



Rapport d'estimation immobilière

Immeuble :

Maison de deux logements
Rue Saint-Gervais 23
2108 Couvet



Mandant :

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

Valeur vénale : CHF 920'000.-

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

Neuchâtel, le 4 février 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	7
4. Plans cadastraux.....	8
5. Evaluation.....	10
5.1 Contexte actuel de marché	10
5.2 Valeurs de référence	10
5.3 Méthode.....	11
5.4 Calcul de la valeur réelle	12
5.5 Analyse SWOT	12
6. Documentation photographique	13
7. Conclusions et réserves	19
8. Sources	20
9. Annexes.....	21
9.1 Extraits du Registre foncier	21
9.2 Polices d'assurance ECAP	24

1. Description

1.1 Motif de l'évaluation et informations générales

Détermination de la valeur vénale en leur état actuel des immeubles no 2566 et 1569 (1/2) sis à Couvet dans la Commune de Val-de-Travers, à la demande de l'Office des poursuites.

Il s'agit d'un petit immeuble de 2 logements (1 x 2 pièces et 1 x 4.5 pièces en duplex, y compris une pièce indépendante du reste du logement) avec un local technique adjacent et un garage, le tout utilisé en tant qu'objet de rendement par le propriétaire.

L'objet est actuellement entièrement loué (sauf le garage qui n'est pas indiqué sur les baux). Etat locatif actuel y compris les charges locataires : CHF 2'550.- x 12 soit CHF 30'600.-/an.

Un vaste espace extérieur est actuellement aménagé en jardin potager et en un espace de détente pour le locataire du rez-de-chaussée avec un cabanon de jardin. Cet espace peut être valorisé – partiellement - en tant que réserve de droits à bâtir, bien que la faisabilité effective d'une construction ne soit pas démontrée à ce stade (cf. commentaire en page 11).

Les espaces habitables sont répartis sur 3 niveaux (R+2).

Les logements sont correctement entretenus – des travaux de rénovation ont été effectués il y a une dizaine d'années incluant les installations techniques, l'enveloppe du bâtiment et l'aménagement intérieur (partiellement). Le pavillon d'entrée présente néanmoins des fissures qui nécessitent un diagnostic par une société spécialisée (entreprise de construction, ingénieur, maçon).

Stationnement sur la parcelle : un garage fermé et stationnement extérieur.

Valeur réelle retenue en tant que valeur vénale : CHF 920'000.-

1.2 Micro-situation

Image, perception du cadre

Quartier mixte composé principalement d'habitations.

Situation du bâtiment

Parcelle principale de forme irrégulière avec de multiples côtés, située non loin de la gare de Couvet et du centre du village. Pas moins de 7 parcelles sont situées tout autour d'elle, y compris la parcelle no 1569 détenue en copropriété (1/2).

Les façades principales sont orientées à l'Ouest (entrée) et à l'Est (côté jardin).

Nuisances

Faibles - route d'accès à proximité (Rue de Saint-Gervais) et activité commerciale voisine.

Principales commodités

Commerces situés au centre du village et à proximité de la gare. Centre commercial situé à 10 minutes à pied à la sortie du village. Ecole, polyclinique, centre sportif, entre autres.

Accessibilité en transports publics

L'arrêt de bus le plus proche se trouve à la gare, à 400 mètres ou 5 minutes à pied (bus 590 en direction de Les Verrières via Boveresse, Fleurier, St-Sulpice et Les Bayards / Pontarlier à certaines heures - et bus 591 en direction de Les Ponts-de-Martel via Travers et Brot-dessus).

La gare de Couvet se trouve à 400 mètres (5 minutes à pied) – des trains desservent Neuchâtel ou Buttes avec une fréquence à la demi-heure.

Accessibilité en transports privés

Les centres-villes de Neuchâtel et de La Chaux-de-Fonds sont accessibles avec un véhicule privé à environ 30 minutes, en dehors des heures de pointe.

Points positifs en lien avec la micro-situation

La centralité du bien-fonds et la proximité des transports publics constituent des avantages.

Points négatifs en lien avec la micro-situation

Eventuellement : proximité de la route et d'un garage automobile (nuisances) – les nuisances sont faibles selon l'une des locataires.

2. Détails de l'immeuble

2.1 Terrain

No de parcelle :	2566 + 1569 (1/ 2)
Type d'objet :	Maison de deux logements
Propriétaire :	Michel Maradan
Surface du terrain (ST) :	1'047 m ² + 69 m ² (1/2)
Emprise au sol :	121 m ²
Jardin :	825 m ²
Accès, place :	61 m ² + 69 m ² (1/2)
Garage :	22 m ²
Remise :	13 m ²
Partie de remise :	5 m ²
EGRID :	CH658708776866 / CH690877746802
Droit de superficie :	Non
Patrimoine :	Immeuble non recensé
Sites pollués :	Les biens-fonds ne sont pas recensés au cadastre cantonal des sites pollués.
Déclivité :	Terrain plat
Ligne à haute tension :	Non

Zones de construction :

Zone d'ancienne localité et zone mixte

PAL en cours de révision avec un passage vraisemblable en zone mixte 2a (partiellement) et en zone mixte 2b (partiellement).

Enquête publique prévue au deuxième semestre 2026.



Divers :

Périmètre de protection des sites bâtis selon le futur plan (carrés rouges ci-dessus).

2.2 Bâtiment

Année de construction :

1902

Adresse :

Rue Saint-Gervais 23, 2108 Couvet

EGID :

1486237 / 504172159

Volume des bâtiments :

796 m³ + 51 m³

Surface de plancher (SP) :

Plans non disponibles

Surface utile principale (SUP) :

Plans non disponibles

Nombre de niveaux :

3

Ascenseur :

Non

Sous-sol :

Non

Enveloppe du bâtiment

Façades : Construction massive en pierre et maçonnerie, isolation, crépi extérieur

Toiture : à deux pans, pignon coupé, trois lucarnes rampantes, couverture en tuiles

Fenêtres : PVC double majoritairement, volets roulants

Aménagements intérieurs

Cuisines avec finitions inégales, réfrigérateurs non intégrés

Salles d'eau : une salle de douche dans l'appartement du rez, une salle de bain avec double vasque et baignoire dans l'appartement duplex (étage supérieur) + WC séparé

Revêtements de sol : carrelage principalement et parquet stratifié

Installations techniques

Production de chaleur : gaz

Distribution : radiateurs à l'étage, non observé dans le logement au rez-de-chaussée

Eau chaude : boiler dans le local technique

Contrôle des installations électriques : pas d'information sur la date du dernier contrôle qui doit avoir lieu tous les 20 ans - en cas de changement de propriétaire, un nouveau contrôle sera effectué si le dernier contrôle date de plus de 5 ans (cf. annexe 3 OIBT).

Divers

Protection incendie : non observé

Certificat énergétique : information non disponible

Aménagements extérieurs

Terrasse-jardin, cabanon, potager

2.3 Etat général et rénovations

Etat général du bâtiment

Bon état général des façades à l'exception du pavillon d'entrée (cf. risques spéciaux, page 5).

Les logements sont en bon état.

Derniers travaux de rénovation effectués

Changement de la chaudière, rénovation des façades et rénovation des logements il y a environ 10/15 ans. Les informations détaillées n'ont pas été transmises, ni le montant des investissements.

Développement possible

cf. commentaire en page 11.

Vétusté, obsolescence

Malgré les investissements consentis, il s'agit d'un bâtiment ancien qui ne répond pas entièrement aux standards actuels (production de chaleur, entre autres, étant donné la transition actuelle vers les énergies renouvelables). Les locaux communs (accès, escalier) n'ont pas fait l'objet de travaux. Enfin, le pavillon d'entrée doit être remis en état.

2.4 Registre foncier

Mentions

½ part de copropriété sur l'immeuble no 1569

Interdiction de bâtir sur une surface de 200 m² – FD voisin no 4041 – la pièce justificative demandée auprès du Registre foncier ne donne aucune indication supplémentaire. Cette inscription est prise en compte dans la valorisation de la réserve terrain (droits à bâtir résiduels).

Annotations

Restrictions du droit d'aliéner (6x) – il s'agit d'inscriptions intervenues sur la période 2024 – 2025 destinées à protéger les intérêts de divers créanciers.

Profit des cases libres – cédule de registre no 45.1973

Servitudes et charges foncières

Câble électrique (C) au profit de la Commune de Val-de-Travers, également à charge de la parcelle no 1569 – 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 : 13 novembre 2025

2.5 Risques spéciaux

Fissures sur le pavillon d'entrée

Ces fissures peuvent avoir différentes causes (éventuellement une instabilité du sol ou une mauvaise qualité des fondations, ce qui a provoqué un affaissement). Il y a lieu de mandater un diagnostic auprès de spécialistes en la matière et d'effectuer les réfections nécessaires.

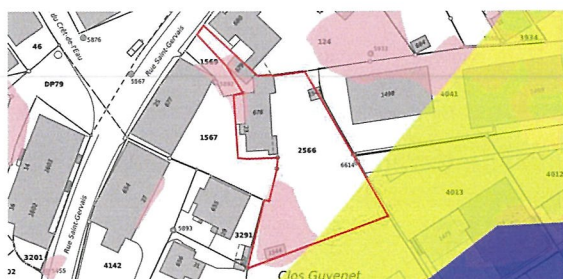


Les frais de remise en état supplémentaires sont pris en compte spécifiquement dans l'évaluation (estimés à max. CHF 10'000.-)

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), et partiellement dans un secteur avec un degré de danger faible (glissement de terrain). Ces risques n'exercent ici pas d'influence significative sur la valeur de l'objet.



☒ Carte de synthèse des dangers naturels EAU avec cartes indicatives

- Degré de danger élevé
- Degré de danger moyen
- Degré de danger faible
- Degré de danger résiduel
- Secteur d'indication de danger

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.

La mention d'interdiction de bâtir sur une surface de 200 m² est prise en compte dans l'évaluation.

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.

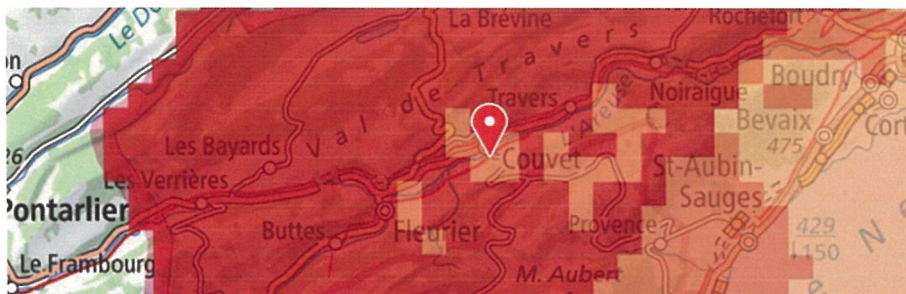
Amiante :

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 impliquant plusieurs cycles de rénovation, le risque lié à la présence d'amiante ne peut être écarté. Un diagnostic amiante devra être effectué en cas de travaux de rénovation (cf. OLED - ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets).

Radon :

La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ est de 16% selon la carte du radon en Suisse, ce qui correspond à un risque moyen (entre 11-20%), avec un indice de confiance élevé. Une mesure de radon est vivement recommandée étant données les caractéristiques de l'immeuble.



Carte du radon en Suisse – source : OFSP

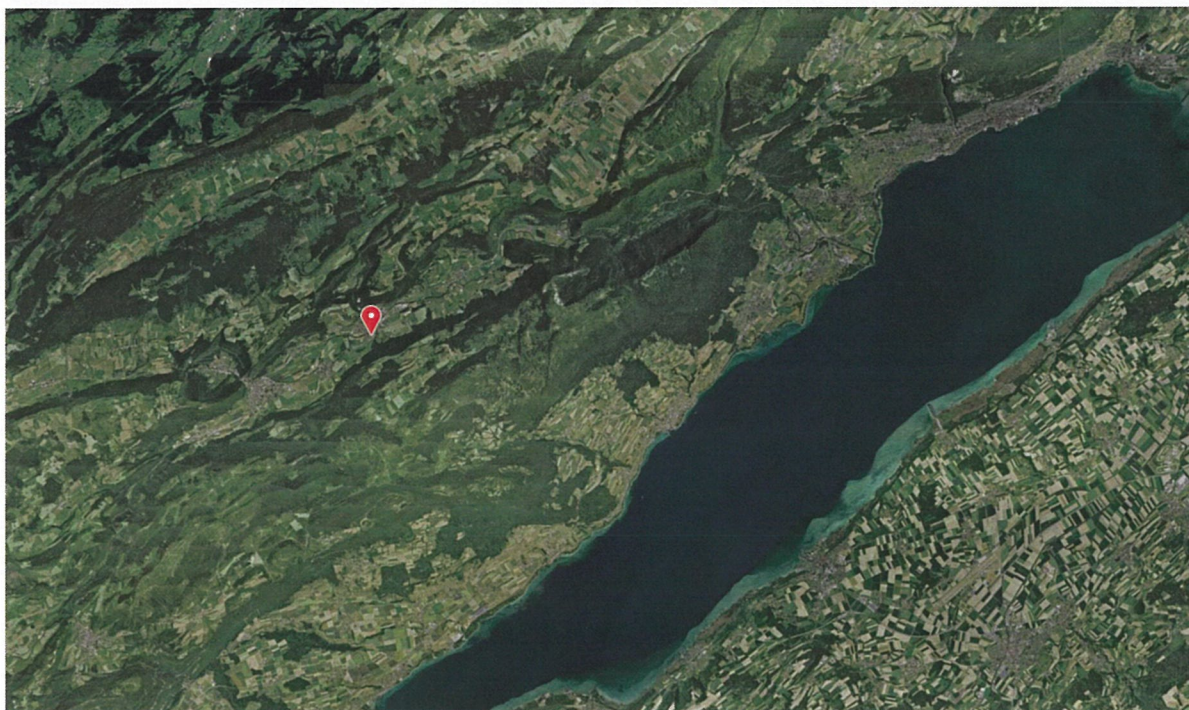
Suppression de la valeur locative :

cf. contexte actuel de marché en page 10.

Risque lié au taux hypothécaire de référence :

Au vu du niveau actuel du taux hypothécaire de référence (1.25% depuis le 2 septembre 2025), l'immeuble pourrait éventuellement être exposé à une baisse des revenus locatifs si les dernières baisses de taux n'ont pas été répercutées et si les locataires en faisaient la demande, conformément aux principes du droit du bail.

3. Cartes de situation

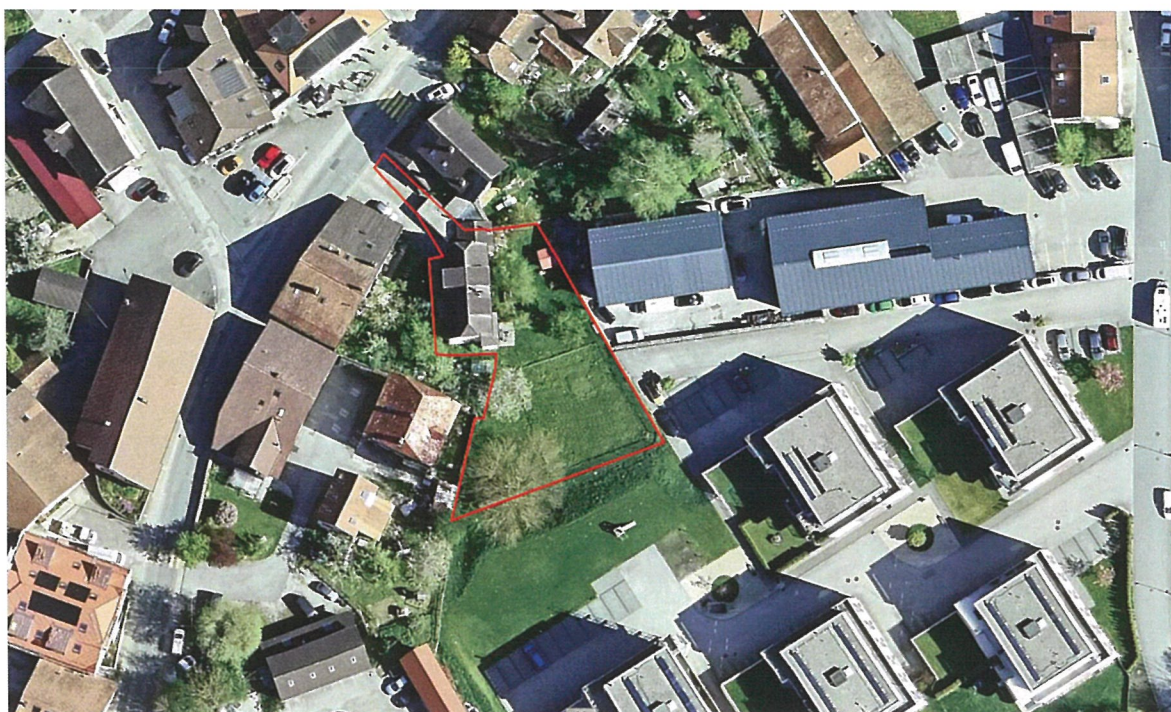


Macro-situation

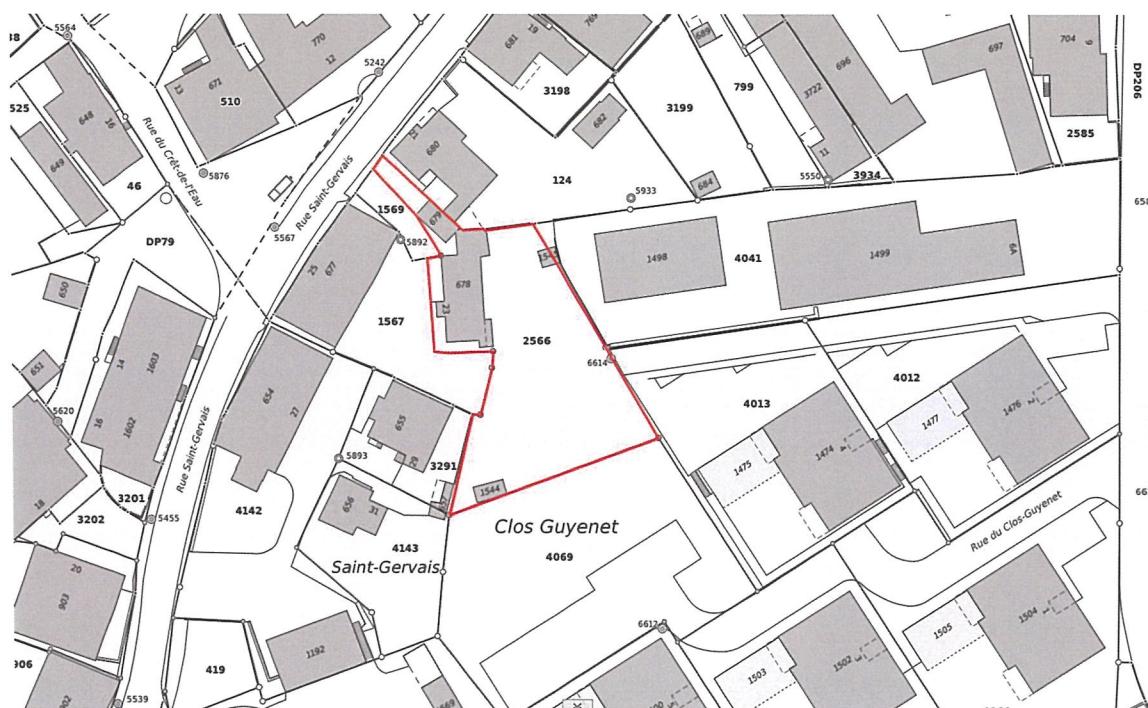


Micro-situation

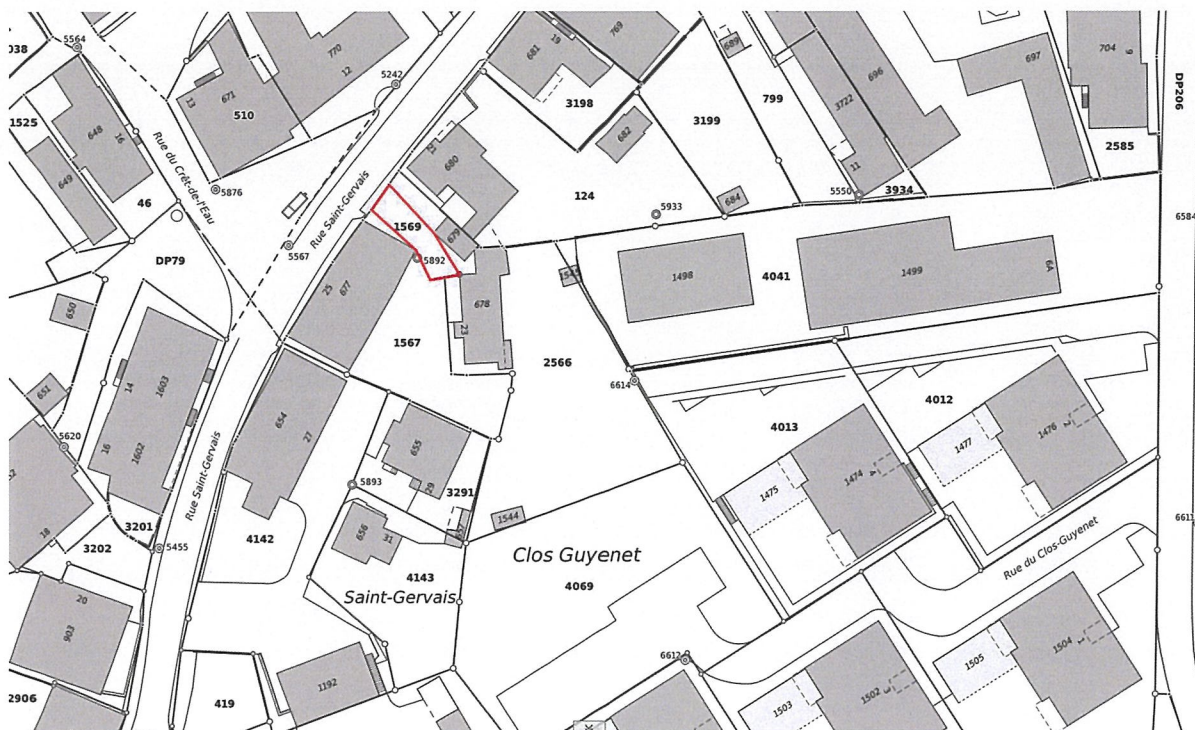
4. Plans cadastraux



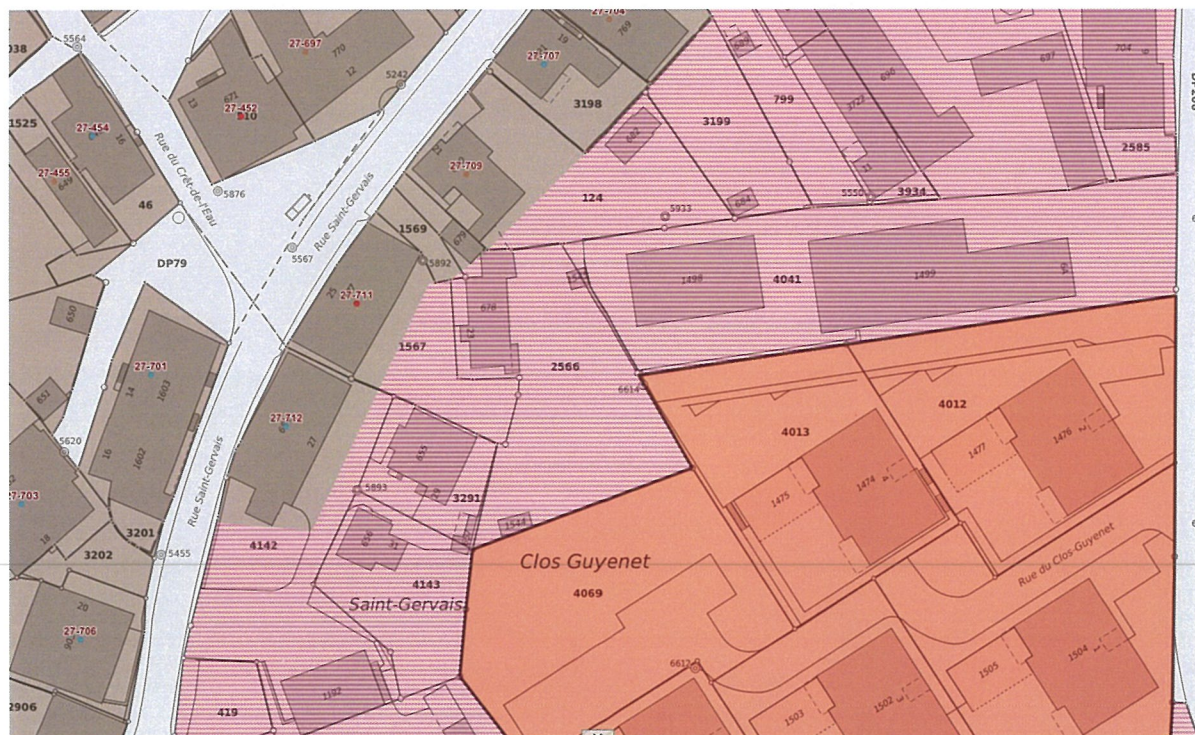
Orthophoto 2025



Plan cadastral, art. n° 2566, 1'047 m²



Plan cadastral, art. n° 1569, 69 m²

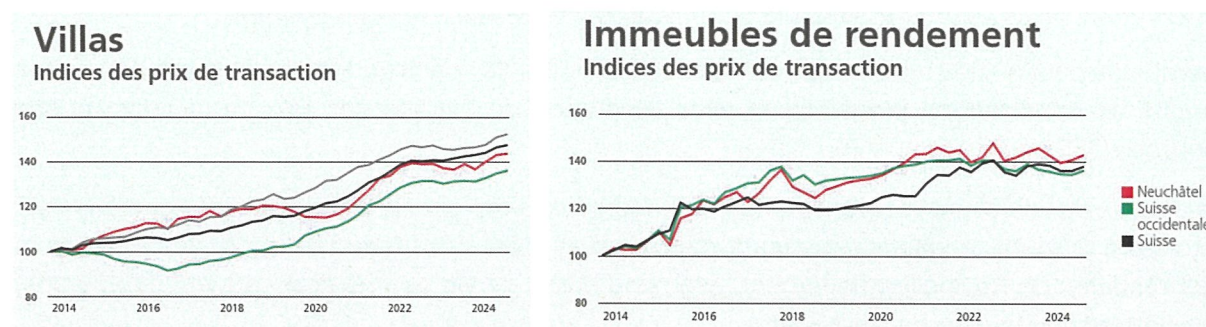


Plan des zones, en l'état actuel : zone mixte et zone d'ancienne localité

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 constat est valable également pour les immeubles de rendement qui bénéficient des baisses de taux d'intérêt récentes de la BNS, des faibles taux de vacance sur le marché locatif et d'une dynamique haussière des loyers.



Illustrations : BCN - étude immobilière 2025

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 ans en principe). 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 Val-de-Travers s'élève actuellement en moyenne à CHF 4'560.-/m², contre CHF 7'440.-/m² en moyenne suisse (quantile 50%).

5.2 Valeurs de référence

Estimation cadastrale	Estimation :	22.01.2018	CHF	312'000.00
Date de l'extrait : 07.01.2026				
ECAP, polices 69163-9 / 69164-9	Estimations :	26.04.2023	CHF	730'160.00
Valeur à neuf				

5.3 Méthode

La valorisation de ce type d'objet est ici 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 20% 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 actuels pour une bonne qualité de construction plausibilisée avec l'évolution de l'indice des prix de la construction (source : OFS).

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 de Ross éventuellement, avec une durée de vie pour le gros-œuvre I de 200 ans) permettent de plausibiliser ce résultat.

Type d'immeuble

Bien que l'immeuble compte deux logements, actuellement loués, il ne s'agit pas véritablement d'un immeuble de rendement mais d'une maison qui pourrait loger une seule famille moyennant certains travaux d'aménagement. C'est pourquoi la méthode de la valeur de rendement n'est pas utilisée dans le cas présent.

Frais de remise en état

Les frais de remise en état induits par la réfection du pavillon d'entrée sont retenus à un montant forfaitaire de CHF 10'000.- pour le cas où des travaux devaient être entrepris à court terme (reprise en sous-œuvre, éventuellement démolition /reconstruction). Aucun devis n'a été établi à notre connaissance.

Réserve terrain

Une réserve de droits à bâtir est valorisée en sus de la part terrain : elle tient compte de l'occupation actuelle de la construction et de l'interdiction de bâtir inscrite au Registre foncier.

Après ces déductions, il subsiste une surface de terrain valorisable, mais partiellement en l'absence d'étude de faisabilité, étant donnés les risques inhérents à ce type de développement et le temps nécessaire à la réalisation, le cas échéant.

Visite

Visite complète effectuée en date du 28 janvier 2026 en présence de la mandante et des locataires surplace.

5.4 Calcul de la valeur réelle

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

Part terrain (bâti), y compris 1/2 copropriété	554,5 m ²	x	CHF	404 =	CHF	223 825,84
Interdiction de bâtir sur 200 m ²	200 m ²	x	CHF	1 =	CHF	200,00
Réserve constructible	327 m ²	x	CHF	200 =	CHF	65 400,00
Valeur de la part terrain					CHF	289 425,84
Habitation (deux logements)	796 m ³	x	CHF	875 =	CHF	696 500,00
Garage	51 m ³	x	CHF	350 =	CHF	17 850,00
Valeur à neuf du bâti					CHF	714 350,00
Jardin	825 m ²	x	CHF	30 =	CHF	24 750,00
Accès, place	61 m ²	x	CHF	150 =	CHF	9 150,00
Frais secondaires soumis à dépréciation	env. 3,5%				CHF	25 564,00
./. Remise en état, pavillon d'entrée					CHF	-10 000,00
./. Vétusté	21%				CHF	-164 198,44
Frais secondaires non-soumis à dépréciation	env. 3,5%				CHF	25 564,00
Valeur du bâti en l'état					CHF	635 179,57
Valeur de marché (CFC 0-5)					CHF	914 605,41
Valeur de marché (CFC 0-5), arrondie					CHF	920 000,00
Total valeur à neuf du bâti (CFC 2-5)					CHF	799 378,00
Total valeur à neuf (CFC 0-5)					CHF	1 088 803,84
Total valeur à neuf (CFC 0-5), arrondie					CHF	1 090 000,00

5.5 Analyse SWOT

Forces : -Proximité du centre du village -Proximité des transports publics -Flexibilité d'utilisation (un ou deux logements) -Nuisances limitées -Espace externe	Faiblesses : -Immeuble ancien -Répartition des espaces (duplex) -Une seule place de stationnement fermée -Utilisation d'énergie fossile -Réfections nécessaires (fissures)
Opportunités : -Segment de prix accessible -Offre relativement limitée sur le marché -Contexte de taux favorable	Menaces : -Incertitudes liées au contexte économique -Incertitudes sur la faisabilité effective d'un développement sur la parcelle

6. Documentation photographique



Accès, angle Nord-Ouest



Accès, entrée principale



Garage



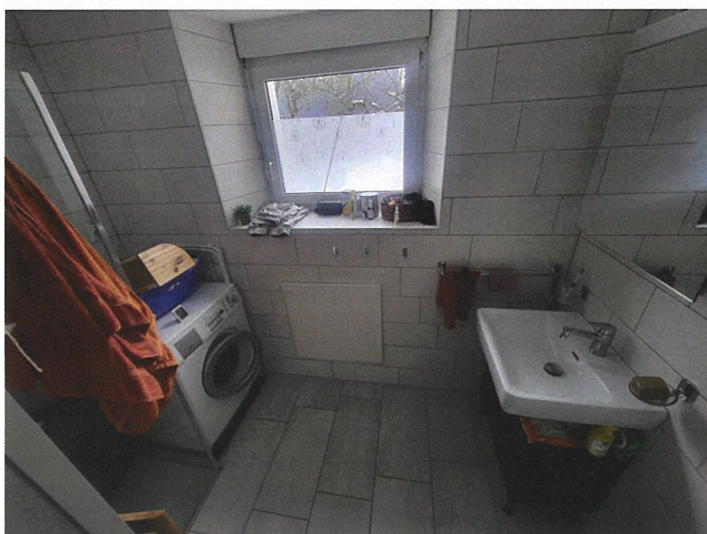
Façade Est



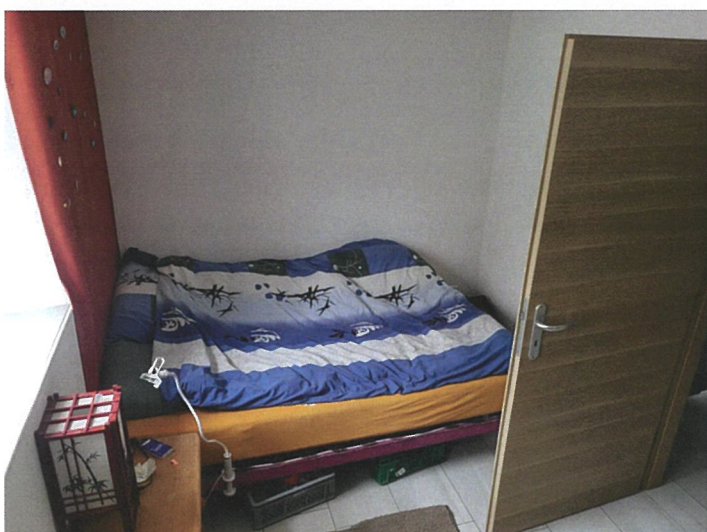
Sud de la parcelle



Nord de la parcelle



Salle d'eau, rez-de-chaussée



Chambre à coucher, rez-de-chaussée



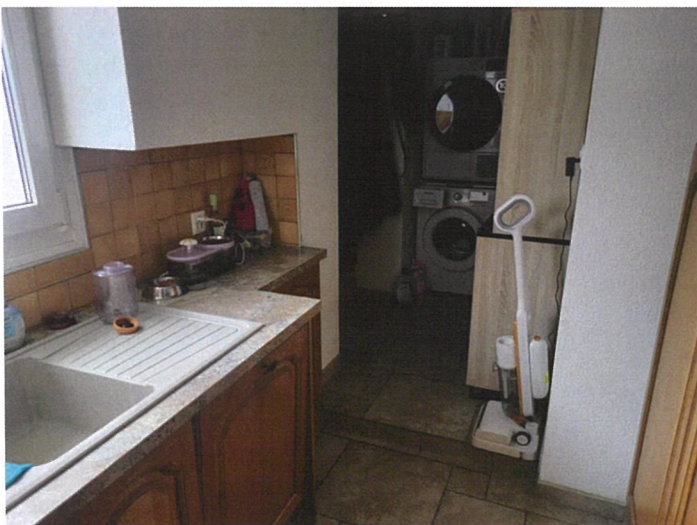
Cuisine, rez-de-chaussée



Séjour, étage



Cuisine, étage



Suite, couloir



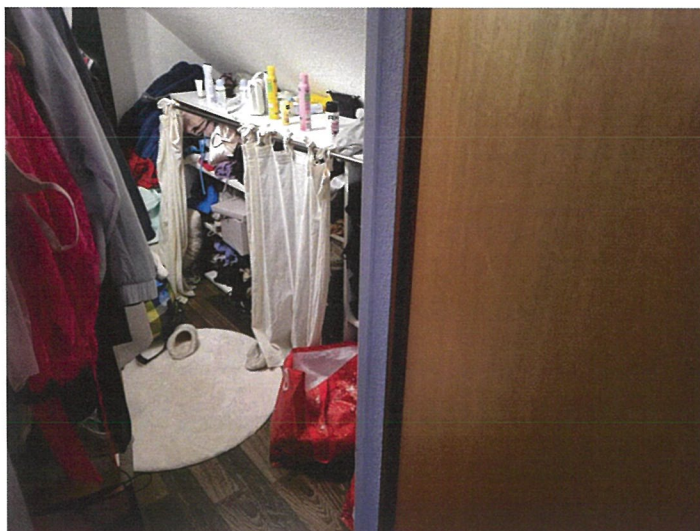
Accès WC séparé



Pièce indépendante du reste du logement



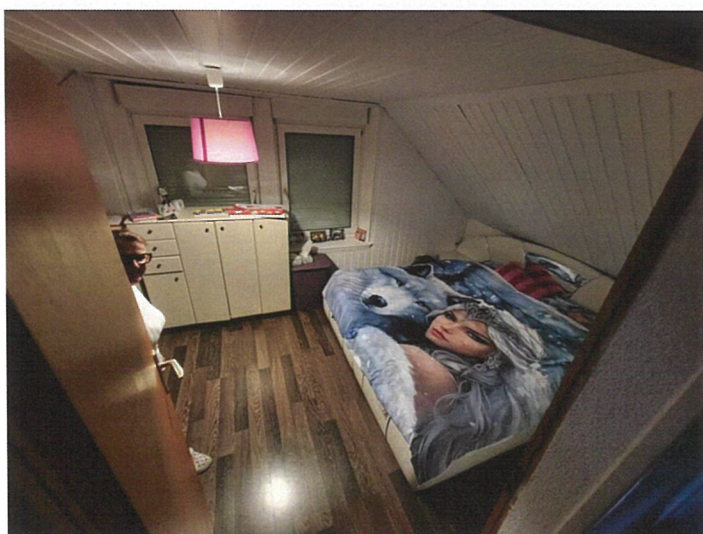
Chambre à coucher, combles



Dressing



Salle d'eau, combles



Chambre à coucher, combles

7. Conclusions et réserves

- La valeur vénale est estimée à CHF 920'000.- qui doit être réparti entre d'une part la valeur construite estimée à CHF 855'000.- et d'autre part à la réserve de droits à bâtir estimés à CHF 65'000.-
- Les droits à bâtir sont estimés de manière succincte en tenant compte des investissements et du temps nécessaires à la réalisation d'une construction, cas échéant. Une étude de faisabilité n'a pas été réalisée et ne fait pas l'objet du présent mandat.
- 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 mais pourrait être pertinent le moment venu.
- 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 4 février 2026

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

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
Contact :  – info@chrma-immo.ch

8. Sources

Documents, données	Source	Date
Extraits du Registre foncier (annexés)	Registre foncier Mandante (par courrier)	13.11.2025
Valeur fiscale (estimation cadastrale)	Extrait du Registre immobilier, Mandante (par courrier)	07.01.2026
Servitudes	Extrait du Registre foncier	13.11.2025
PJ interdiction de bâtir	Registre foncier	18.05.2016
Polices d'assurance	ECAP (extraits annexés)	02.12.2023
Valeur assurées	ECAP (extraits annexés)	02.12.2023
Volume du bâtiment	ECAP (extraits annexés)	02.12.2023
Année de construction	ECAP (extraits annexés)	02.12.2023
Plans et coupes	Non transmis	
Cartes de micro- /macro-situation	map.geo.admin.ch	04.02.2026
Plan cadastral	SITN	04.02.2026
Zone d'affectation	Commune de Val-de-Travers	04.02.2026
Cadastre des sites pollués	SITN	04.02.2026
Carte des dangers naturels	SITN	04.02.2026
Carte du radon en Suisse	Office fédéral de la santé publique	04.02.2026
Données de marché	Wuest Partner	04.02.2026
Indice des prix de la construction	OFS	04.02.2026
Documentation photographique	C. Martin	14.01.2026 28.01.2026
Visite externe	C. Martin + mandante	14.01.2026
Visite complète	C. Martin + mandante	28.01.2026

9.1 Extraits du Registre foncier

11

Cadastre de Couvel

Bien-fonds N° 2566
(deux cinq six six)

Plan folio 109, Clos Guyenot, Saint-Gervais
surface totale 1'047 m², jardin (825 m²), accès, place (61 m²)
habitation N° de construction 678, Rue Saint-Gervais 23 (121 m²)
garage N° de construction 679 (22 m²)
remise N° de construction 1544 (13 m²)
partie de remise N° de construction 1545 (5 m²)
No de mutation 50082, 22.01.2018 Rég. 56

Propriétaire(s)

Mode(s) d'acquisition(s)

Succession 05.07.2002 R  q. 457
Cession de droits successifs 15.05.2008 R  q. 313

Mention(s)

ID -
1/2 de part de copropriété sur l'immeuble No 1569

ID 4087
Interdiction de bâtir (art. 11 LCAT) sur une surface de 200 m²
Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS
FD: No 4041
09.04.2019 Réq. 201

Annotation(s)

ID 2105
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 24'296.65
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
08.06.2024 Rég. 366



Extrait Bien-fonds 2566 Couvel, 17.11.2025

página 1 de 3

ID 2123
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 17'896.45
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
15.11.2024 Réq. 547

ID 2148
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 14'185.45
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
26.02.2025 Rq. 113

ID 2163
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 1'267.75
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
06.05.2025 Rég. 261

ID 2189
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 11'966.10
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
13.08.2025 Rêq. 450

ID 2217
Restriction du droit d'aliéner Poursuite en réalisation de gage (plus accessoires légaux) Valeur :
CHF 593.75
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
09.10.2025 R  q. 572

ID 45.1973
Profil des cases libres Cédule hypothécaire de registre N° 45.1973
28.05.1973 Rég. G249

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 4799
Ch. Câble électrique
Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS
10.06.1975 R  q. 223
25.03.2009 R  q. 209

Gage(s) immobilier(s)

rang privilégié (Parité)
 CHF 491.60 Francs suisses quatre neuf un 60/100
 Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 1.2025
 Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier
 Constituant(s) du gage: ~~Le présent document est un document confidentiel et peut contenir des informations privilégiées.~~
 Taux d'intérêt maximum 8.00 %
 14.01.2025 Rég. 12



Extrait Bien-fonds 2566 Couvet, 17.11.2025

page 2 de 3



rang privilégié (Parité)
CHF 447.60 Francs suisses quatre quatre sept 60/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 75.2025
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
10.10.2025 Rêq. 579

rang privilégié (Parité)
CHF 63.25 Francs suisses six trois 25/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 82.2025
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
12.11.2025 Rêq. 622

rang 1
CHF 55'000.-- Francs suisses cinq cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N° 133.1971
Créancier: SIX SIS SA, IDE CHE-106.842.854, siège à Olten
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)
Gage collectif: No 1569 (Réf. 2)
02.12.1971 Rêq. G448

rang 2
CHF 550'000.-- Francs suisses cinq cinq zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N° 45.1973
Créancier: SIX SIS SA, IDE CHE-106.842.854, siège à Olten
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.50 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 1569 (Réf. 2)
28.05.1973 Rêq. G249

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.

Rang(s) conventionnel(s)

Le gage immobilier 45.1973 est primé(e) par la servitude 4799, 10.05.2020 Rêq. 292

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

Extrait N° 6323.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 13 novembre 2025

Le conservateur du registre foncier

[Signature]



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Partiel - Extrait du registre foncier

Cadastre de Couvet

Bien-fonds N° 1569
(un cinq six neuf)

Plan folio 109, Saint-Gervais, Nom de rue: Rue St. Gervais
surface totale 69 m², accès, place (69 m²)
No de mutation 765, 30.04.1998 Rêq. 390

Propriétaire(s)

Réf. 1: Immeuble No 1567, 1/2 de part de copropriété
Réf. 2: Immeuble No 2566, 1/2 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de parts de COP et rattachement réel, art. 95 ORF 01.11.1864 Rêq. 1

Mention(s)

ID 2716
Voir immeubles principaux C/122
01.11.1864 Rêq. 1

Annotation(s)

ID 937
Voir immeubles principaux C/122
01.11.1864 Rêq. 1

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 4799
Ch. Câble électrique
Au profit de COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS
10.06.1975 Rêq. 223
25.03.2009 Rêq. 209

Gage(s) immobilier(s)

Voir immeubles principaux



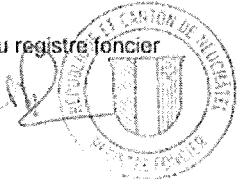
Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.

Extrait N° 6323.

Émoluments CHF 20.--

Neuchâtel, le 13 novembre 2025

Le conservateur du registre foncier

PO S. B. C. N. 

Police N° 69163 - 9

Page 3 sur 3

Aménagements assurés

Spots encastrés
Agencements fixes

Aménagements non assurés

Lave-linge locataire
Cabanon Est et Sud non fondé

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

Remarques :

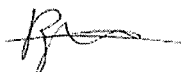
En cas de modification du taux de la contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages, la police n'est pas modifiée.

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 previent, 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



Rue Saint-Gervais 23
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention
Place de la Gare 4 | CP 2002 Neuchâtel

Police d'assurance

Neuchâtel, le 2 décembre 2023



Police N° 69164 - 9

Page 1 sur 2

Propriétaire

145918

Bâtiment

Numéro d'objet : 40918 - Garage
Adresse : Couvet, Rue Saint-Gervais 23
Année de construction : 1972
Date d'estimation : 26 avril 2023
N° de bien-fonds : 2566
Type de valeur : A neuf
Volume total : 51.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 18'360.00 (indice=131)

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction : Massif
Classe de risque lié à l'usage : A Faible
Valeur d'assurance : 18'360.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250%	4.60
Prime de risque brute	0.110%	2.00
Prime de risque nette		2.00
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		6.60
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		0.35
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160%	2.95
Total annuel		9.90

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



Police N° 69164 - 9

Page 2 sur 2

Aménagements assurés

Aménagements non assurés

Porte de garage manuelle

Boîtes aux lettres 3x

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

 Membre de l'AECA
www.kg.ch

ECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4
Case postale
2002 Neuchâtel

T +41 32 889 62 22
ecapline.ch
www.ecap-ne.ch