



Rapport d'évaluation

Objet d'habitation
Rue de l'Ouest 13
2046 Fontaines NE



Mandant :

Office des poursuites
Rue de Tivoli 28
Case postale 1
CH-2002 Neuchâtel 2

Valeur vénale : CHF 790'000.-

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
Neuchâtel, le 29 octobre 2025



Table des matières

1. Description	1
1.1 Motif de l'évaluation et informations générales	1
1.2 Micro-situation	1
2. Détails de l'immeuble	2
2.1 Terrain	2
2.2 Bâtiment	2
2.3 Etat général et rénovations	4
2.4 Registre foncier.....	4
2.5 Risques spéciaux.....	5
3. Cartes de situation	6
4. Plans cadastraux.....	7
5. Evaluation.....	10
5.1 Contexte actuel de marché	10
5.2 Méthode.....	10
5.3 Calcul de la valeur réelle	11
5.4 Analyse SWOT	11
6. Photos	12
7. Plans d'étages.....	17
8. Conclusions et réserves	18
9. Sources	19
10. Annexes	20
10.1 Extraits du Registre foncier	20
10.2 ECAP	24

1. Description

1.1 Motif de l'évaluation et informations générales

Détermination de la valeur vénale de l'immeuble no 2652 et de la part de copropriété au bien-fonds no 2658 à la demande de l'Office des poursuites, Madame Belma Omerovic.

Il s'agit d'une villa de 6.5 pièces construite en 2002 et actuellement utilisée en usage propre par la propriétaire.

L'entrée de la maison se fait par un sas d'entrée – réalisé vraisemblablement après la construction. Des places de parc extérieures et un garage permettent le stationnement de trois véhicules.

Les espaces habitables se situent au rez-de-chaussée et à l'étage supérieur de l'habitation : accès, salle d'eau (douche), une chambre, cuisine, salon – salle à manger se trouvent au rez-de-chaussée. 4 chambres (dont deux avec accès au balcon) et une salle d'eau (baignoire) se trouvent à l'étage.

Sous-sol : une pièce supplémentaire utilisée en tant que salle de jeux (disponible) et non comptabilisée comme pièce en tant que telle en raison de sa situation, une buanderie / local technique et une cave.

Valeur intrinsèque retenue en tant que valeur vénale : CHF 790'000.-

1.2 Micro-situation

Image, perception du cadre

Quartier résidentiel situé à l'Ouest du village.

Situation du bâtiment

Parcelle rectangulaire située entre deux autres parcelles construites de manière identique et formant avec le no 9 une lignée de 4 villas contigües.

Les façades principales sont orientées en direction du Nord-Est (entrée) et du Sud-Ouest (balcon, terrasse-jardin).

Nuisances

Faibles, voire inexistantes.

Principales commodités

Très limitées dans l'environnement du bien-fonds.

Accessibilité en transports publics

Arrêt de bus à 6 minutes à pied (ligne 422 en direction de Cernier, puis Chézard, Dombresson, Villiers toutes les 30 minutes en semaine, Boudevilliers, puis Valangin et Neuchâtel toutes les 30 minutes en semaine et ligne 424 en direction de Cernier au minimum 1x par heure en semaine, Boudevilliers, Les Geneveys-sur-Coffrane, Coffrane et Montmollin au minimum 1x par heure en semaine).

La gare des Hauts-Geneveys se trouve à 4.3 km (8 minutes en voiture) et la gare des Geneveys-sur-Coffrane se trouve à 5.9 km (même temps de trajet).

Accessibilité en transports privés

L'accès à la N20 en direction de Neuchâtel se trouve à 4 minutes (2.1 km) et en direction de La Chaux-de-Fonds se trouve à 6 minutes (3.2 km).

Les centres-villes de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds sont accessibles facilement en véhicule privé, à environ 10 minutes, respectivement 15 minutes pour La Chaux-de-Fonds, en dehors des heures de pointe.

Points positifs en lien avec la micro-situation

Quartier résidentiel, adapté aux familles, absence de nuisance.

Points négatifs en lien avec la micro-situation

Absence des principales commodités impliquant une baisse de l'attractivité en comparaison de certains villages voisins (Fontainemelon, Cernier, entre autres).

2. Détails de l'immeuble

2.1 Terrain

- No de parcelle : 2652 + 2658 (partiellement)
- Type d'objet : villa contigüe
- Copropriétaires : [REDACTED]
- Surface du terrain (ST) : $381 \text{ m}^2 + 1/17 \times 690 \text{ m}^2 = 421 \text{ m}^2$
- EGRID : CH274679709715
- Valeur fiscale : CHF 462'000.- (dernière estimation : 07.10.2014)
- Zone de construction : Zone d'habitation à faible densité
NB : PAL en cours de modification avec un passage vraisemblable en zone d'habitation ZH2, voir plan d'aménagement futur en page 9.
- Droit de superficie sur la parcelle : non
- Patrimoine : immeuble non concerné
- Sites pollués : non recensé, zone d'habitation sans activité polluante connue dans son environnement.
- Déclivité : parcelle plate
- Ligne à haute tension : non

2.2 Bâtiment

- Année de construction (ECAP) : 2002
- Adresse : Rue de l'Ouest 13, 2046 Fontaines (Val-de-Ruz)
- Surface de plancher : env. 248 m²
- Surface utile principale (SUP) : env. 168 m² répartis sur les deux étages habitables R+1

- Nombre de niveaux : 3 (y compris sous-sol)
- Ascenseur : non
- Espaces externes : terrasse-jardin
- Sous-sol : oui
- Volume du bâtiment, y compris garage (tél. ECAP le 23.10.25) : 781 m³
- Emprise au sol : 108.8 m² (SITN)
Jardin : 220 m²
Accès, place : 52.2 m²
- Orientation principale des façades : Nord-Est (entrée) et Sud-Ouest (jardin)
- Valeur assurée : CHF 632'797.- (habitation et garage)
- EGID : 190012125
- Vétusté : globalement équivalente à l'âge du bâtiment – entretien régulier effectué au fur et à mesure des besoins – pas de rénovation spécifique effectuée au cours de ces 10 dernières années.
- Obsolescence : oui, le choix des équipements et des matériaux sont fonctionnels mais ne correspondent plus forcément aux attentes, respectivement aux préférences actuelles. Il en est de même en ce qui concerne les installations techniques (utilisation d'énergie fossile).

Enveloppe du bâtiment

- Façades : construction traditionnelle en maçonnerie, isolation extérieure
- Toiture : à deux pans, couverture tuiles, deux lucarnes en toiture
- Fenêtres : PVC double vitrage isolant

Aménagements intérieurs

- Cuisine : fonctionnelle – agencement de cuisine datant de la construction
- Salles d'eau : idem, cf. documentation photos.
- Revêtements de sol : carrelage, parquet dans les chambres

Installations techniques

- Production de chaleur : gaz
- Eau chaude : gaz et panneaux solaires
- Contrôle des installations électriques : effectué (installation soumise au contrôle tous les 20 ans). Attention, en cas de changement de propriétaire, un nouveau contrôle devra être effectué si le dernier contrôle date de plus de 5 ans (annexe 3, OIBT).

Divers

- Protection incendie : non observé
- Certificat énergétique : information non disponible

Aménagements extérieurs

- Terrasse dallée, jardin

2.3 Etat général et rénovations

- Etat général du bâtiment : l'apparence du bâtiment est satisfaisante et globalement équivalente à son âge en l'absence de rénovation (enveloppe, aménagement intérieur et installations techniques datent de l'année de construction). Pas de trace d'infiltrations constatées à l'intérieur de l'habitation. Cela dit, le bâtiment ne correspond plus tout à fait aux normes actuelles (production de chaleur, entre autres) - des travaux de rénovation pourraient devoir être effectués à court terme dans la mesure où la chaudière arrive en fin de cycle. D'autres travaux destinés à améliorer le confort ou à moderniser les aménagements pourraient aussi être envisagés.
- Derniers travaux effectués : travaux d'entretien uniquement.
- Rénovations futures : remplacement de la production de chaleur, enveloppe du bâtiment (éventuellement) et aménagements intérieurs (éventuellement).

2.4 Registre foncier

Mentions

1/17 de part de copropriété sur l'immeuble no 2658 et 2x restrictions du droit d'aliéner (LPP).

Annotations

Suppression du droit de préemption légal des copropriétaires (bien-fonds no 2658) et 5x restrictions du droit d'aliéner ([REDACTED])

Servitudes et charges foncières

Passage à pied et pour tous véhicules (en D) à charge du bien-fonds no 2236, conduites diverses (en C + D), 2x construction à franc-bord réciproque (en C + D), 3x place de parc extérieure (D) et place pour containers (D) à charge du bien-fonds no 2658, abri commun (D) à charge du bien-fonds voisin no 2653, conduite d'eaux usées (en C + D, no 4624), conduite d'eau claire (en C + D, no 4626), conduite d'eau potable, gaz, vidéo, électricité, téléphone (en C + D, no 4630) et passage à pied (D) à charge des biens-fonds no 2654, 2655, 2656 et 2657.

Ces inscriptions -à l'exception de la part de copropriété au bien-fonds no 2658 (dans une moindre mesure) - n'ont pas d'incidence sur la valeur vénale de l'objet.



Autres facteurs connus pertinents pour la détermination de la valeur : aucun connu

Date de l'extrait du Registre foncier : 5 août 2025.

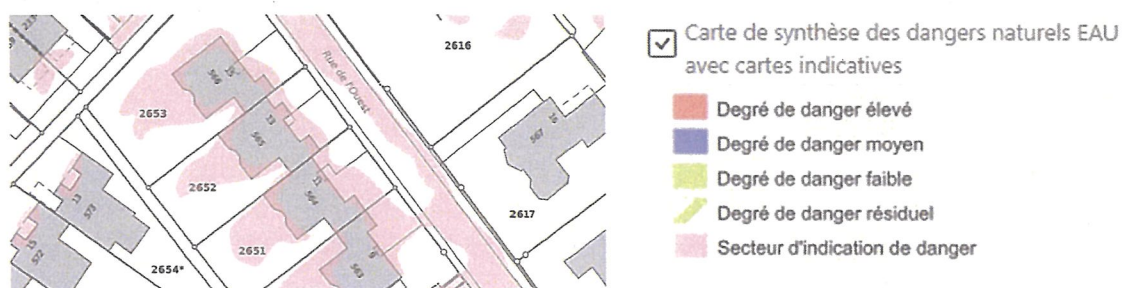
2.5 Risques spéciaux

Dangers naturels :

De manière générale, les parcelles exposées à des dangers naturels tels que par exemple des crues ou des glissements de terrain impliquent des moins-values en comparaison des immeubles non exposés.

Dans le cas présent, le bien-fonds se trouve dans un secteur d'indication de danger (eau, ruissellement), ce qui atteste la présence d'un danger, sans que son degré ait été évalué.

Le risque n'est pas pris en compte dans l'évaluation puisqu'il ne peut être quantifié.



Droits réels :

Il n'y a pas d'inscription significative pour la valeur du bien-fonds – comme pourraient l'être un droit d'habitation ou un usufruit en faveur d'un tiers.

Risques écologiques :

Selon le cadastre des sites pollués du Canton de Neuchâtel, le bien-fonds n'est pas répertorié. Cela n'équivaut pas à une attestation de non-pollution mais signifie qu'aucune information ne permet de suspecter une pollution du sol. Aucune source de pollution connue dans l'environnement du bien-fonds.

Amiante :

L'amiante est en principe présente dans différents matériaux utilisés dans les bâtiments construits ou rénovés avant 1990, principalement dans les bâtiments des années 50 à 70 (puis, l'amiante a été interdite en Suisse en 1989).

Etant donnée l'année de construction, le risque lié à la présence d'amiante peut être écarté.

Radon :

La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ est de 3% selon la carte du radon en Suisse, ce qui correspond à un risque faible (> 20%), avec un indice de confiance élevé. D'éventuelles mesures d'assainissement ne doivent pas être envisagées.

Suppression de la valeur locative :

cf. contexte actuel de marché en page 10.

Fonds de rénovation :

Selon le règlement de copropriété (bien-fonds no 2658), il existe un fonds de rénovation pour l'entretien et la remise en état des installations et aménagements communs. Pas d'information transmise sur le montant actuellement disponible ni sur les éventuels investissements nécessaires à court ou moyen terme.

3. Cartes de situation

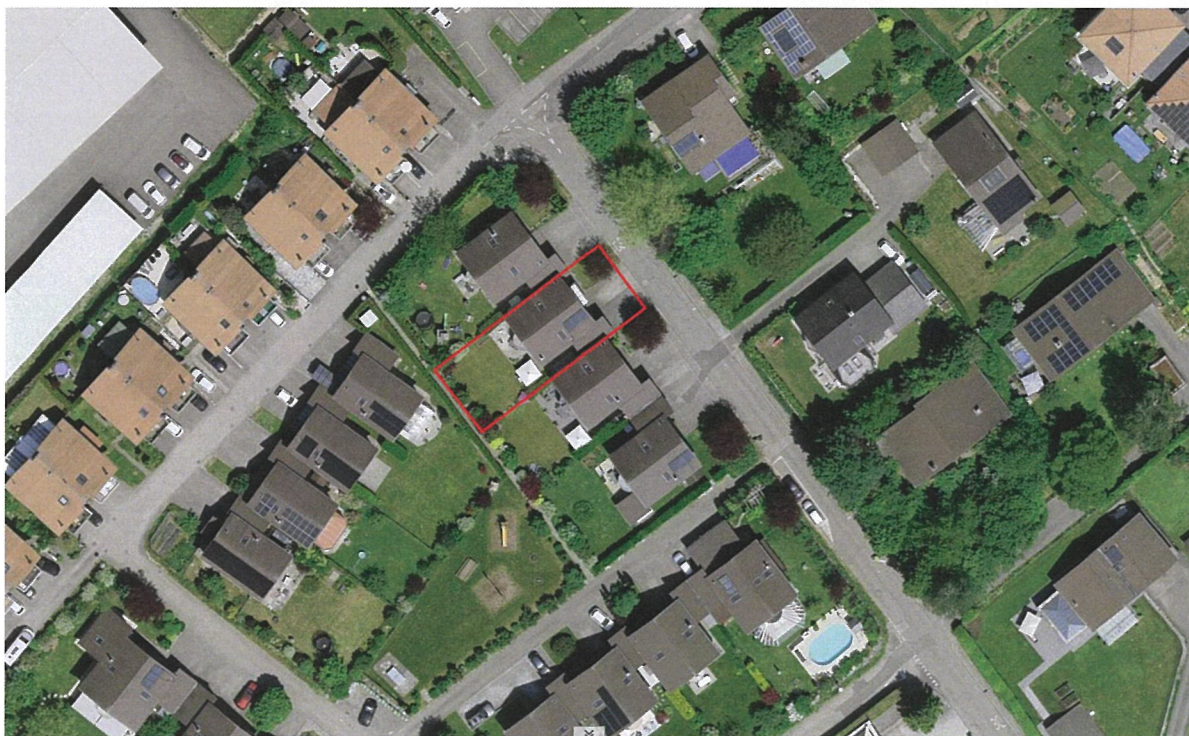


Macro-situation



Micro-situation

4. Plans cadastraux



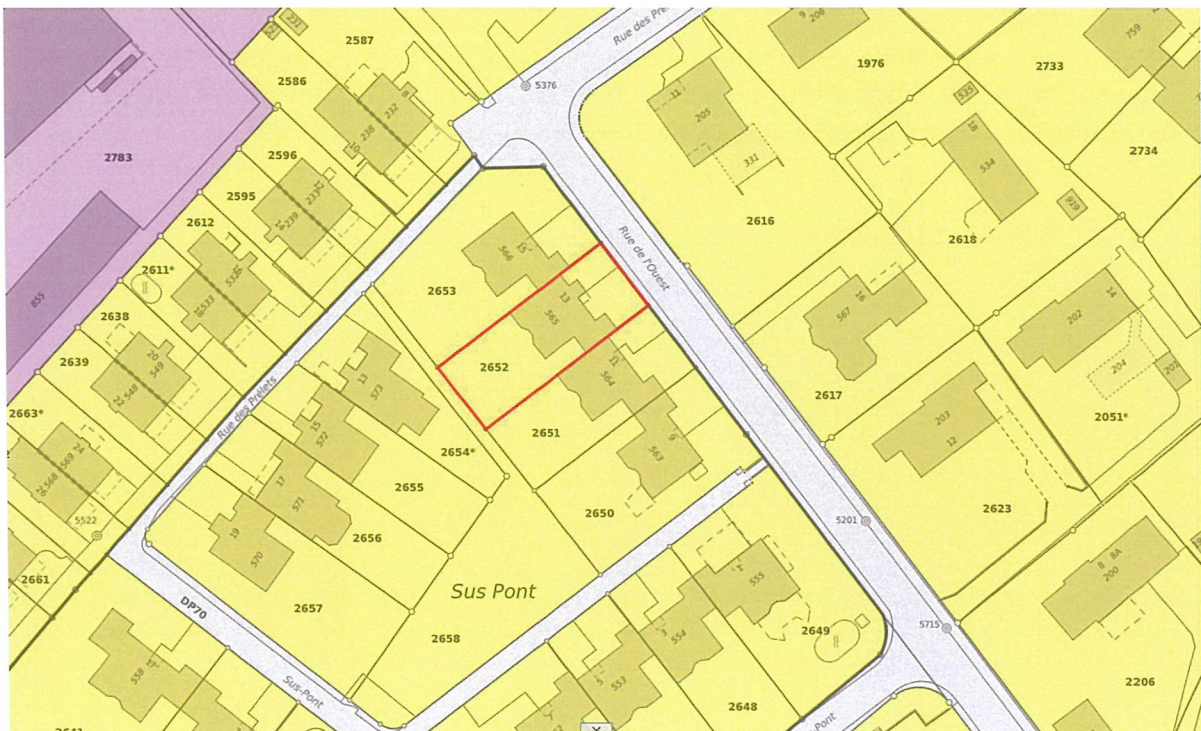
Orthophoto



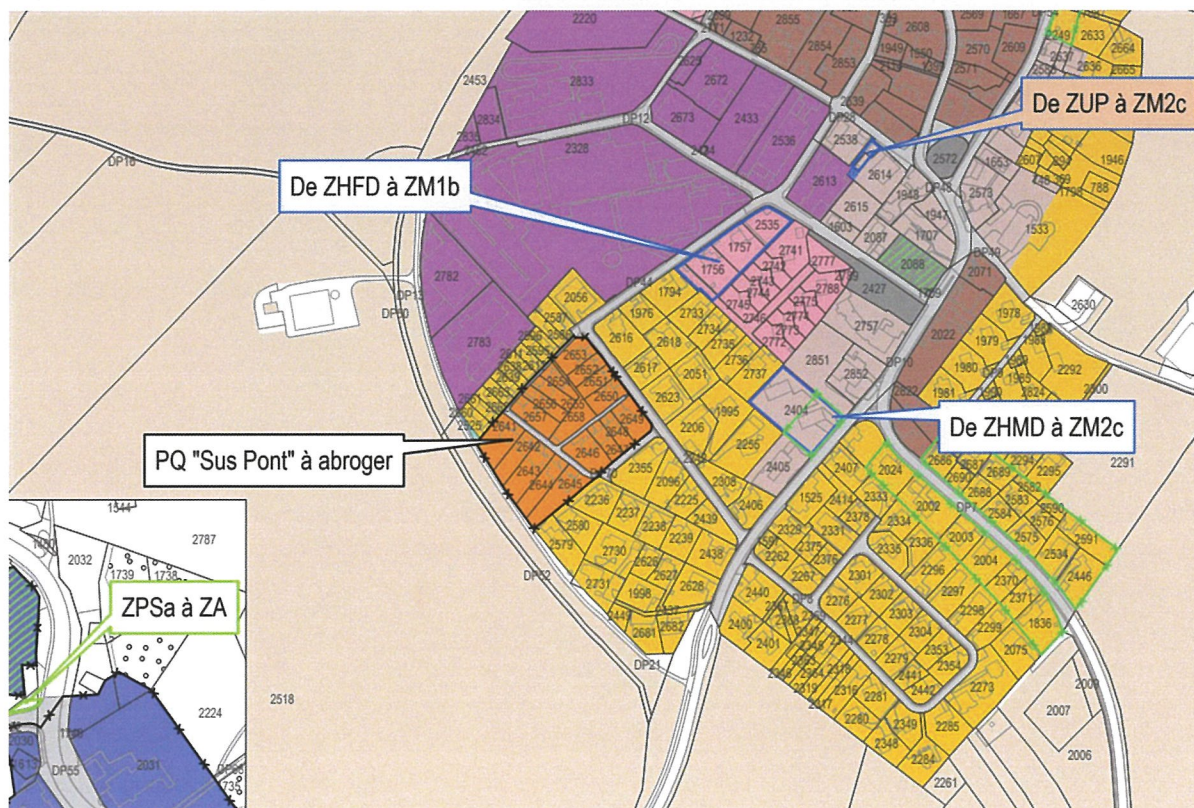
Plan cadastral, art. n° 2652, 381 m²



Plan cadastral, art. n° 2658, 690 m²



Aménagement : Zone d'habitation à faible densité, plan de quartier en vigueur



PAL en cours de modification (traitement des oppositions) : Passage en zone d'habitation ZH2 (Source : <https://www.val-de-ruz.ch/demarches-administratives/urbanisme/amenagement-du-territoire>). Cela n'a pas d'incidence sur la valeur du bien-fonds en l'état.

5. Evaluation

5.1 Contexte actuel de marché

Au cours des dernières années, le prix moyen des logements en propriété en Suisse a considérablement augmenté en raison du déséquilibre caractérisé par une forte demande et une offre insuffisante à disposition du marché. Ce déséquilibre est toujours d'actualité malgré certaines incertitudes liées à la conjoncture économique - les exportations suisses sont actuellement en baisse en raison de la nouvelle politique américaine en matière de droits de douane et les prévisions de croissance ont été revues à la baisse pour 2025.

L'évolution récente des taux d'intérêt tend malgré tout à soutenir la demande (dernier abaissement du taux directeur à 0% le 20 juin 2025).

Pour l'année en cours, les prévisions indiquent la poursuite de ces tendances, toutefois, le contexte géopolitique qui prévaut actuellement augmente le niveau d'incertitude de tous les acteurs financiers avec des conséquences difficilement prévisibles pour les marchés immobiliers.

Enfin, la votation pour la suppression de la valeur locative a été approuvée fin-septembre 2025 et avec elle, de nombreuses possibilités de déductions fiscales seront supprimées (d'ici 2 à 3 ans). En l'absence de la déductibilité des frais de rénovation, la demande pour les biens immobiliers non rénovés pourrait diminuer.

Le prix d'achat des maisons individuelles dans la Commune de Val-de-Ruz s'élève actuellement en moyenne à CHF 6'140.-/m², contre CHF 7'430.-/m² en Suisse (quantile 50%).

5.2 Méthode

La valorisation de ce type d'objet est basée sur la méthode de la valeur réelle ou intrinsèque (cost approach), autrement dit l'estimation de la valeur des constructions en l'état actuel, des aménagements extérieurs, des frais secondaires et de la valeur du terrain.

Cette dernière est basée sur la situation de l'objet et sur son utilisation actuelle.

En utilisant la méthode des classes de situation, la part du terrain représente une proportion estimée à 24% de la valeur à neuf (CFC 0-5), soit une proportion alignée à la micro-situation de l'objet, admissible et observable dans des situations comparables.

La vétusté de l'objet est calculée par éléments (gros-œuvre, toiture, façades, fenêtres, etc.) et est retenue à 21% de la valeur soumise à dépréciation (CFC 2-5). D'autres méthodes de calculs (dépréciation linéaire, dépréciation selon Voegels) permettent de plausibiliser ce résultat (entre 21.5% - 23% sur la base du calcul de l'âge du bâtiment retenu à 23 ans).

Visite complète effectuée en date du 21 octobre 2025 en présence de la mandante et de la propriétaire.

5.3 Calcul de la valeur réelle

Les résultats sont en principe arrondis, de même que les prix/unité (m², m³).

Terrain bâti, parcelle no 2652	381 m ²	x	CHF	578 =	CHF	220 218,00
Terrain d'agrément, pour mémoire	41 m ²	x	CHF	58 =	CHF	2 370,00
Valeur de la part terrain					CHF	222 588,00
Villa contigue, sous-sol + garage	env. 205 m ³	x	CHF	500 =	CHF	102 400,00
Villa contigue, rez + étage	env. 576 m ³	x	CHF	900 =	CHF	518 580,00
Jardin	220 m ²	x	CHF	100 =	CHF	22 000,00
Accès, place	56 m ²	x	CHF	200 =	CHF	11 200,00
Frais secondaires soumis à dépréciation	env. 4%				CHF	26 167,00
./ vêtusté	21%				CHF	-143 135,00
Frais secondaires non-soumis à dépréciation	env. 4%				CHF	26 167,00
Valeur du bâti en l'état					CHF	563 379,00
Valeur de marché (CFC 0-5)					CHF	785 967,00
Valeur de marché (CFC 0-5), arrondie	env. 168 m ²	x	CHF	4 702 =	CHF	790 000,00
Total valeur à neuf du bâti (CFC 2-5)					CHF	706 514,00
Total valeur à neuf (CFC 0-5)					CHF	929 102,00
Total valeur à neuf, arrondie (CFC 0-5)	env. 168 m ²	x	CHF	5 536 =	CHF	930 000,00

5.4 Analyse SWOT

Forces : - Quartier résidentiel - Stationnement pour trois véhicules - Volume et nombre de pièces - Une chambre au rez-de-chaussée - Absence de nuisances - Espace extérieur agréable	Faiblesses : - Âge du bâtiment - Obsolescence - Utilisation d'énergie fossile
Opportunités : - Région attractive - Segment de prix accessible - Potentiel de remise au goût du jour - Offre relativement limitée sur le marché - Contexte de taux favorable	Menaces : - Concurrence avec les objets neufs - Travaux de rénovation à effectuer à court et moyen terme - Absence des principales commodités à proximité

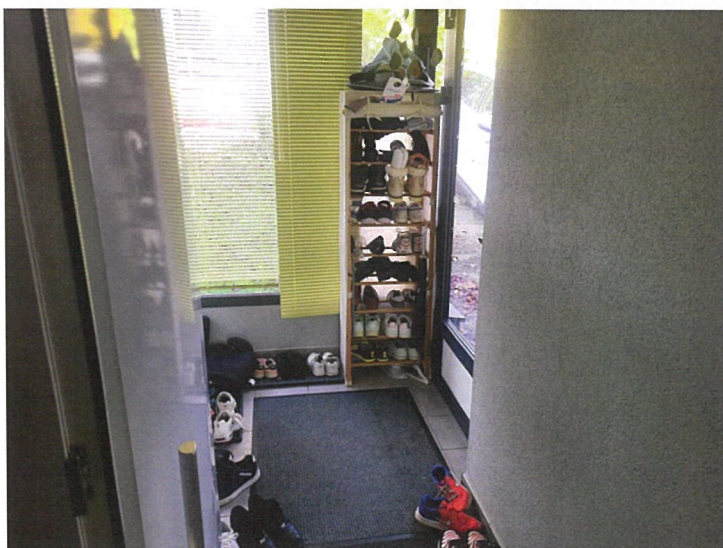
6. Photos



Façade Sud/Ouest, terrasse, jardin



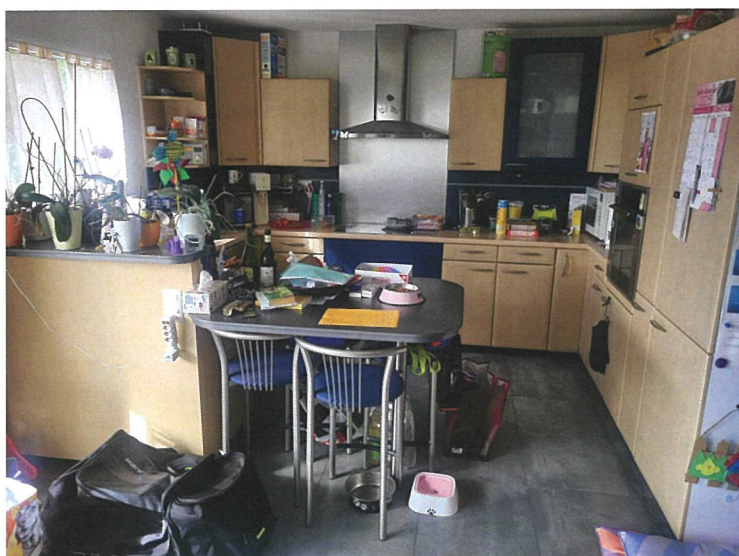
Sas d'entrée



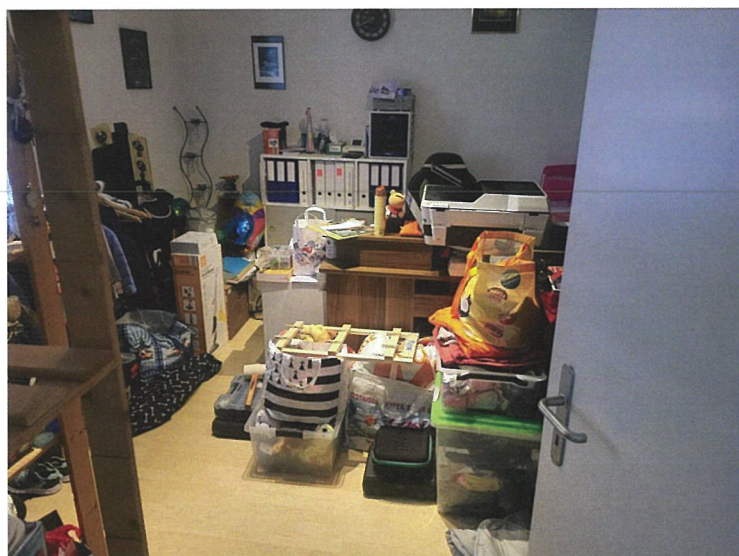
Entrée de l'habitation par le sas



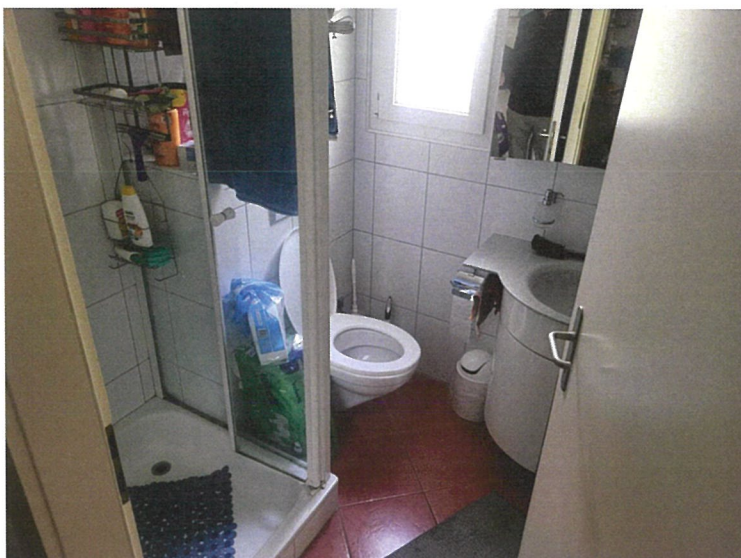
Espace de vie, salon - salle à manger



Cuisine



Chambre, rez-de-chaussée



Salle d'eau avec cabine de douche, rez-de-chaussée



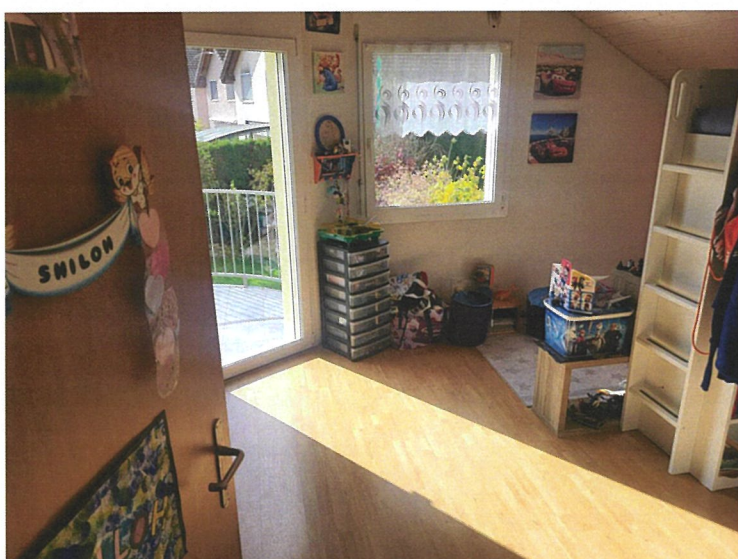
Cave, sous-sol



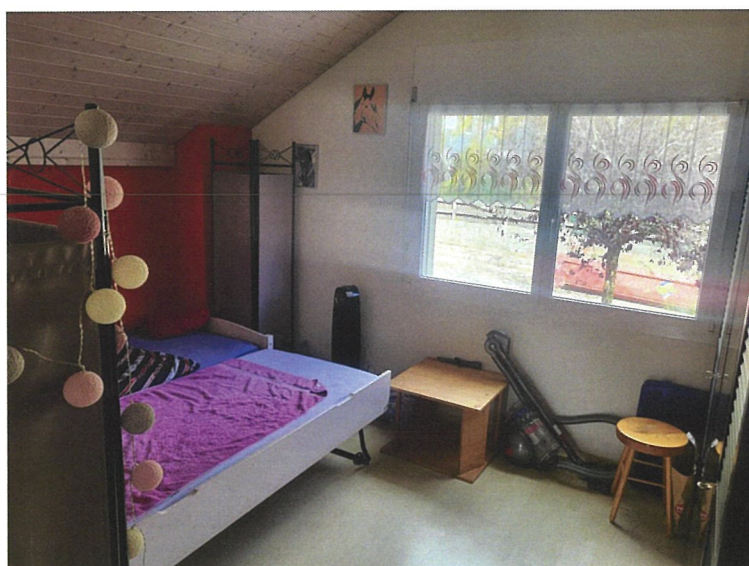
Local technique, buanderie



Disponible, sous-sol



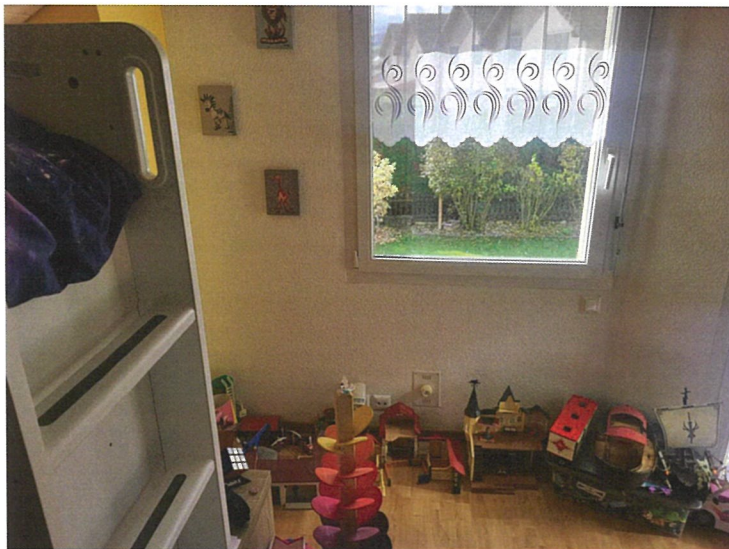
Chambre, étage



Chambre, étage



Chambre, étage

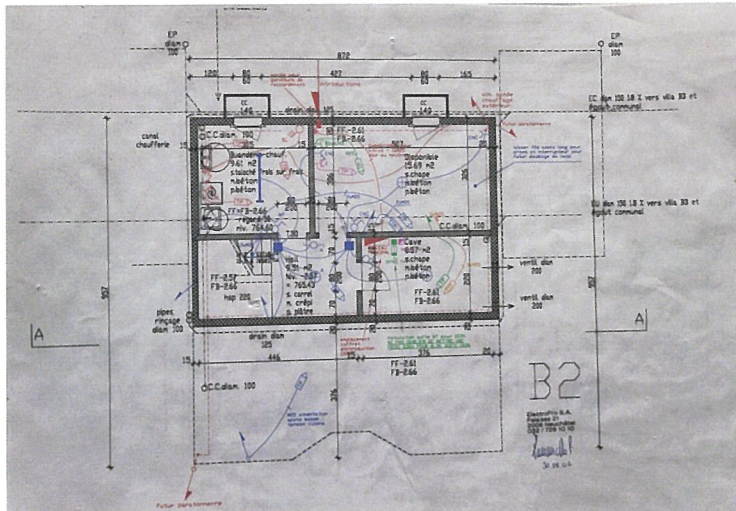


Chambre, étage

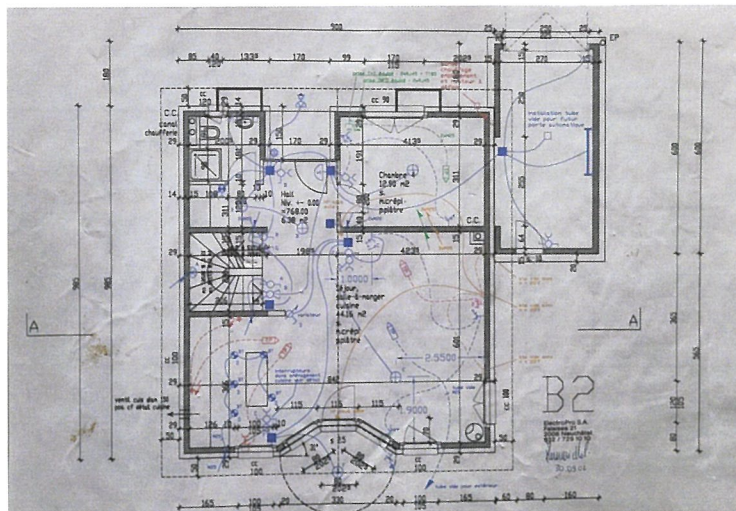


Salle d'eau avec baignoire, étage

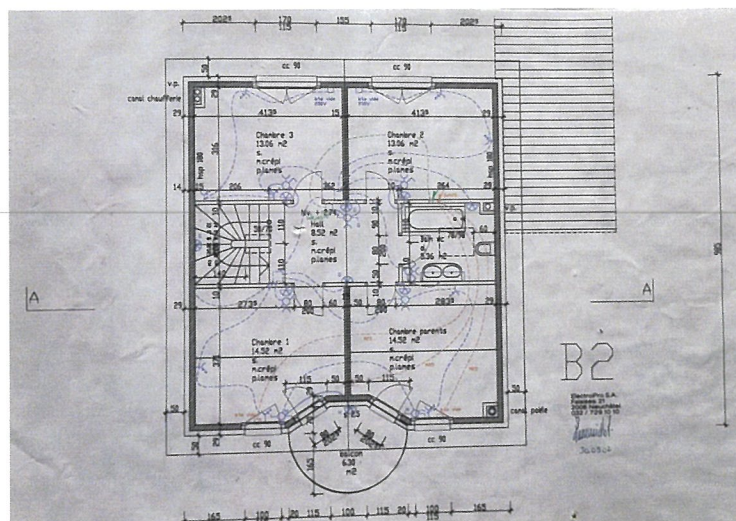
7. Plans d'étages



Plan du sous-sol



Plan du rez-de-chaussée (sans le sas d'entrée)



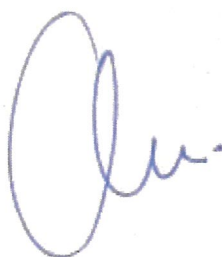
Plan de l'étage supérieur

8. Conclusions et réserves

- La valeur vénale est estimée à CHF 790'000.- ce qui représente un prix moyen de CHF 4'702.-/m2 SUP, au-dessous du prix d'achat moyen de CHF 6'140.- dans la Commune de Val-de-Ruz (quantile 50%). La micro-situation de la bâtisse (au sein même de la Commune de Val-de-Ruz), sa surface (en comparaison d'un objet moyen) et son âge sont les facteurs qui expliquent cette différence.
- La valeur vénale, ou valeur de marché, correspond au montant estimé obtenu très probablement lors d'une transaction sans contrainte dans des conditions de commercialisation « normales » avec une période de négociation suffisante.
- La détermination du prix dépend du comportement et de la stratégie des acteurs immobiliers – la fixation d'un prix différent de la valeur vénale est évidemment possible.
- La présente évaluation se base sur les informations obtenues par le soussigné et/ou transmises par le mandant et la propriétaire, considérées comme fiables bien que ni leur exactitude ni leur exhaustivité ne peuvent être garanties.
- Un scénario sous l'angle d'une valeur terrain (démolition, puis reconstruction) n'a pas fait l'objet d'une étude dans le cadre du présent mandat et ne ferait pas sens dans le cas présent.
- Les valeurs calculées ne tiennent pas compte des frais annexes d'acquisition (notaire, droits de mutation, etc.), de la forme de la propriété, des aspects fiscaux (TVA, impôt sur le gain immobilier, etc.), ni d'éventuels litiges juridiques.
- Le soussigné exclut tout conflit d'intérêt dans le cadre de la présente évaluation réalisée de manière neutre et indépendante.
- Le rapport d'évaluation est destiné en premier lieu à l'usage du mandant – toute responsabilité est exclue pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Toute copie ou reproduction du rapport d'évaluation par un tiers, même partielle, est exclue.
- Les conclusions du présent rapport d'évaluation restent valables sous réserve de tout changement significatif de l'environnement légal ou économique.
- Les sources et documents utilisés pour rédiger le rapport d'évaluation sont listés en dernière page du rapport.
- La présente évaluation se conforme aux principes de la Swiss Valuation Standard (SVS).

Neuchâtel, le 29 octobre 2025

ce⁺ membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral

9. Sources

Documents, données	Source	Date
Extraits du Registre foncier (annexés)	Registre foncier	05.08.2025
Valeur fiscale (estimation cadastrale)	Extrait du Registre immobilier, Mandante (par courriel)	28.10.2025
Servitudes	Extrait du Registre foncier	05.08.2025
Règlement de copropriété	Mandante (par courriel)	01.04.2004
Police d'assurance	ECAP (extrait annexé)	02.12.2023
Valeur assurées	ECAP (extrait annexé)	02.12.2023
Volume du bâtiment	ECAP (extrait annexé)	02.12.2023
Année de construction	ECAP (extrait annexé)	02.12.2023
Plans et coupes	ElectroPro SA, propriétaire	30.09.2002
Surface utile, estimée	C. Martin, plans d'étages	22.10.2025
Cartes de micro- /macro-situation	map.geo.admin.ch	21.10.2025
Plan cadastral	SITN	21.10.2025
Zone d'affectation	SITN	21.10.2025
Cadastre des sites pollués	SITN	21.10.2025
Carte des dangers naturels	SITN	21.10.2025
Carte du radon en Suisse	Office fédéral de la santé publique	22.10.2025
Données de marché	Wuest Partner	21.10.2025
Photos	C. Martin	21.10.2025
Visite complète	C. Martin	21.10.2025



Partiel - Extrait du registre foncier

Cadastre de Fontaines

Bien-fonds N° 2658

(deux six cinq huit)

Plan folio 103, Sus Pont, Nom de rue: Rue des Prélets, RF CANTONAL
surface totale 690 m², pré-champ (690 m²)
Provenance: 2379, 2383
No de mutation 364, 20.03.2003 Réq. 364

Propriétaire(s)

Réf. 01
Immeuble No 2641, 1/17 de part de copropriété
Réf. 02
Immeuble No 2642, 1/17 de part de copropriété
Réf. 03
Immeuble No 2643, 1/17 de part de copropriété
Réf. 04
Immeuble No 2644, 1/17 de part de copropriété
Réf. 05
Immeuble No 2645, 1/17 de part de copropriété
Réf. 06
Immeuble No 2646, 1/17 de part de copropriété
Réf. 07
Immeuble No 2647, 1/17 de part de copropriété
Réf. 08
Immeuble No 2648, 1/17 de part de copropriété
Réf. 09
Immeuble No 2649, 1/17 de part de copropriété
Réf. 10
Immeuble No 2650, 1/17 de part de copropriété
Réf. 11
Immeuble No 2651, 1/17 de part de copropriété
Réf. 12
Immeuble No 2652, 1/17 de part de copropriété
Réf. 13
Immeuble No 2653, 1/17 de part de copropriété
Réf. 14
Immeuble No 2654, 1/17 de part de copropriété
Réf. 15
Immeuble No 2655, 1/17 de part de copropriété
Réf. 16
Immeuble No 2656, 1/17 de part de copropriété
Réf. 17
Immeuble No 2657, 1/17 de part de copropriété



Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de parts de COP et rattachement réel, art. 95 ORF 18.12.2001 R  q. 1339

Mention(s)

ID 2743

Règlement de copropriété du 1er avril 2004

06.04.2004 R  q. 337

ID 6654

Autres mentions : Voir immeubles principaux C/122

18.12.2001 R  q. 1339

Annotation(s)

ID 1886

Voir immeubles principaux C/122

18.12.2001 R  q. 1339

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 1716

D. Passage à pied et pour tous véhicules

FS: No 2236

18.07.1986 R  q. 261

09.10.1992 R  q. 482

21.04.1995 R  q. 410

07.08.1997 R  q. 807

ID 1717

Ch. et D. Conduites diverses

FS/FD: No 2579, 2580, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657

FS: No 2236, 2237, 2238, 2239, 2355

18.07.1986 R  q. 261

16.01.1987 R  q. 22

09.10.1992 R  q. 482

21.04.1995 R  q. 410

07.08.1997 R  q. 807

18.12.2001 R  q. 1339

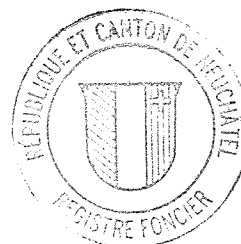
25.04.2012 R  q. 513

ID 4615

Ch. Place de parc extérieure N   1

FD: No 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657

06.04.2004 R  q. 337



ID 4616

Ch. Place de parc extérieure N° 2

FD: No 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657

06.04.2004 Réq. 337

ID 4617

Ch. Place de parc extérieure N° 3

FD: No 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657

06.04.2004 Réq. 337

ID 4618

Ch. Place pour containers

FD: No 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657

06.04.2004 Réq. 337

Gage(s) immobilier(s)

Voir immeubles principaux

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

Extrait N° 4451.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 5 août 2025 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

[Signature]



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



Extrait du registre foncier

Cadastre de Fontaines

Bien-fonds N° 2652

(deux six cinq deux)

Plan folio 103, Sus Pont, RF CANTONAL
surface totale 381 m², jardin (220 m²), accès, place (56 m²)
habitation N° de construction 565, Rue de l'Ouest 13 (105 m²)
Plan N° 7699 22.08.2003 R  q. 992
Provenance: 2652
No de mutation 1042, 04.09.2003 R  q. 1042

Propriétaire(s)

[REDACTED]

1/2 de part de copropriété

[REDACTED]

1/2 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 07.10.2014 R  q. 926

Mention(s)

ID -

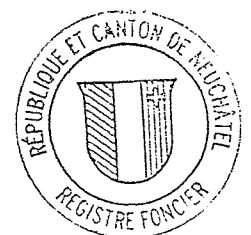
1/17 de part de copropriété sur l'immeuble No 2658

ID 5916

Restriction du droit d'aliéner art. 30e LPP sur part 1/2 [REDACTED]
07.10.2014 R  q. 928

ID 5917

Restriction du droit d'aliéner art. 30e LPP sur part 1/2 [REDACTED]
05.11.2014 R  q. 1013



Annotation(s)

ID 169

Suppression du droit de préemption légal (en ce qui concerne le 2658)
18.12.2001 Réq. 1339

ID 2450

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) sur la part de [REDACTED]

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
04.04.2022 Réq. 224

ID 2522

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) sur la part [REDACTED]

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
26.04.2023 Réq. 242

ID 2563

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) sur la part [REDACTED]

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
05.10.2023 Réq. 634

ID 2579

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) sur la part [REDACTED]

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
14.12.2023 Réq. 783

ID 2615

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) sur la part [REDACTED]

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
02.05.2024 Réq. 291

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 1716

D. Passage à pied et pour tous véhicules

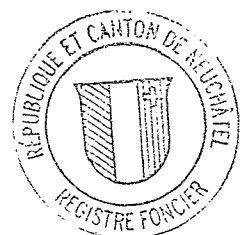
FS: No 2236

18.07.1986 Réq. 261

09.10.1992 Réq. 482

21.04.1995 Réq. 410

07.08.1997 Réq. 807



ID 1717

Ch. et D. Conduites diverses

FS/FD: No 2579, 2580, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658

FS: No 2236, 2237, 2238, 2239, 2355

18.07.1986 R  q. 261

16.01.1987 R  q. 22

09.10.1992 R  q. 482

21.04.1995 R  q. 410

07.08.1997 R  q. 807

18.12.2001 R  q. 1339

25.04.2012 R  q. 513

ID 4610

Ch. et D. Construction à franc-bord réciproque

FS/FD: No 2651, 2652

06.04.2004 R  q. 337

ID 4611

Ch. et D. Construction à franc-bord réciproque

FS/FD: No 2652, 2653

06.04.2004 R  q. 337

ID 4615

D. Place de parc extérieure N   1

FS: No 2658

06.04.2004 R  q. 337

ID 4616

D. Place de parc extérieure N   2

FS: No 2658

06.04.2004 R  q. 337

ID 4617

D. Place de parc extérieure N   3

FS: No 2658

06.04.2004 R  q. 337

ID 4618

D. Place pour containers

FS: No 2658

06.04.2004 R  q. 337

ID 4621

D. Abri commun

FS: No 2653

06.04.2004 R  q. 337

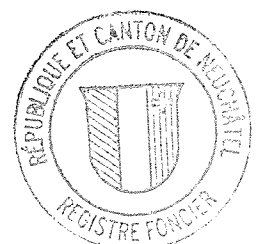
ID 4624

Ch. et D. Conduite eaux usées

FS: No 2649, 2650, 2651

FD: No 2653

06.04.2004 R  q. 337



ID 4626
Ch. et D. Conduite eaux claires
FS: No 2649, 2650, 2651
FD: No 2653
06.04.2004 R  q. 337

ID 4630
Ch. et D. Conduites eau potable, gaz, vidéo, électricité, téléphone
FS: No 2650, 2651
FD: No 2653
06.04.2004 R  q. 337

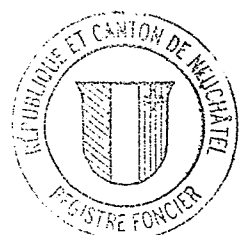
ID 4631
D. Passage à pied
FS: No 2654, 2655, 2656, 2657
06.04.2004 R  q. 337

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 600'000.-- Francs suisses six zéro zéro zéro zéro zéro 00/100
C  dule hypothécaire de registre N   87.2001
Créancier: UBS SWITZERLAND AG, IDE CHE-412.669.376, si  ge à Zürich
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 2658 (Réf. 12)
18.12.2001 R  q. 1347

Rang(s) conventionnel(s)

Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 1717, 18.12.2001 R  q. 1347
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4630, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4626, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4624, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4610, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4618, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4617, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4616, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4615, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4611, 06.04.2004 R  q. 337
Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4631, 06.04.2004 R  q. 337



Le gage immobilier 87.2001 est primé(e) par la servitude 4621, 06.04.2004 Réq. 337

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

Extrait N° 4451.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 5 août 2025 à 07h30

10 Le conservateur du registre foncier

[Signature]

