

EXPERTISE

Immeuble d'habitation - PPE -

Chemin de Tête-de-Ran 4

2052 La Vue-des-Alpes

Objet concerné:

Bar-restaurant

PPE N° 1802/A

Cadastre de Les Hauts-Geneveys

16 juin 2025

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

DONNÉES DE BASE		Mandant:	Office des Poursuites - Etat de Neuchâtel	
		Estimateur:		
		Adresse:	Batec-Architecture, Ch. des Saules 4B, 2013 Colombier	
Rue / n°:	Chemin de Tête-de-Ran 4	Zone:	Zone de constructions basses / zone crêtes et forêts	
NPA / localité:	2052 La Vue-des-Alpes	Terrain 1:	Parcelle art. N° 1687	m2 3173
Type d'immeuble:	Immeuble d'habitation - PPE -	Terrain 2:	Parcelle art. N° 745	m2 856
Objet concerné:	Bar-restaurant			
Propriétaire:		Bar-restaurant niv. 0 :	Bar-restaurant avec une salle, deux wc, une cuisine-stock	
		les inscriptions au RF ne correspondent pas à l'exécution (en projet: appartement-loft)	Total surface indicative	m2 119
Region:	Val-de-Ruz	Extraits RF et plans PPE:	D'importantes modifications ont été effectués lors de l'exécution des travaux.	
Registre foncier:	Cadastre de Les Hauts-Geneveys			
N° des biens-fonds:	Immeuble N° 1687 / terrain N° 745	Année de construction:	Immeuble	ECAP 1937
Appartement:	PPE N° 1802/A	Travaux de rénovation:	En cours depuis la création de la PPE 2012-2025	
Quote-part:	116/1000	Assurance bâtiment ECAP:	Fr. 4'070'300.-- (à neuf dépréciée - provisoire) estim 2021	
Autres:		Estim. cadastrale PPE:	Fr. 89'000.-- éval. de 2012	
Quote-part:				
But de l'évaluation:	Recherche de la valeur vénale			
Bases:				
Extrait du registre foncier	<input checked="" type="checkbox"/>	Articles de base / article PPE	16.01.2025	
Estimation cadastrale	<input checked="" type="checkbox"/>	Immeuble No 1802.47	15.01.2025	
Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>	SITN	2025	
Plan d'aménagement	<input checked="" type="checkbox"/>	SITN	2025	
Cadastre des dangers naturels	<input checked="" type="checkbox"/>	SITN	2025	
Cadastre des sites pollués	<input checked="" type="checkbox"/>	Canepo	2025	
Attestation d'assurance des bâtiments	<input checked="" type="checkbox"/>	Police ECAP	01.12.2023	
Etat locatif / contrats de bail	<input type="checkbox"/>			
Plans	<input checked="" type="checkbox"/>	Plan PPE	2012	
Règlement de la communauté de copropriétaires par étage	<input checked="" type="checkbox"/>	Document séparé	27.03.2012	
Nouveau projet: plans modifiés	<input checked="" type="checkbox"/>	Dossier séparé	2022	
Photos	<input checked="" type="checkbox"/>		04.06.2025	
Réquisitions / servitudes	<input checked="" type="checkbox"/>	Documents séparés: RS 656 / 1505 / 1506	2002 / 2019	
Comptes de gérance / fond de rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Actuellement non définies.	--	
Visite de l'appartement	<input checked="" type="checkbox"/>		04.06.2025	
Valeur vénale au:		16 juin 2025	CHF	375 000



Façades sud / ouest

Photos immeuble



Façades nord / est

I



Façades ouest / nord

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

Photos intérieurs du local (en travaux)



Local (vue ouest)



Local (vue est)



Local (ancien local citerne)



Partie sanitaire



Terrasse couverte

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

Photos locaux communs / extérieurs



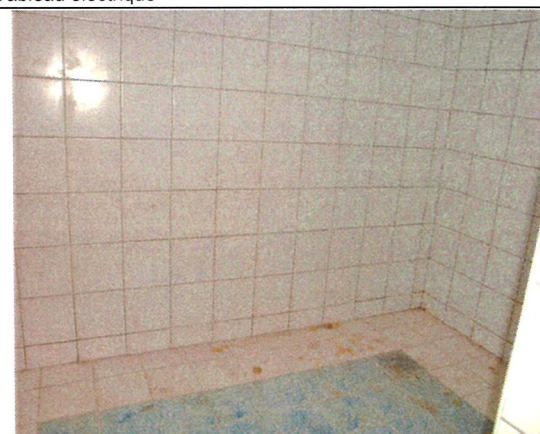
Local chauffage



Tableau électrique



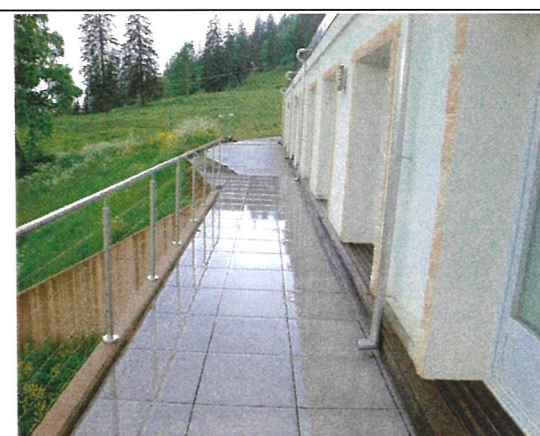
Local fitness



Local sauna



Terrasses sud - 1er niv. (vue est)



Terrasses sud - 1er niv. (vue ouest)



Terrasses nord - 3è niv. (passage commun pour 3 appartements)



Terrain art 745 (en commun avec place de stationnement publique)

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

ÉVALUATION QUALITATIVE

1	très bon
2	bon

3	moyen
4	mauvais

5	très mauvais
---	--------------

Qualité de la commune en général

Eloignement à la grande ville la plus proche, desserte par les transports publics, prestige de la localité, vitalité économique, infrastructures publiques

3	La Tête-de-Ran est un sommet du Jura situé à l'ouest de la Vue-des-Alpes à 1420 mètres d'altitude. Fait partie du cadastre des Hauts-Geneveys et de la commune du Val-de-Ruz d'environ 17500 habitants. Le chef lieu Cernier comprend les services publics et les infrastructures principales. Distances approximatives depuis Tête-de-Ran: Vue-des-Alpes à 2.5 km. Les Hauts-Geneveys à 7 km. Cernier à 9.5 km. Neuchâtel à 18 km. la Chaux-de-Fonds à 10 km.
---	--

Qualité de la localisation dans la commune

Attrait du quartier
Infrastructures publiques, écoles, commerces, etc.
Qualité de l'environnement, vue, orientation, ensoleillement
Transports publics, routes

3-4	Endroit essentiellement touristique pour randonnées pédestres, ski de fond, etc. En dehors des centres urbains. Vue en partie sur le lac et les alpes, bon ensoleillement et dégagement. Axe routier Neuchâtel-Chaux-Fds et arrêt de bus à la Vue-des-Alpes. Gare CFF aux Hauts-Geneveys.
-----	--

Aménagements extérieurs

Accès à l'immeuble
Jardin d'agrément, équipements
Vue, dégagement, ensoleillement
Places de stationnement.
Bruit, nuisances, environnement

3	Accès en pente depuis la place principale quelque peu dangereux, notamment en hiver. Quelques aménagements et plantations. Pourtour en partie goudronné. Façade principale d'orientation Sud-ouest. Bon ensoleillement et dégagement. Autour du bâtiment art. 1687 et sur l'art. séparé N° 745 en communs avec le parc publique.
4	Nuisances dues à la proximité de l'hôtel-resto. exploité comme centre d'accueil pour réfugiés.

Qualité du bar-restaurant PPE

local en travaux

Conception, typologie
Equipement cuisine
Equipement sanitaires
Revêtements intérieurs
Places de stationnement
Particularités

-	Local actuellement en travaux. Un changement d'affectation en appartement-loft est en projet.
---	--

Attractivité sur le marché

Offre / demande, évaluation du marché

4	Vente/location difficile pour un objet PPE de conception particulière hors typologie PPE ainsi que situé près d'un établissement actuellement exploité comme centre d'accueil pour réfugiés.
---	--

Qualité de la construction

Qualité architecturale, typologie de l'immeuble
Construction légère/massive, qualité des matériaux
Qualité des isolations thermique / phonique
Type et qualité du chauffage
Qualité de l'installation électrique, etc.
Introductions

3	Hôtel-resto. des années 1930 transformé en appartements PPE dès 2012 (travaux encore en cours). Construction en maçonnerie/béton, façades crépies, toiture à pans, couverture en tuiles. Bonnes (hors normes actuelles). Chauffage central, chaudière à gaz, radiateurs. Citerne à gaz enterrée (location). Installation conventionnelle. Interphone. Détection incendie par endroits. Electricité; téléphone; internet, eau potable. Eaux usées avec évacuation jusqu'aux Hauts-Geneveys.
---	---

Etat du bâtiment

Structure des bâtiments et défauts visibles, rénovations nécessaires, état d'entretien, travaux urgents, problèmes particuliers

2-3	Immeuble dont divers travaux de finition et de remise sont à prévoir. Certaines installations techniques sont à terminer et un contrôle général de conformité est à prévoir à la fin des travaux. Selon informations reçues: les problèmes d'entretien/charges de la conduite d'écoulement des eaux usées jusqu'aux Hauts-Geneveys ainsi que le problème d'alimentation de l'eau potable avec le voisin (article no 1686) sont réglés (confirmation non reçue, à contrôler).
-----	---

Etat de l'objet PPE

local en travaux

-	Objet actuellement en travaux.
---	--------------------------------

Registre Foncier

Servitudes / mentions / annotations

oui	Les plans PPE et les extraits du registre foncier ci-joints ne correspondent pas à l'état actuel. Dès lors, un nouveau dossier PPE conforme à l'existant doit être déposé au registre foncier.
-----	---

Eco risques

Sites pollués
Dangers naturels
Amiante
Radon

non	Pas d'inscription au Canepo.
oui	Selon plan des dangers naturels, risque proche secteur indicatif de dangers - glissements.
--	Pas de contrôle détaillé: quelques anciens revêtements/matériaux avec amiante possible.
--	Pas de contrôle détaillé: région Tête-de-Ran: risque élevé.

Patrimoine architectural

(bâtiments recensés RACN)

oui	Selon extrait de la RACN: bâtiment évalué en 3ème catégorie, note 7. Catégorie 3: bâtiments perturbants. Note 7: sans intérêt: présentant de nombreux défauts, mais peu en évidence.
-----	--

Evaluation globale

3

Le bâtiment est divisé en 9 PPE en 2012 et comprend 8 appartements et 1 local bar-restaurant. Les travaux en cours depuis 2012 sont globalement terminés. Il reste quelques travaux de finition du bâtiment et des appartements PPE. Le local bar-resto. est en travaux. Un changement d'affectation en appartement-loft est en projet. D'autre part, la proximité d'un centre d'accueil pour réfugiés représente un inconvénient majeur pour la commercialisation des objets. Situation essentiellement touristique. Le Col de la Vue-des-Alpes et la route cantonale sont à environ 2.5 km. Endroit très éloigné des centres urbains. Fond de rénovation et charges PPE: actuellement non définies.

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

ÉVALUATION QUANTITATIVE

1. Généralités

Bar-restaurant a.)	...	b.)	...	c.)	
1.1. Taux de capitalisation (%)	%	%	%	%	
a.) Taux d'intérêt de base	0.00	0.00	0.00	0.00	Taux d'intérêt de référence + taux technique
b.) Supplément macro-localis.	0.00	0.00	0.00	0.00	Source bancaire
c.) Supplément micro-localis.	0.00	0.00	0.00	0.00	
d.) Supplément: ventilé					Frais de gestion en % de la valeur locative
	Coûts CHF	Coûts CHF	Coûts CHF	Coûts CHF	Bar-restaurant ...
* - Coûts d'exploitation	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.00% 0.00% 0.00%
* - Frais d'entretien	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.00% 0.00% 0.00%
* - Frais administr.	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.00% 0.00% 0.00%
* - Risque locatif	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.00% 0.00% 0.00%
- Provisions	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0.00% Val. à neuf bâ 38 000.00
Total suppléments:	0 0.00	0 0.00	0 0.00	0 0.00	Part. bât. dans val. à neuf 30%
* Pour le calc. du droit de superf. et de la val. act.					Taux d'int.: Cycle: 30 année(s)
	Total a.) Coûts CHF	Total b.) Coûts CHF	Total c.) Coûts CHF		Provision: 0
Taux de capitalisation total	0.00	0.00	0.00		

Motifs, remarques

Le local étant actuellement en travaux, une évaluation de la valeur de rendement est actuellement inadaptée. D'autre part, un changement d'affectation en appartement-loft est en projet.

1.2. Valeur de rendement sur la base

Valeur locative
Rendement effectif

☒ Selon estimation
☐ Selon bail annexé

1.3. Volume, norme utilisée pour le cubage

☒ Assurance des bâtiments ECAP

2. Valeur réelle

a. Valeur réelle	Unité/m2/m3	m2/m3	CHF/unité/m2/m3	Quote-part	Part (%)	CHF	CHF
Bar-resto. yc surface cave (ancien local citerne)							
- estimation de la valeur en l'état actuel bar-resto.	m2	119	3 000			- 357 000	
- estimation de la valeur en l'état actuel cave	m2	38	1 000			38 000	
- Dépréciation due à l'âge (global pour l'existant)	10.00%					- -39 500	355 500
Autre	Unité					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					- 0	0
Locaux annexes	m2					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					- 0	0
Locaux annexes	m2					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					- 0	0
Autre	m2					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					- 0	0
Garage	Unité					0	
- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					- 0	0
Place de parc ext.	Unité					0	
Droit de jouissance: (non inscrit au RF)							
- terrasse	Global	1	20 000			20 000	20 000
Valeur réelle totale PPE		157					375 500

Calcul sur quote-part	Terrains							
	Terrain 1	zone constructions basses		3173	150		475 950	
	Terrain 2	zone crêtes et forêts		856	30		25 680	
	Total terrains		m2	4 029		11.06%		501 630
	Bâtiments							
	Immeuble		m2	5 038	850		4 282 300	
	- Dépréciation due à l'état		15.00%			-	-642 345	3 639 955
	Autre						0	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)		0.00%			-	0	0
	Autre						0	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)		0.00%			-	0	0
	Total bâtiments valeur à neuf		m3	5 038			4 282 300	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)					-	-642 345	
	Total bâtiments valeur actuelle					80.26%		3 639 955
	Aménagements extérieurs							
	Accès, parcs, plantations, clôtures, etc.		Global	1	150 000		150 000	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)		15.00%			-	-22 500	127 500
	Total aménagements extérieurs					2.81%		
	Frais accessoires							
	Frais accessoires 1		6.00%				265 938	
	Total frais accessoires					5.86%		265 938
	Total valeur réelle de tout le bâtiment				100.00%			4 535 023
	Bar-resto. PPE N° 1802/A - Quote-part en ‰ : calcul inapproprié pour un objet en travaux --							
Valeur réelle selon quote-part totale								0
Calcul de la val. du terrain selon cl. de situation (USECF, SEFK/SVIT)				CS:	0.00	=	CHF 0	

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

3. Valeur de rendement

a. Valeur de rendement	Nb. unités	m2 approx.	Loyer effectif					Valeur locative estimée				Part %
Bar-restaurant			CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	
Bar-restaurant yc local cave (ancienne citerne)	1	157		0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0		0	0		0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
				0		0	0	0	0		0	
Garages	0						0				0	0
Couverts	0						0				0	
Places de parc ext. inclus	0						0				0	
./.. taux de vacance de base en %											0	
Total p.a.	1	157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valeur de rendement Bar-restaurant												Taux de capitalisation: 0.00 %
												0
												0%

b. Valeur de rendement	Nb. unités	m2 approx.	Loyer effectif					Valeur locative				Part %
...			CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garages							0				0	
Couverts							0				0	
Places de parc ext.							0				0	
./.. taux de vacance de base en %											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valeur de rendement ...												Taux de capitalisation: 0.00 %
												0
												0%

c. Valeur de rendement	Nb. unités	m2 approx.	Loyer effectif					Valeur locative				Part %
...			CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.m. /unité	CHF/m 2/p.a	CHF p.a.	CHF/m 2/p.a	CHF/m 2/p.a	CHF p.m. /unité	CHF p.a.	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
				0		0	0		0		0	
Garages							0				0	
Couverts							0				0	
Places de parc ext.							0				0	
./.. taux de vacance de base en %											0	
Total p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Valeur de rendement ...												Taux de capitalisation: 0.00 %
												0
												0%

Surface utile totale		m2	157	
Prix moyen au m2 p.a.		CHF	0	
Valeur locative par an (y compris autres utilisations et déductions)		CHF	0	0%
Revenu locatif effectif par an (y compris autres utilisations et déductions)		CHF	0	
Taux de capitalisation moyen			0	
Valeur de rendement		CHF	0	0%
./.. provisions courues de	5 an(s) depuis la dernière rénovation	Taux d'int.: 0.00%	CHF	0
		Provisions annuelles:	0	
Valeur de rendement totale:	calcul inapproprié pour un objet en travaux	CHF	0	

Motifs, remarques

Un changement d'affectation en appartement-loft est en projet.

Evaluation du bar-restaurant PPE N° 1802/A du cadastre des Hauts-Geneveys

ÉVALUATION

Calcul de la valeur vénale

Valeur réelle au m2	Pondération	Valeur au m2 en l'état	1 x val. réelle au M2	CHF	375 500
Valeur réelle sur QP	Pondération	Hors valeur: local en travaux	0 x val. réelle sur QP	CHF	0
Val. de rendement	Pondération	Hors valeur: local en travaux	0 x val. de rendement	CHF	0
Valeur vénale pondérée				CHF	375 500
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)				
Déduction supplémentaire		0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit		0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions: arrondi		500		-CHF	500
Supplément (CHF)					
Autres suppléments		0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale				CHF	375 000
Valeur vénale droit de superficie			selon annexe DS		0
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)				
Entretien nécessaire et urgent		0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit		0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions		0		CHF	0
Supplément (CHF)					
Autres suppléments		0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale droit de superficie (valeur actuelle)				CHF	0
Variante: valeur vénale valeur actuelle			selon annexe VA	CHF	0
Déductions (CHF)	(les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)				
Entretien nécessaire et urgent		0		CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit		0	selon annexe DH_DU	CHF	0
Revenu moindre temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions		0		CHF	0
Supplément (CHF)					
Autres suppléments		0		CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0	selon annexe VA	CHF	0
Valeur vénale valeur actuelle				CHF	0
Valeur vénale				CHF	375 000
Rendement brut					0.00%

Remarques:

Compte tenu d'un objet actuellement en travaux, la valeur de marché peut fortement varier par rapport à la valeur vénale, d'autant plus, en cas de vente forcée.

Lieu: Colombier

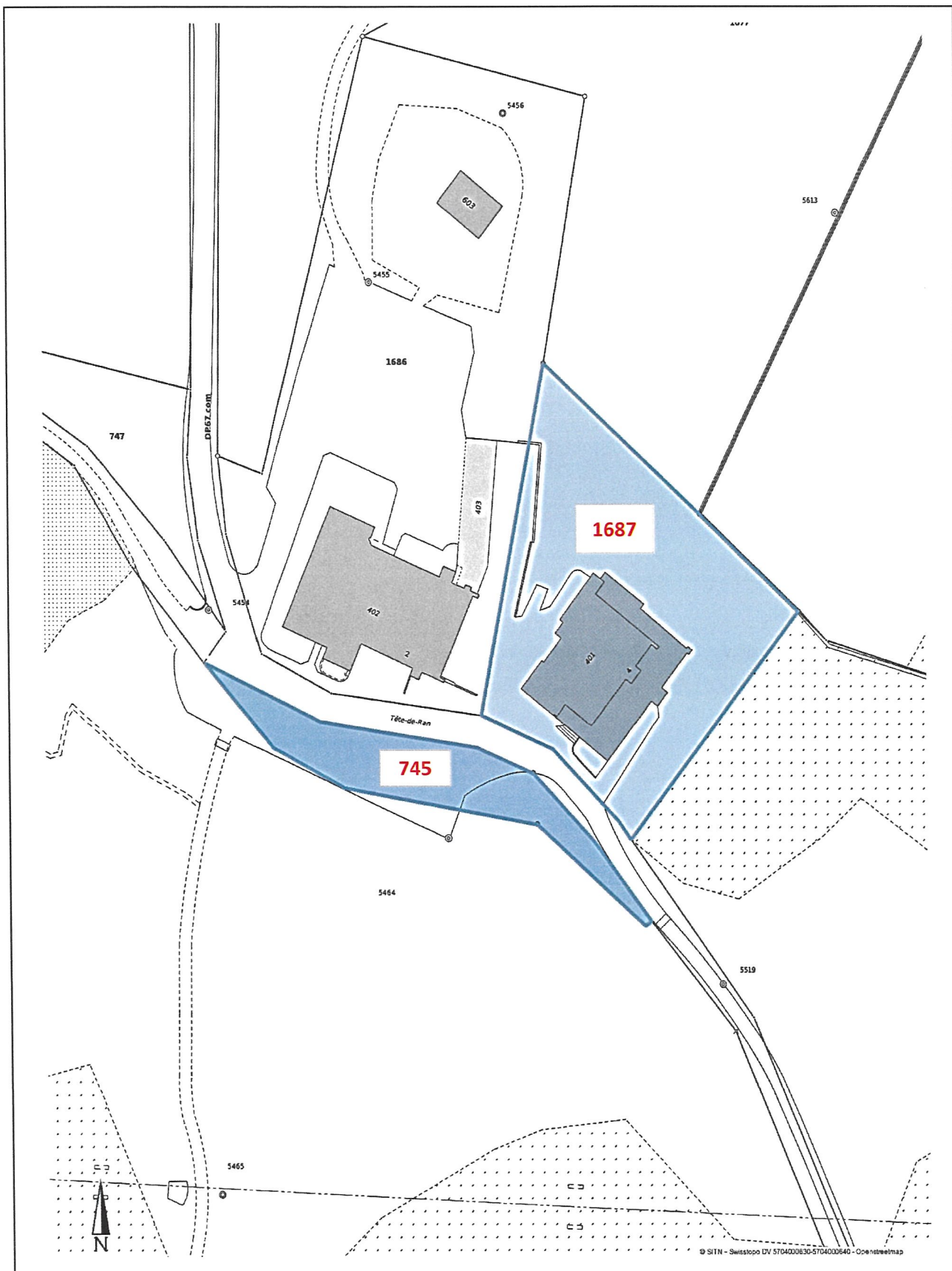
Signature:



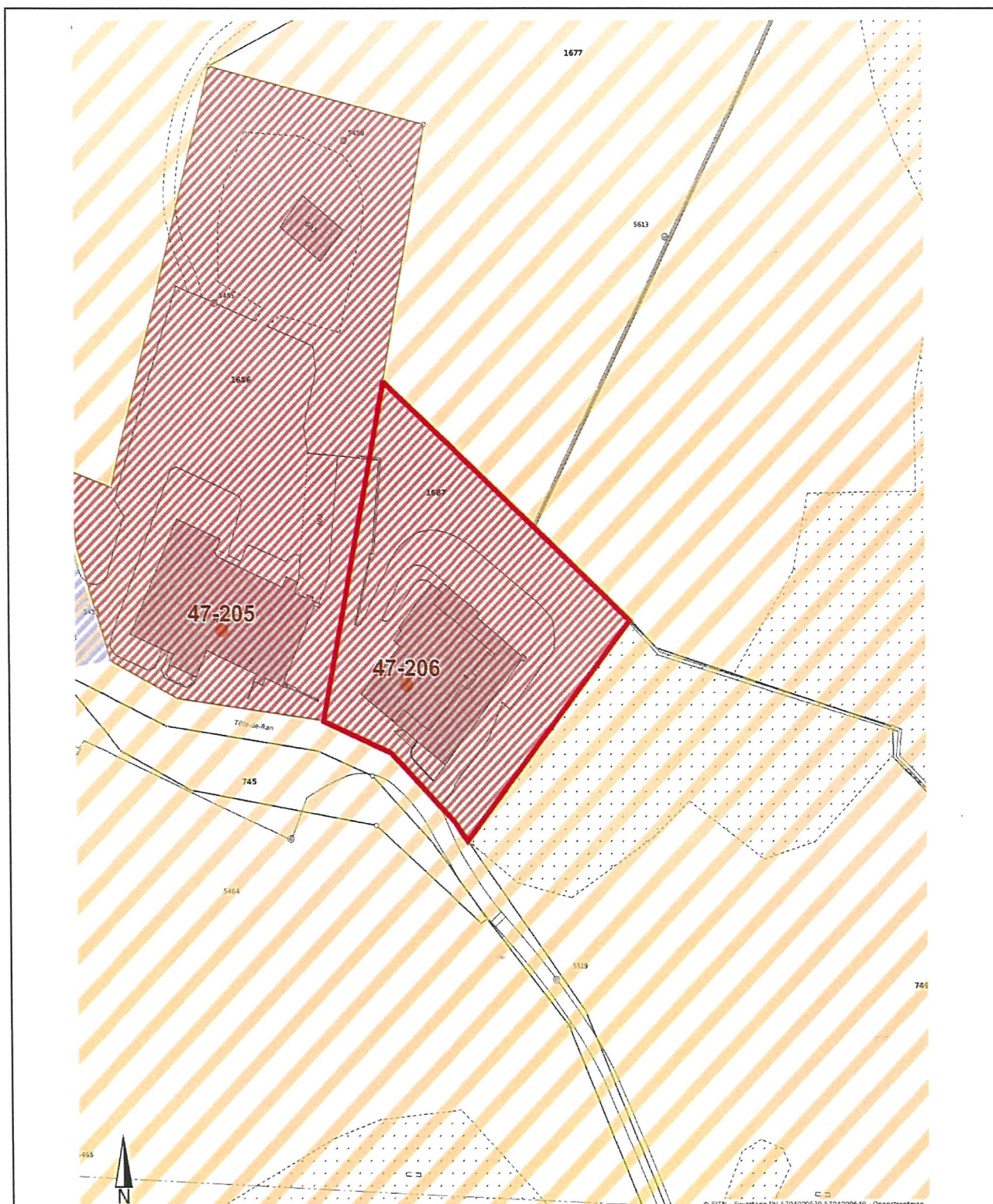
Date: 16 juin 2025

L'estimateur René Augsburg

Plan cadastral



Plan d'aménagement - zone de constructions basses



Patrimoine architectural:

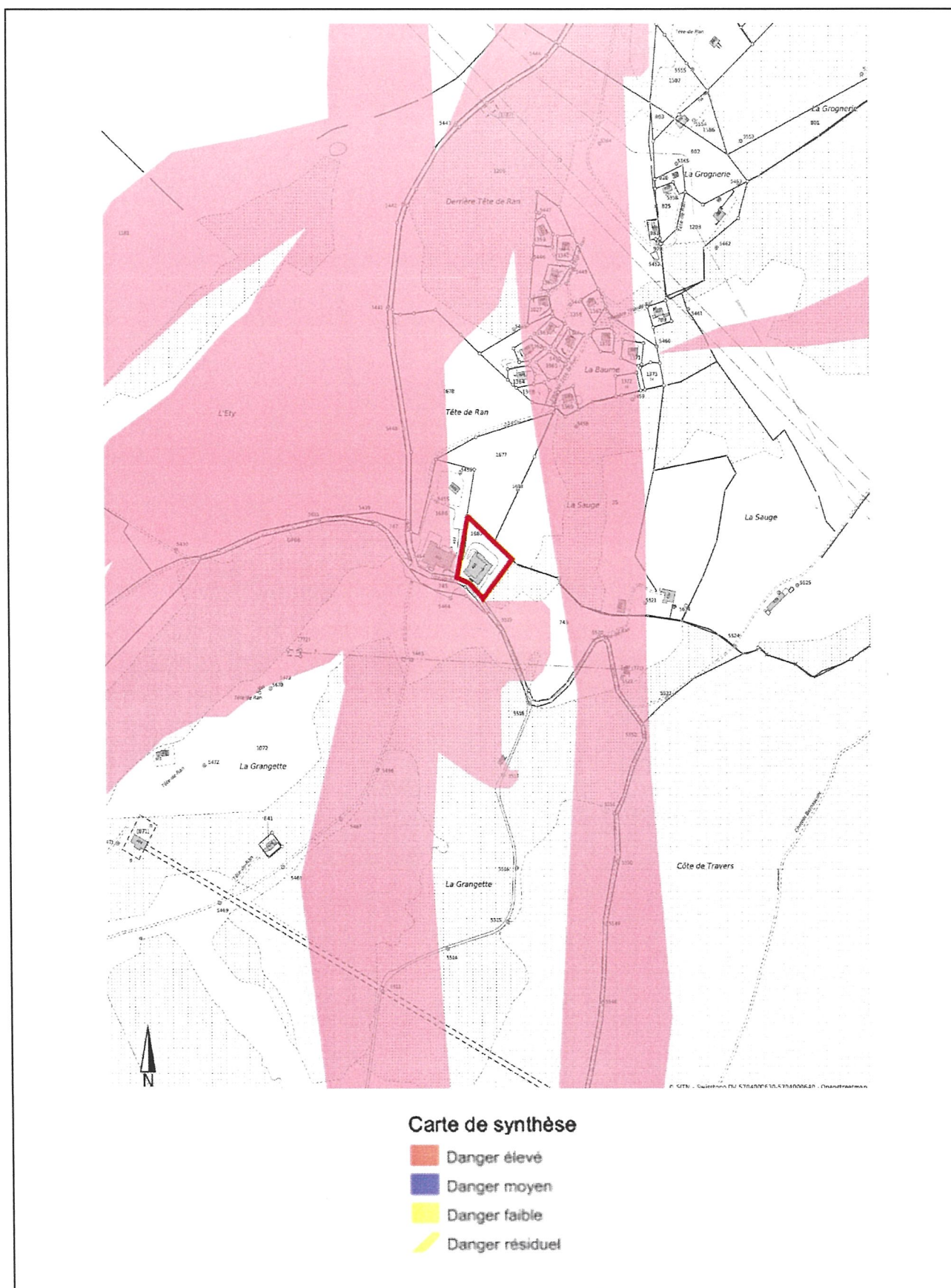
fiche 47-206

Recensé le 20.11.2003 et évalué en note 7 - 3ème catégorie le 25.02.2004

Catégorie 3: bâtiments perturbants.

Note 7: sans intérêt: présentant de nombreux défauts, mais peu en évidence.

Plan des dangers naturels : secteur indicatif de dangers: glissements



Cadastre des sites pollués



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

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

N/RÉF.: 2025052920384447_1687

Extrait du géoportail

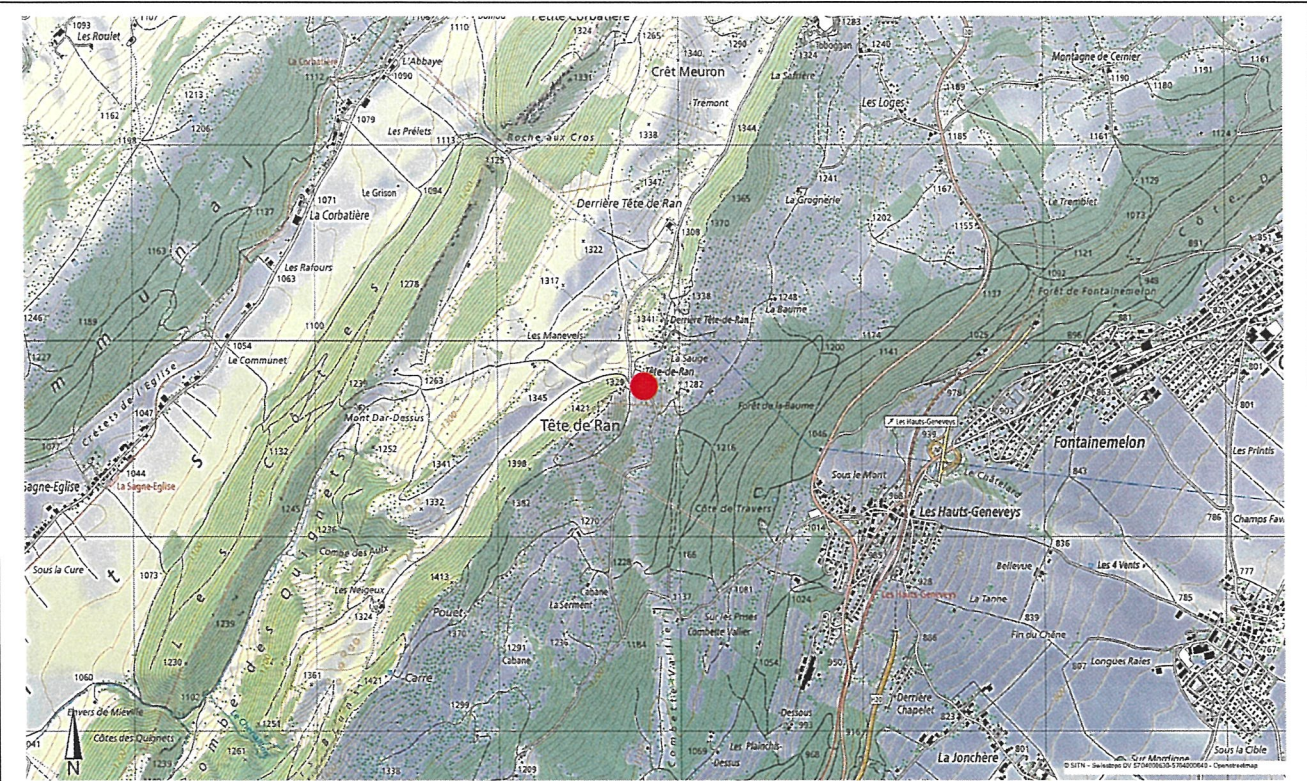
Peseux, le 29.05.2025

**Cadastre neuchâtelois des sites pollués: statut de bien-fonds au sens de
l'ordonnance sur les sites contaminés du 26.8.1998**

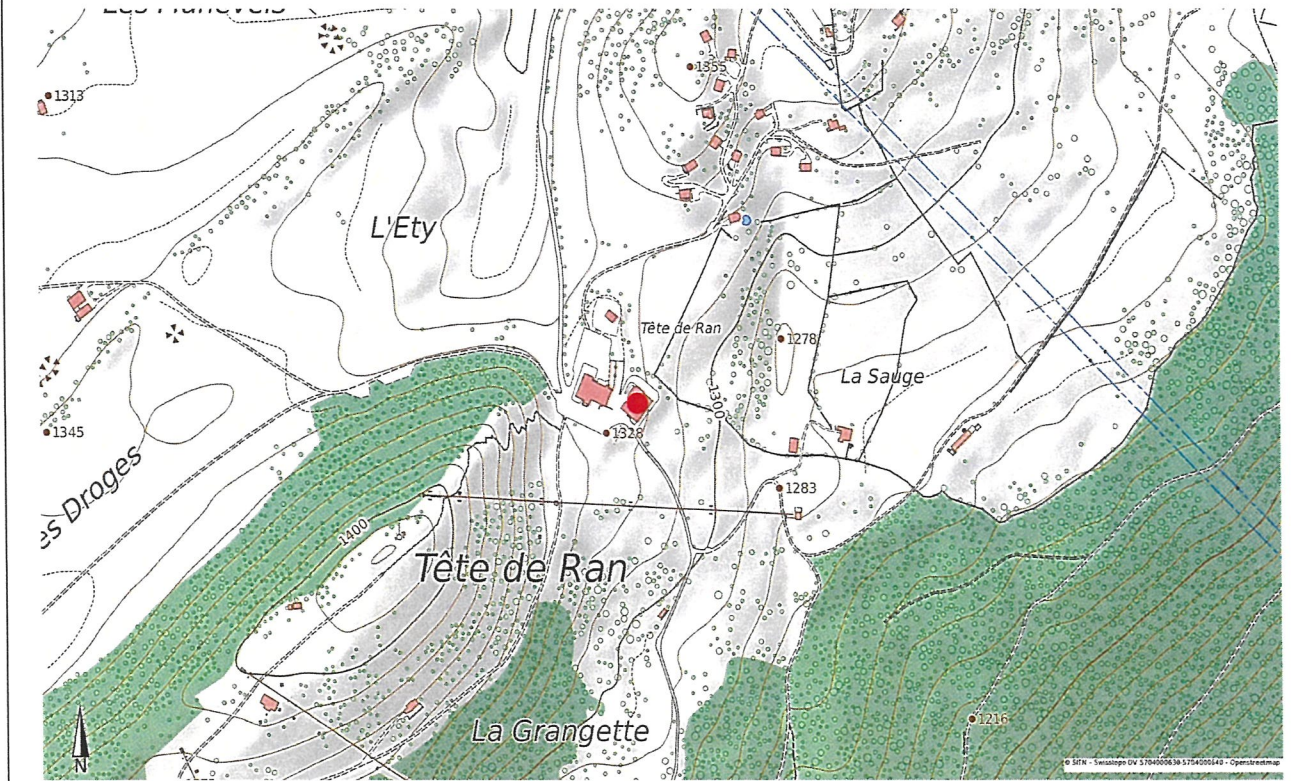
Le bien-fonds 1687 du cadastre de LES HAUTS-GENEVEYS (47) n'est à ce jour pas inscrit
au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO).

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)

SITUATION



Macro-localisation



Micro-localisation

ANNEXES



Extrait du registre foncier

Cadastre de Les Hauts-Geneveys

Bien-fonds N° 1687

(un six huit sept)

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

No de mutation 2643, 09.09.2014 Réq. 830

Propriétaire(s)

Immeuble PPE No 1802/A, 116/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1803/B, 69/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1804/C, 39/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1805/D, 121/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1806/E, 166/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1807/F, 122/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1808/G, 97/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1809/H, 98/1000 de part de copropriété

Immeuble PPE No 1810/J, 172/1000 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 04.04.2012 Réq. 447

Mention(s)

ID -

Propriétaire de l'immeuble No 745

Annotation(s)

néant

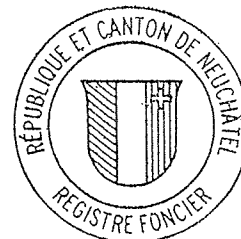
Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 14

Ch. Ligne électrique

FD: No 760

17.10.1967 Réq. 329



ID 462

Ch. Ligne électrique

FD: No 760

09.10.1959 R  q. 219

09.10.1959 R  q. 220

09.10.1959 R  q. 221

09.10.1959 R  q. 222

09.10.1959 R  q. 223

09.10.1959 R  q. 224

09.10.1959 R  q. 225

23.10.1959 R  q. 232

23.10.1959 R  q. 233

20.10.1960 R  q. 203

26.10.1960 R  q. 213

ID 656

Ch. et D. Conduite d'eau

FS: No 749, 1646

FD: No 1686

01.05.1942 R  q. 41

23.07.2002 R  q. 789

ID 685

Ch. Charge d'entretien d'un chemin public (charge foncière)

Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-RUZ

30.06.1953 R  q. 141

07.05.2013 R  q. 417

ID 1505

Ch. Conduite d'eau

FD: No 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1686

08.09.1983 R  q. 302

23.07.2002 R  q. 789

ID 1506

D. Utilisation des installations d'amenée et de rétention d'eau

FS: No 1686

08.09.1983 R  q. 302

23.07.2002 R  q. 789

10.05.2019 R  q. 366

ID 1507

Ch. Conduite d'eaux usées

FD: No 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1686

08.09.1983 R  q. 302

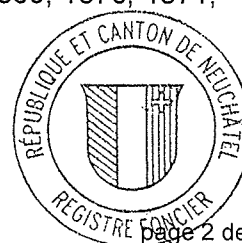
23.07.2002 R  q. 789

ID 1508

Ch. Installation d'un couvert

FD: No 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373

08.09.1983 R  q. 302



ID 1545
Ch. et D. Canalisations diverses
FS: No 35
FD: No 1686
28.06.1984 R  q. 197
23.07.2002 R  q. 789

ID 1546
Ch. Clôture
FD: No 35
28.06.1984 R  q. 197

ID 21688
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1802/A
04.04.2012 R  q. 447

ID 21689
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1803/B
04.04.2012 R  q. 447

ID 21690
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1804/C
04.04.2012 R  q. 447

ID 21691
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1806/E
04.04.2012 R  q. 447

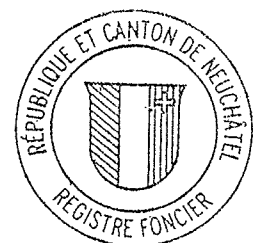
ID 21692
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1807/F
04.04.2012 R  q. 447

ID 21693
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1808/G
04.04.2012 R  q. 447

ID 21694
Ch. Droit de jouissance
FD: No 1809/H
04.04.2012 R  q. 447

Gage(s) immobilier(s)

  tant



Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.
Extrait N° 282.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 16 janvier 2025 à 07h30

Le conservateur du registre foncier





Partiel - Extrait du registre foncier

Cadastre de Les Hauts-Geneveys

Bien-fonds N° 745

(sept quatre cinq)

Plan folio 115, Tête de Ran

surface totale 856 m², pâturage (263 m²), accès, place (593 m²)

Provenance: 683, 692

No de mutation 2643, 09.09.2014 Réq. 830

Propriétaire(s)

Immeuble No 1687

Mode(s) d'acquisition(s)

Rattachement réel art. 95 ORF 10.03.2015 Réq. 294

Mention(s)

néant

Annotation(s)

néant

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 462

Ch. Ligne électrique

FD: No 760

09.10.1959 Réq. 219

09.10.1959 Réq. 220

09.10.1959 Réq. 221

09.10.1959 Réq. 222

09.10.1959 Réq. 223

09.10.1959 Réq. 224

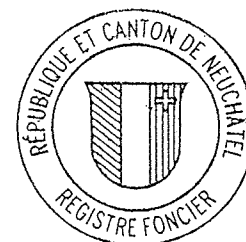
09.10.1959 Réq. 225

23.10.1959 Réq. 232

23.10.1959 Réq. 233

20.10.1960 Réq. 203

26.10.1960 Réq. 213



ID 596
Ch. Interdiction d'exiger une clôture
FD: No 1072
17.10.1925 R  q. 250

Gage(s) immobilier(s)

Voir immeuble principal

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

Extrait N   282.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 16 janvier 2025    07h30

Le conservateur du registre foncier





Extrait du registre foncier

Cadastre de Les Hauts-Geneveys

PPE N° 1802/A

(un huit zéro deux / A)

116/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687

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

PPE Dossier N° 178.

04.04.2012 Rêq. 447

Propriétaire(s)

[REDACTED]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 04.04.2012 Rêq. 447

Mention(s)

ID 5259

Règlement de PPE du 27 mars 2012

04.04.2012 Rêq. 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 NEUCHÂTEL Office des poursuites

10.11.2022 Rêq. 799

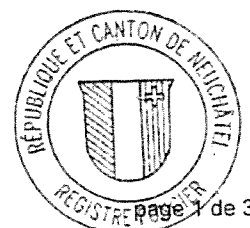
ID 2695

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

2'757'548.05

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites

13.12.2024 Rêq. 864



Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 21688
D. Droit de jouissance
FS: No 1687
04.04.2012 R  q. 447

Gage(s) immobilier(s)

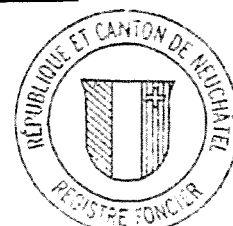
rang privilégié (Parité)
CHF 7'132.10 Francs suisses sept un trois deux 10/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N   32.2020
Créancier: ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J
11.05.2020 R  q. 346

rang privilégié (Parité)
CHF 2'919.75 Francs suisses deux neuf un neuf 75/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N   11.2021
Créancier: ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J
12.02.2021 R  q. 121

rang privilégié (Parité)
CHF 1'496.05 Francs suisses un quatre neuf six 05/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N   70.2022
Créancier: ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J
16.12.2022 R  q. 883

rang privilégié (Parité)
CHF 1'411.35 Francs suisses un quatre un un 35/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N   71.2022
Créancier: ETAT DE NEUCHATEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J
16.12.2022 R  q. 883

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: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J
23.08.2024 R  q. 567



rang 1

CHF 3'650'000.-- Francs suisses trois six cinq zéro 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: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1808/G, 1809/H, 1810/J

11.11.1963 Réq. G445

04.04.2012 Réq. 447

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.

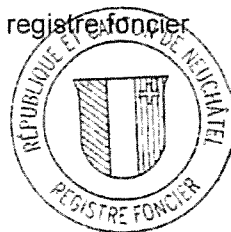
Extrait N° 282.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 16 janvier 2025 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

[Signature]



[Aide](#)**Immeuble No '1802.47'****Date: 15.01.2025, Edition 15.01.2025**[Immeuble](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 1802

[Liste imm.](#)

Cadastre: Les Hauts-Geneveys

[Liste prop.](#)[Propriétaire](#)**Détail du ou des propriétaires**[Liste mut.](#)[Imp. fonciers](#)**Extrait du registre immobilier**

mois année

12 2024

[Mutations](#)

Désignation: TETE-DE-RAN 4

Catégorie d'immeuble: HOTELS, CAFES, RESTAURANTS

Natures d'immeuble :

Surface totale 0 m²

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

PPE Dossier N° 178., PLAN 113

Part de propriété: 116/1000 a N° 1687.47**omerob**[M.d. passe](#)

EC totale: Fr. 89 000

Date de la dernière évaluation : 04.04.2012

La Chaux-de-Fonds, le 15.01.2025

Office des impôts immobiliers et de succession

Police d'assurance

Neuchâtel, le 1 décembre 2023



Police N° 146273 - 5

Page 1 sur 4

Propriétaire

167685 PPE Tête-de-Ran 4, 2208 Les Hauts-Geneveys

Mandataire/Représentant



Bâtiment

Numéro d'objet : 27825 - Habitation (8 logts) et un local disponible (sans affectation)
Adresse : Les Hauts-Geneveys, Chemin de Tête-de-Ran 4
Année de construction : 1937
Date d'estimation : 23 avril 2021
N° de bien-fonds : 1687
Type de valeur : A neuf dépréciée
Volume total : 5'038.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 4'070'300.00 (indice=131) - Dépréciation : 0.18%

Valeur d'assurance détaillée

Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations **3'575'978.00**

Élément(s) spécifique(s)	Val. à neuf (CHF)	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
Nord 1er étage_escalier accès 2ème étage deux volée en béton	22'203.00	30.00	15'542.00
Nord 1er étage_escalier accès rez supérieur une volée en béton y compris fermeture en panneau métallique	16'653.00	0.00	16'653.00
Sud rez supérieur_balcon sur pilier béton	11'101.00	0.00	11'101.00
Nord rez supérieur_escalier accès 1er étage une volée en béton y compris mur latéral	11'101.00	0.00	11'101.00
Ouest 1er étage _couvert sur piliers y compris escalier et perron, dimension 11.30 x 3.50 ht. 4.40 = 174.00m3	61'060.00	0.00	61'060.00
Sud combles_balcon pourtrason et garde-corps en bois	19'983.00	0.00	19'983.00
Est rez supérieur_escalier accès rez supérieur une volée en béton	8'882.00	0.00	8'882.00
Total élément(s) spécifique(s)			144'322.00
Sous-total			3'720'300.00
Valeur d'assurance provisoire			350'000.00
Valeur d'assurance totale			4'070'300.00

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction	Massif
Classe de risque lié à l'usage	A:Faible
Valeur d'assurance	3'720'300.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰	930.10
Prime de risque brute	0.110‰	409.25
Prime de risque nette		409.25
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		1'339.35
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		66.95
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰	595.25
Total bâtiment		2'001.55

Complément pour assurance provisoire

Valeur d'assurance provisoire	350'000.00
-------------------------------	------------

La valeur des travaux est celle retenue suite à l'annonce reçue par l'ECAP

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250‰	87.50
Prime de risque brute	0.290‰	101.50
Prime de risque nette		101.50
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		189.00
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		9.45
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160‰	56.00
Total complément pour assurance provisoire		254.45
Total annuel		2'256.00

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

Aménagements assurés

Agencements de cuisine 8x
Agencements fixes
Blindage des larmiers et des virevents
Radiateur porte-serviettes
Rez inférieur_angle Sud-Est_mur contre-fort
1er et 2ème étage_angle Sud-Est_mur débordant

Aménagements non assurés

Citernes à gaz en location
Nord_Est et Sud_murs de soutènement attenant
(considérés comme aménagements extérieurs)

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

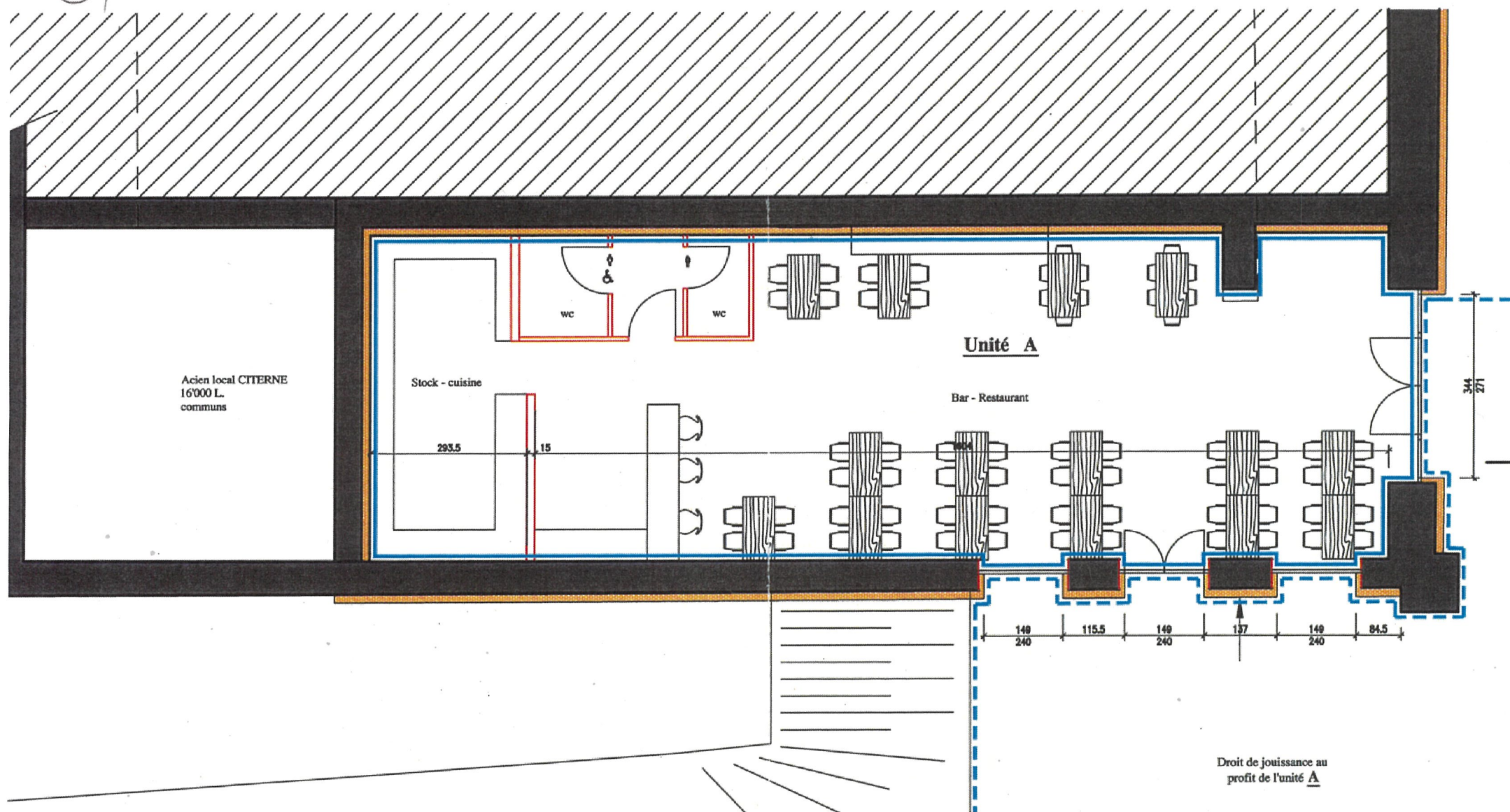
La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION



J.-M. Brunner
Directeur





PLAN FIGURATIF

District: VR - N° dossier: 178 - Rez-de-Chaussée, échelle de base 1:100

PPE N° 1802/A

Impression du : 16.01.2025 14:12:17



Echelle 1:100