

**EXPERTISE**

Immeuble d'habitation - PPE -  
Chemin de Tête-de-Ran 4  
2052 La Vue-des-Alpes

**Objet concerné:**

Appartement PPE de 3 pièces  
PPE N° 1808/G  
Cadastre de Les Hauts-Geneveys

16 juin 2025

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

DONNÉES DE BASE		Mandant:	Office des Poursuites - Etat de Neuchâtel 2300 La Chaux-de-Fonds - Belma Omerovic coll. spc.
Rue / n°:	Chemin de Tête-de-Ran 4	Estimateur:	
NPA / localité:	2052 La Vue-des-Alpes	Adresse:	Batec-Architecture, Ch. des Saules 4B, 2013 Colombier
Type d'immeuble:	Immeuble d'habitation - PPE -	Zone:	Zone de constructions basses / zone crêtes et forêts
Objet concerné:	Appartement PPE de 3 pièces	Terrain 1:	Parcelle art. N° 1687 m2 3173
Propriétaire:		Terrain 2:	Parcelle art. N° 745 m2 856
Region:	Val-de-Ruz	Appartement Ouest niv. 3 :	Appartement de trois chambres, une cuisine, un hall, un wc-douche, un wc-bain, total surface indicative m2 99
Registre foncier:	Cadastre de Les Hauts-Geneveys	Extraits RF et plans PPE:	D'importantes modifications ont été effectués lors de l'exécution des travaux.
N° des biens-fonds:	Immeuble N° 1687 / terrain N° 745	Année de construction:	Immeuble
Appartement:	PPE N° 1808/G	Travaux de rénovation:	En cours depuis la création de la PPE
Quote-part:	97/1000	Assurance bâtiment ECAP:	Fr. 4'070'300.-- (à neuf dépréciée - provisoire)
Autres:		Estim. cadastrale PPE:	Fr. 74'000.--
Quote-part:			
But de l'évaluation:	Recherche de la valeur vénale		
<b>Bases:</b>			
Extrait du registre foncier	<input checked="" type="checkbox"/>	Articles de base / article PPE	16.01.2025
Estimation cadastrale	<input checked="" type="checkbox"/>	Immeuble N° 1808.47	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

436 000



Façades sud / ouest

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

### Photos immeuble



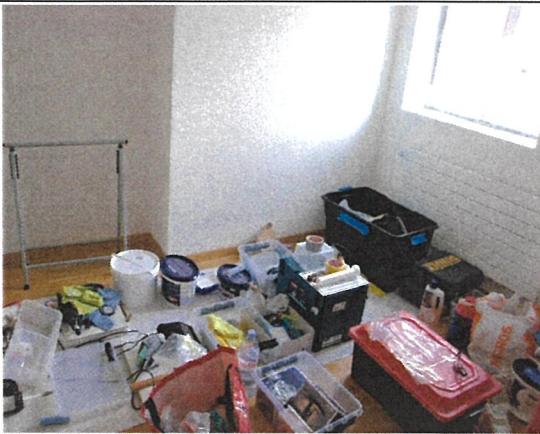
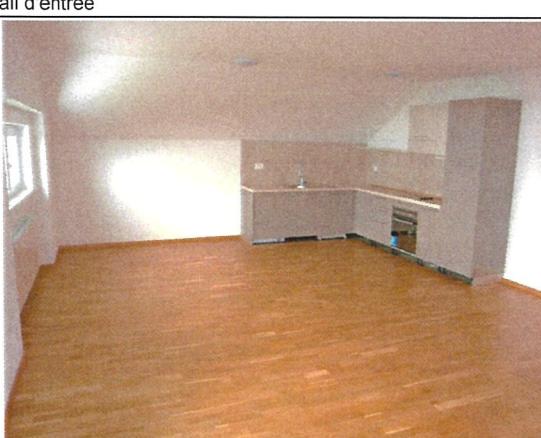
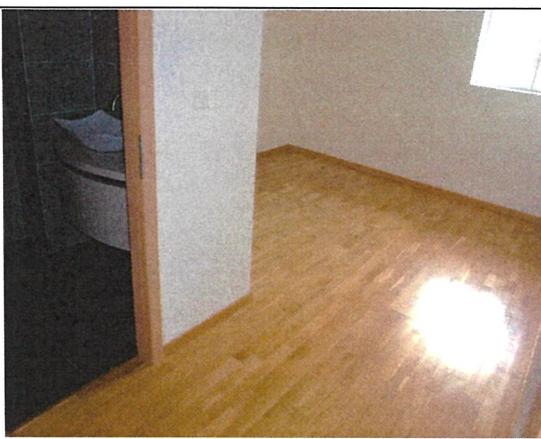
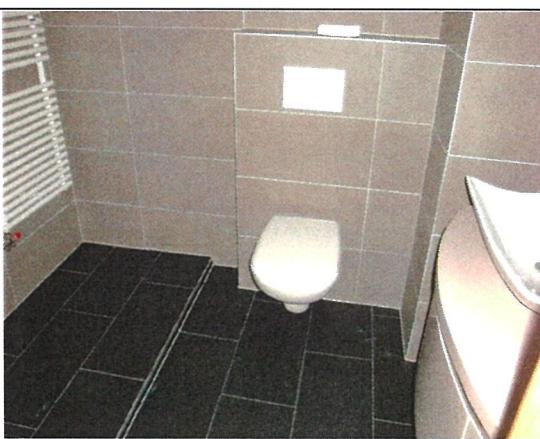
Façades nord / est



Façades ouest / nord

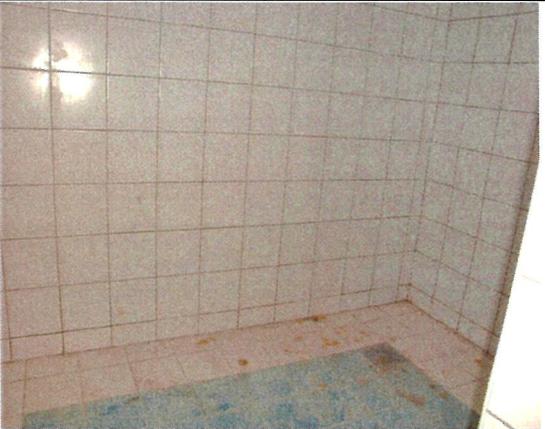
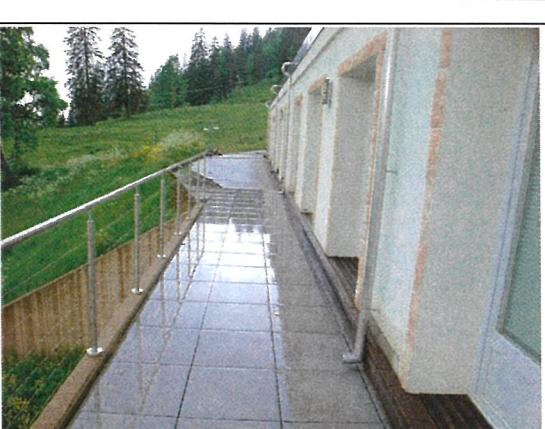
## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## Photos intérieures appartement

	
<p>Hall d'entrée</p>	<p>Chambre</p>
	
<p>Séjour</p>	<p>Cuisine</p>
	
<p>Chambre</p>	<p>Local WC-douche</p>
	
<p>Salle de bain</p>	

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## Photos locaux communs/ extérieurs

 <p>Local chauffage</p>	 <p>Tableau électrique</p>
 <p>Local fitness</p>	 <p>Local sauna</p>
 <p>Terrasses sud - 1er niv. (vue est)</p>	 <p>Terrasses sud - 1er niv. (vue ouest)</p>
 <p>Terrasses nord - 3è niv. (passage commun pour 3 appartements)</p>	 <p>Terrain art 745 (en commun avec place de stationnement public)</p>

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

1	très bon	3	moyen
2	bon	4	mauvais
		5	très mauvais

## ÉVALUATION QUALITATIVE

<b>Qualité de la commune en général</b> Eloignement à la grande ville la plus proche, desserte par les transports publics, prestige de la localité, vitalité économique, infrastructures publiques	<b>3</b> 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.
<b>Qualité de la localisation dans la commune</b> Attrait du quartier Infrastructures publiques, écoles, commerces, etc. Qualité de l'environnement, vue, orientation, ensoleillement Transports publics, routes	<b>3-4</b> 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.
<b>Aménagements extérieurs</b> Accès à l'immeuble Jardin d'agrément, équipements Vue, dégagement, ensoleillement Places de stationnement. Bruit, nuisances, environnement	<b>3</b> 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 public. <b>4</b> Nuisances dues à la proximité du resto.-hôtel exploité comme centre d'accueil pour réfugiés.
<b>Qualité de l'appartement PPE</b> Conception, typologie de l'appartement PPE Equipement cuisine Equipement sanitaires Revêtements intérieurs Places de stationnement Particularités	<b>2-3</b> Appartement de 3 pièces de conception particulière hors typologie PPE. Terrasse d'env. 25 m2. Cuisine avec agencement moderne et complet (manque quelques travaux de finitions). 1 salle de bain et 1 local WC-douche dans une chambre. Equipements modernes. Revêtements des locaux: carrelages, crépis, peinture (bons), parquets (très moyenne qualité). Plusieurs possibilités de stationnement, aucune place privative attribuée aux PPE. Entrée de l'appartement depuis la terrasse.
<b>Attractivité sur le marché</b> Offre / demande, évaluation du marché	<b>4</b> 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.
<b>Qualité de la construction</b> Qualité architecturale, typologie de l'immeuble Nouveau projet: plans modifiés Qualité des isolations thermique / phonique Type et qualité du chauffage Qualité de l'installation électrique, etc. Introductions	<b>3</b> 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. Bones (hors normes actuelles). Chauffage central, chaudière à gaz, radiateurs. Citerne à gaz enterrée (location). Installation conventionnelle. Interphone. Détection incendie par endroits. Électricité; téléphone; internet, eau potable. Eaux usées avec évacuation jusqu'aux Hauts-Geneveys.
<b>Etat du bâtiment</b> Structure des bâtiments et défauts visibles, rénovations nécessaires, état d'entretien, travaux urgents, problèmes particuliers	<b>2-3</b> 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).
<b>Etat de l'objet PPE</b>	<b>2-3</b> L'appartement est globalement en bon état, sauf les parquets qui sont de moyenne qualité. D'autre part, prévoir les quelques petits travaux de finitions (cuisine, etc.) ainsi qu'un contrôle de fonctionnement des équipements.
<b>Registre Foncier</b> Servitudes / mentions / annotations	<b>oui</b> 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'exécution doit être déposé au registre foncier.
<b>Eco risques</b>	<b>non</b> Pas d'inscription au Canepo. <b>oui</b> 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.
<b>Patrimoine architectural</b> (bâtiments recensés RACN)	<b>oui</b> 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.
<b>Evaluation globale</b>	<b>3</b> 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 terminaison et de finition du bâtiment et des appartements PPE. Le local bar-restaurant 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 de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## ÉVALUATION QUANTITATIVE

1. Généralités	Appartement a.)	... b.)	... c.)	
1.1. Taux de capitalisation (%)				
a.) Taux d'intérêt de base	1.50	0.00	0.00	Taux d'intérêt de référence + taux technique
b.) Supplément macro-localis.	0.85	0.00	0.00	Source bancaire
c.) Supplément micro-localis.	0.20	0.00	0.00	
d.) Supplément: ventilé				
* - Coûts d'exploitation	842	0.25	0	Frais de gestion en % de la valeur locative
* - Frais d'entretien	1 346	0.40	0	Appartement ... ...
* - Frais administr.	842	0.25	0	5.00% 0.00% 0.00%
* - Risque locatif	505	0.15	0	8.00% 0.00% 0.00%
- Provisions	4 747	1.42	0	5.00% 0.00% 0.00%
Total suppléments:	8 281	2.47	0	3.00% 0.00% 0.00%
* Pour le calc. du droit de superf. et de la val. act.	Total a.)	Coûts CHF	Total b.)	0.80% Val. à neuf bâti 594 000.00
				Part. bâti. dans val. à neuf 30%
				Taux d'int.: Cycle: 30 année(s)
				1.50% Provision: 4 747
Taux de capitalisation total	5.02	0.00	0.00	

## Motifs, remarques

Objet de conception particulière hors typologie PPE. Dès lors, la pondération de la valeur de rendement est prévue dans le calcul de la valeur vénale, ceci malgré qu'il ne s'agisse pas d'un objet de rendement, mais de façon peu déterminante.

1.2. Valeur de rendement sur la base	Valeur locative	<input checked="" type="checkbox"/> Selon estimation
	Rendement effectif	<input type="checkbox"/> Selon bail annexé
1.3. Volume, norme utilisée pour le cubage		<input checked="" type="checkbox"/> Assurance des bâtiments ECAP

## 2. Valeur réelle

Nouveau projet: plans modifiés		Unité/m2/m3 %	m2/m3	CHF/ unité/m2/m3	Quote-part	Part (%)	CHF	CHF
Calcul au m2	Appartement PPE	m2	99	6 000			594 000	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	10.00%					-59 400	534 600
	Autre	m2					0	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)	0.00%					0	0
	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	25 000			25 000	25 000
	Valeur réelle totale PPE		99					559 600

Calcul sur quote-part	Terrains							
	Terrain 1	zone constructions basses						
	Terrain 2	zone crêtes et forêts						
	Total terrains							
			m2	3173	150		475 950	
				856	30		25 680	
				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		0.00%				0	
	- Dépréciation due à l'âge (dépréc. technique)		0.00%				0	0
	Autre		0.00%				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)		0.00%				-642 345	3 639 955
	Total bâtiments valeur actuelle							
	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							
	Frais accessoires							
	Frais accessoires 1		6.00%				265 938	265 938
	Total frais accessoires							
	Total valeur réelle de tout le bâtiment					100.00%		4 535 023
	Appartement PPE N° 1808/G - Quote-part en %						97/1000	= 439 897
	Valeur réelle selon quote-part totale							439 897
	Calcul de la val. du terrain selon cl. de situation (USECE, SEK/SVIT).			CS:	0.00	=	CHF 0	

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## 3. Valeur de rendement

a. Valeur de rendement	Nb. unités	m2 approx.	Loyer effectif					Valeur locative estimée				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.	
Appartement			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement de 4 pièces	1	99	0	0	0	0	0	170	0	0	0	16 830
			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
Couverts	0							0				0
Places de parc ext. inclus	0							0				0
.../.. taux de vacance de base en %												0
Total p.a.	1	99	0	0	0	0	0	0	170	1 403	16 830	100%
Valeur de rendement Appartement												5.02 %
335 200												100%

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
			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
Nouveau projet: plans modifiés								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
			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	99
Prix moyen au m2 p.a.			CHF	170
Valeur locative par an (y compris autres utilisations et déductions)			CHF	16 830
Revenu locatif effectif par an (y compris autres utilisations et déductions)			CHF	0
Taux de capitalisation moyen				100%
Valeur de rendement			CHF	335 200
./. provisions courues de		5 an(s) depuis la dernière rénovation	Taux d'int.:	1.50%
			Provisions annuelles:	4 747
Valeur de rendement totale			CHF	310 742

## Motifs, remarques

Le loyer pris en considération pour le calcul de la valeur de rendement est estimé en rapport au marché régional.

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## ÉVALUATION

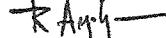
## Calcul de la valeur vénale

Valeur réelle au m2	Pondération	1 x val. réelle au M2	CHF	559 600
Valeur réelle sur QP	Pondération	1 x val. réelle sur QP	CHF	439 897
Val. de rendement	Pondération	1 x val. de rendement	CHF	310 742
Valeur vénale pondérée			CHF	436 746
<b>Déductions (CHF)</b> (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		746	-CHF	746
<b>Supplément (CHF)</b>				
Autres suppléments		0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0 selon annexe VA	CHF	0
<b>Valeur vénale</b>			CHF	436 000
<b>Valeur vénale droit de superficie</b>		selon annexe DS		0
<b>Déductions (CHF)</b> (les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)		Fr. 4'070'300.-- (à neuf dépréciée - provisoire)		
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
<b>Supplément (CHF)</b>				
Autres suppléments		0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0 selon annexe VA	CHF	0
<b>Valeur vénale droit de superficie (valeur actuelle)</b>			CHF	0
<b>Variante: valeur vénale valeur actuelle</b>		selon annexe VA	CHF	0
<b>Déductions (CHF)</b> (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
Nouveau projet: plans modifiés		0 selon annexe VA	CHF	0
Autres déductions		0	CHF	0
<b>Supplément (CHF)</b>				
Autres suppléments		0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire		0 selon annexe VA	CHF	0
<b>Valeur vénale valeur actuelle</b>			CHF	0
<b>Valeur vénale</b>			CHF	436 000
Rendement brut				3.86%

## Remarques:

Appartement de conception particulière hors typologie PPE. Par conséquent, la valeur de marché de cet objet peut fortement varier par rapport à la valeur vénale, d'autant plus, en cas de vente forcée.

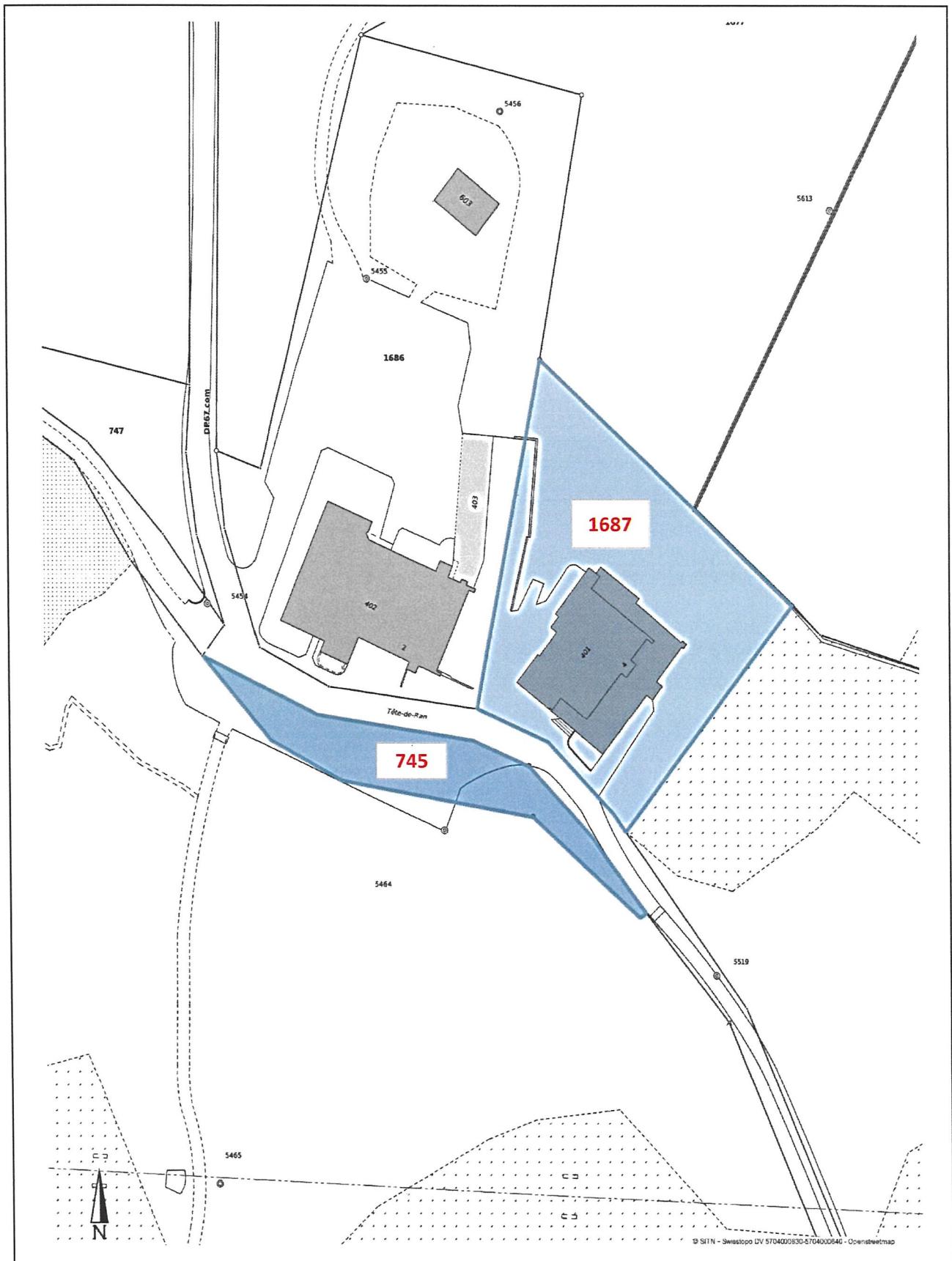
Lieu: Colombier

Signature: 

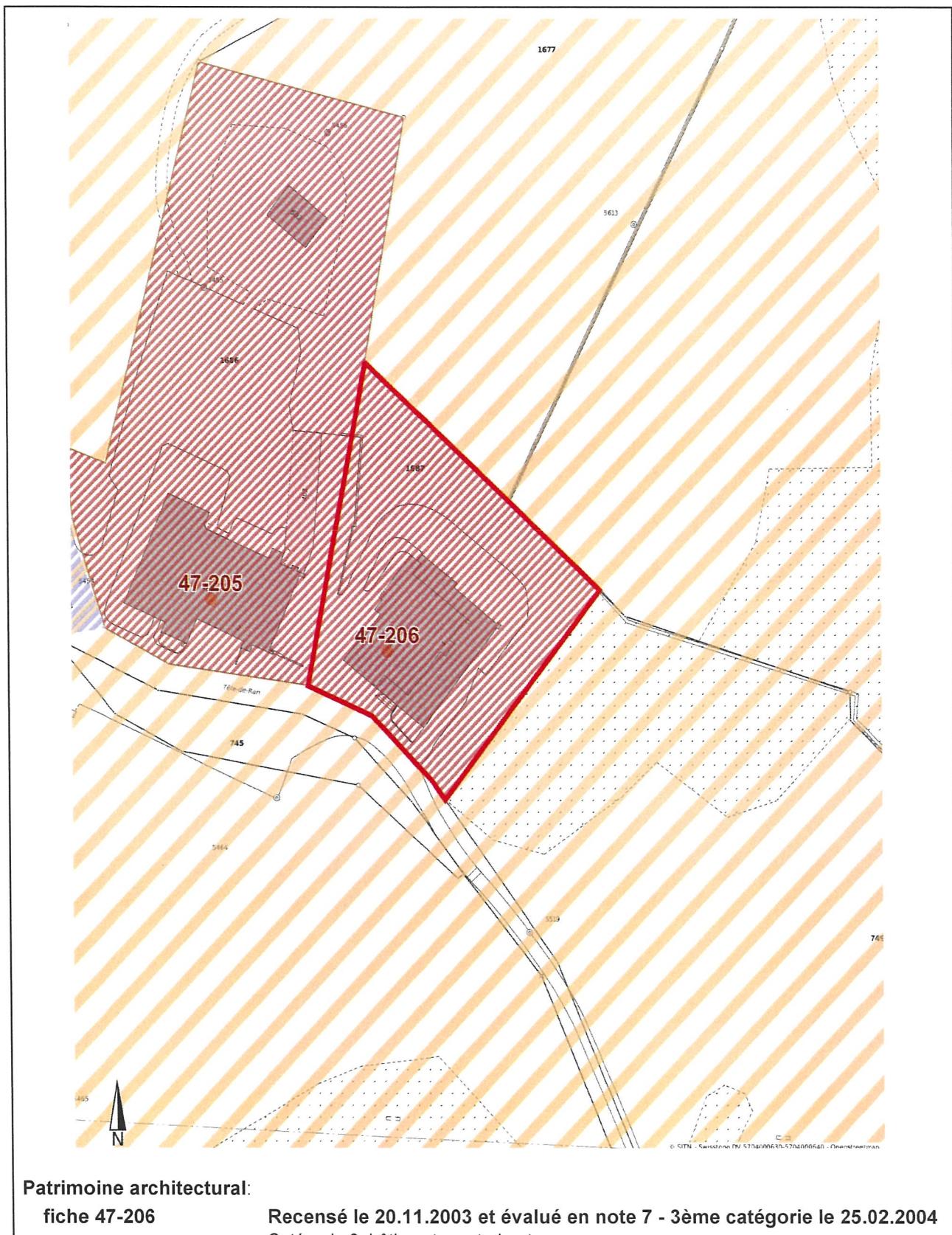
Date: 16 juin 2025

L'estimateur René Augsburger

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

**Plan cadastral**

Plan d'aménagement - zone de constructions basses



## Patrimoine architectural

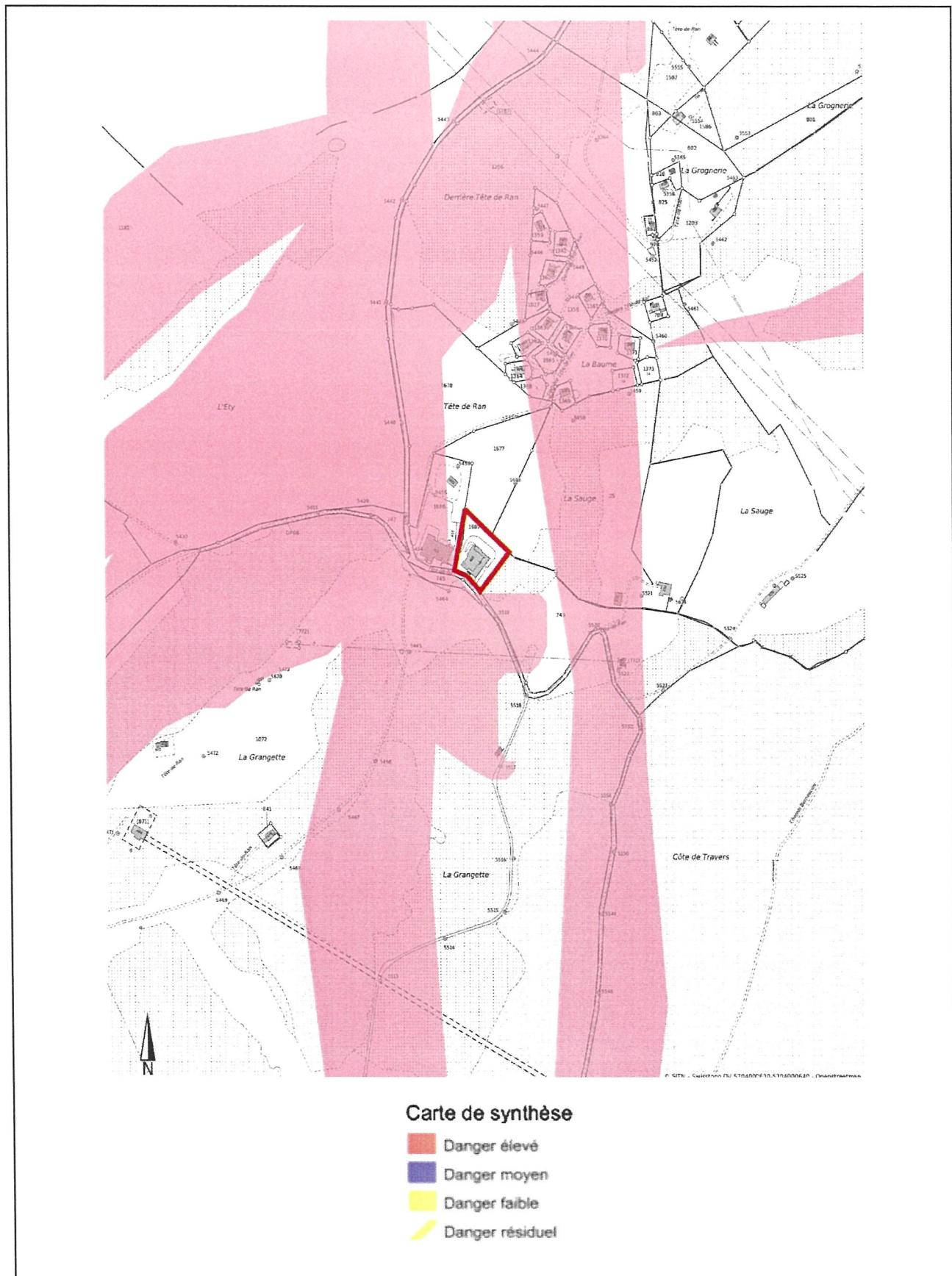
**fiche 47-206**

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 29.06.2025

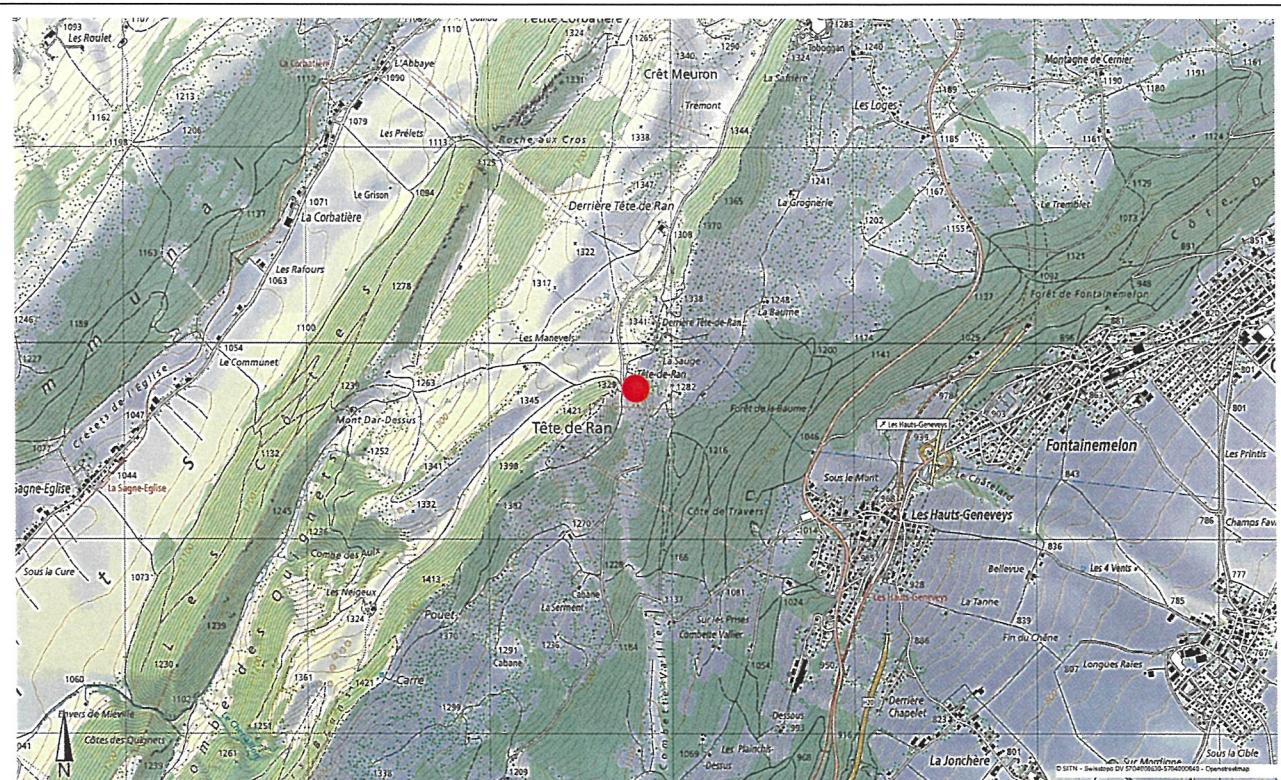
**Cadastre neuchâtelois des sites pollués: statut de bien-fonds au sens de l'ordonnance sur les sites contaminés du 26.8.1998**

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).

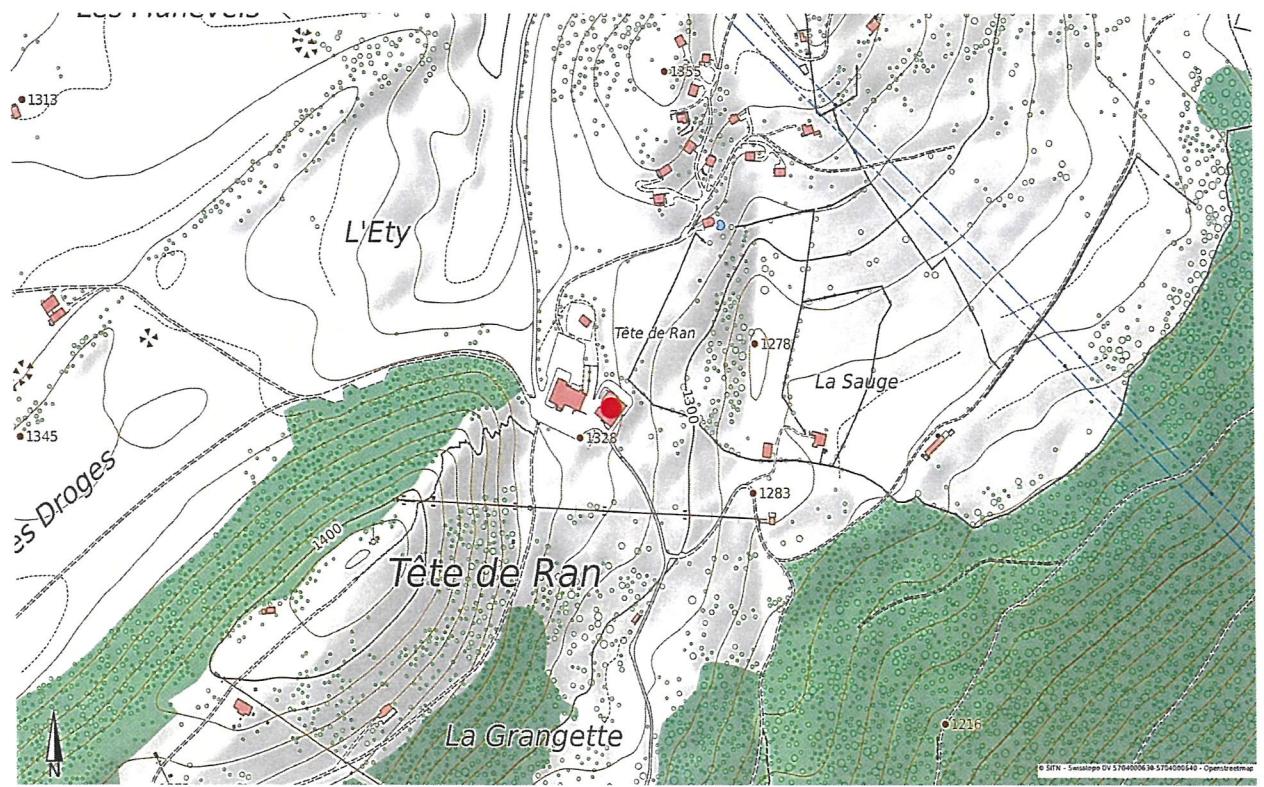
Service de l'énergie et de l'environnement  
(attestation avec foi publique du jour:  
source: [www.ne.ch/sitn](http://www.ne.ch/sitn), rubrique: sites pollués,  
informations: [www.ne.ch/sitespollues](http://www.ne.ch/sitespollues))

## Evaluation de l'appartement PPE N° 1808/G du cadastre des Hauts-Geneveys

## 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 m<sup>2</sup>, jardin (28 m<sup>2</sup>), pâturage (1'913 m<sup>2</sup>), accès, place (556 m<sup>2</sup>)  
hôtel N° de construction 401, Tête-de-Ran 4 (676 m<sup>2</sup>)

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

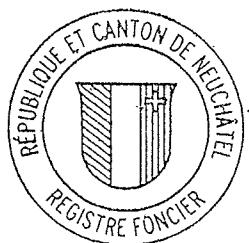
### Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 14

Ch. Ligne électrique

FD: No 760

17.10.1967 Réq. 329



ID 462  
Ch. Ligne électrique  
FD: No 760  
09.10.1959 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 656  
Ch. et D. Conduite d'eau  
FS: No 749, 1646  
FD: No 1686  
01.05.1942 Réq. 41  
23.07.2002 Réq. 789

ID 685  
Ch. Charge d'entretien d'un chemin public (charge foncière)  
Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-RUZ  
30.06.1953.Réq. 141  
07.05.2013 Réq. 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 Réq. 302  
23.07.2002 Réq. 789

ID 1506  
D. Utilisation des installations d'amenée et de rétention d'eau  
FS: No 1686  
08.09.1983 Réq. 302  
23.07.2002 Réq. 789  
10.05.2019 Réq. 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 Réq. 302  
23.07.2002 Réq. 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 Réq. 302



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

ID 1546  
Ch. Clôture  
FD: No 35  
28.06.1984 Réq. 197

ID 21688  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1802/A  
04.04.2012 Réq. 447

ID 21689  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1803/B  
04.04.2012 Réq. 447

ID 21690  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1804/C  
04.04.2012 Réq. 447

ID 21691  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1806/E  
04.04.2012 Réq. 447

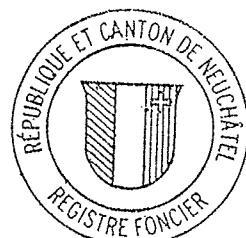
ID 21692  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1807/F  
04.04.2012 Réq. 447

ID 21693  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1808/G  
04.04.2012 Réq. 447

ID 21694  
Ch. Droit de jouissance  
FD: No 1809/H  
04.04.2012 Réq. 447

**Gage(s) immobilier(s)**

néant



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





## 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 m<sup>2</sup>, pâturage (263 m<sup>2</sup>), accès, place (593 m<sup>2</sup>)

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

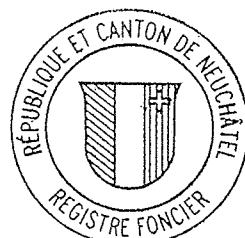
09.10.1959 Réq. 225

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 Réq. 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 à 07h30





## Extrait du registre foncier

### Cadastre de Les Hauts-Geneveys

PPE N° 1808/G

(un huit zéro huit / G)

97/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 1687

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

PPE Dossier N° 178.

04.04.2012 Réq. 447

### Propriétaire(s)

[REDACTED]

### Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 04.04.2012 Réq. 447

### 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

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

ID 21693  
D. Droit de jouissance  
FS: No 1687  
04.04.2012 Réq. 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 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1809/H, 1810/J  
11.05.2020 Réq. 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 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1809/H, 1810/J  
12.02.2021 Réq. 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 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1809/H, 1810/J  
16.12.2022 Réq. 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 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1809/H, 1810/J  
16.12.2022 Réq. 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 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 1809/H, 1810/J  
23.08.2024 Réq. 567



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: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 1802/A, 1803/B, 1804/C, 1805/D, 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



[Login](#)

Critère: 1687

Les Hauts-Geneveys 47

chercher

[Aide](#)**Immeuble No '1808.47'****Date: 15.01.2025, Edition 15.01.2025**[Immeuble](#)[Liste imm.](#)[Liste prop.](#)[Propriétaire](#)[Liste mut.](#)[Imp.fonciers](#)

Estimation cadastrale du bien-fonds NO 1808

Cadastral: Les Hauts-Geneveys

**Détail du ou des propriétaires**[Extrait du registre immobilier](#)

mois      année

12      2024

Désignation: TETE-DE-RAN 4

Catégorie d'immeuble: APPARTEMENT EN PROPRIETE PAR ETAGE

Natures d'immeuble :

Surface totale 0 m<sup>2</sup>

Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :

Niveau :

[Mutations](#)3 : Appartement Ouest de : trois chambres, une cuisine, un hall, un wc-douche, un wc-bain  
99 m<sup>2</sup>Surface totale indicative 99 m<sup>2</sup>

PPE Dossier N° 178., PLAN 113

Part de propriété: 97/1000 a N° 1687.47

EC totale: Fr. 74 000

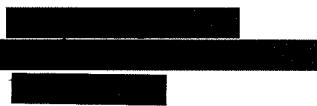
Date de la dernière évaluation : 04.04.2012

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 m <sup>3</sup>
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**

<b>Élément(s) spécifique(s)</b>	<b>Val. à neuf (CHF)</b>	<b>Dépréciation (%)</b>	<b>Valeur (CHF)</b>
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 = 174.00m <sup>3</sup>	61'060.00	0.00	61'060.00
Sud combles_balcon poutraison 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
<b>Total élément(s) spécifique(s)</b>			<b>144'322.00</b>
<b>Sous-total</b>			<b>3'720'300.00</b>
<b>Valeur d'assurance provisoire</b>			<b>350'000.00</b>
<b>Valeur d'assurance totale</b>			<b>4'070'300.00</b>

**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
<b>Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)</b>		<b>1'339.35</b>
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
<b>Total bâtiment</b>		<b>2'001.55</b>

**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
<b>Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)</b>		<b>189.00</b>
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
<b>Total complément pour assurance provisoire</b>		<b>254.45</b>
<b>Total annuel</b>		<b>2'256.00</b>

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



Membre de l'AECA  
www.vkg.ch

**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**

Citerne 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

