inscrite pendant 10 ans à dater du 24.07.2023.

Remarques :

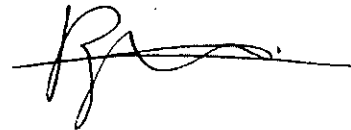
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

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 : 17 septembre 2024

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



J.-M. Brunner
Directeur

[REDACTED]
Rue du Temple-Allemand 103
2300 La Chaux-de-Fonds

Police N° 15711 - 11

Page 1 sur 3

Propriétaire

119271 PPE Temple-Allemand 103, [REDACTED] Rue du Temple-Allemand 103, 2300 La Chaux-de-Fonds

Mandataire/Représentant

153021 [REDACTED] Rue du Temple-Allemand 103, 2300 La Chaux-de-Fonds

Bâtiment

Numéro d'objet : 20006 - Garages (4)
Adresse : La Chaux-de-Fonds, Rue du Temple-Allemand 103
Année de construction : 1975
Date d'estimation : 4 octobre 2018
N° de bien-fonds : 15902
Type de valeur : A neuf dépréciée
Volume total : 154.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 56'675.00 (indice=131) - Dépréciation : 15.00%

Valeur d'assurance détaillée

Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations		66'677.00
Dépréciation(s)	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
Générale	15.00	-10'002.00
Total des dépréciation(s)		-10'002.00
Valeur d'assurance totale		56'675.00

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction	Massif
Classe de risque lié à l'usage	A:Faible
Valeur d'assurance	56'675.00

Éléments de facturation	Taux		Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰		14.15
Prime de risque brute	0.110‰	6.25	
Prime de risque nette			6.25
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)			20.40
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance			1.00
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰		9.05
Total annuel			30.45

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

Aménagements assurés

Aménagements non assurés

Barrière sur garage au Nord

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

Remarques :

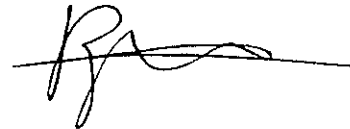
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

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: 13882

La Chaux-de-Fonds 60

chercher

[Aide](#)

Immeuble No '13882.60'

Date: 27.01.2026, Edition 27.01.2026

[Immeuble](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 13882

[Liste imm.](#)

Cadastre: La Chaux-de-Fonds

[Liste prop.](#)

[Propriétaire](#)

Détail du ou des propriétaires

[Liste mut.](#)

[Imp.fonciers](#)

Extrait du registre immobilier

mois année

12 2025

Désignation: BOULEVARD DU PETIT CHATEAU, RUE DU PROGRES

Catégorie d'immeuble: GARAGES INDEPENDANTS

[Mutations](#)

Natures d'immeuble :

Surface totale 13 m²

2 EME NIVEAU, GARAGE, PLAN 320 (13 m²)

Part de propriété: 20/1000 a N° 15902.60

[omerob](#)

[M.d.passe](#)

EC totale: Fr. 10 000

Date de la dernière évaluation : 01.12.2010

La Chaux-de-Fonds, le 27.01.2026

Office des impôts immobiliers et de succession

[Login](#)

Critère: 13883

La Chaux-de-Fonds 60

chercher

[Aide](#)

Immeuble No '13883.60'

Date: 27.01.2026, Edition 27.01.2026

[Immeuble](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 13883

[Liste imm.](#)

Cadastre: La Chaux-de-Fonds

[Liste prop.](#)

[Propriétaire](#)

Détail du ou des propriétaires

[Liste mut.](#)

[Imp.fonciers](#)

Extrait du registre immobilier

mois année

12 2025

Désignation: BOULEVARD DU PETIT CHATEAU, RUE DU TEMPLE-ALLEMAND
103

[Mutations](#)

Catégorie d'immeuble: APPARTEMENT EN PROPRIETE PAR ETAGE

Natures d'immeuble :

Surface totale 144 m²

[omerob](#)

3 EME NIVEAU, APP 5 CH, CUIS, HALL, REDUIT, 2 SB+WC, PLAN 320 (144 m²)

[M.d. passe](#)

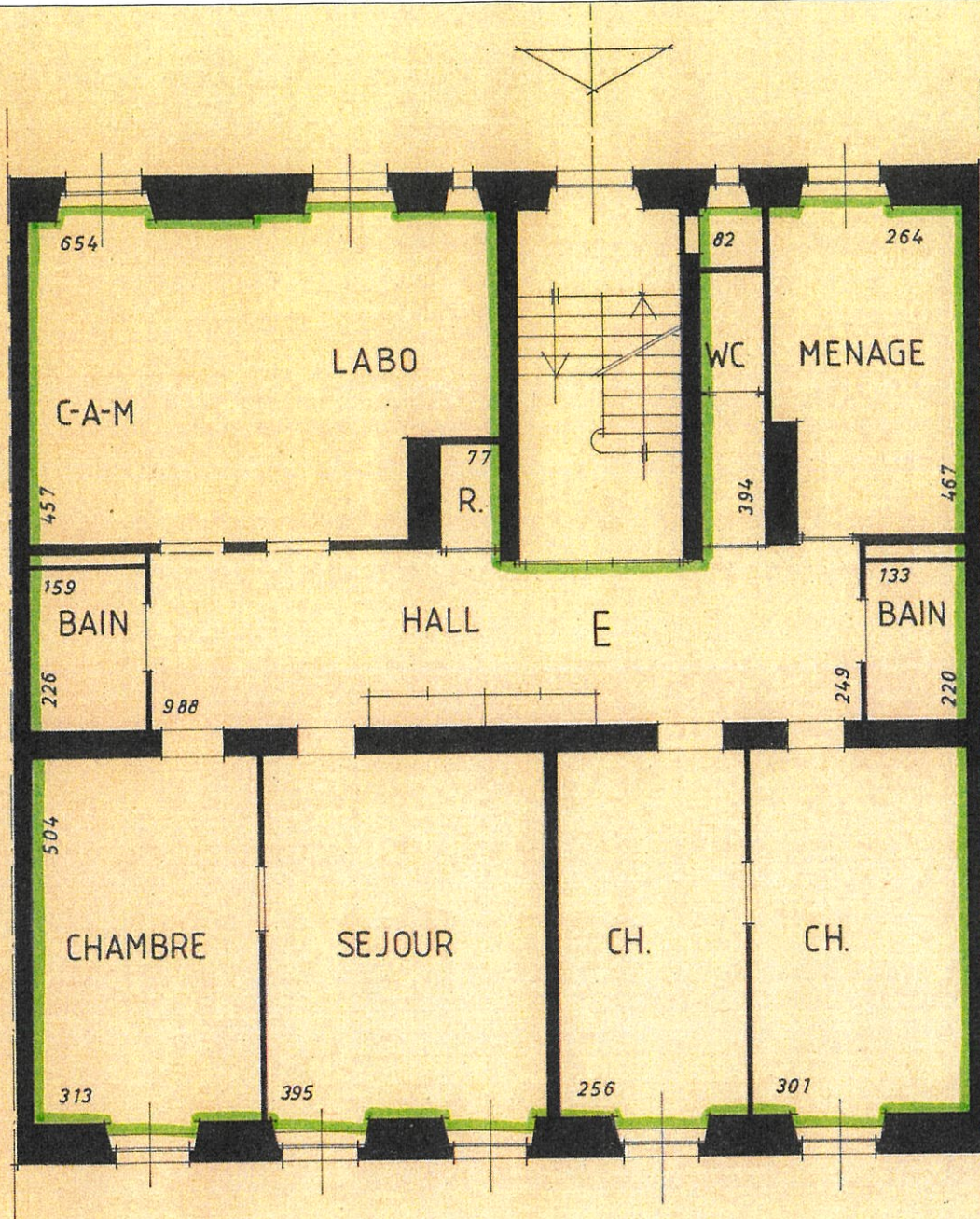
Part de propriété: 184/1000 a N° 15902.60

EC totale: Fr. 266 000

Date de la dernière évaluation : 01.12.2010

La Chaux-de-Fonds, le 27.01.2026

Office des impôts immobiliers et de succession



NIVEAU 3

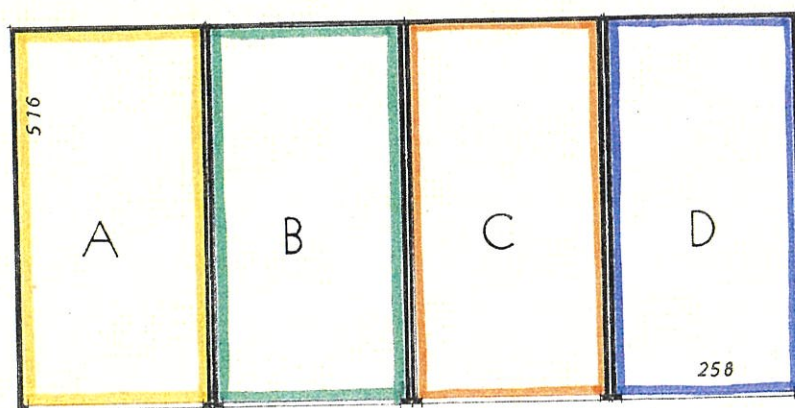
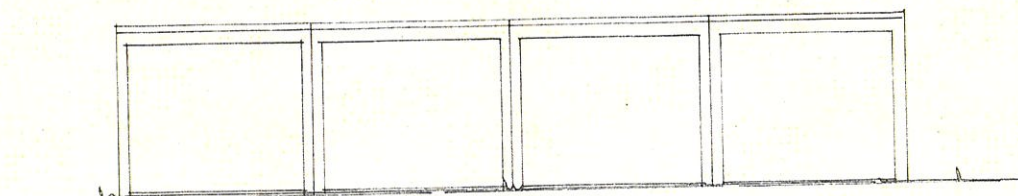
District: CF - N° dossier: 157 - Etage 1, échelle de base 1:100

Immeuble de base 15902 de La Chaux-de-Fonds



Echelle 1:100

Impression du : 28.10.2025 14:37:24



NIVEAU 2 / ELEVATION

District: CF - N° dossier: 157 - Garage, échelle de base 1:100

Immeuble de base 15902 de La
Chaux-de-Fonds



Impression du : 29.10.2025 10:30:50

Echelle 1:100

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



Immeuble no.	15902
Type d'immeuble	Bien-fonds
No. EGRID	CH337077692343
Commune (No. OFS)	La Chaux-de-Fonds (6421)
Cadastre	La Chaux-de-Fonds
Surface de l'immeuble	505 m ²
Etat de la mensuration officielle	02.02.2026

Identifiant de l'extrait	e4fd8685-1abb-4443-b042-fb5af2c25a50
Date de création	02.02.2026
Organisme responsable du cadastre	Service de la géomatique et du registre foncier Rue de Tivoli 22 / CP 2002 Neuchâtel https://www.ne.ch/sgrf

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 15902 de La Chaux-de-Fonds, La Chaux-de-Fonds

Page

4	Plans d'affectation (cantonaux/communaux) (En vigueur)
6	Alignements des routes cantonaux/communaux (En vigueur)
7	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) (En vigueur)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués – domaine militaire
Cadastre des sites pollués – domaine des aéroports civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Espace réservé aux eaux
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Révision des plans d'aménagement locaux PAL

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Neuchâtel n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. La primauté va aux documents qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous www.cadastre.ch

Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

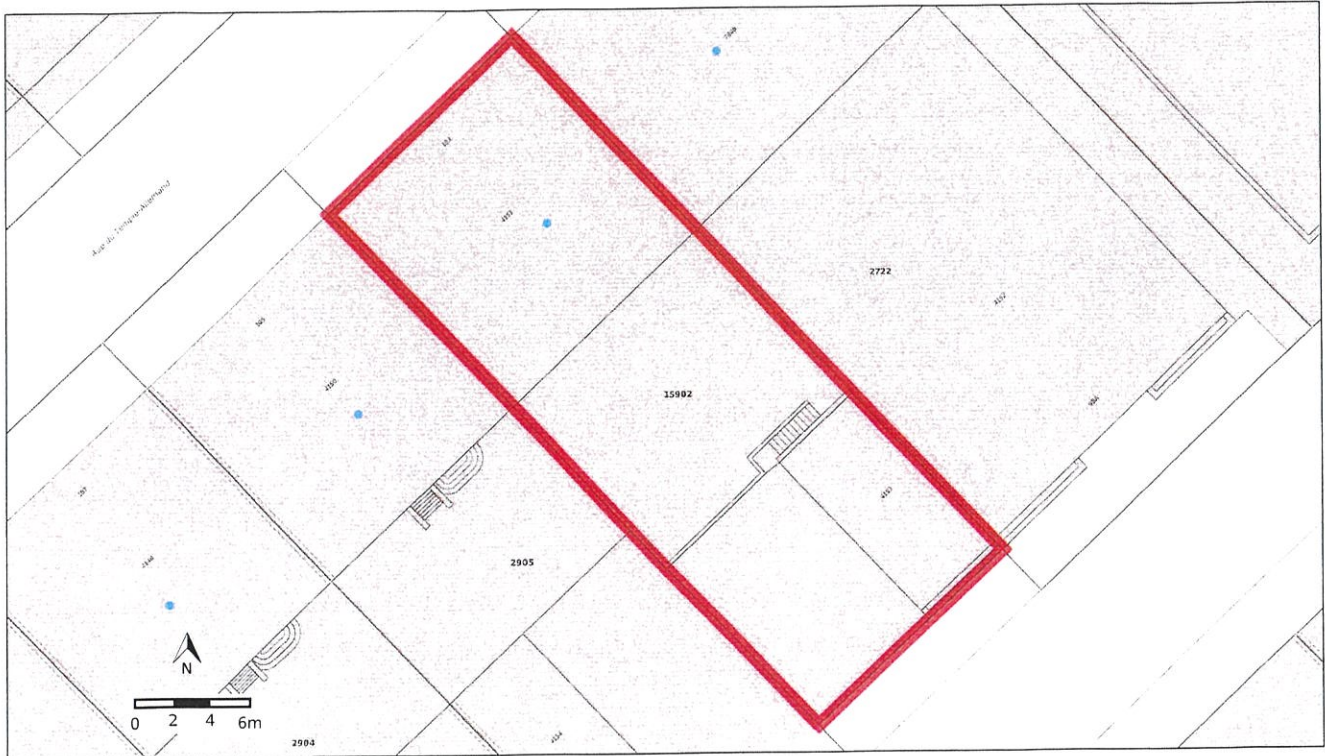
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et qu'il soit libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.

Pour obtenir un extrait actualisé du cadastre RDPPF, veuillez svp scanner le code QR ci-contre.



Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende	Zone de ville en damier	505 m ²	100.0%
	Périmètre de plan directeur sectoriel en vigueur	505 m ²	100.0%
	Périmètre à ordre contigu obligatoire	505 m ²	100.0%
	Périmètre de protection des sites bâtis	505 m ²	100.0%
	RACN: 2e cat. - Bâtiment typique et pittoresque	1	

Autre légende (visible dans le cadre)

Dispositions juridiques

Règlement d'aménagement (La Chaux-de-Fonds)

https://sitn.ne.ch/web/reglements/6421/PA_01_19990811_20191202.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700

https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf>

Loi cantonale sur la protection de la nature (LCPN), RSN 461.10

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46110.pdf>

Loi cantonale sur la sauvegarde du patrimoine culturel (LSPC), RSN 461.30

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46130.pdf>

Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCA), RSN 701.02

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf>

Arrêté fixant le statut des réserves naturelles neuchâteloises de la faune et de la flore, RSN 461.12

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46112.pdf>

Décret concernant la protection de biotopes, RSN 461.21

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46121.pdf>

Loi sur les constructions (LConstr), RSN 720.0

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7200.pdf>

Règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr), RSN 720.1

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7201.pdf>

Règlement d'application de la loi sur la sauvegarde du patrimoine culturel (RLSPC), RSN 461.301

<http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/461301.pdf>

Informations et renvois supplémentaires

-

Service compétent

Service de l'aménagement du territoire

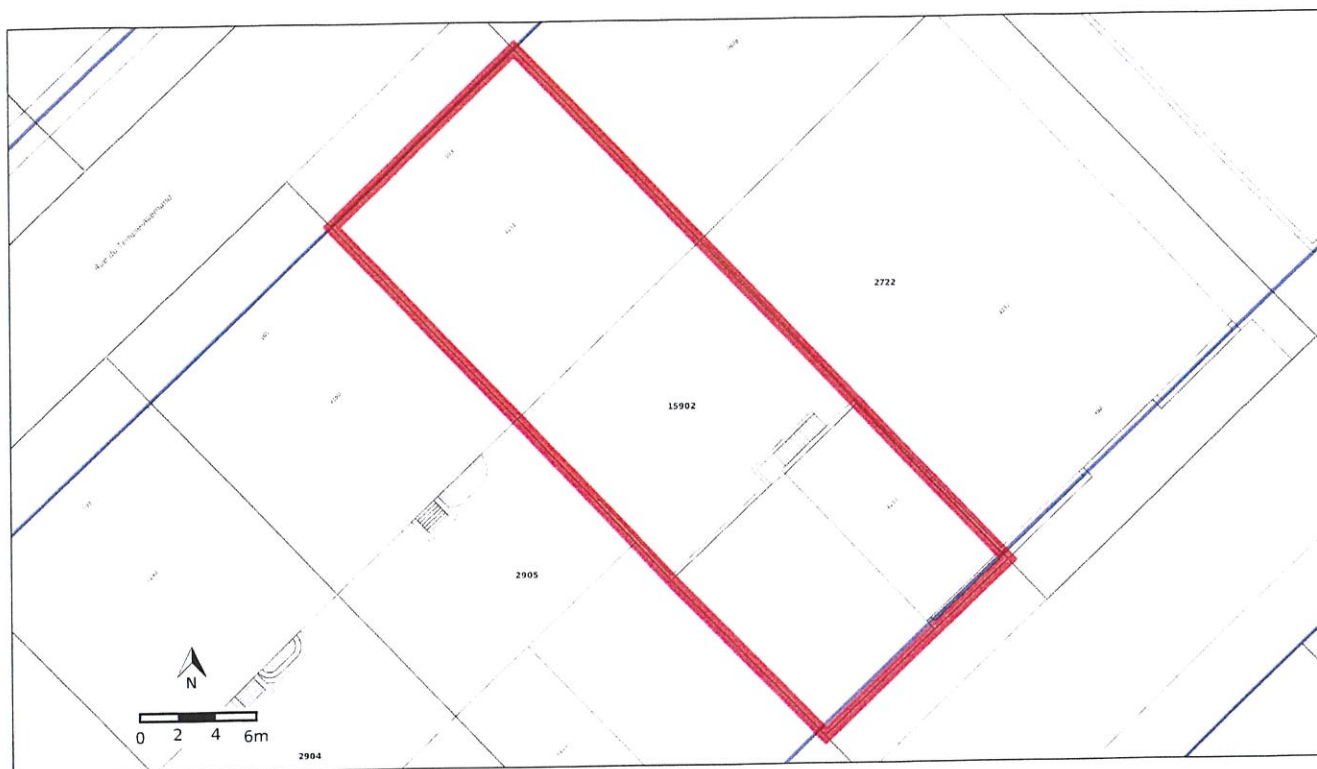
<https://www.ne.ch/scat>


Service de la culture (patrimoine bâti)

<https://www.ne.ch/autorites/DESC/SCNE/organisation/Pages/opan.aspx>

Alignements des routes cantonales/communales

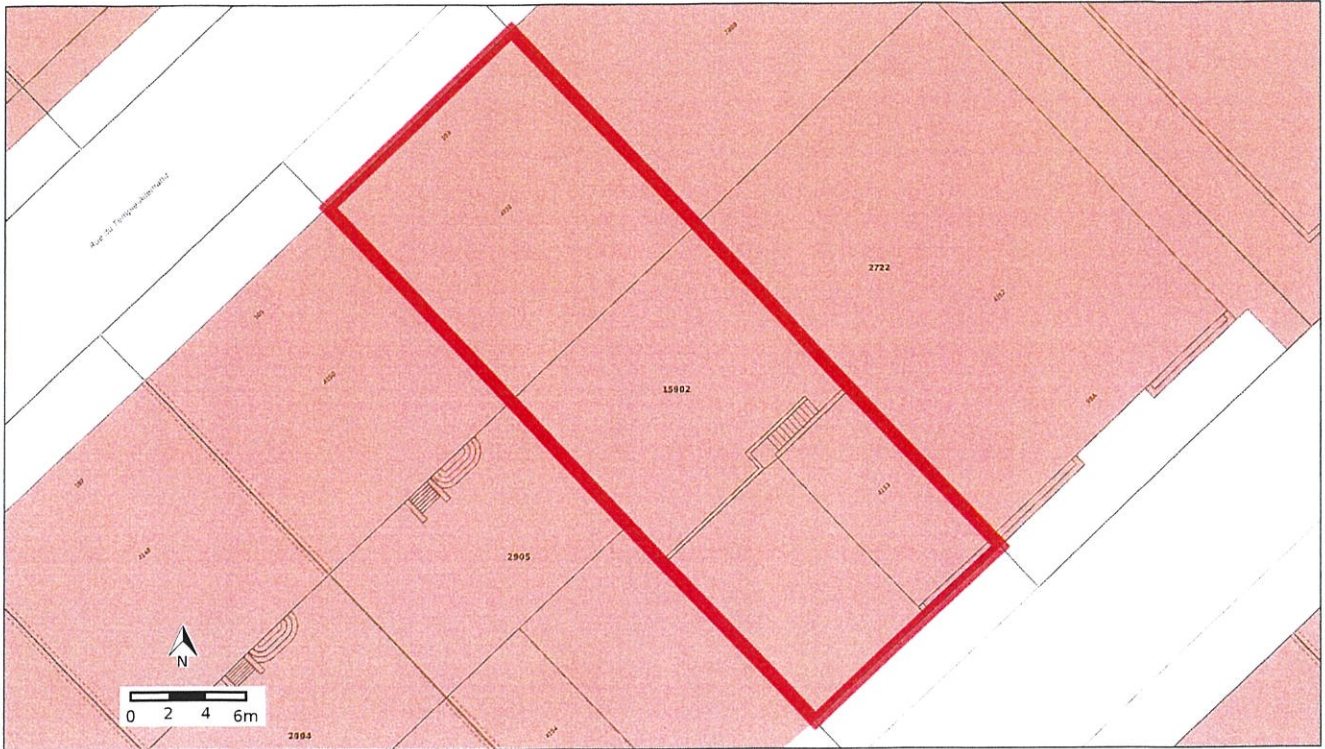
En vigueur




	Type	Part	Part en %
Légende	 alignement primaire	13 m	
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Plan PA 00 18561202 2L RobertPouillereIProgresModulor https://siti.ne.ch/web/reglements/P0781IE/NEPA609020.jpg Plan PA 00 18561202 1L RobertArmesReuniesNumaDrozVerso https://siti.ne.ch/web/reglements/P0781IE/NEPA609129.jpg		
Bases légales	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0 http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), RSN 701.02 http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service des ponts et chaussées https://www.ne.ch/spch		

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende	 Degré de sensibilité III	505 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Règlement d'aménagement (La Chaux-de-Fonds) https://sitn.ne.ch/web/reglements/6421/RA_01_19990811_20191202.pdf		
Bases légales	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0 http://rsn.ne.ch/DAT4/program/bocks/rsne/pdf/7010.pdf Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service de l'aménagement du territoire https://www.ne.ch/scat		

Termes et abréviations

Alignements des installations aéroporutaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroporutaires présentes ou à venir.

Alignements des installations électriques à courant fort: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

Alignements des installations ferroviaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

Alignements des routes nationales: Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

Base légale: Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

Cadastre des sites pollués: Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

Degrés de sensibilité au bruit: Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

Disposition juridique: Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

Distances par rapport à la forêt: Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

Effet anticipé: L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

Espace réservé aux eaux: Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

Limites forestières statiques: Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

Modifications: il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

Organisme responsable du cadastre: L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

Périmètres de protection des eaux souterraines: Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

Plan de la zone de sécurité: Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

Plans d'affectation: Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

Restriction de la propriété: Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

Réserves forestières: Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

Service compétent: Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

Zones de protection des eaux souterraines: Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

Zones réservées: Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

Zones réservées des installations aéroportuaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des installations ferroviaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des routes nationales: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

[Tapez ici]

PPE TEMPLE-ALLEMAND 103
PV de la séance ordinaire du 25.11.2025

Lieu de réunion : Pretôt Michel et Magali

Convoqué : Rolf Aeberhard, Annie et Christian Gigon, Olivia Leccabue, Michel Pretôt,

Personnes présentes : Rolf Aeberhard, Annie et Christian Gigon, Olivia Leccabue, Magali et Michel Pretôt,.

Excusé : Aucun

Absent : Cédric Pingeon (pas convoqué, puisqu'il a coupé tous les liens avec la copropriété)

Procès-verbal : Aeberhard Rolf

Ouverture de la séance à 19h34

Ordre du jour :

1. Reprise des éléments du PV du 27.11.2024 : PV accepté et remerciement par omission et par applaudissement pour son auteur Christian.

1.1. Les points 8 / 9 /13.1 / 13.2 / 13.3 / 14 et 15 sont repris dans l'ordre du jours ci-dessous

2. Fibre optique, avancement du dossier :

Trois appartements sont connectés via le prestataire délégué par Viteos (premier, deuxième et quatrième étage). Pas de nécessité pour le troisième étage de la famille Gigon et pas de nouvelle de la part du premier étage !

Sujet clos

3. Porte d'entrée Sud :

Trois devis demandés (Delavelle, Demont et Ducommun, les trois D) un seul devis reçu de l'entreprise Delavelle.

Devis accepté à l'unanimité. Christian mentionne tout de même que c'est dommage de passer d'une porte en bois à du PVC.

[Tapez ici]

Rolf qu'il est préférable d'entretenir la belle porte nord en bois correctement afin de la maintenir en vie le plus longtemps possible. Elle sera refaite au printemps prochain par les deux dynamiques retraités de la maisonnée.

4. Règlement de copropriété :

Merci à Michel pour cette mise à jour et de l'avoir mis en format Word (Protégé). Validé à l'unanimité. Michel envoie la dernière mouture à tous les copropriétaires.

5. Compte 2024 :

Prendre connaissance du rapport des vérificateurs des comptes 2024 !
Les comptes 2024 sont acceptés.

6. Révision de citerne :

Suite à une offre spontanée de l'entreprise Migrol, nous prenons tout de même la décision de continuer avec HK notre réviseur historique.

7. Documents pour l'administrateur :

Explication de notre administrateur préféré concernant l'organisation proposée (trois classeurs). Les explications seront à donner lors du passage de témoins administratif tous les deux ans.

L'armoire des archives est toujours au grenier, voir si nous continuons à tout garder ou à trier pour ne garder que les archives en dessous des dix ans légaux.

8. Toiture :

Entreprise Serena est passé pour un contrôle du côté sud pour les fuites du quatrième. Changement de quelques tuiles, vitrage armé de la tabatière Nord, abergements et contrôle des velux. Positif pour l'instant, à suivre.

Facture des travaux pour 1'042.-

Deux contrats proposés par l'entreprise concernant :

- Contrôle annuel de la toiture pour 600.- HT.
- Enlèvement de la neige en cas de danger. Discussion autour du principe que cela toujours être la copropriété qui valide l'intervention.
- Les contrats sont validés et signés.

[Tapez ici]

9. Infiltration d'eau du 101 :

Les caves ont bien séché mais à surveiller. Idem pour tous autres étages.

Des documents d'assurance ont été remis à Olivia.

Cette dernière devra faire des travaux dans le bureau est. Heureusement que l'entreprise de peinture avait toutes les factures concernant la dernière réfection de cette pièce lors de la dernière inondation issue de la salle de bain du deuxième.

Il ne devrait plus y avoir de problème de contrôle de l'assurance pour les futurs travaux.

10. Robot tondeuse :

La validation pour l'achat d'une nouvelle tondeuse avait déjà été faite.

Elle sera installée au printemps prochain. Il faudra que l'un de nous soit présent lors de l'installation.

- Pour les explications de fonctionnement et pour permettre de tuber le câble d'alimentation le long du mur.

L'entreprise Waelti reprendra l'ancienne

11. Pigeon 1 :

Tous les copropriétaires ont reçu le document de l'entretien avec les questions et les retours de Maître Fruntz. Pas plus de commentaires autour de la table.

12. Pigeon 2 :

Discussion autour concernant des informations et de la suite à donner pour le suivi des créances de Cédric Pigeon et pas Pigeon, ça c'est plutôt nous

Divorce consommé entre Cédric et Josiane (voir courriel reçu par Michel et retransmis à tous les copropriétaires). La copro propose d'adresser une réponse à ce mail (Merci de l'info, nous attendons avec impatience la vente de son appartement et qu'ainsi les créances puissent être honorées etc.)

- Discussion autour du contrat de bail de Josiane entre le loyer et les charges.
- Les charges sont versées sur un compte. Nous avons demandé à maître Fruntz de passer le message à Maître Schwab et ou à Schallenberg pour que ces sommes reviennent dans un compte de la copro. Nous sommes en attente d'un prochain retour d'info.
- Discussion concernant la manière de fonctionner autant de Cédric que de Josiane.

[Tapez ici]

- Michel présente deux tableaux montrant l'hypothèque légale en cours (2024) et la future que nous ferons certainement au début de l'année prochaine pour 2025.
- Réflexion autour de la manière de faire pour contacter les deux avocats (Schwab et Schallenberg). Passer par Fruntz ou en direct !

13. Etat des comptes au 25.11.2025 :

BCN : 6'205.28

UBS : 25'291.09

14. Lumière cave en est :

Pose d'une lumière plus efficace dans cette cave. Projet validé, Michel s'en occupe.

15. Fenêtre cave est :

L'entreprise Delavelle viendra prendre les mesures et nous proposera un devis. Devis qui sera directement validé par Michel vu que ce projet est déjà validé.

16. Divers :

16.1 Michel présente un tableau (déjà existant) des futurs grands travaux pour la maison. Manque plusieurs données chiffrées. Rolf se propose de s'y atteler, à suivre.

16.2 Annie expose un problème de déneigement devant leur garage. Elle enverra un à l'entreprise Minerba SA avec un plan idoine expliquant où il faut mettre la neige. Grâce au garage bleu. L'entreprise est venue directement corriger le tir.

16.3 Un ticket de caisse (12.45 HT) est donné par Rolf à Michel pour l'achat d'une planche en bois d'arbre afin d'en remplacer une autre pourrie dans la cuisine de Mme Duscher.

16.4. Tableau de la prise des PV ne peut pas être suivi dans l'attente d'un nouveau copropriétaire. Le faire chacun son tour.

Fin de la séance : 21H30

Pour la copropriété, Aeberhard Rolf le 04.12.2025

[Tapez ici]

PS merci à Magali pour les préparations de l'agape qui suit cette séance. C'est toujours aussi bon. Merci aussi à Michel pour les deux bonnes bouteilles ouvertes avec délicatesse (homme d'expérience) et maîtrise.

Prochaine séance le : Mardi 17 mars 2026 à 19h30.