



... «Comète»  
Rue du Pont 23, 25  
Rue de la Ronde 28, 30, 32  
2300 La Chaux-de-Fonds

**Maître de l'ouvrage**

**Alfred Müller AG**

Neuhofstrasse 10  
6340 Baar

**Entrepreneur total**

**Alfred Müller SA**

Av. des Champs-Montants 10 a  
2074 Marin  
Téléphone 032 756 92 92  
Fax 032 756 92 99  
[www.alfred-mueller.ch](http://www.alfred-mueller.ch)

**Location**

**Alfred Müller SA**

Av. des Champs-Montants 10 a  
2074 Marin  
Téléphone 032 756 92 92  
Fax 032 756 92 99

**Pierre El Soda**

Ligne directe 032 756 92 90  
Mobile 079 292 15 46  
[pierre.elsoda@alfred-mueller.ch](mailto:pierre.elsoda@alfred-mueller.ch)

**Michel Auberson**

Ligne directe 032 756 92 82  
Mobile 079 536 98 61  
[michel.auberson@alfred-mueller.ch](mailto:michel.auberson@alfred-mueller.ch)

**Table des matières:**

Alfred Müller SA	4
Situation, localité	5
Plan de situation	6
Prix de vente/loyers, location, surfaces, hauteurs, charges utiles, frais accessoires	7
Accessibilité du bâtiment/Infrastructure	9
Descriptif abrégé du bâtiment de base	10
Aménagement intérieur spécifique	11
Entrée en jouissance/Réserve	12

## **Alfred Müller SA**

### **Votre partenaire avant, pendant et après les travaux**

Alfred Müller SA, composée lors de sa création en 1965 d'une seule et unique personne, s'est développée pour devenir une importante entreprise générale d'envergure nationale. Elle jouit d'une solide assise financière, possède un parc immobilier important et réalise environ 360 millions de francs de chiffre d'affaires.

#### **Base financière saine**

La base financière saine d'Alfred Müller SA est la garantie d'une grande sécurité pour sa clientèle et explique les sollicitations toujours plus nombreuses à se positionner en tant qu'investisseur immobilier. Elle peut compter, comme peu d'entreprises dans ce secteur, sur un rating de premier ordre de la part des banques.

#### **Constructions de grande qualité**

Le succès depuis plusieurs décennies de cette entreprise tient, en grande partie, au professionnalisme de son fondateur Alfred Müller. Son but est de réaliser uniquement des constructions de qualité irréprochable qui soient source de satisfaction à long terme pour leur propriétaire. Ses deux fils Christoph et Michael et leurs 170 collaborateurs mettent quotidiennement en pratique ce principe. Grâce à son expérience de plus de 45 ans dans les différents secteurs de la construction, l'entreprise est à même de trouver des solutions adaptées à toutes les situations à des prix raisonnables. A ce jour Alfred Müller SA a construit 5600 logements et plus de 1.7 million de mètres carrés de bureaux, surfaces commerciales et industrielles.

#### **Longues relations commerciales**

Alfred Müller SA a particulièrement à cœur de favoriser le fair-play dans sa relation avec ses clients. Ses employés entretiennent une communication ouverte et franche et s'engagent à réaliser les vœux des clients avec lesquels Alfred Müller SA entretient de longues relations. Les propriétaires immobiliers et les locataires peuvent en témoigner depuis 20, 30 ans et plus.

Pendant la planification et la réalisation des immeubles, Alfred Müller SA se tient à la disposition de ses clients en tant que partenaire traitant journalièrement tous les aspects de la construction. Toutes les activités importantes sont traitées par un seul et unique partenaire. Alfred Müller SA propose la gérance des immeubles construits par ses soins. Les propriétaires peuvent compter après leur achat sur un suivi et des conseils qui contribuent au maintien de la valeur de leur investissement.

#### **Collaboration avec des entreprises locales**

Pour l'étude et l'exécution des travaux, Alfred Müller SA collabore avec des entreprises locales hautement qualifiées.

Le groupe Alfred Müller a acquis le certificat de management SQS selon la norme internationale ISO 9001 de l'Association suisse pour les systèmes de qualité et de gestion.

#### **Siège principal**

Alfred Müller AG, Baar

#### **Succursales**

Alfred Müller SA, Marin/NE  
Alfred Müller SA, Camorino

## Situation

### La Chaux-de-Fonds

Première ville en population du canton de Neuchâtel avec environ 38 000 habitants, troisième plus grande ville de Suisse romande appelée aussi «Métropole horlogère», lauréate du prix Wacker en 1995. La Chaux-de-Fonds est une ville heureuse où il fait bon vivre.

Située à 1000 m d'altitude, elle jouit d'un climat vivifiant que le brouillard vient très rarement troubler. Que ce soit sur le plan artistique, culturel, sportif, religieux, médical ou commercial, le citoyen de La Chaux-de-Fonds trouvera aisément à satisfaire ses goûts les plus éclectiques. Quant à la jeunesse, elle pourra s'épanouir dans l'un des nombreux établissements scolaires qui jalonnent la ville.

La Chaux-de-Fonds offre des places de travail en suffisance grâce à l'horlogerie et à ses nombreuses industries de pointe.

Son aéroport régional avec approche aux instruments, piste de 1200 m avec douane permanente ouverte toute l'année est considéré comme un atout important par les nombreux industriels qui privilégient le gain de temps et la sécurité.

### Centre multifonctionnel «Comète»

Bel immeuble représentatif et fonctionnel sur le site de l'ancienne brasserie Comète, proche du centre ville et des transports publics.

Ce bâtiment permet une exceptionnelle flexibilité dans la répartition des locaux. Les surfaces sont idéales pour bureaux, recherche, industrie légère, artisanat, cabinet médical, physiothérapeutes, professions libérales, etc.

La hauteur d'étage varie de 4.13 m à 3.00 m (voir page 7) permettant l'installation de climatisation ou l'aménagement de salles blanches.

95 places de parc sont disponibles dans le garage aux niveaux 0 et 1.

Les surfaces seront vendues en PPE; le cas échéant elles pourront être louées.





Les Arbres

Les Prés de la R

Les Cornes Morel

Les Arêtes

Les Petites





## Prix de vente/loyers

### Centre multifonctionnel «Comète»

Etage	Hauteur des locaux	Charge utile par m <sup>2</sup>	Surface utile	Prix de vente par m <sup>2</sup> H.T.	Loyer par m <sup>2</sup> /an H.T.
Niveau 0	4.13 m	1500 kg	323 m <sup>2</sup>	Fr. 2103.-	Fr. 99.-
Niveau 1	3.72 m	800 kg	757 m <sup>2</sup>	Fr. 2122.-	Fr. 99.-
Niveau 2	2.98 m	800 kg	336 m <sup>2</sup>	Fr. 2044.-	Fr. 96.-
Niveau 3	3.00 m	800 kg	962 m <sup>2</sup>	Fr. 2143.-	Fr. 101.-
Niveau 4	3.00 m	500 kg	867 m <sup>2</sup>	Fr. 2143.-	Fr. 101.-
Niveau 5	3.00 m	500 kg	885 m <sup>2</sup>	Fr. 2174.-	Fr. 105.-
<b>65 places de garage</b>				<b>Fr. 22 685.-</b>	<b>Fr. 1361.-</b>
<b>13 places visiteurs</b>				-	-

### Places de garage

- Les locaux sont divisibles au gré du preneur, dès 200 m<sup>2</sup> environ.
- En cas d'achat:
  - Pendant la construction, il sera conclu un contrat d'entreprise générale avec paiement d'un acompte de 10% du prix de vente, le solde étant payable à l'entrée en jouissance.
  - Les versements supplémentaires bénéficieront d'un intérêt de 2.5% qui sera remboursé au propriétaire à l'entrée en jouissance.
  - Les frais de notaire, registre foncier et les lods seront à la charge de l'acquéreur.
- En cas de location:
  - Le loyer mentionné ne comprend pas les charges.
  - La durée du contrat se négocie individuellement. En principe, le bailleur s'engage pour 10 ans, le locataire au minimum pour 5 ans.
  - Le loyer pourra être adapté tous les deux ans pour <sup>2</sup>/<sub>3</sub> de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation.

Pour base on tient compte de l'indice au 30 juin 2006.

## Charges et frais accessoires

Les charges et frais accessoires comprennent principalement:

- Chauffage et eau chaude des locaux communs
- Chauffage des propres locaux
- Electricité et eau des locaux communs
- Conciergerie (cage d'escaliers, alentours, service de déneigement, etc.)
- Abonnements concernant les ascenseurs, rampes de chargement, etc.
- Taxes de voirie
- Taxes pour le traitement des eaux usées

L'expérience a démontré que ces charges se situent généralement aux environs de Fr. 20.- par m<sup>2</sup>/an.

Un décompte annuel est établi au 31 décembre.

## Accessibilité du bâtiment/Infrastructure

Le bâtiment comprend cinq entrées équipées de boîtes aux lettres et de panneaux de signalisation.

### Entrées et cages d'escaliers

Au nord, rue de la Ronde:

L'entrée 28 donne au 1<sup>er</sup> étage côté Ouest par un escalier extérieur.

L'entrée 30 donne accès direct dans les locaux d'une entreprise.

L'entrée 32 donne accès au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage du côté Est.

L'entrée des deux niveaux du garage souterrain se trouve à l'Est de l'entrée 32.

Au Sud, rue du Pont:

Les entrées 23 et 25 sont équipées d'un ascenseur combiné pour personnes et marchandises; dimensions de la cabine environ 150 x 250 x 230 cm, charge utile 1250 kg.

### Vélos, motos

Des places pour vélos et motos sont réservées dans le garage souterrain.

### Containers

Le local containers se trouve à l'entrée du garage à droite.



## Aménagement de base standard

Le prix de vente, respectivement le loyer tiennent compte de l'aménagement de base standard, soit:

<b>Parois</b>	Parois de séparations entre preneurs/acheteurs: en briques silico-calcaire brutes.
<b>Sols</b>	Revêtement en béton dur ou en ciment à tous les niveaux.
<b>Plafonds</b>	Béton brut.
<b>Fenêtres</b>	En bois/métal à double verre isolant; chaque deuxième fenêtre est oscillo-battante. Aux niveaux 4 et 5 se trouvent également des coupoles.
<b>Protection contre le soleil</b>	Stores extérieurs à lamelles actionnés par manivelle dès le niveau 1.
<b>Installation téléphonique</b>	L'introduction principale se trouve à un endroit central du bâtiment.
<b>Installation électrique</b>	Les étages sont pourvus de canaux d'allèges le long des façades. Chaque preneur dispose de 80 W/m <sup>2</sup> (à partir du tableau principal); une consommation supplémentaire sera facturée séparément.
<b>Détection incendie</b>	Une détection incendie est installée dans chaque cage d'escaliers.
<b>Chauffage</b>	Des radiateurs alimentés par chauffage à distance sont installés sous les fenêtres.
<b>Sanitaires</b>	Des WC séparés sont installés à chaque niveau dans les cages d'escaliers; ils sont accessibles en chaise roulante.

## Aménagement intérieur spécifique

La division interne des locaux est adaptée aux besoins du preneur.

Les frais d'aménagement à la charge du preneur sont en principe les suivants:

- revêtements de sols (tapis, carrelage, parquet, etc.)
- peinture ou crépi des plafonds, planches à rideaux, plafonds suspendus
- parois de séparations intérieures (y.c. tapisserie), portes intérieures
- installations électriques, y.c. amenée d'énergie depuis le tableau principal, luminaires, canaux d'allèges (uniquement au rez)
- câblage informatique
- autres aménagements intérieurs (installations sanitaires, kitchenette, climatisation, etc.)

## Entrée en jouissance / Réserve

### Entrée en jouissance

Le bâtiment sera terminé pour le 1<sup>er</sup> janvier 2006. L'entrée en jouissance sera confirmée définitivement six mois avant le déménagement.

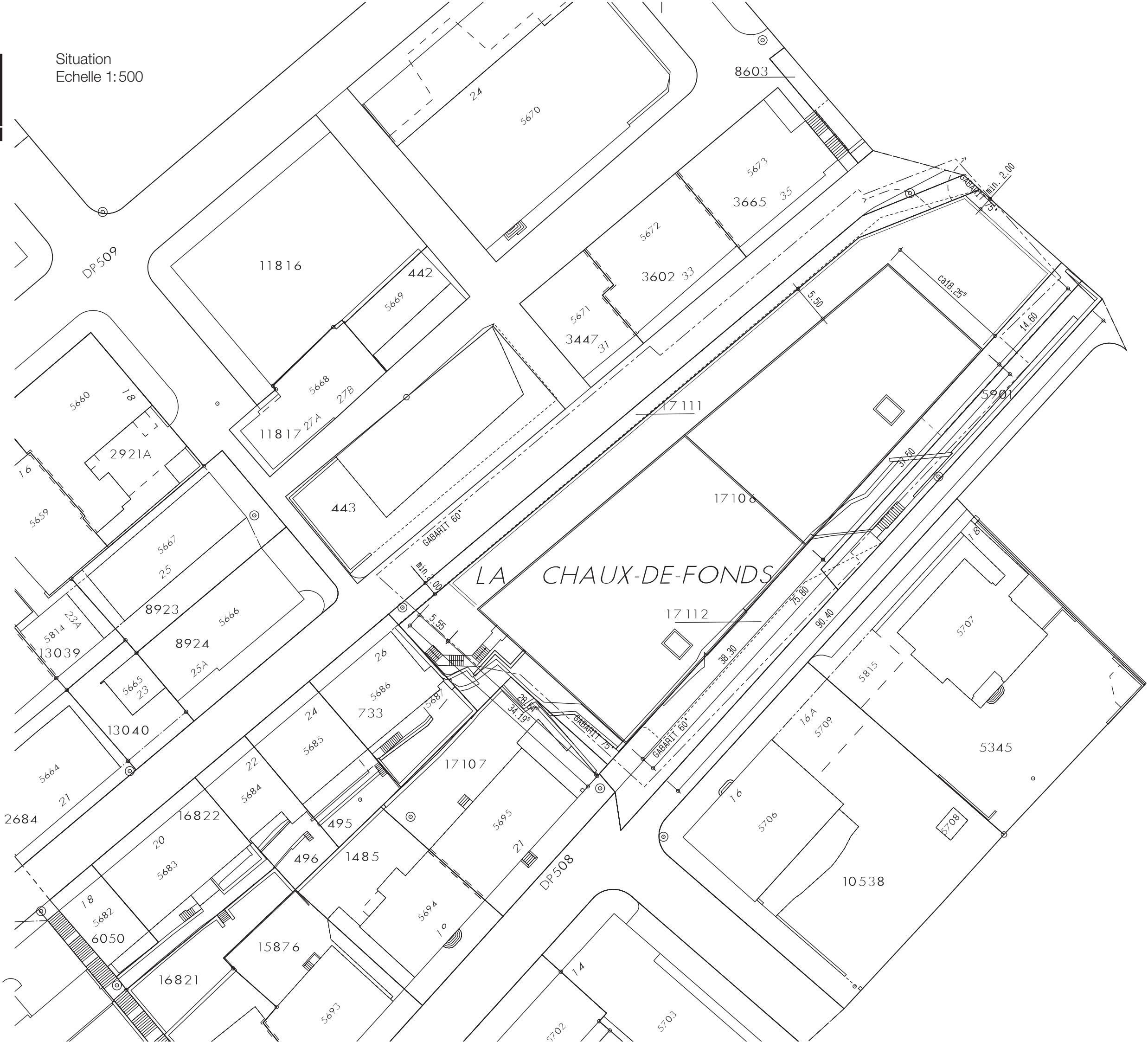
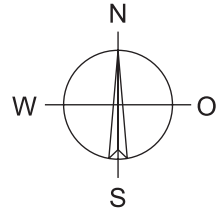
### Réserve

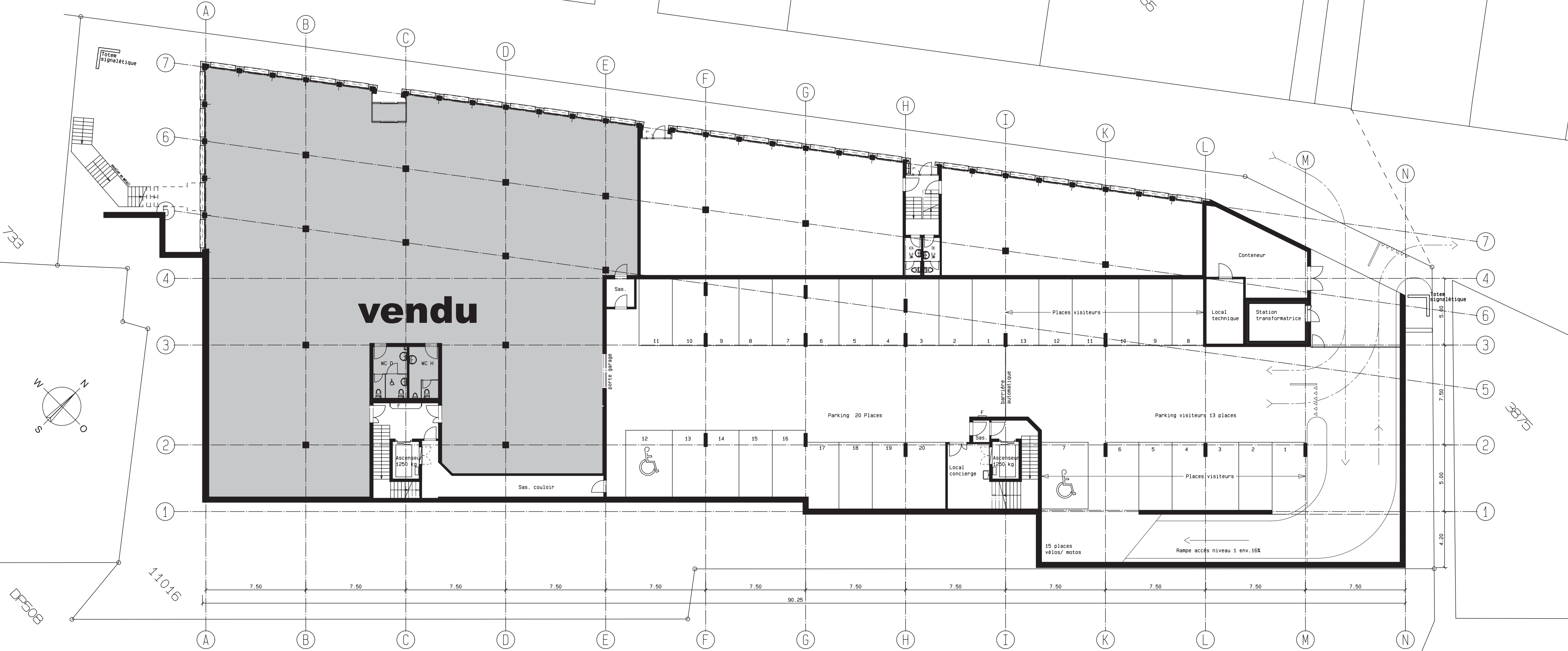
Nous nous réservons le droit d'apporter des modifications aux prix de vente, respectivement loyers ainsi qu'aux délais d'entrée en jouissance avant la signature des contrats de vente, des baux et des contrats relatifs aux travaux d'aménagements intérieurs.











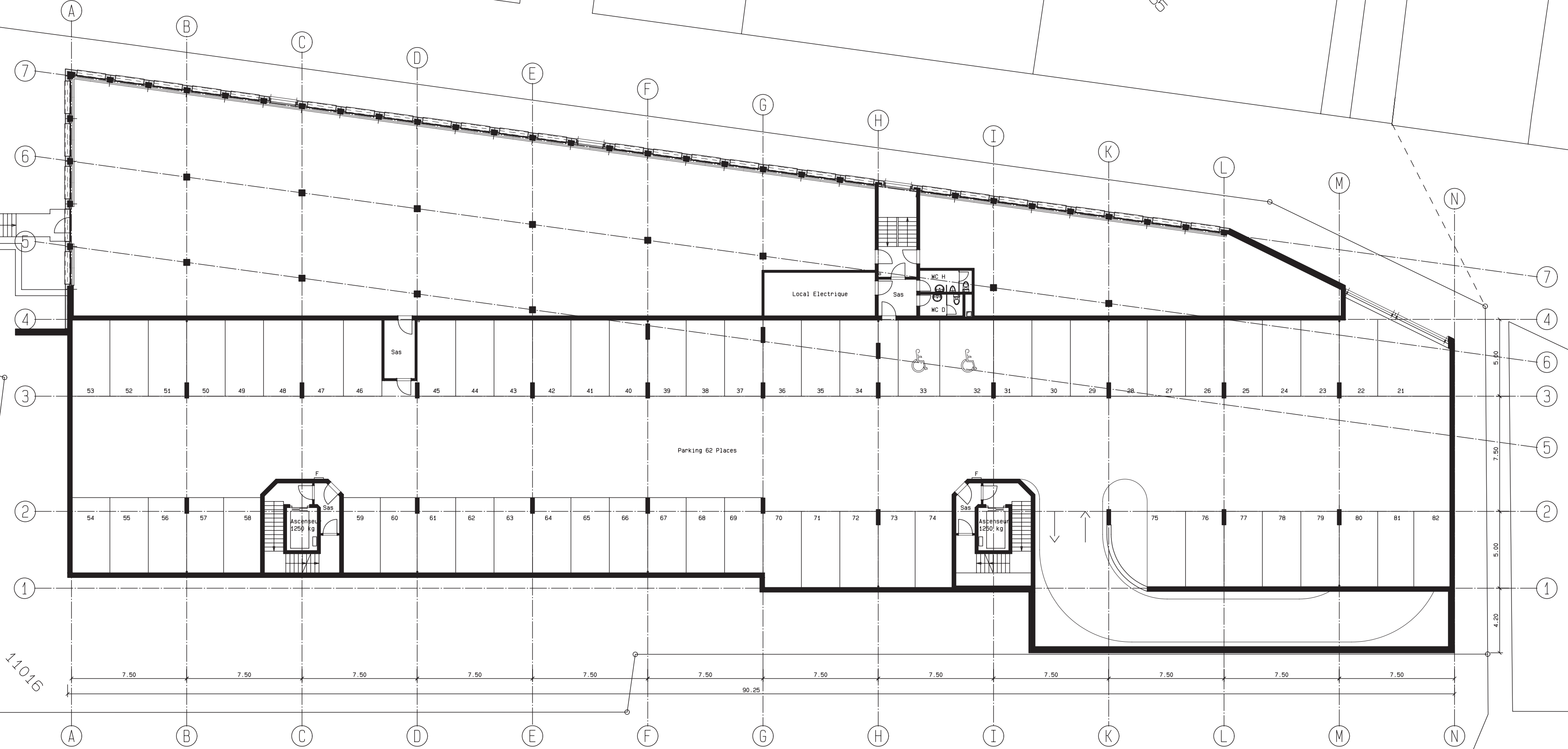
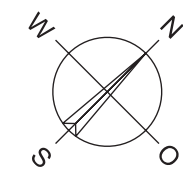
733

443

3447

3602

3665



DP508

11016

3675

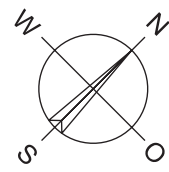
743

3447

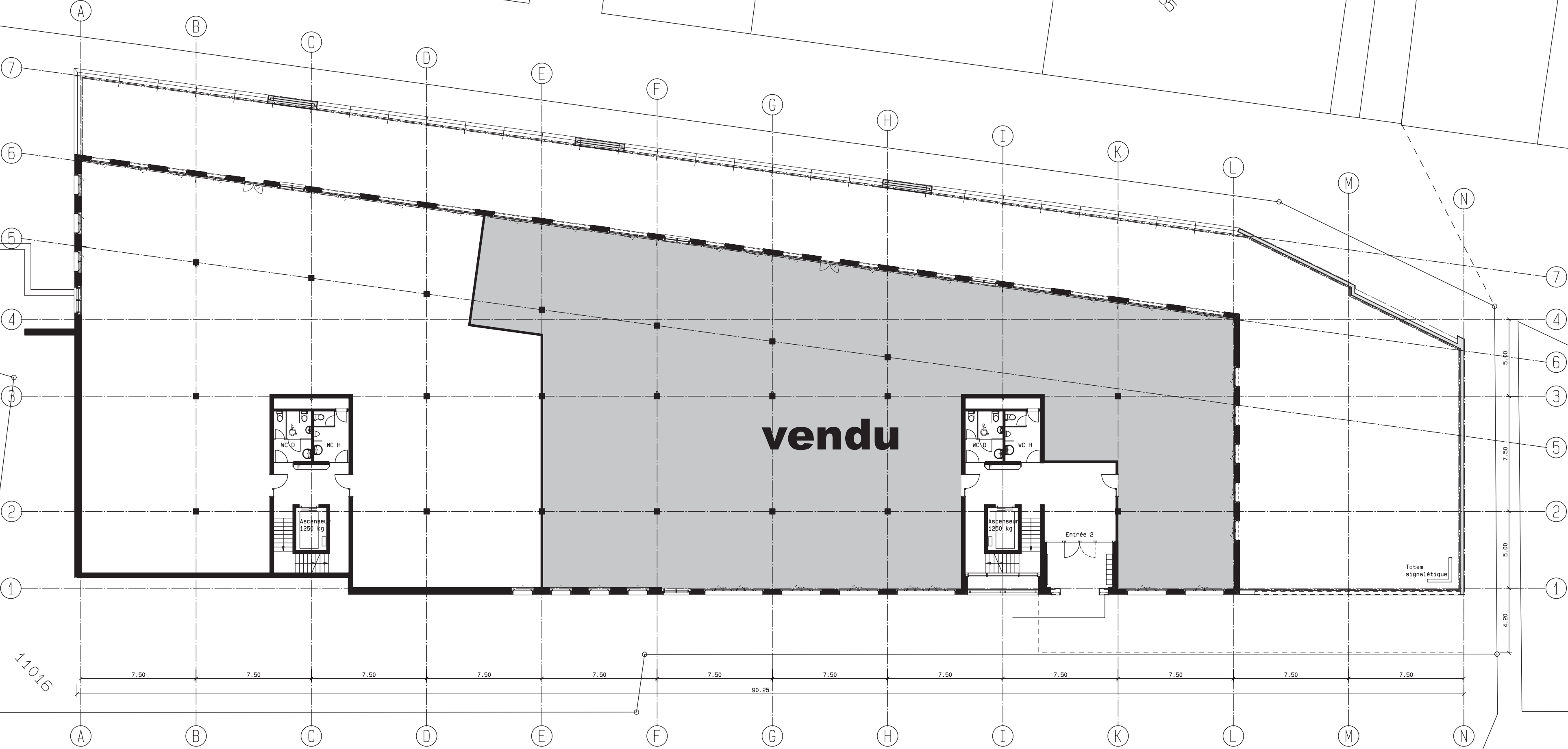
3602

3665

733

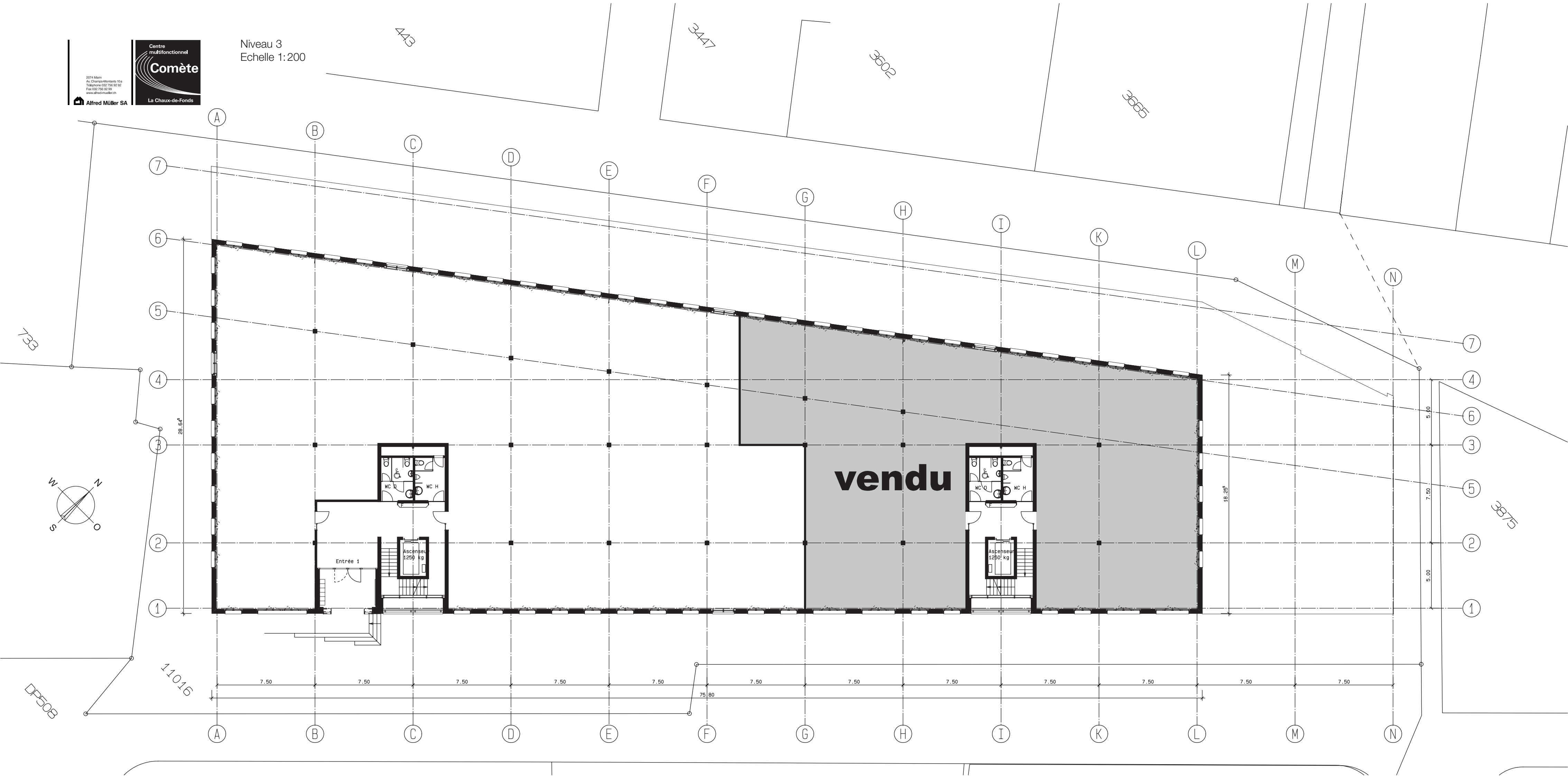


DP508

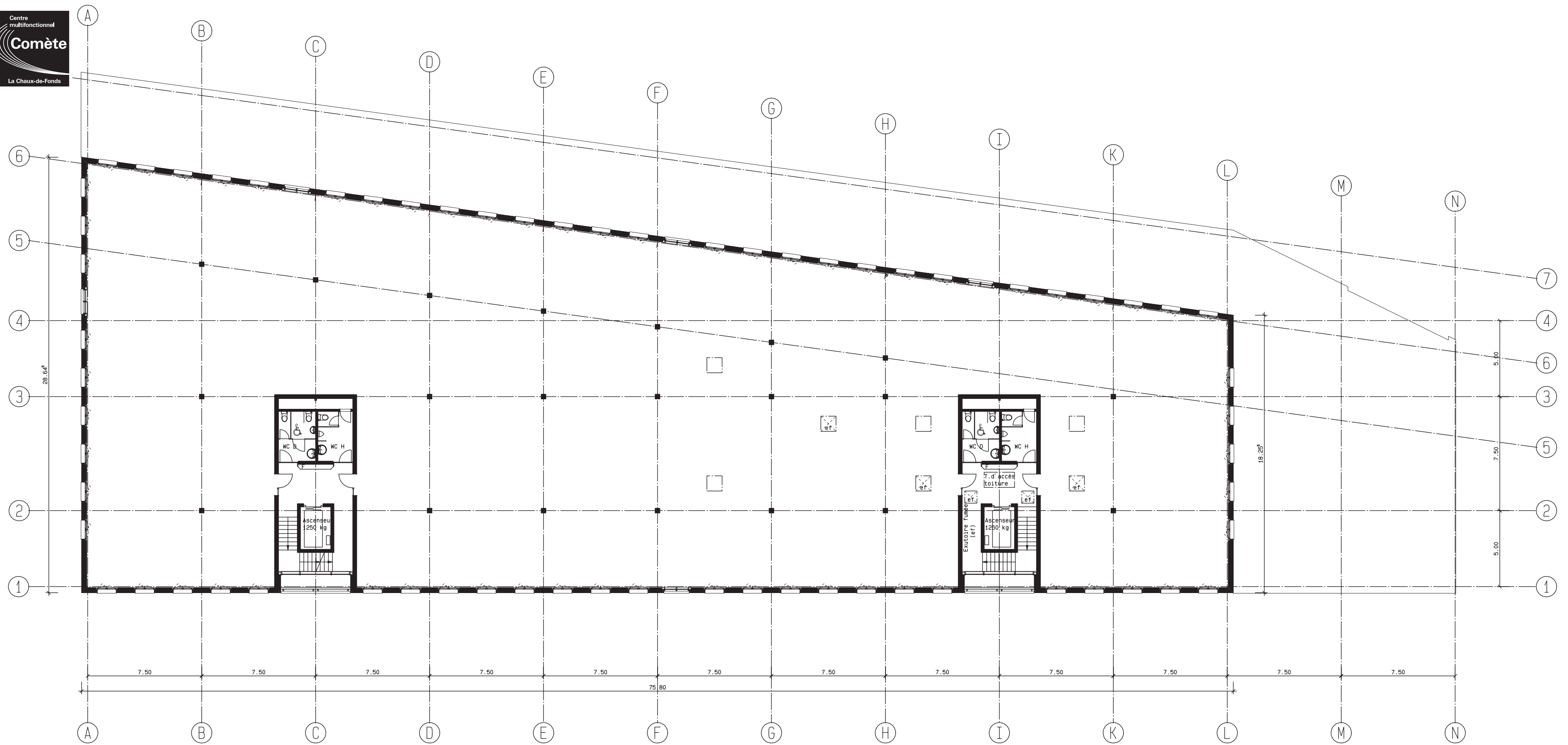
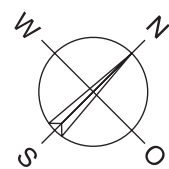


3675

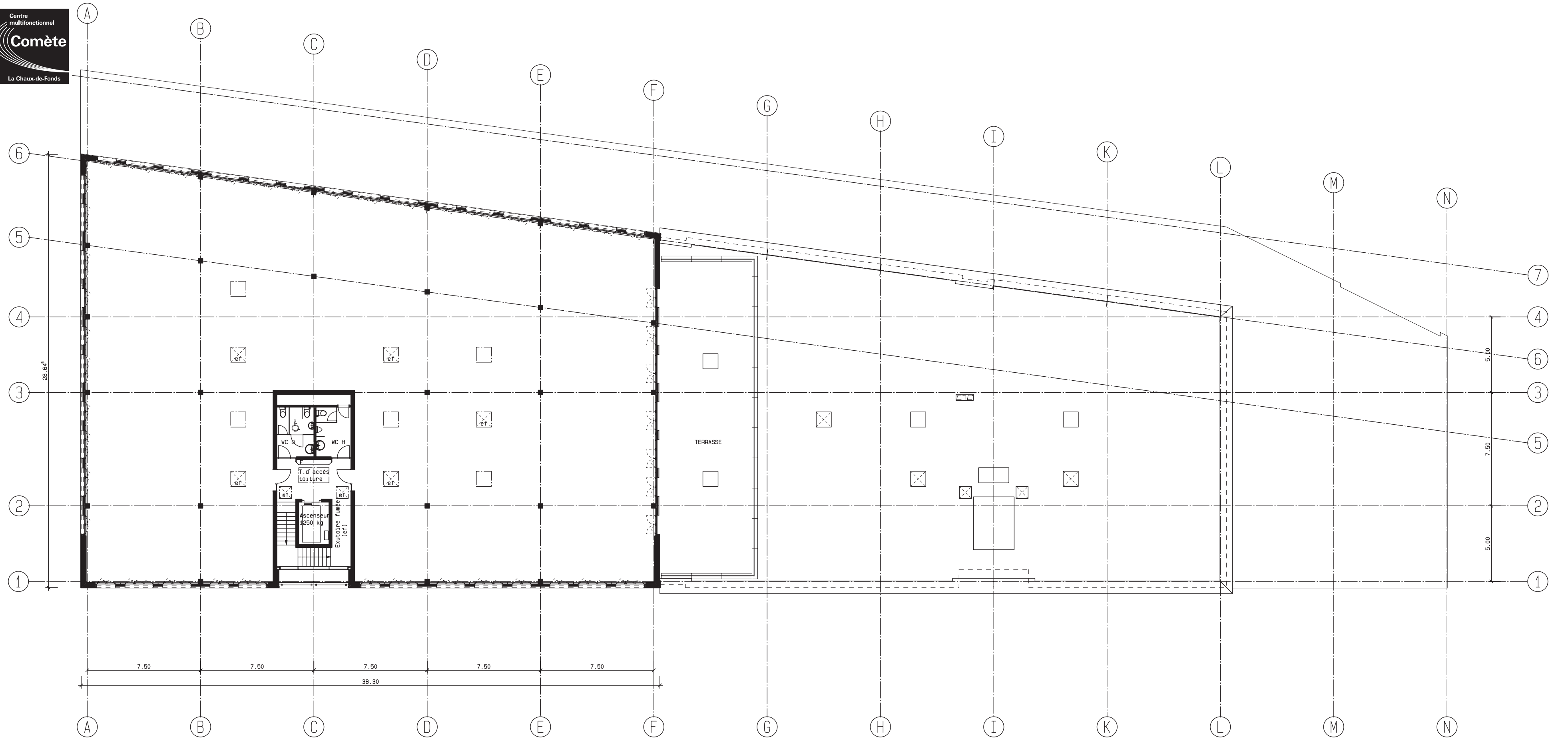
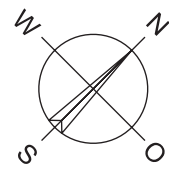




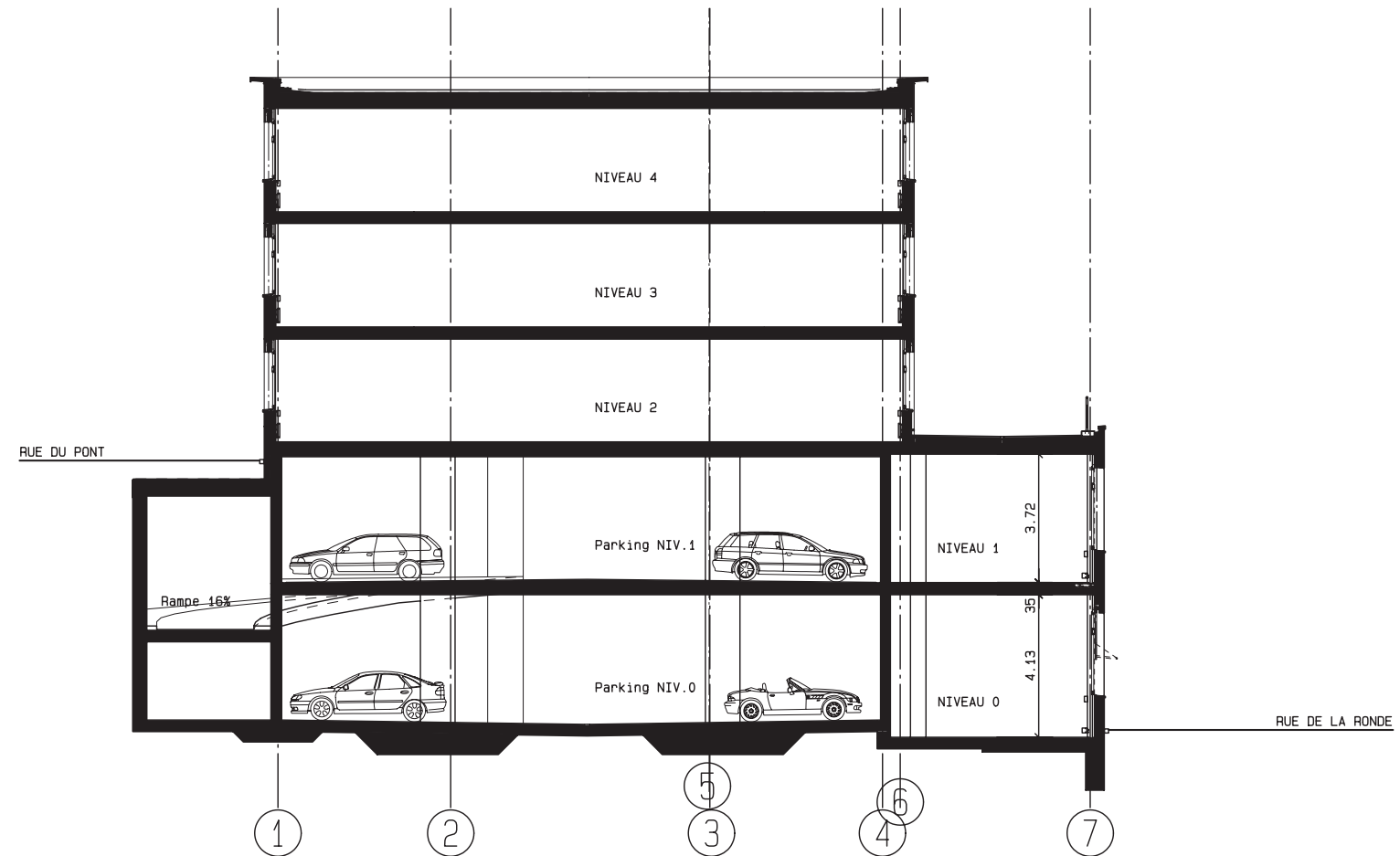
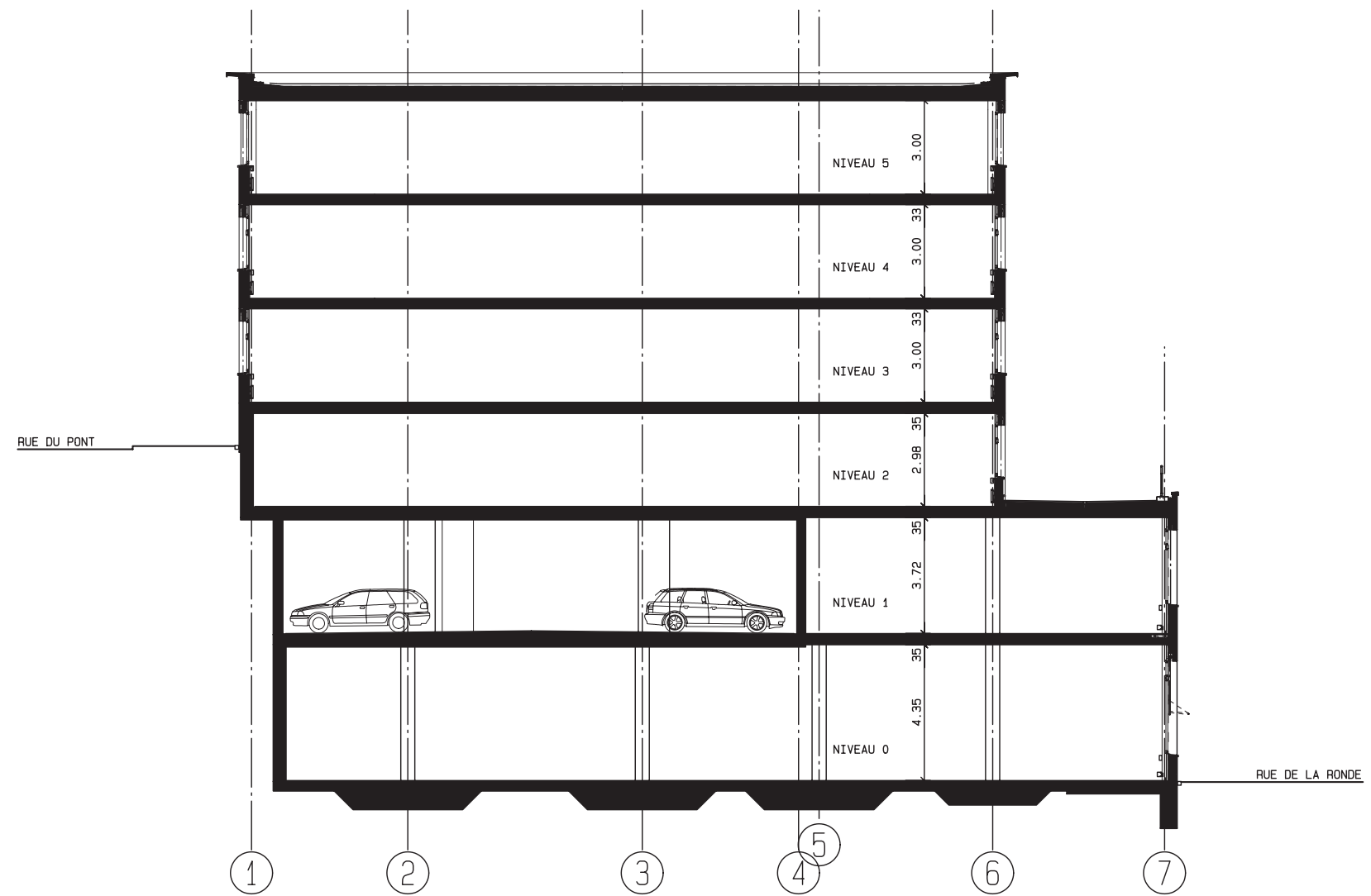
Niveau 4  
Echelle 1:200



Niveau 5  
Echelle 1:200



Coupes  
Echelle 1:200





Façade nord-ouest  
 Façade sud  
 Echelle 1:200



Façade nord- ouest

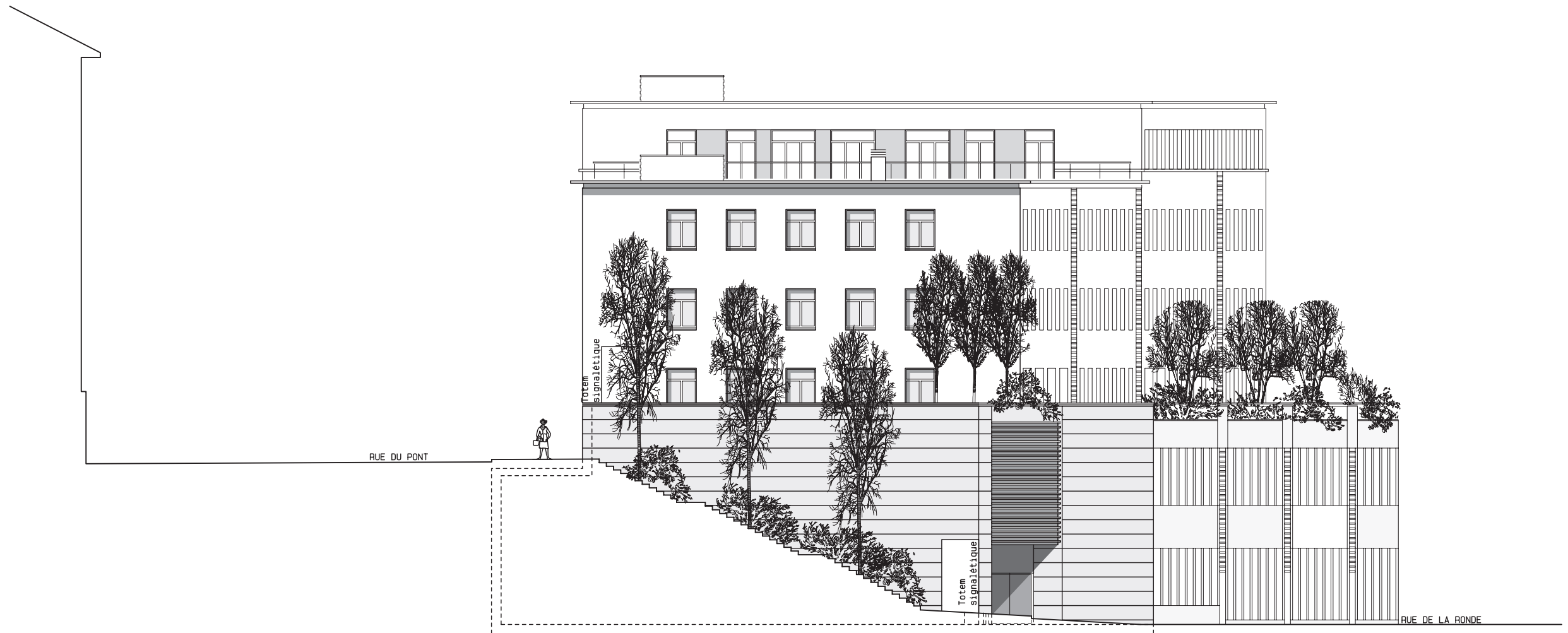


Façade sud

Façade sud-ouest  
Façade nord-est  
Echelle 1:200



Façade sud-ouest



Façade nord-est