

**FAITS ET CHIFFRES**

# Prix à la consommation\*

\*Source: "La Vie économique" 12/96

Taux de variation en %

	Pondération en %	Renchérissment annuel moyen			Indice		Par rapport à l'année précédente				Par rapport au mois précédent		
		1993	1994	1995	Sept. 1996	Oct. 1996	Juillet 1996	Août 1996	Sept. 1996	Oct. 1996	Août 1996	Sept. 1996	Oct. 1996
<b>Logement et énergie</b>	25.243	4.6	0.1	1.6	103.1	103.8	1.6	1.4	1.5	2.2	0.3	0.2	0.7
Loyer du logement	22.062	5.1	0.6	1.1	102.5	102.5	1.2	1.0	1.0	1.0	0.3	0.0	0.0
Energie	3.181	1.2	-3.2	5.5	107.1	113.2	4.4	4.4	5.0	11.0	0.4	1.8	5.6
Gaz	0.359	-1.4	-3.3	4.3	98.6	98.3	-2.0	-2.0	-2.0	-2.1	0.0	0.0	-0.3
Electricité	1.806	3.8	2.0	9.2	112.8	112.7	1.2	1.1	1.1	-0.5	-0.1	0.0	-0.1
Mazout	0.955	-2.3	-13.2	-2.7	99.8	120.2	16.3	16.5	18.2	48.3	1.7	6.6	20.4

Selon les chiffres de "la vie économique", les loyers sont d'une stabilité stoïque... dans la réalité, certains professionnels annoncent même des baisses, suivant les objets, suivant les régions. En ce qui concerne l'énergie, la baisse est là bien sensible; deux raisons à cela: le niveau élevé du franc suisse

lors de la période prise en compte et une offre largement supérieure à la demande. Avec la libéralisation annoncée du marché euro-

péen de l'électricité, certains opérateurs pourraient encore baisser leur prix de gros.



## Liste des communes où sévit la "pénurie" de logements en 1997

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 23 décembre 1996, à partir du 3 janvier 1997, la liste des communes où sévit la pénurie de logements est la suivante:

### District de Neuchâtel:

Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier, Cornaux, Cressier, Lignièrès

### District de Boudry:

Boudry, Cortaillod, Colombier, Auvernier, Peseux, Corcelles-Cormondèche, Bôle, Rochefort, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges

### District du Val-de-Ruz:

Cernier, Chézard-Saint-Martin, Fontaines, Coffrane

### District du Locle:

Les Ponts-de-Martel

**District de La Chaux-de-Fonds:** La Chaux-de-Fonds uniquement pour les appartements de 5 pièces.

### Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de moins de 6 pièces situés dans ces communes, cet arrêté a deux conséquences:

1. Lors de la conclusion d'un nouveau bail, une formule officielle "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" doit être notifiée au nouveau locataire, à défaut de quoi, le montant du loyer indiqué sur le bail seul n'a aucune valeur. En cas de réclamation du locataire, le juge doit fixer le loyer "en équité".
2. En cas de vente d'un appartement en PPE, une autorisation doit être demandée à la Commission pour la mise en vente des appartements loués (CVAL). Dans les autres communes et, par exemple, pour un appartement de 4 pièces à La Chaux-de-Fonds, une autorisation n'est plus nécessaire.



**Vos remarques, commentaires, critiques positives ou... négatives sur notre journal nous intéressent; n'hésitez pas à nous les communiquer!**

Changement d'adresse à communiquer à: Chambre immobilière neuchâtoise, case postale, 2001 Neuchâtel

IMPRESSUM

**Editeur:**  
Chambre immobilière neuchâtoise  
Faubourg du Lac 2 • Case postale  
2001 Neuchâtel  
Tél. 032 / 729 99 90  
Fax 032 / 729 99 91  
Rédacteur responsable: Ph. Boillod  
Concept graphique: Graffiti, Hauterive  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

JAB  
2072 Saint-Blaise



CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
NEUCHÂTOISE

Informations et  
commentaires

N° 1 - 17 février 1997

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTOISE

## EDITO

# A votre service

Depuis une année, la Chambre immobilière neuchâtoise « a mis le turbo »: engagement d'un secrétaire, M<sup>e</sup> Laurent Amez-Droz, à plein temps, développement des services aux membres, emménagement dans de nouveaux locaux, au centre de Neuchâtel. Aujourd'hui, nous offrons à nos membres et aux décideurs de ce canton - associations économiques, autorités etc. - une nouvelle prestation, à savoir ce journal *CIN - informations et commentaires* qui, quatre fois par année, tentera de faire le tour de l'actualité économique immobilière cantonale et nationale. La CIN renforce ainsi encore sa politique d'information, ce journal en constituant le pointe de l'iceberg.



M<sup>e</sup> Gérard l'Héritier, Président de la CIN

Nous avons voulu offrir à nos lecteurs une information trimestrielle à la fois claire, précise et facile à lire. Les clefs de lecture de *CIN - informations et commentaires* sont les suivantes: la première page sera consacrée à un éditorial, signé par le Président ou une personnalité spécialiste des problèmes immobiliers. En page deux, c'est le secrétariat de l'association qui va à la rencontre de ses membres par des communications, des nouvelles pratiques, des renseignements. Nous avons voulu une page trois vivante, aussi est-elle réservée à une rencontre avec une ou plusieurs personnalités évoquant des problèmes relatifs à l'économie immobilière. Enfin, en page quatre, nous vous donnons rendez-vous avec des faits et des chiffres.

A l'heure où l'économie immobilière du pays et de notre canton passe des moments difficiles, nous voulons donc croire en l'avenir. Nous voulons toujours promouvoir la propriété privée et une imposition raisonnable de celle-ci. Nous souhaitons aussi rassembler nos forces, réunir autour d'objectifs communs les différents milieux intéressés à la promotion et à la défense de l'économie immobilière. Ainsi, nous envisageons cette année la création, au sein de notre association, d'un groupe rassemblant les propriétaires de PPE, une forme de propriété qui ira, nous en sommes convaincus, en se développant.

Vous remarquerez que nous avons opté pour un graphisme à la fois moderne, plaisant et pratique; ainsi, chaque page est dûment identifiée (titre, numéro, page), ce qui vous facilitera la tâche en cas de photocopie... ce sont là des petits détails qui ont aussi compté dans l'élaboration de ce nouveau produit!

Le premier numéro de *CIN - informations et commentaires* illustre concrètement notre foi en l'avenir. Nous espérons que vous la partagerez.

Gérard l'Héritier,  
Président de la CIN

## SOMMAIRE

2 Page

**"On en parle !"**  
Pour mieux vous servir...  
Secrétariat permanent et indépendant au centre de Neuchâtel.

3 Page

**"Interview"**  
Propriété par étage  
• Ce qu'il faut savoir  
MM. R. Lanfranchi et M. Favre s'expriment.

4 Page

**"Faits et chiffres"**  
Prix à la consommation  
"Pénurie" de logements en 1997: la liste des communes

**On en parle**

## Des prestations étoffées

**E**n 1989, après la fusion des Chambres immobilières de district en une seule Chambre cantonale, un secrétariat permanent a été créé en profitant de la réunion des forces et des moyens financiers dégagés par cette fusion. Le secrétariat était alors installé à la rue de la Serre 4, dans les locaux de la Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie (CNCI) et bénéficiait de son soutien logistici-

que. A la suite de la création du Bureau neuchâtelois des métiers du bâtiment (BNMB), le secrétariat a été déplacé, en 1994, à Serrières, rue de Tivoli 28 et partageait alors les services de cette association.

En 1997, une page importante se tourne pour la CIN, car l'augmentation du nombre de membres et les besoins en service qui en découlent nous permettent de créer un secrétariat entièrement indépendant, au centre-ville, Faubourg du Lac 2.

### Personnel

La surveillance générale, l'activité juridique et "politique" est confiée à M<sup>e</sup> Laurent Amez-Droz, secrétaire général.



M<sup>e</sup> Laurent Amez-Droz avec Mlles Séverine Gutmann et Marika Colomb (de droite à gauche)

Il est épaulé par Mlles Séverine Gutmann, collaboratrice au service juridique et Marika Colomb, secrétaire-comptable.

### Prestations

Outre la traditionnelle vente des imprimés à tarif réduit pour les membres, les nouveautés résident, d'une part dans le développement de notre service juridique et d'autre part dans la création de notre section de copropriétaires d'appartement en PPE (voir p. 3)

### Service juridique

M<sup>e</sup> Laurent Amez-Droz et Mlle Séverine Gutmann répondent à vos questions au téléphone comme par le passé, gratuitement. Nous ne pouvons que vous encourager à nous appeler rapidement,

avant qu'une situation conflictuelle ne s'aggrave.

Si un simple conseil téléphonique ne suffit pas, vous pouvez alors bénéficier, toujours à titre gratuit, d'une consultation juridique d'une durée de 30 minutes environ.

Ensuite, et cette fois contre rémunération au tarif de Fr. 150.- de l'heure, notre service juridique peut vous assister devant l'Autorité régionale de conciliation, rédiger des projets de lettre ou intervenir en votre nom à l'égard de tiers.

### Séminaire de formation

Nous avons également l'intention d'organiser cet automne, un séminaire sur un sujet qui reste encore à définir.

### DATES A RETENIR EN 1997

**Vendredi 21 février**  
Journées "portes ouvertes" au secrétariat

**Mardi 11 mars à 19h00**  
Conférence sur la valeur locative à La Chaux-de-Fonds

**Mardi 1<sup>er</sup> avril à 20h15**  
Conférence sur la valeur locative à Neuchâtel

**Mardi 6 mai à 17h00**  
Assemblée générale au Château de Môtiers

### HEURES D'OUVERTURE DE NOTRE SECRETARIAT

L'augmentation du personnel nous permet d'étendre les heures d'ouverture pour la vente des formules imprimées de baux à loyer.

**Lundi: 08h00 à 12h00 et 14h00 à 17h00**

**Mardi au vendredi: 08h00 à 12h00 et 14h00 à 18h00**

Nous vous rappelons toutefois qu'il est possible de commander ces formules par téléphone au 032/729.99.90, par fax 032/729.99.91 ou par courrier au moyen des bulletins de commandes.

De plus, en dehors des heures d'ouvertures, un répondeur enregistre vos messages.

**Interview**

## Propriété par étage

- Ce qu'il faut savoir
- Les pièges à éviter

*Indiscutablement, la propriété par étage (PPE) est appelée à se développer; c'est une forme de propriété abordable, raisonnable et... pratique: quand le poids des ans se fait sentir, pas de jardin à entretenir! à la différence de la propriété individuelle, la PPE comprend des responsabilités collectives.*



MM. Raymond Lanfranchi et Michel Favre, deux spécialistes de la PPE

**C'**est pour aborder ces problèmes que la Chambre immobilière neuchâteloise a, l'automne dernier, organisé deux conférences, à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds, sur certains problèmes spécifiques de la PPE, à savoir les charges de copropriété impayées et le fonds de rénovation; ces deux soirées ont fait salle pleine! Ce sont deux spécialistes de ces questions, MM. Raymond Lanfranchi, du Groupe Géco, et Michel Favre de Regimmob, qui ont animé ces soirées. *CIN - informations et commentaires* les a rencontrés après ces deux manifestations pour faire le point.

Ce qui a indiscutablement frappé ces deux spécialistes, c'est tout d'abord l'intérêt suscité par ces deux soirées. Preuve en est, affirment-ils en chœur, qu'il existe là un besoin d'information spécifique pour les propriétaires de PPE.

Les responsabilités collectives d'une PPE sont très importantes. Ainsi, M. Favre insiste-t-il sur l'importance du fonds de rénovation: « Un tel fonds n'est pas exigé par la loi; il est toutefois indispensable à mes yeux puisqu'il doit garantir, par anticipation, le financement de l'exécution d'importants travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration. Il s'agit donc de maintenir la qualité

d'un patrimoine. » Comment constituer au mieux ce fonds? M. Favre est catégorique: « La méthode la plus précise se base sur la durée d'amortissement des parties communes; préalablement, il faut pour cela en dresser un inventaire, présenter des devis à l'assemblée des copropriétaires sur d'éventuels travaux d'amélioration en fixant la durée du financement et établir le tableau des amortissements et de l'attribution annuelle au fonds de rénovation, cela en collaboration avec les maîtres

d'Etat concernés; naturellement, ces décisions doivent être ratifiées par l'assemblée des copropriétaires. »

Les charges de copropriété impayées peuvent parfois provoquer des problèmes et des tensions. M. Lanfranchi le rappelle clairement: « L'assemblée des copropriétaires doit assurer le paiement des charges impayées du copropriétaire dont la solvabilité n'est plus assurée; dans ce cas, ce sont les autres copropriétaires qui doivent verser des acomptes supplémentaires. » On ne peut être plus clair: la responsabilité est ici collective, elle incombe à l'ensemble des copropriétaires. Les charges de copro-

priété impayées peuvent déboucher sur de lourdes tensions et le démarrage d'une procédure de rappels et de contentieux est souvent pénible pour tout le monde, des personnes concernées à ses voisins en passant par l'administrateur chargé de l'exécution. Aussi M. Lanfranchi plaide-t-il pour adapter le règlement de PPE

**Les copropriétaires doivent assurer le paiement des charges impayées**

dans le but d'activer, sans embûches, des retards, des procédures juridiques et confier l'administration à quelqu'un de l'extérieur, à un profes-

sionnel impartial: « En cas de problèmes, une personne extérieure saura peut-être mieux trouver des arrangements, elle devra savoir faire preuve de discrétion et pourra ainsi peut-être finalement sauvegarder les intérêts de l'ensemble de la copropriété. N'oublions pas que ces procédures sont pénibles puisqu'elles peuvent aller jusqu'à la poursuite, la prise d'inventaire et la constitution d'une hypothèque légale; dans ces cas extrêmes, tout le monde est finalement perdant. Voilà pourquoi je pense qu'il est utile de confier l'administration d'une PPE à un professionnel indépendant. »