



Rapport d'estimation immobilière

Immeuble :

Villa individuelle
Chemin des Ecrieux 12
2523 Lignières



Mandant :

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

Valeur vénale : CHF 940'000.-

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
chrma-immo.ch

Neuchâtel, le 5 janvier 2026



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 | 3 |
| 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..... | 8 |
| 5.1 Contexte actuel de marché | 8 |
| 5.2 Valeurs de référence | 8 |
| 5.3 Méthode..... | 8 |
| 5.4 Calcul de la valeur réelle | 9 |
| 5.5 Analyse SWOT | 9 |
| 6. Documentation photographique | 10 |
| 7. Conclusions et réserves | 14 |
| 8. Sources | 15 |
| 9. Annexes..... | 16 |
| 9.1 Extrait du Registre foncier..... | 16 |
| 9.2 Police d'assurance ECAP..... | 18 |



1. Description

1.1 Motif de l'évaluation et informations générales

Détermination de la valeur vénale de l'immeuble no 657 à Lignières (NE) à la demande de l'Office des poursuites.

Il s'agit d'une villa de 5.5 pièces construite en 1999 et actuellement utilisée en usage propre par son propriétaire. Sa situation sur les hauteurs constitue à la fois un atout (vue, absence de nuisances) mais implique aussi quelques inconvénients (accès, éloignement).

Les espaces habitables sont répartis sur deux niveaux : au rez-de-chaussée se trouvent l'entrée principale, un WC ainsi qu'un vaste espace ouvert formé par la cuisine, la salle à manger, le salon et une pièce ouverte utilisée comme pièce de rangement.

A l'étage supérieur se trouvent trois chambres à coucher et deux salles d'eau.

L'ensemble totalise environ 170 m² SUP au sens de la norme SIA 416.

L'accès au sous-sol, également possible directement depuis l'extérieur de l'habitation, se trouve dans la continuité de la cuisine : abri, cave, local technique, buanderie et un espace supplémentaire aménagé en bureau.

A l'extérieur : une grande terrasse d'env. 55 m².

Stationnement sur la parcelle, à l'extérieur uniquement.

Valeur intrinsèque retenue en tant que valeur vénale : CHF 940'000.-

1.2 Micro-situation

Image, perception du cadre

Quartier résidentiel isolé situé sur les hauteurs du village de Lignières.

Situation du bâtiment

Parcelle rectangulaire située entre deux autres parcelles de part et d'autre. La lignée forme un ensemble de 6 parcelles situées en lisière de forêt.

La façade principale est orientée en direction du Nord-Ouest (entrée) et du Sud-Est (balcon, terrasse-jardin).

Nuisances

Très limitées.

Principales commodités

Il n'y en a pas dans l'environnement du bien-fonds.

Accessibilité en transports publics

Il est nécessaire de posséder un véhicule pour accéder au bien-fonds.

L'arrêt de bus se trouve au centre du village, à 1.5 km ou 30 minutes à pied (ligne 131 en direction de Le Landeron gare - La Neuveville et Nods également mais uniquement à certaines heures, toutes les 120 minutes).



La gare du Landeron se trouve à 6.5 km (14 minutes en voiture) de même que la gare de La Neuveville se trouve à 6.9 km (avec un temps de trajet identique).

Accessibilité en transports privés

L'accès à la route de Bienne se trouve à 14 minutes (7.5 km) et l'autoroute A5 en direction de Neuchâtel se trouve à 13 minutes (6.8 km).

Les centres-villes de Neuchâtel et de Bienne sont accessibles avec un véhicule privé à environ 20 minutes (18 km), respectivement 27 minutes pour Bienne (20 km), en dehors des heures de pointe.

Points positifs en lien avec la micro-situation

Dégagement sur les alpes et les lacs, proximité de la nature, nuisances très limitées.

Points négatifs en lien avec la micro-situation

Absence des principales commodités, éloignement des transports publics et des axes routiers.

2. Détails de l'immeuble

2.1 Terrain

- No de parcelle : 657
- Type d'objet : villa individuelle
- Propriétaire : ██████████

- Surface du terrain (ST) : 1'000 m²
- EGRID : CH455349778782
- Valeur fiscale : CHF 510'000.- (dernière estimation : 08.03.2007)

- Droit de superficie sur la parcelle : non
- Patrimoine : immeuble non recensé
- Sites pollués : non recensé au cadastre cantonal des sites pollués, zone d'habitation sans activité polluante connue dans son environnement.

- Déclivité : parcelle en pente
- Ligne à haute tension : non

Zone de construction :

Zone de constructions basses (selon les informations figurant sur le site de la Commune, la zone de constructions basses constitue la zone d'urbanisation communale (ZU1) et est soumise aux dispositions du décret concernant la protection des sites naturels du Canton du 14 février 1966).

PAL en cours de modification – informations à jour non disponibles (une séance d'information publique a eu lieu début 2023). Il est toutefois intéressant de relever que, sur la base du règlement d'aménagement actuel (état au 10 janvier 2017), la zone de constructions basses est à présent destinée « à des résidences secondaires et à des logements de vacances ».

Dans le cadre de la présente évaluation, il est admis que la bâtisse a été construite avant l'entrée en vigueur du présent règlement et bénéficie ainsi d'un droit acquis.

2.2 Bâtiment

- Année de construction (ECAP) : 1999
- Adresse : Chemin des Ecrieux 12, 2523 Lignières

- Surface de plancher (SP) : env. 300 m²
- Surface utile principale (SUP) : env. 170 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 (ECAP) : 907 m³
- Emprise au sol : 118 m²
 - Jardin : 679 m²
 - Forêt : 188 m²
 - Route, chemin : 15 m²

- Orientation principale des façades : Nord-Ouest (entrée) et Sud-Est (terrasse, jardin)
- Valeur assurée : CHF 834'000.- (villa sans garage)
- EGID : 3167286

Enveloppe du bâtiment

- Façades : construction traditionnelle en maçonnerie avec parement extérieur en lames de bois horizontales.
- Toiture : à deux pans, couverture tuiles
- Fenêtres : PVC

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 : mazout (chaudière changée en 2019)
- Distribution : sol
- Eau : alimentation par une citerne de 40'000 litres
- Contrôle des installations électriques : effectué en 2019 (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, four extérieur, jacuzzi

2.3 Etat général et rénovations

- Etat général du bâtiment : l'apparence du bâtiment montre un certain déficit d'entretien sur les éléments de façades et les dalles de terrasse, notamment, entretien qui permettrait d'augmenter l'attractivité pour cet objet. Pour le reste, l'état d'entretien des aménagements intérieurs est satisfaisant.
- Derniers travaux effectués : changement de la chaudière (2019).
- Développement possible : agrandissement du sous-sol (un projet a été initié en 2014), sous réserve de l'obtention d'un permis de construire en bonne et due forme (le projet doit notamment être conforme à la zone selon explication en page 2 et respecter l'ensemble des règlementations en matière d'aménagement du territoire).
- Vétusté, obsolescence : le bâtiment ne correspond plus entièrement aux normes actuelles (production de chaleur, entre autres, étant donné la volonté actuelle de renoncement aux énergies fossiles). D'autres travaux destinés à moderniser les aménagements (cuisines, salles d'eau) pourraient éventuellement être envisagés (travaux non indispensables en l'état actuel).
- Rénovations nécessaires à court terme : rénovation de l'enveloppe du bâtiment, réfection de la terrasse.

2.4 Registre foncier

Mentions

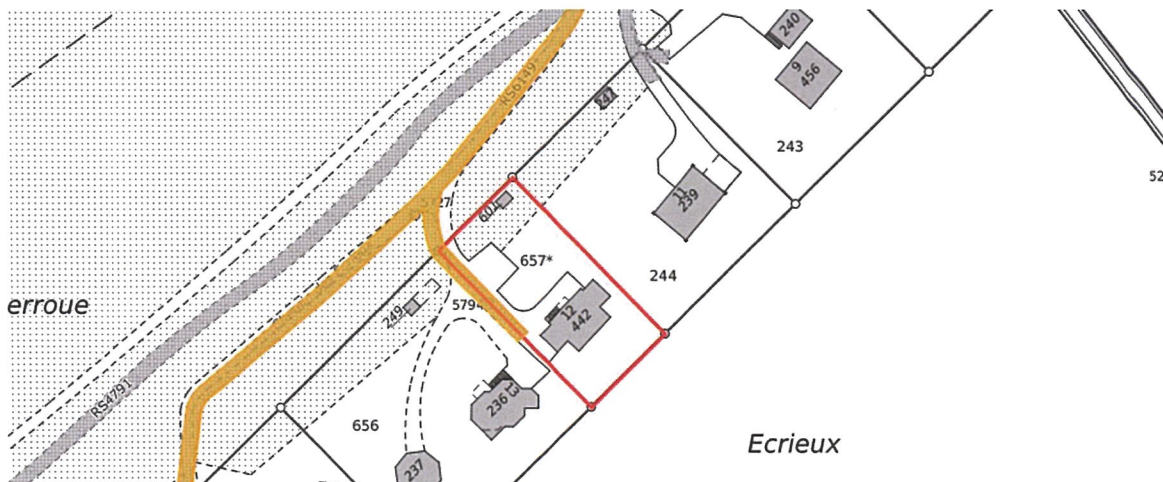
-

Annotations

Restrictions du droit d'aliéner (13x) – il s'agit d'inscriptions intervenues sur la période 2022 – 2025 destinées à protéger les intérêts de divers créanciers.

Servitudes et charges foncières

Passage à pied et pour tous véhicules permettant l'accès aux biens-fonds no 656 et 657, à charge du bien-fonds communal no 550 (et partiellement du bien-fonds no 656). Sans incidence sur la valeur vénale.



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

Date de l'extrait du Registre foncier : 3 octobre 2025

3. Cartes de situation

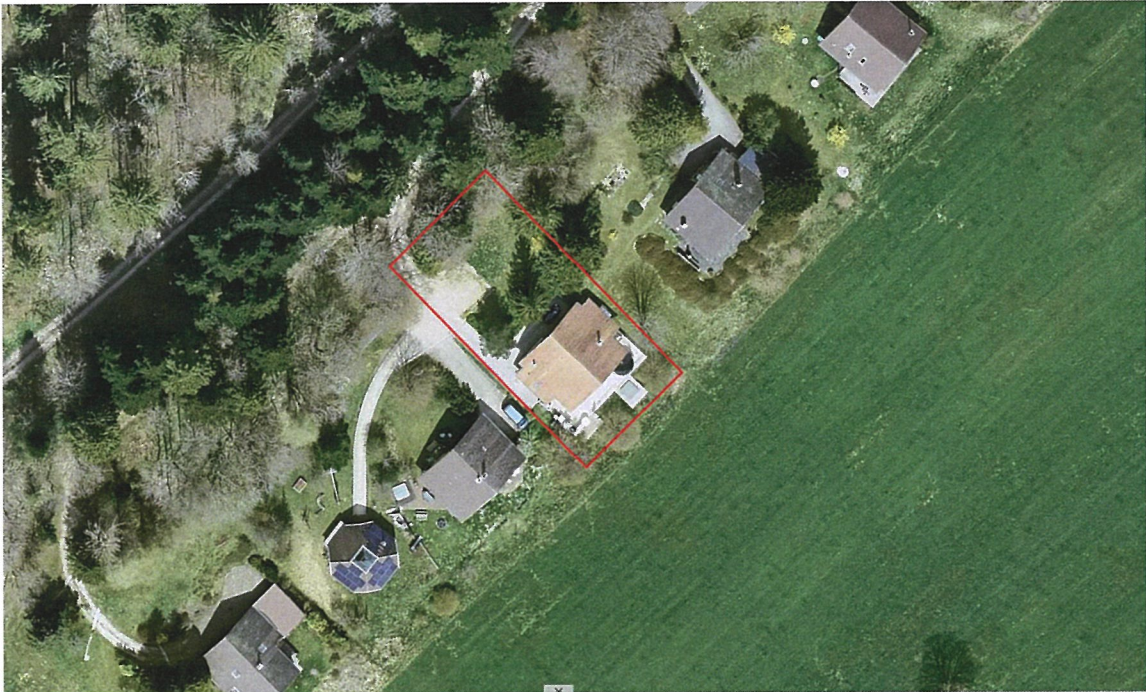


Macro-situation



Micro-situation

4. Plans cadastraux



Orthophoto 2025



Plan cadastral, art. n° 657, 1'000 m²



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 les incertitudes liées à la conjoncture économique – avec des conditions de taux toujours favorables qui soutiennent notamment la consommation et la demande de logements en propriété.

Pour 2026, les prévisions indiquent que les prix devraient continuer d'augmenter en Suisse (selon les régions, de 1% à 4%) malgré des prévisions de croissance inférieures et un ralentissement attendu de l'immigration.

De manière générale, 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 s'en trouver diminuée dans une certaine mesure.

Le prix d'achat des maisons individuelles dans la Commune de Lignières s'élève actuellement en moyenne à CHF 5'550.-/m², contre CHF 7'430.-/m² en moyenne suisse (quantile 50%).

5.2 Valeurs de référence

| | | | |
|--|-----------------------------|-----|------------|
| Estimation cadastrale <i>Date de l'extrait : 14.11.2025</i> | Estimation : 08.03.2007 | CHF | 510'000.00 |
| ECAP, police 66242-10 Valeur à neuf, dépréciée (0.95%) | Estimation : 19.02.2025 | CHF | 834'000.00 |
| Prix de transaction <i>Inscription au Registre foncier : 08.03.2007</i> | Réq. transfert : 28.02.2007 | CHF | 750'000.00 |

5.3 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 23% de la valeur à neuf (CFC 0-5), soit une proportion correspondante à la micro-situation de l'objet, admissible et observable dans des situations comparables.

La valeur à neuf du bâti est estimée sur la base des coûts de construction usuels pour une certaine qualité de construction, en tenant compte systématiquement de l'évolution de l'indice des coûts de construction (source : OFS).

La vétusté de l'objet est calculée par éléments (gros-œuvre, toiture, façades, fenêtres, etc.) et est retenue à 24% de la valeur soumise à dépréciation (CFC 2-5). D'autres méthodes de calculs (dépréciation linéaire, dépréciation selon Voegels) permettent de confirmer ce résultat (entre 24% - 26% sur la base du calcul de l'âge moyen du bâtiment retenu à 24 ans étant donné le changement de la chaudière).

Visite complète effectuée en date du 11 décembre 2025 en présence de la mandante et du propriétaire.

5.4 Calcul de la valeur réelle

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

| | | | | | | |
|--|-------------------------|---|-----|---------|-----|---------------------|
| Terrain bâti en zone à bâtir, env. | 812 m ² | x | CHF | 323 = | CHF | 262 276,00 |
| Zone agricole (forêt), pour mémoire | 188 m ² | x | CHF | 1 = | CHF | 188,00 |
| Valeur de la part terrain | | | | | CHF | 262 464,00 |
| Locaux en sous-sol | env. 272 m ³ | x | CHF | 525 = | CHF | 142 800,00 |
| Habitation | env. 635 m ³ | x | CHF | 990 = | CHF | 628 650,00 |
| Jardin | 679 m ² | x | CHF | 50 = | CHF | 33 950,00 |
| Route, chemin | 15 m ² | x | CHF | 200 = | CHF | 3 000,00 |
| Frais secondaires soumis à dépréciation | env. 4,0% | | | | CHF | 32 336,00 |
| ./ vétusté | 24% | | | | CHF | -197 984,00 |
| Frais secondaires non-soumis à dépréciation | env. 4,0% | | | | CHF | 32 336,00 |
| Valeur du bâti en l'état | | | | | CHF | 675 088,00 |
| Valeur de marché (CFC 0-5) | | | | | CHF | 937 552,00 |
| Valeur de marché (CFC 0-5), arrondie | env. 170 m ² | x | CHF | 5 529 = | CHF | 940 000,00 |
| Total valeur à neuf du bâti (CFC 2-5) | | | | | CHF | 873 072,00 |
| Total valeur à neuf (CFC 0-5) | | | | | CHF | 1 135 536,00 |
| Total valeur à neuf, arrondie (CFC 0-5) | env. 170 m ² | x | CHF | 6 706 = | CHF | 1 140 000,00 |

5.5 Analyse SWOT

| | |
|--|---|
| Forces : -Dégagement sur les lacs et les alpes -Proximité de la nature -Volume et nombre de pièces -Une chambre située au rez-de-chaussée -Luminosité des espaces habitables -Grande terrasse avec vues -Nuisances très limitées | Faiblesses : -Accès difficile -Absence de stationnement fermé -Eloignement des commerces et des transports publics -Utilisation d'énergie fossile -Quelques réfections nécessaires (boiseries, dalles sur la terrasse) -Obsolescence (partiellement) |
| Opportunités : -Segment de prix accessible -Offre relativement limitée sur le marché -Contexte de taux favorable | Menaces : -Concurrence avec les objets neufs -Incertitudes liées au contexte économique -Zone réservée à des logements de vacances et à des résidences secondaires selon règlement d'aménagement communal |

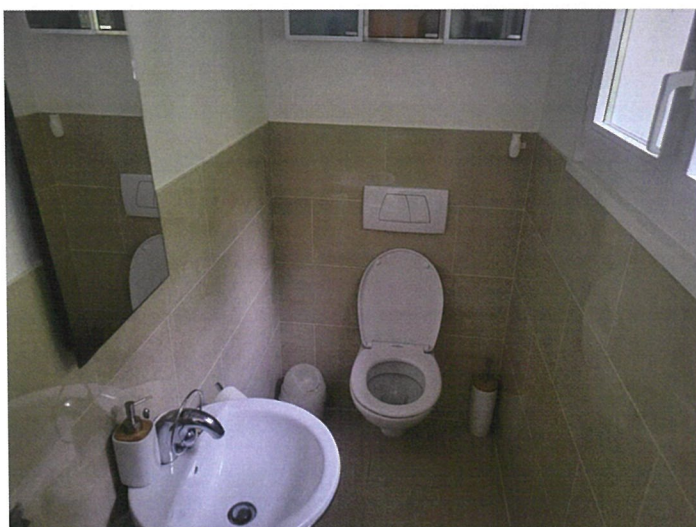
6. Documentation photographique



Séjour, rez-de-chaussée



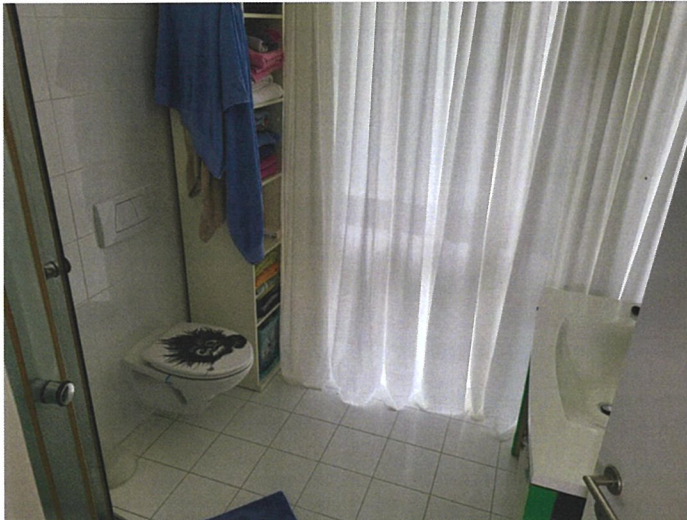
Pièce ouverte, rez-de-chaussée



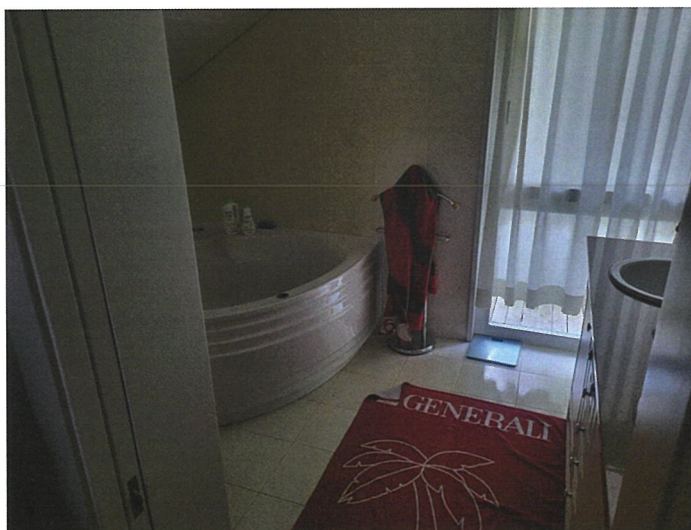
WC, rez-de-chaussée



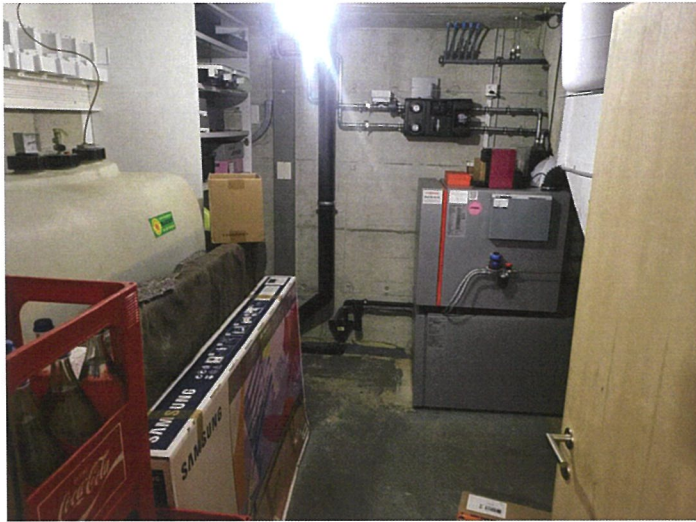
Cuisine, rez-de-chaussée



Salle d'eau (douche), étage



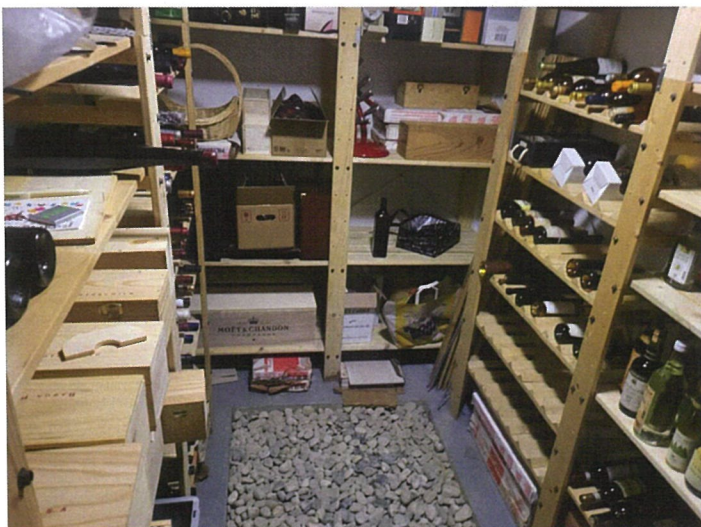
Salle d'eau (baignoire), étage



Local technique (chaudière mazout)



Buanderie



Cave



Terrasse, extérieur



Jacuzzi, avec dégagement



Vue d'ensemble, angle Nord-Ouest

7. Conclusions et réserves

- La valeur vénale est estimée à CHF 940'000.- ce qui représente un prix moyen d'env. CHF 5'529.-/m2 SUP, équivalent au prix d'achat moyen de CHF 5'550.- dans la Commune de Lignières (quantile 50%).
- Malgré une qualité de construction supérieure à la moyenne, l'âge de la bâtisse ne permet pas une valorisation supplémentaire en l'état. La micro-situation très excentrée constitue à la fois un avantage (vue, absence de nuisances) et un inconvénient (accès, éloignement).
- 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 le propriétaire, considérées comme fiables bien que ni leur exactitude ni leur exhaustivité ne peuvent être garanties.
- Le présent rapport ne constitue pas une expertise technique du bâtiment.
- 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.
- 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 5 janvier 2026

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

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral

Contact : [REDACTED] – info@chrma-immo.ch

8. Sources

| Documents, données | Source | Date |
|--|--|------------|
| Extraits du Registre foncier (annexés) | Registre foncier Mandante (par courrier) | 03.10.2025 |
| Valeur fiscale (estimation cadastrale) | Extrait du Registre immobilier, Mandante (par courrier) | 14.11.2025 |
| Servitudes | Extrait du Registre foncier | 03.10.2025 |
| Police d'assurance | ECAP (extrait annexé) | 21.02.2025 |
| Valeur assurées | ECAP (extrait annexé) | 21.02.2025 |
| Volume du bâtiment | ECAP (extrait annexé) | 21.02.2025 |
| Année de construction | ECAP (extrait annexé) | 21.02.2025 |
| Plans et coupes <i>Ancien projet, non annexés</i> | Propriétaire | 07.06.2014 |
| Surface utile, estimée | C. Martin, selon plans | 19.12.2025 |
| Cartes de micro- /macro-situation | map.geo.admin.ch | 10.12.2025 |
| Plan cadastral | SITN | 10.12.2025 |
| Zone d'affectation | Commune de Lignières | 10.12.2025 |
| Cadastre des sites pollués | SITN | 10.12.2025 |
| Carte des dangers naturels | SITN | 10.12.2025 |
| Carte du radon en Suisse | Office fédéral de la santé publique | 10.12.2025 |
| Données de marché | Wuest Partner | 10.12.2025 |
| Indice des prix de la construction | OFS | 19.12.2025 |
| Documentation photographique | C. Martin | 11.12.2025 |
| Visite complète | C. Martin | 11.12.2025 |



9. Annexes

9.1 Extrait du Registre foncier

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de Lignièrès

Bien-fonds N° 657
(six cinq sept)

Plan folio 12, ECRIEUX
surface totale 1'000 m², jardin (679 m²)
habitation N° de construction.442, Chemin des Ecrieux 12 (118 m²)
forêt (188 m²)
route, chemin (15 m²)
Plan N° 11252 1202/1986
Provenance: 657
No de mutation 1104, 23.05.2000 Rêq. 1104

Propriétaire(s)



Mode(s) d'acquisition(s)

Achat 08.03.2007 Rêq. 436

Mention(s)

néant

Annotation(s)

ID 6160
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 56'418.60
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
25.10.2022 Rêq. 1390

ID 6246
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 1'170.55
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
13.01.2023 Rêq. 78

ID 6273
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 6'486.35
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
03.03.2023 Rêq. 341

Extrait Bien-fonds 657 Lignièrès, 03.10.2025



page 1 de 3

ID 6345
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 2'076.35
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
02.06.2023 Rêq. 767

ID 6406
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 52'032.50
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
13.09.2023 Rêq. 1257

ID 6490
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 6'379.95
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
28.02.2024 Rêq. 321

ID 6526
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 3'961.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
21.05.2024 Rêq. 726

ID 6568
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 5'689.--
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
19.08.2024 Rêq. 1176

ID 6581
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 7'766.75
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
20.09.2024 Rêq. 1359

ID 6606
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 2'989.50
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
07.11.2024 Rêq. 1678

ID 6637
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 51'356.80
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
14.01.2025 Rêq. 65

ID 7086
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 11'264.35
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
06.08.2025 Rêq. 1113

ID 7130
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 6'014.50
Au profit de ETAT DE NEUCHATEL Office des poursuites
26.09.2025 Rêq. 1368

Extrait Bien-fonds 657 Lignièrès, 03.10.2025



page 2 de 3

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 6149
Ch. et D. Passage à pied et pour tous véhicules
FS/FD: No 656
FS: No 550
04.02.1988 Réq. 89

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 650'000.-- Francs suisses six cinq zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 295.1988
Créancier P: BANQUE CANTONALE NEUCHATELOISE, IDE CHE-108.954.553, siège à Neuchâtel
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
15.08.1988 Réq. G1962

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° 5468.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 3 octobre 2025 à 07h30


Le conservateur du registre foncier

PO SORBY






9.2 Police d'assurance ECAP



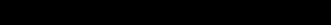
Assurance
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévoyance
Place de la Gare 4 | CP-1 2600 Neuchâtel

Police d'assurance

Neuchâtel, le 21 février 2025



Police N° 66242 - 10

Propriétaire
143085 

Bâtiment

Número d'objet : 74560 - Villa sans garage
Adresse : Lignières, Chemin des Ecrieux 12
Année de construction : 1999
Date dernière modification : 19 février 2025
Date dernière estimation sur site : 19 février 2025
N° de bien-fonds : 657
Type de valeur : A neuf dépréciée
Volume total : 907.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 834'000.00 (indice=131) - Dépréciation : 0.95%

Valeur d'assurance détaillée


Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations **778'000.00**

| Élément(s) spécifique(s) | Val. à neuf (CHF) | Dépréciation (%) | Valeur (CHF) |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Balcon Sud sans garde-corps (envolé - pas réparé) | 10'000.00 | 0.00 | 10'000.00 |
| Balcon Nord y.c garde-corps métal-verre | 12'000.00 | 0.00 | 12'000.00 |
| Escaliers accès caves béton, y.c garde-corps métal-verre | 20'000.00 | 0.00 | 20'000.00 |
| Fosso septique | 22'000.00 | 0.00 | 22'000.00 |
| Total élément(s) spécifique(s) | | | 64'000.00 |

| Dépréciation(s) | Dépréciation (%) | Valeur (CHF) |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Lasure-peinture façades bois | 20.00 | -8'000.00 |
| Total des dépréciation(s) | | -8'000.00 |

Valeur d'assurance totale **834'000.00**


Page 1 sur 3

 Membre de FAECA
www.ecap.ch

ECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévoyance

Place de la Gare 4
Case postale
2600 Neuchâtel

T +41 32 889 02 00
es@ecap.ch
www.ecap.ch/fr

 Membre de FAECA
www.ecap.ch

ECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévoyance

Place de la Gare 4
Case postale
2600 Neuchâtel

T +41 32 889 02 00
es@ecap.ch
www.ecap.ch/fr

Police N° 66242 - 10 Page 2 sur 3

Bâtiment

| | |
|--|------------|
| Classé de risque lié à la construction | Non massif |
| Classé de risque lié à l'usage | A Faible |
| Valeur d'assurance | 834'000.00 |

| Éléments de facturation | Taux | Montant (CHF) |
|---|--------|---------------|
| Prime de base | 0.250% | 208.50 |
| Prime de risque brute | 0.400% | 333.60 |
| Prime de risque nette | | 333.60 |
| Prime d'assurance (prime de base + prime de risque) | | 542.10 |
| Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance | | 27.10 |
| Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages | 0.160% | 133.45 |
| Total annuel | | 702.65 |

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

Police N° 66242 - 10

Page 3 sur 3

Aménagements assurés

Agencements fixes

Aménagements non assurésAménagements extérieurs
Terrasse Sud, yc carrelage et garde-corps
Jacuzzi

Les aménagements assurés/non assurés ci-dessus complètent les conditions générales

Clause(s) :

Le bâtiment a fait l'objet d'une indemnité pour dommage(s) esthétique(s) dans le cadre du sinistre No 126039.
Cette clause est inscrite pendant 10 ans à dater du 11.06.2018.

Remarques :

Pour toute nouvelle construction ou transformation importante (au sens de l'art 35 RLAB), une réduction de couverture peut intervenir si, suite à un sinistre, il s'avère que les prescriptions AEAJ ou les normes SIA, en particulier la norme SIA 261/1 relative à la prévention contre les dangers naturels, n'ont pas été respectées.

En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

Entrée en Vigueur : 19 février 2025

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

**ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTION**

J.-M. Brunner
Directeur