

DÉPARTEMENT DE LA SÉCURITÉ,
DE LA DIGITALISATION ET DE LA
CULTURE
OFFICE DES POURSUITES



Etat descriptif et état des charges

suivant l'annexe aux conditions de vente déposées le 16 décembre 2025
pour l'(les) immeuble(s) appartenant à :

Débiteur 

Date et lieu de l'enchère Le mercredi 25 février 2026 à 14h00 à Neuchâtel,
Rue de Tivoli 28, salle S03 au sous-sol

I. DESCRIPTION ET ESTIMATION DE(S) L'IMMEUBLE(S) ET DES ACCESSOIRES

Désignation des biens-fonds à vendre :

Cadastre : Les Hauts-Geneveys

- | | |
|--------------------------|---|
| Bien-fonds PPE n° 1802/A | 116/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47 Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant : Niveau : 0 : Bar-restaurant de : une salle, deux wc, une cuisine-stock 119 m2 Surface totale indicative 119 m2 Estimation cadastrale 2012 : CHF 89'000.00 |
| Bien-fonds PPE n° 1803/B | 69/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47 Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant : Niveau : 1 : Appartement Ouest de : deux chambres, une cuisine, un wc-douche 71 m2 Surface totale indicative 71 m2 Estimation cadastrale 2012 : CHF 53'000.00 |
| Bien-fonds PPE n° 1804/C | 39/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47 Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant : Niveau : 1 : Appartement Centre de : une chambre, un laboratoire, un wc-douche 39 m2 Surface totale indicative 39 m2 Estimation cadastrale 2012 : CHF 30'000.00 |

- Bien-fonds PPE n° 1805/D 121/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Niveau : 1 : Appartement Est de : quatre chambres, une cuisine, un wc-douche, un wc, un cellier, un couloir 125 m2
Surface totale indicative 125 m2
Estimation cadastrale 2012 : CHF 93'000.00
- Bien-fonds PPE n° 1808/G 97/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Niveau : 3 : Appartement Ouest de : trois chambres, une cuisine, un hall, un wc-douche, un wc-bain 99 m2
Surface totale indicative 99 m2
Estimation cadastrale 2012 : CHF 74'000.00
- Bien-fonds PPE n° 1809/H 98/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Niveau : 3 : Appartement Est de : trois chambres, une cuisine, deux wc, un wc-bain, un hall 100 m2
Surface totale indicative 100 m2
Estimation cadastrale 2012 : CHF 75'000.00
- Bien-fonds PPE n° 1810/J 172/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687.47
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Niveau : 4 : Appartement de : trois chambres, une cuisine, deux wc, un balcon, deux réduits 176 m2
Surface totale indicative 176 m2
Estimation cadastrale 2012 : CHF 132'000.00

Estimation de l'expert 2025 : 2'924'000.00 francs pour les 7 biens-fonds à vendre

Droit du bien-fonds des biens-fonds PPE nos 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1808/G et 1809/H

D. Droit de jouissance

FS: No 1687.47

04.04.2012 Réq. 447

Description du bien-fonds de base

Bien-fonds n° 1687

Plan folio 113, Tête de Ran

surface totale 3'173 m², jardin (28 m²), pâturage (1'913 m²), accès, place (556 m²)

hôtel N° de construction 401, Tête-de-Ran 4 (676 m²)

Provenance: 1676

II. Etat des Charges

A. Créances garanties par gage immobilier

| No | Créancier et titre de la créance | Détail de la créance | Montant total de la créance | A déléguer à l'adjudicataire | A payer en espèces |
|----|--|----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| | <u>Droit de gage privilégié</u> | | | | |
| 1. | Service des contributions Rue du Docteur-Coullery 5 2301 La Chaux-de-Fonds | | 20'172.40 | | 20'172.40 |
| | Impôt cantonal et communal direct 2024 | 8'437.20 | | | |
| | Impôt cantonal et communal direct 2025 | 9'043.20 | | | |
| | Impôt cantonal et communal direct 2026 | 1'381.60 | | | |
| | Impôt foncier cantonal 2025 | 1'310.40 | | | |
| | <u>Objet du gage :</u> Hypothèque légale, selon l'article 247 Lcdir du 21 mars 2000, sans inscription au sens des articles 836 CC et 99 de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910 | | | | |
| 2. | Service financier Rue de Tivoli 28 2000 Neuchâtel | | | | 17'603.25 |
| | Impôt cantonal et communal 2019 | | 9'577.55 | | |
| | Impôt cantonal et communal ordinaire, intérêts à 8% | 6'174.95 | | | |
| | Frais de sommation, intérêts à 8% | 40.00 | | | |
| | Intérêts moratoire arrêté | 1'339.55 | | | |
| | Intérêts du 01.07.2022 au 25.02.2026 | 1'805.45 | | | |
| | Frais de poursuite | 132.60 | | | |
| | Emoluments | 85.00 | | | |
| | Impôt cantonal et communal 2020 | | 3'141.30 | | |
| | Impôt cantonal et communal ordinaire, intérêts à 8% | 2'130.00 | | | |
| | Frais de sommation, intérêts à 8% | 20.00 | | | |
| | Intérêt moratoire arrêté | 769.30 | | | |
| | Intérêts du 28.02.2025 au 25.02.2026 | 169.00 | | | |
| | Emoluments | 53.00 | | | |
| | Impôt cantonal et communal 2022 | | 3'205.40 | | |
| | Impôt cantonal et communal ordinaire, intérêts à 8% | 2'430.00 | | | |
| | Intérêt moratoire arrêté | 532.55 | | | |
| | Intérêts du 28.02.2025 au 25.02.2026 | 192.85 | | | |
| | Emoluments | 50.00 | | | |
| | Impôt foncier cantonal 2024 | | 1'679.00 | | |
| | Facture avec intérêt à 8% | 1'310.40 | | | |
| | Intérêt moratoire arrêté | 36.65 | | | |
| | Intérêts du 28.02.2025 au 25.02.2026 | 114.35 | | | |
| | Frais de poursuite | 132.60 | | | |
| | Emoluments | 85.00 | | | |

Objet du gage :

rang privilégié (Parité)

CHF 8'658.25 Francs suisses huit six
cinq huit 25/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art.
99 LI-CC N° 30.2024

Créancier: ETAT DE NEUCHATEL

Service financier

Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1802/A.47,
1803/B.47, 1804/C.47, 1805/D.47,
1808/G.47, 1809/H.47

23.08.2024 Rêq. 567

rang privilégié (Parité)

CHF 1'426.50 Francs suisses un quatre
deux six 50/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art.
99 LI-CC N° 38.2025

Créancier: ETAT DE NEUCHATEL

Service financier

Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1802/A.47,
1803/B.47, 1804/C.47, 1805/D.47,
1808/G.47, 1809/H.47

29.04.2025 Rêq. 312

rang privilégié (Parité)

CHF 3'153.-- Francs suisses trois un
cinq trois 00/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art.
99 LI-CC N° 128.2025

Créancier: ETAT DE NEUCHATEL

Service financier

Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1802/A.47,
1803/B.47, 1804/C.47, 1805/D.47,
1808/G.47, 1809/H.47

14.11.2025 Rêq. 801

rang privilégié (Parité)

CHF 3'092.75 Francs suisses trois zéro
neuf deux 75/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art.
99 LI-CC N° 129.2025

Créancier: ETAT DE NEUCHATEL

Service financier

Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1802/A.47,
1803/B.47, 1804/C.47, 1805/D.47,
1808/G.47, 1809/H.47

14.11.2025 Rêq. 802

Droit de gage conventionnel

3. Banque Raiffeisen Genève Lac société
Coopérative
Rue du Marché 11
1227 Carouge GE

| | | | |
|--|--------------|--------------|---------------------|
| Prêt hypothécaire no 223213.27 (aujourd'hui no 292.699.369.8) | | 2'696'584.00 | 2'696'584.00 |
| Montant en capital du prêt hypothécaire no 223213.27 | 2'563'500.00 | | |
| Intérêts contractuels échs et impayés y compris les intérêts moratoire dus au 25 février 2026 | 132'486.75 | | |
| Frais de dissolution du prêt | 300.00 | | |
| Frais de poursuites | 497.25 | | |
| ./ Remboursement par compensation de la part sociale | -200.00 | | |
| <u>Objet du gage :</u> rang 1 CHF 3'650'000.-- Francs suisses trois six cinq zéro zéro zéro 00/100 Cédule au porteur N° 128.1963 Créancier P: BANQUE RAIFFEISEN GENÈVE RIVE GAUCHE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE, IDE CHE-105.991.724, siège à Carouge/GE Constituant(s) du gage: Taux d'intérêt maximum 8.00 % Gage collectif: No 1803/B.47, 1804/C.47, 1805/D.47, 1808/G.47, 1809/H.47, 1810/J.47 | | | |
| <u>Saisie :</u> Série ouverte à l'office des poursuites de Genève Poursuite 22324640 | | 1'234.50 | 1'234.50 |
| TOTAL AU JOUR DE LA VENTE | | | 2'735'594.15 |

B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)

| No | Désignation des fonds dominants, de leurs propriétaires et des autres ayant droit | Nature du droit et date de sa constitution | Rang |
|----|---|--|------|
| | <p><u>Bien-fonds PPE n° 1802/A</u></p> <p><u>Mention(s)</u> ID 5259 Règlement de PPE du 27 mars 2012 04.04.2012 Réq. 447</p> <p><u>Annotation(s)</u> ID 2493 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 4'125.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 10.11.2022 Réq. 799</p> <p>ID 2695 Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage immobilier (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 2'757'548.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 13.12.2024 Réq. 864</p> <p>ID 2738 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 30'845.-- Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 28.03.2025 Réq. 231</p> <p><u>Servitude(s) et charge(s) foncière(s)</u> ID 21688 D. Droit de jouissance FS: No 1687.47 04.04.2012 Réq. 447</p> <p><u>Bien-fonds PPE n° 1803/B</u></p> <p><u>Mention(s)</u> ID 5259 Règlement de PPE du 27 mars 2012 04.04.2012 Réq. 447</p> <p><u>Annotation(s)</u> ID 2493 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 4'125.05</p> | | |

Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
10.11.2022 Réq. 799

ID 2695
Restriction du droit d'aliéner
Poursuite en réalisation de gage
immobilier (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
2'757'548.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
13.12.2024 Réq. 864

ID 2738
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
30'845.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
28.03.2025 Réq. 231

Servitude(s) et charge(s)
foncière(s)

ID 21689
D. Droit de jouissance
FS: No 1687.47
04.04.2012 Réq. 447

Bien-fonds PPE n° 1804/C

Mention(s)
ID 5259
Règlement de PPE du 27 mars 2012
04.04.2012 Réq. 447

Annotation(s)
ID 2493
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
4'125.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
10.11.2022 Réq. 799

ID 2695
Restriction du droit d'aliéner
Poursuite en réalisation de gage
immobilier (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
2'757'548.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
13.12.2024 Réq. 864
ID 2738
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
30'845.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL

Office des poursuites
28.03.2025 R  q. 231

**Servitude(s) et charge(s)
foncière(s)**

ID 21690
D. Droit de jouissance
FS: No 1687.47
04.04.2012 R  q. 447

Bien-fonds PPE n   1805/D

Mention(s)

ID 5259
Règlement de PPE du 27 mars 2012
04.04.2012 R  q. 447

Annotation(s)

ID 2493
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
4'125.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
10.11.2022 R  q. 799

ID 2695
Restriction du droit d'aliéner
Poursuite en réalisation de gage
immobilier (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
2'757'548.05
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
13.12.2024 R  q. 864

ID 2738
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
30'845.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL
Office des poursuites
28.03.2025 R  q. 231

**Servitude(s) et charge(s)
foncière(s)**

Néant

Bien-fonds PPE n   1808/G

Mention(s)

ID 5259
Règlement de PPE du 27 mars 2012
04.04.2012 R  q. 447

Annotation(s)

ID 2493
Restriction du droit d'aliéner Saisie
définitive (plus accessoires légaux)
(conjointement sur les 1802/A,
1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G,
1809/H, 1810/J) Valeur : CHF
4'125.05

| | | |
|--|--|--|
| <p>Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 10.11.2022 Réq. 799</p> <p>ID 2695 Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage immobilier (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 2'757'548.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 13.12.2024 Réq. 864</p> <p>ID 2738 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 30'845.-- Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 28.03.2025 Réq. 231</p> <p><u>Servitude(s) et charge(s)</u> <u>foncière(s)</u> ID 21693 D. Droit de jouissance FS: No 1687.47 04.04.2012 Réq. 447</p> <p><u>Bien-fonds PPE n° 1809/H</u></p> <p><u>Mention(s)</u> ID 5259 Règlement de PPE du 27 mars 2012 04.04.2012 Réq. 447</p> <p><u>Annotation(s)</u> ID 2493 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 4'125.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 10.11.2022 Réq. 799</p> <p>ID 2695 Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage immobilier (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 2'757'548.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 13.12.2024 Réq. 864</p> <p>ID 2738 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 30'845.-- Au profit de ETAT DE NEUCHATEL</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Office des poursuites 28.03.2025 R  q. 231</p> <p><u>Servitude(s) et charge(s) foncière(s)</u> ID 21694 D. Droit de jouissance FS: No 1687.47 04.04.2012 R  q. 447</p> <p><u>Bien-fonds PPE n   1810/J</u></p> <p><u>Mention(s)</u> ID 5259 Règlement de PPE du 27 mars 2012 04.04.2012 R  q. 447</p> <p><u>Annotation(s)</u> ID 2493 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 4'125.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 10.11.2022 R  q. 799</p> <p>ID 2695 Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage immobilier (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 2'757'548.05 Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 13.12.2024 R  q. 864</p> <p>ID 2738 Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J) Valeur : CHF 30'845.-- Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites 28.03.2025 R  q. 231</p> <p><u>Servitude(s) et charge(s) foncière(s)</u> Néant</p> | | |
|---|--|--|

Neuchâtel, le 16 décembre 2025

Office des poursuites