



Rapport d'évaluation

Villa individuelle
Vy-Creuse 24
2208 Les Hauts-Geneveys



Mandant :

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

Valeur de liquidation : CHF 400'000.-

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
Neuchâtel, le 4 juillet 2025



Table des matières

1. Description	1
Motif de l'évaluation et informations générales	1
Micro-situation.....	1
2. Détails de l'immeuble	2
Terrain.....	2
Bâtiment.....	2
Registre foncier	4
Risques spéciaux	6
3. Situation	7
4. Cartes	8
5. Evaluation.....	10
Contexte de marché	10
Hypothèses.....	10
Méthode	10
Calcul de la valeur réelle	11
Analyse SWOT	11
6. Photos	12
7. Plans	17
8. Conclusions et réserves	18
9. Sources	19

1. Description

Motif de l'évaluation et informations générales

Détermination de la valeur de liquidation du bien-fonds no 1444 sis dans la Commune de Les Hauts-Geneveys (Val-de-Ruz, NE), à la demande de l'Office des faillites.

Il s'agit d'une villa individuelle de 4.5 pièces, actuellement vacante, construite en 1986 et nécessitant des travaux de rénovation (réfection de l'enveloppe, techniques, aménagements intérieurs et extérieurs). L'entrée de la maison se fait par le jardin d'hiver - agrandissement réalisé en 2001 – ou par l'étage inférieur mais dans les deux cas par un escalier extérieur.

Les espaces habitables se situent au rez-de-chaussée et à l'étage supérieur de l'habitation : accès, WC séparé, cuisine, salon – salle à manger au rez-de-chaussée, 3 chambres et une salle d'eau à l'étage.

Rez inférieur : une pièce supplémentaire utilisée en tant que cave (rangements, ouverture donnant sur un saut-de-loup) et non comptabilisée comme pièce en raison de son emplacement, une buanderie, un réduit et un local de douche.

Stationnement : un garage fermé et une place de stationnement adjacente, non couverte.

A la suite d'un glissement de terrain survenu en décembre 2012, le talus a dû être reconstitué. Il n'empêche que des dégâts sont encore visibles aujourd'hui, en particulier des fissures dans les murs du jardin d'hiver et l'affaissement de la terrasse. Le contrôle, respectivement le renforcement de la stabilité du terrain est recommandé avant d'initier des travaux de rénovation.

Micro-situation

Image, perception du cadre

Quartier résidentiel de standing supérieur situé dans la partie supérieure du village, composée majoritairement d'habitations individuelles et d'espaces verts.

Situation du bâtiment

Parcelle triangulaire située immédiatement à l'entrée du village depuis la Route de la République (route menant à la Vue-des-Alpes). Parcelle en hauteur par rapport à la route, avec dégagement.

Le bâtiment est implanté le long de la route (zone 30) menant au centre du village, la façade principale est orientée en direction de l'Est (Est/Sud-Est).

Nuisances

Nuisances liées au passage régulier de véhicules sur la Route de la République située à une trentaine de mètres de l'habitation. DS III.

Principales commodités

Très limitées voire inexistantes dans l'environnement du bien-fonds.

Accessibilité en transports publics

La gare des Hauts-Geneveys se situe à une distance de 650 mètres ou env. 8 minutes à pied (trains directs pour Berne et Le Locle 1x par heure, et en direction de Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds toutes les 30 minutes) ; un arrêt de bus se trouve à 450 mètres ou env. 5 minutes à pied (en direction de la gare ou Cernier centre, cadence toutes les 30 minutes).

Accessibilité en transports privés

L'accès à l'autoroute A20 en direction de Neuchâtel ou La Chaux-de-Fonds se trouve à 0.7 km (2 minutes).

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

Points positifs en lien avec la micro-situation

Situation en hauteur avec vue dégagée, accessibilité en transports publics et privés, proximité de la nature.

Points négatifs en lien avec la micro-situation

Emplacement à proximité de la route impliquant certaines nuisances perceptibles de l'extérieur et absence des principales commodités impliquant une baisse de l'attractivité en comparaison des villages voisins (Fontainemelon, Cernier, entre autres).

2. Détails de l'immeuble

Terrain

- No de parcelle : 1444
- Type d'objet : villa individuelle
- Propriétaire :
- Surface du terrain (ST) : 526 m²
- EGRID : CH144697798518
- Valeur fiscale : CHF 292'000.- (dernière évaluation : 05.09.2005)
- Zone de construction : Zone d'habitation à faible densité
NB : PCAZ en cours de modification avec un passage vraisemblable en zone d'habitation ZH3, voir plan en page 9.
- Droit de superficie sur la parcelle : non
- Patrimoine : immeuble non recensé
- Sites pollués : non recensé, zone d'habitation sans activité polluante connue dans les environs.
- Déclivité : parcelle en pente
- Ligne HT : non

Bâtiment

- Année de construction (ECAP) : 1986
- Adresse : Vy-Creuse 24, 2208 Les Hauts-Geneveys
- Surface de plancher, hors sol : env. 160 m²

- Surface utile principale (SUP) : env. 135 m² répartis sur les deux étages supérieurs
- Nombre de niveaux : 3 (y compris rez inférieur)
- Ascenseur : non
- Espaces externes : terrasse devant l'entrée de la maison, jardin et cabane de jardin
- Sous-sol : oui
- Volume du bâtiment, hors garage (ECAP, plausibilisé) : 600 m³
- Emprise au sol : 89 m²
Jardin : 380 m²
Accès, place : 39 m²
Garage : 18 m²
- Orientation principale des façades : Est/Sud-Est
- Valeurs assurées : CHF 549'534.- (habitation) + CHF 24'424.- (garage)
- EGID : 1484783 et 504181262
- Vétusté : globalement équivalente à l'âge du bâtiment – pas d'entretien réalisé au cours des dernières années – cycle de rénovation dépassé (en principe 30 ans).
- Obsolescence : oui, le choix des équipements et des matériaux ne correspond plus aux attentes, respectivement aux préférences actuelles. Il en est de même en ce qui concerne les installations techniques.

Enveloppe du bâtiment

- Façades : maçonnerie, bardage en bois
- Toiture : à deux pans, couverture tuiles, lucarne à deux pans
- Fenêtres : PVC et bois

Aménagements intérieurs

- Cuisine : fonctionnelle – agencement de cuisine obsolète selon ci-dessus.
- Salle d'eau : avec baignoire, matérialisation obsolète
- Revêtements de sol : variés

Installations techniques

- Chauffage électrique décentralisé
- Eau chaude : électricité, boiler de 200 litres
- Dernier contrôle électrique : non connu, un contrôle des installations électriques est recommandé, voire obligatoire pour un nouveau propriétaire si le dernier contrôle a eu lieu il y a plus de 5 ans.
- Protection incendie : non
- Certificat énergétique : non

Aménagements extérieurs

- Terrasse dallée, jardin, escalier extérieur (accès) et murs de soutènement en gabions construits suite au glissement de terrain pour maintenir le talus en place.

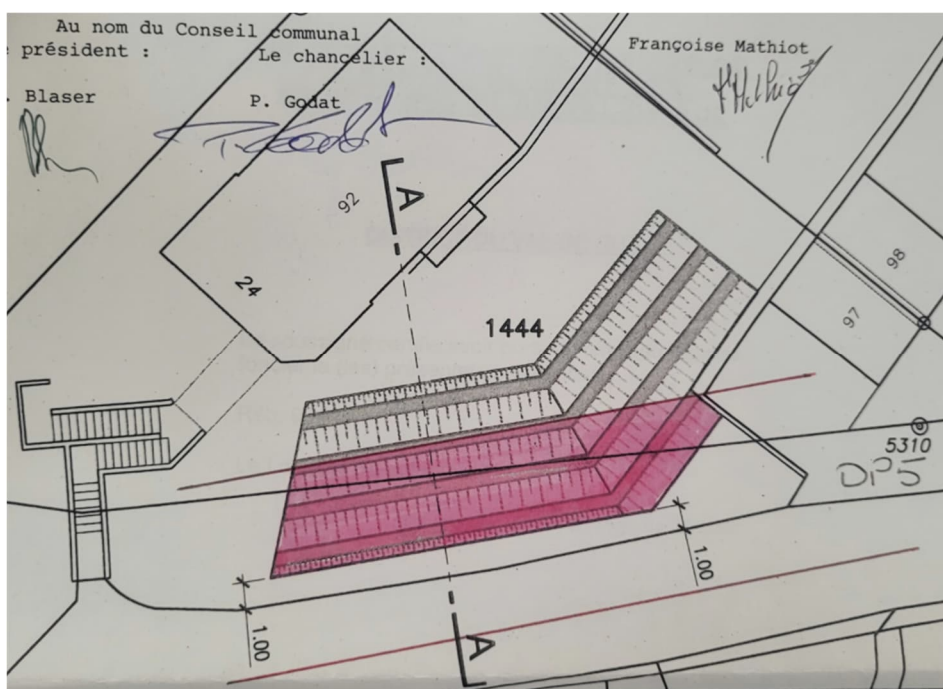
Etat général et rénovations

- Etat général du bâtiment : – état apparent du bâtiment conforme à son âge en l'absence d'entretien régulier, à l'exception de la toiture qui semble en bon état (il n'y a d'ailleurs pas de trace d'infiltrations constatées à l'intérieur de la bâtisse). Cela dit, le bâtiment ne correspond plus aux normes actuelles (production de chaleur, isolation) - des travaux de rénovations sont nécessaires.
- Derniers travaux effectués : construction d'un jardin d'hiver d'environ 19.5 m² SUP (2001), reconstruction du talus sur la période 2013-2014 à la suite d'un glissement de terrain et réfection de l'escalier extérieur (2016).
- Rénovations futures : remplacement de la production de chaleur obligatoire d'ici au 1^{er} janvier 2030 selon les art. 54 et 55 de la loi cantonale sur l'énergie (LCEn), rénovation de l'enveloppe du bâtiment, remise en état du jardin d'hiver, rénovation ou remise en état des aménagements intérieurs, des aménagements extérieurs (terrasse, balustrade) et réfections diverses (étanchéité du garage). Au préalable, une étude spécifique du sous-sol permettrait d'évaluer ses caractéristiques et éventuellement la mise en œuvre de mesures de renforcement pour garantir la stabilité future du terrain. Contrôle OIBT si le dernier contrôle a eu lieu il y a plus de 5 ans.

Registre foncier

- Mentions : Restriction du droit d'aliéner (LPP), précarité d'empiètement au profit de la Commune de Val-de-Ruz et faillite.

Ces inscriptions n'ont pas d'incidence sur la valeur de l'objet, bien que la mention de précarité d'empiètement pourrait éventuellement contraindre le propriétaire à « enlever » à ses frais le mur qui 1) empiète sur le domaine public et 2) ne respecte pas la distance de 7.50 m. par rapport à la route communale, si la Commune devait entreprendre des travaux à cet endroit.



- Annotation : profit des cases libres, cédule au porteur no 6.1989 – sans incidence sur la valeur du bien-fonds.
- Servitudes et charges foncières : il existe 4 servitudes à charge du bien-fonds no 1444 – passage de 3 m., canaux égouts, câble électrique et câble vidéo.

Il en est de même pour la servitude de canaux égouts inscrite au profit des biens-fonds no 973, 1443, 1801 et 1800 (plus loin).

- 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 ne se trouve pas dans une zone de danger à proprement parler, néanmoins, l'effondrement du talus fin-2012 et les fissures dans le jardin d'hiver incitent à la prise en compte d'une part de risque dans la valeur du terrain en son état actuel.

Droits réels :

A l'exception du risque lié à la précarité d'empiètement – il n'y a pas d'inscription significative pour la valeur du bien-fonds.

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 site.

La présente évaluation ne tient pas compte des éventuels frais de dépollution et d'assainissement liés à la présence de matériaux dangereux comme l'amiante ou les PCB.

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, il n'est pas exclu que certains matériaux contiennent de l'amiante. Un diagnostic spécifique est recommandé avant d'entamer des travaux de rénovation.

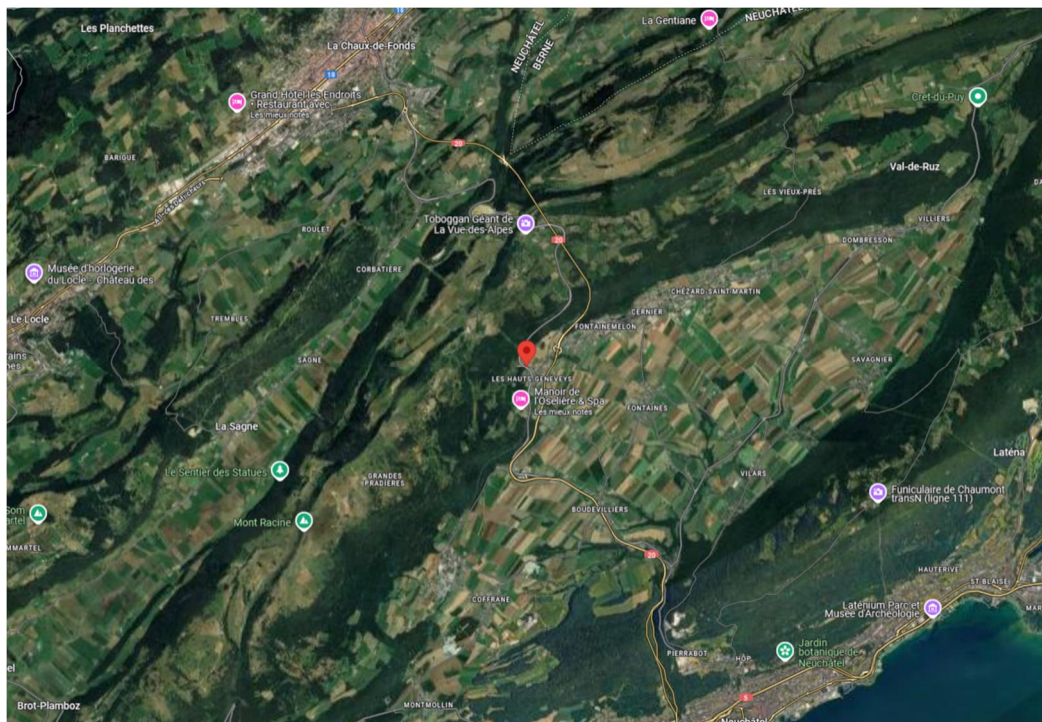
Radon :

La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ est de 21% selon la carte du radon en Suisse, ce qui correspond à un risque élevé (> 20%), avec un indice de confiance élevé. D'éventuelles mesures d'assainissement pourraient être envisagées par un consultant en radon, moyennant une étude adéquate.

Risque lié au taux hypothécaire de référence :

Non pertinent pour un objet évalué en usage propre et non en tant qu'objet de rendement, c'est-à-dire sur la base des revenus locatifs qu'il pourrait procurer à son propriétaire.

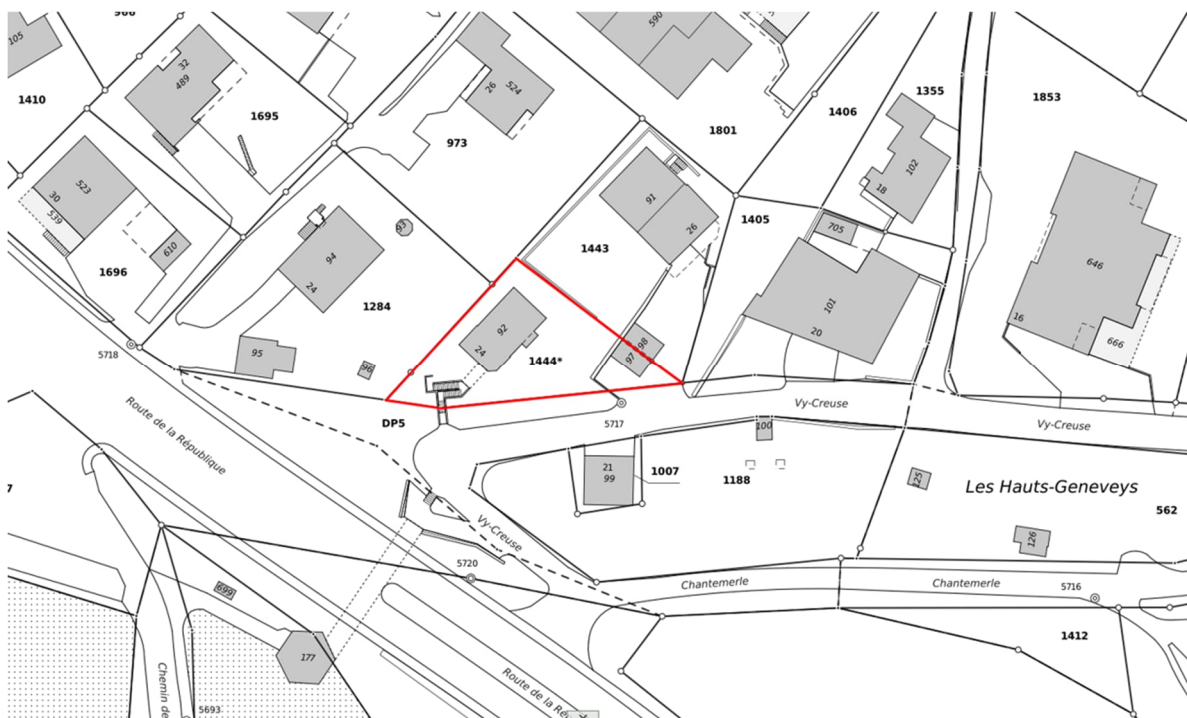
3. Situation

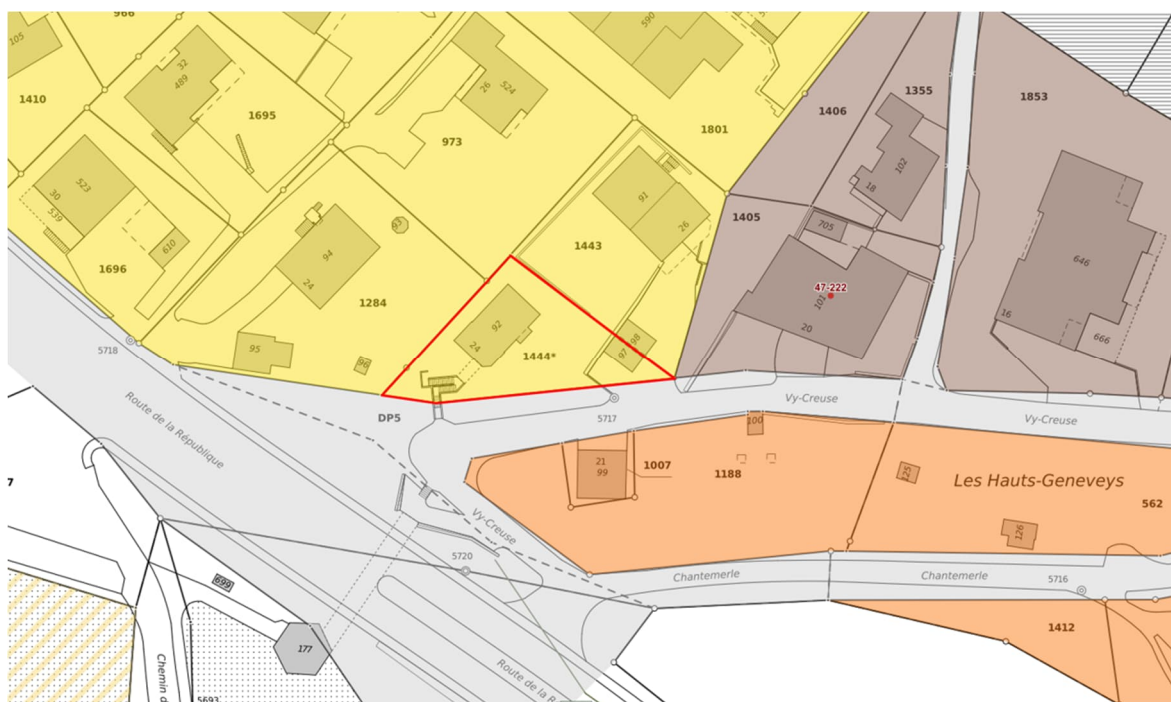


Macro-situation

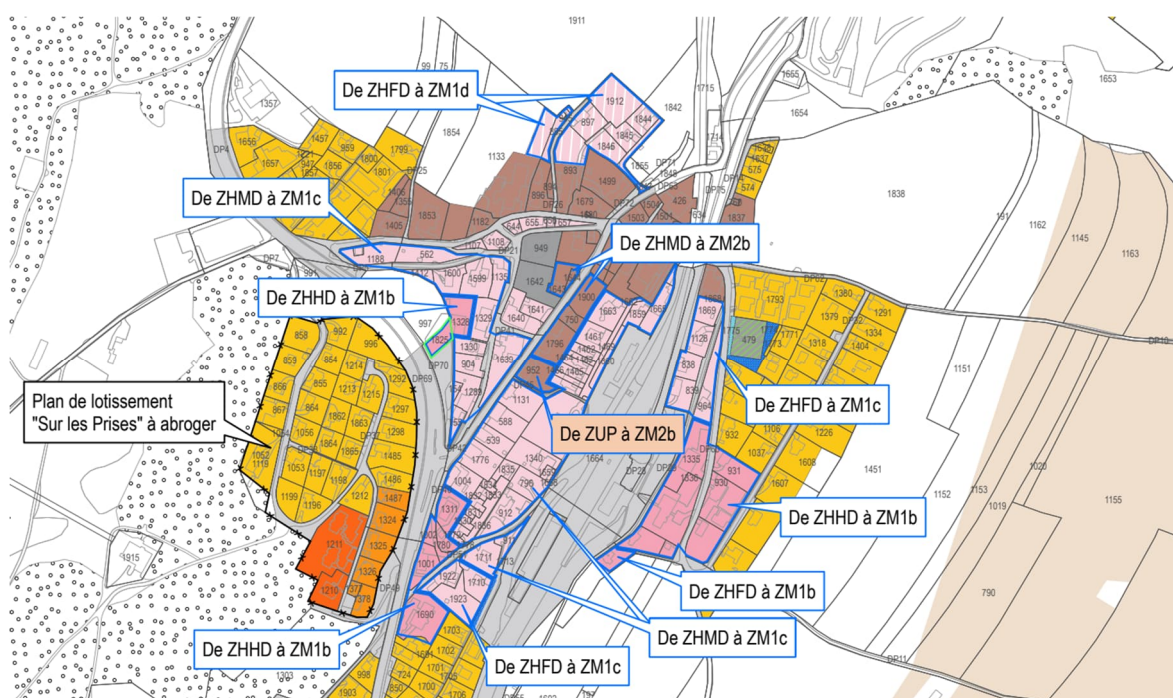


Micro-situation





Aménagement : Zone d'habitation à faible densité



PAL en cours de modification (traitement des oppositions) : passage en zone d'habitation ZH3 (Source : <https://www.val-de-ruz.ch/demarches-administratives/urbanisme/amenagement-du-territoire>). Sans incidence sur la valeur en l'état.

5. Evaluation

Contexte 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.

L'évolution récente des taux d'intérêt tend à renforcer 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. Les prévisions de croissance ont été revues à la baisse pour 2025.

Le prix d'achat des maisons individuelles dans la Commune de Val-de-Ruz s'élève en moyenne à CHF 6'180.-/m², contre CHF 7'350.-/m² en Suisse (quantile 50%).

Hypothèses

La présente évaluation se base sur les hypothèses suivantes :

- 1) Les risques liés à la précarité d'empiètement et aux caractéristiques du terrain (instabilité, accès) péjorent la liquidité de l'objet et doivent être pris en compte dans le calcul de la valeur. Décote du foncier estimée à 50%.
- 2) Une correction de valeur supplémentaire estimée à 20% doit être intégrée in fine pour tenir compte du contexte de vente avec une période de commercialisation comparativement plus courte (valeur de liquidation).

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 (avant correction pour les risques spécifiques) représente une proportion comprise entre 15 et 20% de la valeur à neuf (CFC 0-5), soit une proportion conforme à la micro-situation de l'objet et usuellement observable dans des situations comparables.

La vétusté de l'objet est calculée par éléments (gros-œuvre, toiture, façades, fenêtres, etc.) et est retenue à 39% de la valeur à neuf du bâti soumis à dépréciation. D'autres méthodes de calculs (dépréciation linéaire, dépréciation selon Voegels) permettent de plausibiliser ce résultat (entre 37.6% - 39.5% sur la base du calcul de l'âge moyen du bâtiment).

Les frais supplémentaires liés par exemple à la présence d'amiante (cf. page 6) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la valeur réelle.

Visite complète effectuée en date du 19 juin 2025 en présence du mandant.

Calcul de la valeur réelle

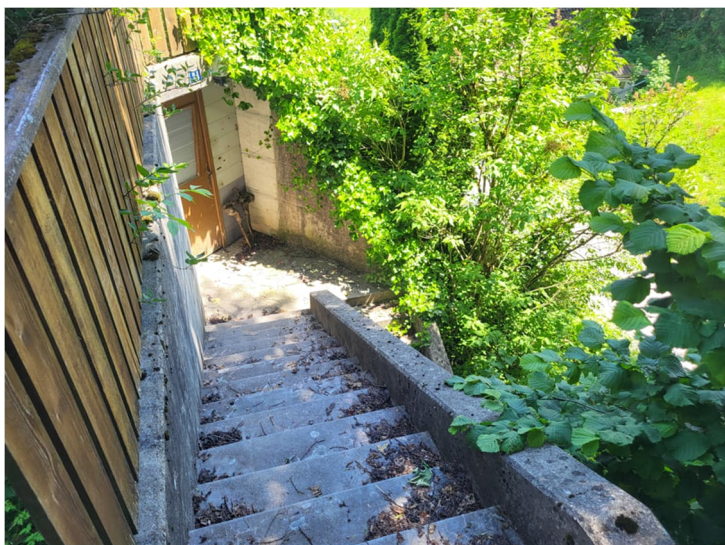
NB : Les résultats sont arrondis, de même que les prix/unité (m², m³).

Terrain bâti, parcelle no 1444		526 m ²	x	CHF	292 =	CHF	153 592,00
./.. risques spécifiques part terrain		50%				CHF	-76 796,00
Valeur du terrain						CHF	76 796,00
Villa individuelle, valeur à neuf	env.	600 m ³	x	CHF	900 =	CHF	540 000,00
Garage individuel		1	x	CHF	30 000 =	CHF	30 000,00
Terrasse, jardin, talus		380 m ²	x	CHF	100 =	CHF	38 000,00
Accès, place		39 m ²	x	CHF	200 =	CHF	7 800,00
Frais secondaires soumis à dépréciation	env.	4%			=	CHF	24 632,00
./.. vétusté		39%				CHF	-251 004,00
Frais secondaires non-soumis	env.	4%			=	CHF	24 632,00
Valeur du bâti en l'état						CHF	414 060,00
Valeur de marché (CFC 0-5)						CHF	490 856,00
Valeur de liquidation						CHF	392 684,80
Valeur de liquidation, arrondie						CHF	400 000,00
Total valeur à neuf du bâti (CFC 2-5)						CHF	665 064,00
Total valeur à neuf (CFC 0-5)						CHF	818 656,00
Total valeur à neuf, arrondie (CFC 0-5)	env.	135 m ²	x	CHF	6 074 =	CHF	820 000,00

Analyse SWOT

Forces : - Villa caractéristique - Stationnement pour deux véhicules - Répartition des espaces - Espace extérieur avec vue - Proximité de la nature	Faiblesses : - Stabilité du terrain à contrôler - Objet non entretenu - Obsolescence - Chauffage électrique - Accès (escalier extérieur) - Proximité de la route (nuisances) - Risque amiante
Opportunités : - Région attractive - Segment de prix accessible - Offre actuelle limitée sur le marché - Contexte de taux favorable	Menaces : - Concurrence avec les objets neufs et entretenus - Absence de commodités à proximité

6. Photos



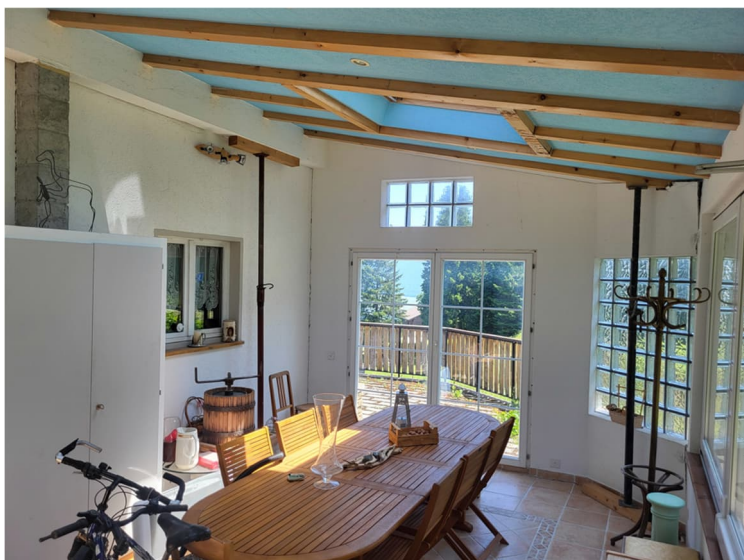
Accès côté Ouest, rez inférieur



Garage et place de stationnement extérieure



Entrée rez-de-chaussée, jardin d'hiver



Jardin d'hiver



Cuisine



Salle à manger, séjour avec cheminée



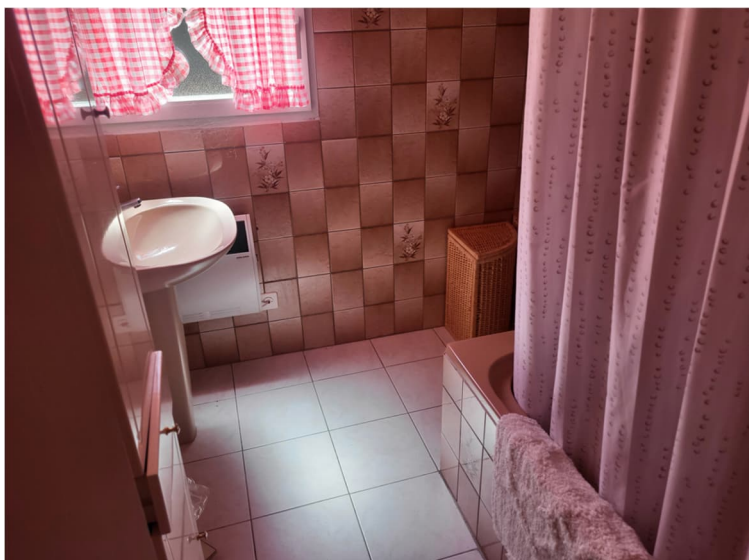
Chambre à coucher, étage



Chambre à coucher, étage



Chambre à coucher, étage



Salle d'eau, étage



Buanderie, rez inférieur



Pièce supplémentaire, rez inférieur



Salle de douche, rez inférieur

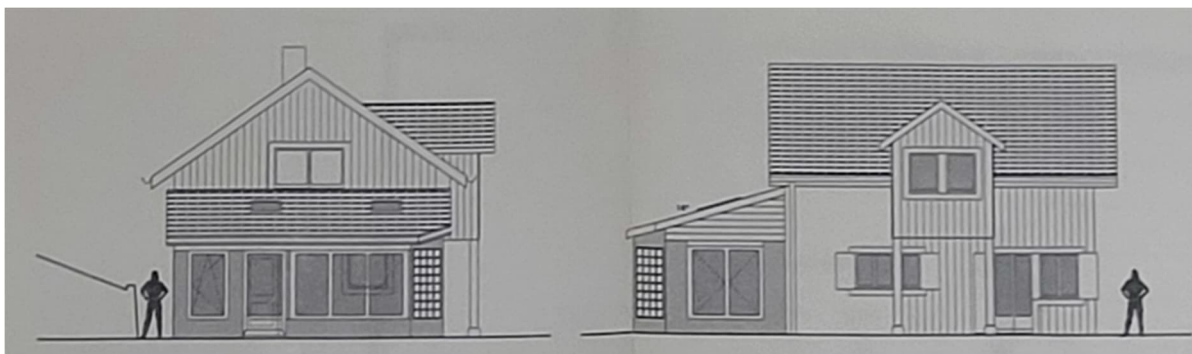


Façade Est / Sud-Est

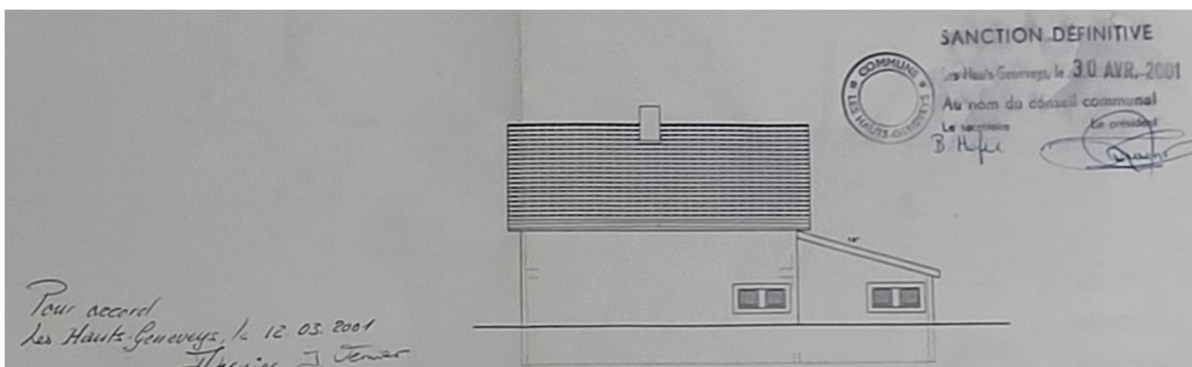


Façade Est / Nord-Est, cabane de jardin

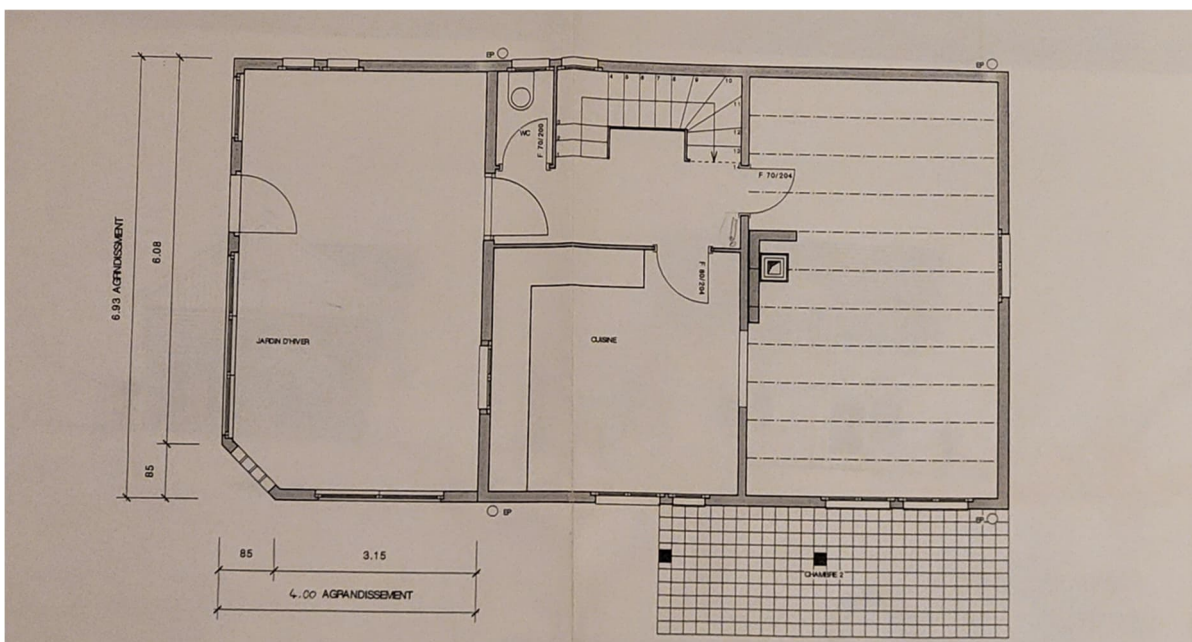
7. Plans



Coupes (façades Sud-Ouest et Sud-Est)



Coupe (façade Nord-Ouest)



Plan du rez-de-chaussée – création d'un jardin d'hiver, 2001.

8. Conclusions et réserves

- La valeur de liquidation est estimée à CHF 400'000.- ce qui représente un prix moyen de CHF 2'962.-/m² SUP, au-dessous du prix d'achat moyen de CHF 6'180.- dans la Commune de Val-de-Ruz (quantile 50%). La micro-situation de la bâtisse (au sein de la Commune de Val-de-Ruz), son âge, son état d'entretien, les risques spécifiques liés au terrain et le contexte de vente sont les facteurs qui expliquent cette différence.
- La valeur de liquidation correspond au montant estimé obtenu très probablement lors d'une transaction sous la contrainte avec une période de commercialisation comparativement trop brève. En comparaison d'une valeur de marché (market value), la pratique montre un écart généralement compris entre 20% et 40%.
- La détermination du prix dépend du comportement et de la stratégie des acteurs immobiliers – la fixation d'un prix différent de la valeur de liquidation est évidemment possible.
- La présente évaluation se base sur les informations obtenues par le soussigné et/ou transmises par le mandant, considérées comme fiables bien que ni leur exactitude ni leur exhaustivité ne peuvent être garanties. En particulier, les plans du bâtiment (étage supérieur) n'ont pas pu être mis à la disposition du soussigné.
- 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 n'est pas à exclure.
- Les valeurs calculées ne tiennent pas compte des frais annexes d'acquisition (notaire, droits de mutation, etc.), de la forme de la propriété ni des aspects fiscaux (TVA, impôt sur le gain immobilier, etc.).
- 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 juillet 2025

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



Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
Contact : 079 302 58 42 – chrima14@gmail.com

9. Sources

Documents, données	Source	Date
Extrait du Registre foncier	Mandant, extrait non légalisé	22.05.2025
Convention de précarité	Commune de Val-de-Ruz	10.10.2014
Servitudes, actes, plans	Mandant, Registre foncier	Diverses
Valeur fiscale	Office des impôts immobiliers et de succession	17.04.2025
Polices d'assurance	ECAP	15.05.2025
Valeurs assurées	ECAP	15.05.2025
Volume du bâtiment	ECAP	15.05.2025
Année de construction	ECAP	15.05.2025
Plans et coupes	Non connue, sanction des plans de l'agrandissement par la Commune	30.04.2001
Surface utile, estimée	C. Martin	27.06.2025
Cartes de micro- /macro-situation	Google Maps	27.06.2025
Plan cadastral	SITN	27.06.2025
Zone d'affectation	SITN	27.06.2025
Cadastre des sites pollués	SITN	27.06.2025
Carte des dangers naturels	SITN	27.06.2025
Carte du radon en Suisse	OFSP	27.06.2025
Données de marché	Wuest Partner	27.06.2025
Photos	C. Martin	19.06.2025
Visite complète	C. Martin	19.06.2025