



... «Combeta»
Chemin de la Combeta 3, 5, 7
2300 La Chaux-de-Fonds

**Maître de l'ouvrage**

Alfred Müller AG
Neuhofstrasse 10
6340 Baar

Entrepreneur total

Alfred Müller SA
Route du Jura 49
1700 Fribourg
Téléphone 032 756 92 92
www.alfred-mueller.ch

Location

Alfred Müller SA
Route du Jura 49
1700 Fribourg
Téléphone 032 756 92 92

Jérôme Oberson
Ligne directe 032 756 92 87
Mobile 079 801 37 01
jerome.oberson@alfred-mueller.ch

Table des matières:

Alfred Müller SA – votre partenaire	4
Situation, localité	5
Plan de situation	6
Prix de location, surfaces, hauteurs, charges utiles, charges et frais accessoires	7
Accessibilité du bâtiment / Infrastructure	9
Descriptif abrégé 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 300 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 230 collaborateurs mettent quotidiennement en pratique ce principe. Grâce à son expérience de 60 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 dispose d'un portefeuille immobilier à haut rendement d'une valeur d'environ 1,9 milliard de francs suisses.

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 journellement 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, Fribourg

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 Wakker 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.

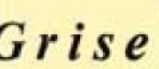
Centre industriel «Combeta»

Le chemin de la Combeta est situé à l'ouest de la ville; il débouche sur l'importante rue Louis-Joseph Chevrolet. Un rond-point sera construit à la jonction des deux routes.

Le bâtiment polyvalent «Combeta» permet une exceptionnelle flexibilité dans la division des locaux. Les surfaces se prêtent admirablement bien aux multiples besoins de l'industrie légère, de l'artisanat, de la recherche et du tertiaire.

A noter tout spécialement les hauteurs d'étages de 4.40, 4.05 et 3.02 m permettant facilement l'aménagement de salles blanches ou l'installation de climatisation ainsi que l'entrée de véhicules au rez inférieur.

176 places de parc sont à disposition tout autour du bâtiment.



Sur les Sentiers

Les Foulets

Piste de fond éclairée

Loyers

Centre industriel «Combeta»

Etage	Surface utile	Hauteur locaux	Charge utile	Loyer par m²/an H.T.
Rez inférieur	1745 m²	4.40 m	1500 kg/m²	Sur demande
Rez supérieur	1875 m²	4.05 m	1500 kg/m²	
1 ^{er} étage	1985 m²	3.02 m	800 kg/m²	
2 ^e étage	1985 m²	3.02 m	800 kg/m²	
176 places de parc extérieures				

Adaptation des loyers

Le loyer pourra être adapté tous les deux ans pour $\frac{1}{3}$ de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Pour base l'indice le plus récent est pris en compte.

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 (cages 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. 25.– par m²/an.

Un décompte annuel est établi au 31 décembre.

Accessibilité du bâtiment/Infrastructure

Le bâtiment comprend 3 entrées/cages d'escaliers équipées de boîtes aux lettres et panneaux de signalisation.

Entrées et cages d'escaliers

Au nord, chaque entrée est équipée d'un ascenseur combiné pour personnes et marchandises; dimensions de la cabine 1.30 x 2.50 m, hauteur 2.10 m, charge utile 1600 kg.

Au sud se trouve un quai de chargement avec plate-forme élévatrice isolée, un accès piétonnier de plain-pied couvert, un élévateur pour chaises roulantes, un monte-charge, dimensions 1.70 x 2.60 m, hauteur 2.10 m, charge utile 2500 kg.

Sur la façade nord du rez inférieur, des portes pliantes de 5.80 m de large permettent l'accès des véhicules à l'intérieur des locaux.

Vélos et motos

Au nord et au sud, près des entrées, se trouvent un abri pour vélos et motos.

Aménagement de base standard

Le loyer tient compte de l'aménagement de base standard, soit:

Parois	Parois de séparations: en plaques de plâtre ou briques silico-calcaires brutes.
Sols	Revêtement en béton dur ou en ciment à tous les niveaux.
Plafonds	Béton brut.
Fenêtres	En bois/métal à double verre isolant; chaque deuxième fenêtre est oscillo-battante. Au dernier étage se trouvent également des coupoles puits-de-lumière.
Protection contre le soleil	Stores extérieurs à lamelles à tous les niveaux.
Installation téléphonique	L'introduction principale se trouve à un endroit central du bâtiment.
Installations électriques	Le rez supérieur, le 1 ^{er} et le 2 ^{ème} étage sont pourvus de canaux d'allèges le long des façades. Chaque preneur dispose de 80 W/m ² (à partir du tableau principal); une puissance supplémentaire sera facturée séparément.
Détection incendie	Une détection incendie est installée dans chaque cage d'escaliers.
Chauffage	Des radiateurs sont installés en-dessous des fenêtres. Le chauffage est au gaz.
Sanitaires	Des WC séparés sont installés dans les deux cages d'escaliers situées au nord, à chaque niveau. Un WC du rez inférieur de chaque entrée est accessible 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, climatisation, etc.)

Entrée en jouissance/Réserve

Entrée en jouissance

A convenir

Réserve

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



