



RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Immeuble :

Appartement en PPE

Rue Jardinière 65

2300 La Chaux-de-Fonds



Mandant :

Office des poursuites

Rue de Tivoli 28

Case postale 1

CH-2002 Neuchâtel 2

VALEUR VÉNALE - LOTS 15152/P + 14285/E : CHF 465'000.-

VALEUR VÉNALE - COP NO C14295 : CHF 30'000.-

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral

Neuchâtel, le 6 mai 2026



TABLE DES MATIERES

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 ÉTAT GÉNÉRAL ET RÉNOVATIONS	3
2.4 REGISTRE FONCIER	3
2.5 VALEURS DE RÉFÉRENCE	4
2.6 RISQUES SPÉCIAUX	4
3. CARTES DE SITUATION	5
4. PLANS CADASTRAUX	6
5. EVALUATION	8
5.1 CONTEXTE ACTUEL DE MARCHÉ	8
5.2 MÉTHODE	8
5.3 HYPOTHÈSES	8
5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE	9
5.5 PLAUSIBILISATION	9
5.6 ANALYSE SWOT	9
6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE	10
7. PLAN D'ÉTAGES	17
8. CONCLUSIONS ET RÉSERVES	19
9. SOURCES	20
10. ANNEXES	21
10.1 EXTRAITS DU REGISTRE FONCIER	21
10.2 POLICE D'ASSURANCE ECAP	27

1. DESCRIPTION

1.1 MOTIF DE L'ÉVALUATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

Détermination de la valeur vénale des lots PPE no 15152/P, 14285/E et de la part de copropriété no C14295 (1/4 de la PPE no 14281/A) selon la demande de l'Office des poursuites. L'ensemble représente 273.5/1000 du bien-fonds no 15870, sis Rue Jardinière 65 à La Chaux-de-Fonds.

Il s'agit d'un appartement en PPE dont la surface habitable est répartie sur deux niveaux (15152/P), une cave (14285/E) et une place de parc dans le garage au sous-sol (14281/A).

La configuration de l'appartement a été modifiée en comparaison des plans et la surface inscrite au Registre foncier ne correspond pas à la surface habitable du lot. La surface de vente nette qui, dans ce cas, correspond à la surface habitable au sens des recommandations de l'USPI Suisse est estimée à 150 m² en tenant compte notamment d'une perte de l'espace exploitable en raison de la pente du toit, en particulier à l'étage supérieur.

L'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux au cours de ces dernières années, à l'exception de la réparation du toit à la suite de la tempête survenue en 2023.

Cet objet est actuellement en vente pour CHF 445'000.- + CHF 30'000.- pour la place de parc.

Les charges PPE s'élèvent à CHF 600.-/mois selon les informations indiquées sur le site du courtier. Il n'y a pas de fonds de rénovation selon le bilan établi au 30.06.2025.

Valeur vénale de l'ensemble estimée à CHF 495'000.-

1.2 MICRO-SITUATION

Image, perception du cadre

Centre urbain

Situation du bâtiment

Parcelle de forme rectangulaire située à l'extrémité Nord Est d'une rangée de 4 parcelles contiguës (Rue Jardinière no 65-73).

Nuisances

Inhérente à la micro-situation centrale du bien-fonds (passage, trafic routier).

Principales commodités

Les commerces sont accessibles en quelques minutes.

Accessibilité en transports publics

La gare de La Chaux-de-Fonds se trouve à environ 200 mètres.

Accessibilité en transports privés

En dehors des heures de pointe :

Vers / depuis Neuchâtel - environ 20 minutes (20 km),

Vers/ depuis Le Locle - environ 10 minutes (6.5 km).

Points positifs en lien avec la micro-situation

Centralité du bien-fonds, proximité des transports publics et des principales commodités.

Points négatifs en lien avec la micro-situation
Exposition aux nuisances sonores et densité bâtie.

2. DÉTAILS DE L'IMMEUBLE

2.1 TERRAIN

No de parcelle :	15870
Type d'objet :	Immeuble d'habitation
Surface du terrain (ST) :	362 m ²
Emprise au sol :	228 m ²
Jardin :	73 m ²
Accès, place :	61 m ²
EGRID (PPE 15152/P)	CH281270697882
EGRID (PPE 14285/E)	CH637078691735
EGRID (PPE 14281/A)	CH697078176941
Droit de superficie :	Non
Patrimoine :	Évalué en note 5 - 2ème catégorie le 04.05.1993
Sites pollués :	Le biens-fonds n'est pas inscrit au CANEPO – cadastre neuchâtelois des sites pollués.
Déclivité :	Terrain en pente
Ligne à haute tension :	Non
Zones de construction :	Zone de ville en damier

2.2 BÂTIMENT

Année de construction :	1902
Adresse :	Rue Jardinière 65, 2300 La Chaux-de-Fonds
EGID :	1468658
Volume du bâtiment (ECAP) :	3'669 m ³
Emprise au sol :	228 m ²
Surface habitable :	estimée à 150 m ²
Surface externe :	-
Nombre de niveaux :	Logement sur deux niveaux
Ascenseur :	Non
Sous-sol :	-

Enveloppe du bâtiment

Construction massive traditionnelle.

Toiture à 4 pans, couverture tuiles.

Fenêtres, portes : en bois, double fenêtres (vitrages simples), certains « velux » sont plus récents.

Aménagements intérieurs

Cuisine et sanitaires non rénovés, à l'exception d'une salle d'eau. Revêtements de sol hétérogènes (carrelage, parquet, stratifié).

Installations techniques

Chauffage à distance, radiateurs.

Contrôle des installations électriques : effectué en juillet 2022.

Arrivée d'eau et évacuation permettant l'installation d'un lave-linge à l'étage.

2.3 ETAT GÉNÉRAL ET RÉNOVATIONS

Etat général : le bâtiment n'a pas fait l'objet d'investissements au cours de ces dernières années, à l'exception de la réparation du toit qui a fait suite à la tempête survenue en juillet 2023.

Les aménagements intérieurs ne correspondent plus aux standards actuels.

Un devis pour environ CHF 7'000.- a été réalisé pour le changement d'une partie des fenêtres (montant communiqué oralement lors de la visite).

2.4 REGISTRE FONCIER

Mentions

Bien-fonds no 15870 :

Administrateur au profit de LES TOURELLES LES FRÊTES SA

Modification de PPE avant transformation du bâtiment (1992)

PPE no 15152/P :

Modification de PPE avant transformation du bâtiment (1992)

Règlement de PPE (1989)

Restriction du droit d'aliéner (LPP)

PPE no 14285/E :

Règlement de PPE (1989)

COP C14295 :

Restriction du droit d'aliéner (LPP)

Annotations

Bien-fonds no 15870 : néant

PPE no 15152/P et 14285/E :

Droit de préemption au profit de LES TOURELLES LES FRÊTES SA

COP C14295 :

Modification du droit de préemption légal.

Servitudes et charges foncières

Bien-fonds no 15870 : Tuyau de chauffage (C), droits de jours (D), passage à pied et pour tous véhicules (C), jouissance de deux places de parc (C), jouissance d'un hall et pose d'une porte (C).

PPE no 15152/P, 14285/E et COP C14295 : néant.

Ces inscriptions n'ont pas fait l'objet d'analyses spécifiques et sont considérées comme n'ayant pas d'incidence sur la valeur du bien-fonds. En particulier, le prix d'exercice du droit de préemption au profit de LES TOURELLES LES FRÊTES SA est supposé ne pas avoir été déterminé. Il y a lieu de s'enquérir auprès de la bénéficiaire du droit de préemption pour savoir si elle a l'intention d'exercer son droit.

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

Date des extraits du Registre foncier : 8 janvier 2026

2.5 VALEURS DE RÉFÉRENCE

Estimation cadastrale PPE no 15152/P, 14285/E et C14295	Estimation :	17.02.2017	CHF	393'000.00
ECAP, police no 151832 Au prorata des millièmes (273.5/1000)	Estimation :	12.11.2025	CHF	3'044'980.00
			CHF	832'802.03
Prix de transaction	Rég. d'inscr. :	25.09.2001	CHF	580'000.00

2.6 RISQUES SPÉCIAUX

Dangers naturels :

Différents types de terrains susceptibles de présenter une prédisposition à l'affaissement (p.ex. terrains compressibles) sont identifiés sur le territoire cantonal.

Le bien-fonds se trouve dans un secteur avec un degré de prédisposition élevé à l'effondrement et à l'affaissement des terrains meubles. Ce risque ne peut pas véritablement être évalué et n'est pas intégré dans le calcul de la valeur.

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.

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.

Amiante :

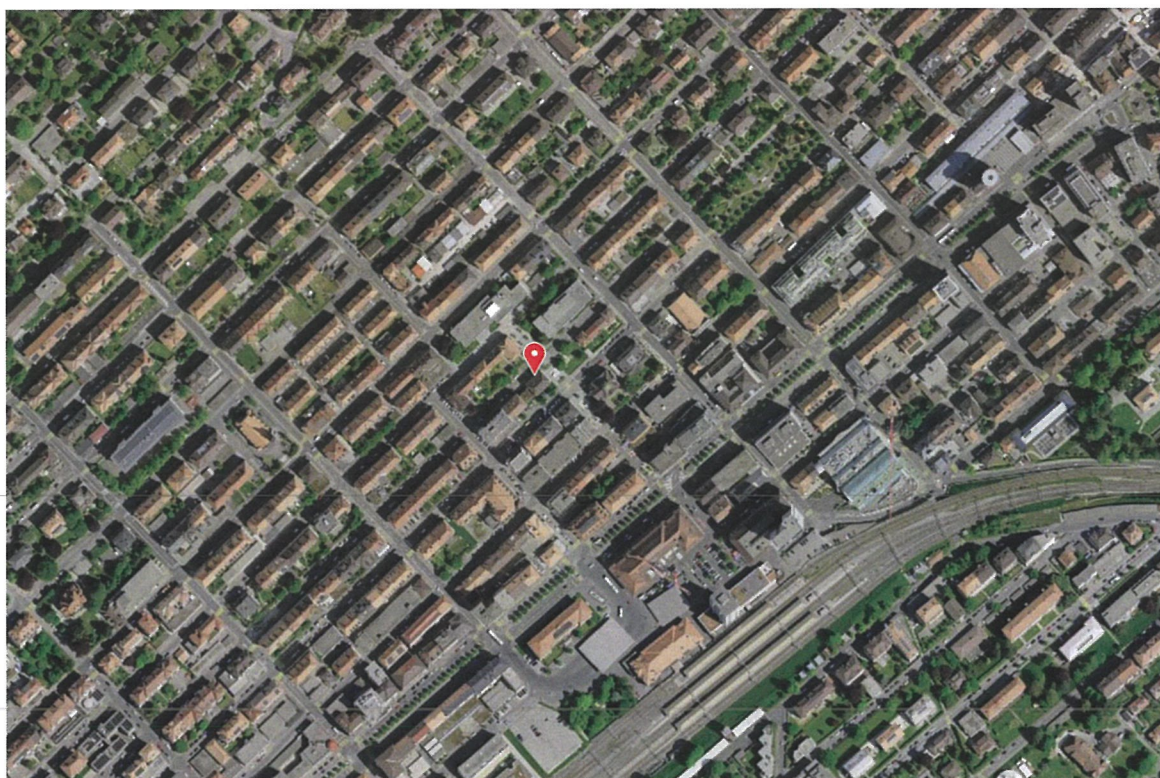
L'amiante est en principe présente dans différents matériaux utilisés dans les bâtiments construits ou rénovés avant 1990, principalement dans les bâtiments des années 50 à 70 (puis, l'amiante a été interdite en Suisse en 1989).

Etant donnée l'année de construction, le risque lié à la présence d'amiante ne peut pas être écarté. Un diagnostic doit être effectué avant d'effectuer des travaux de rénovation.

3. CARTES DE SITUATION

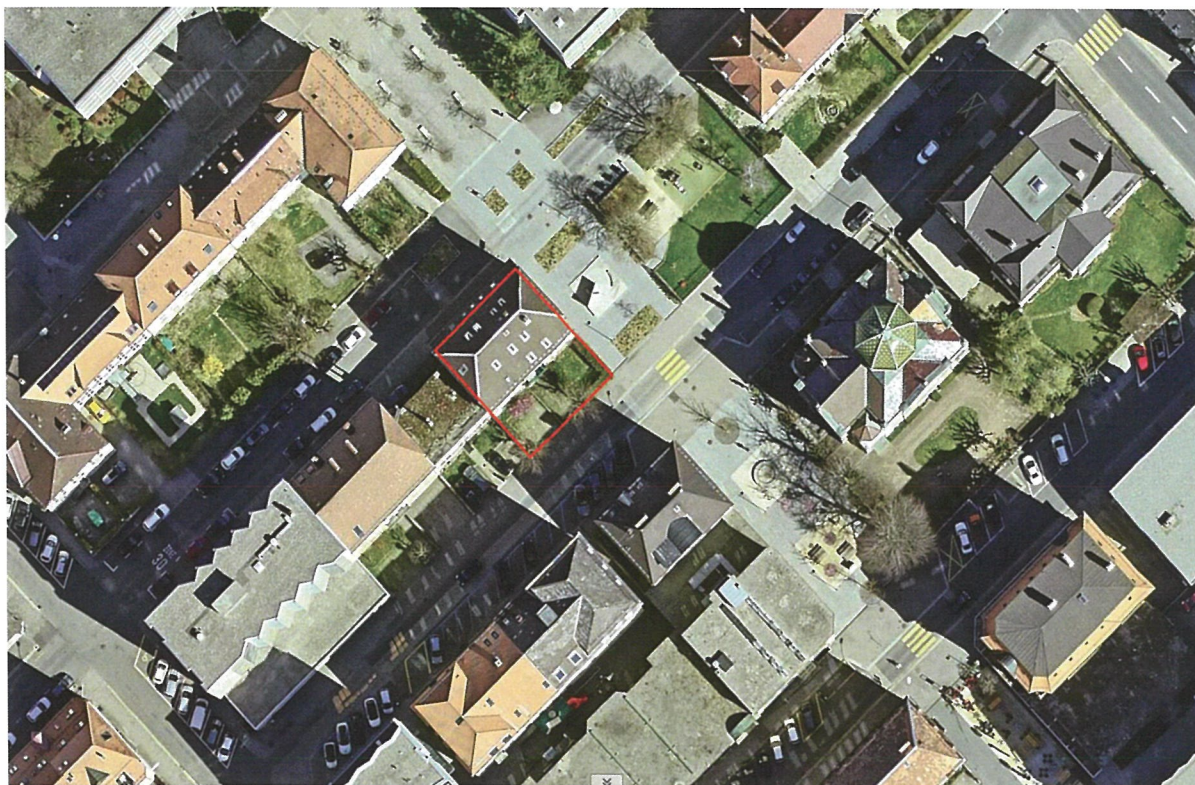


Macro-situation

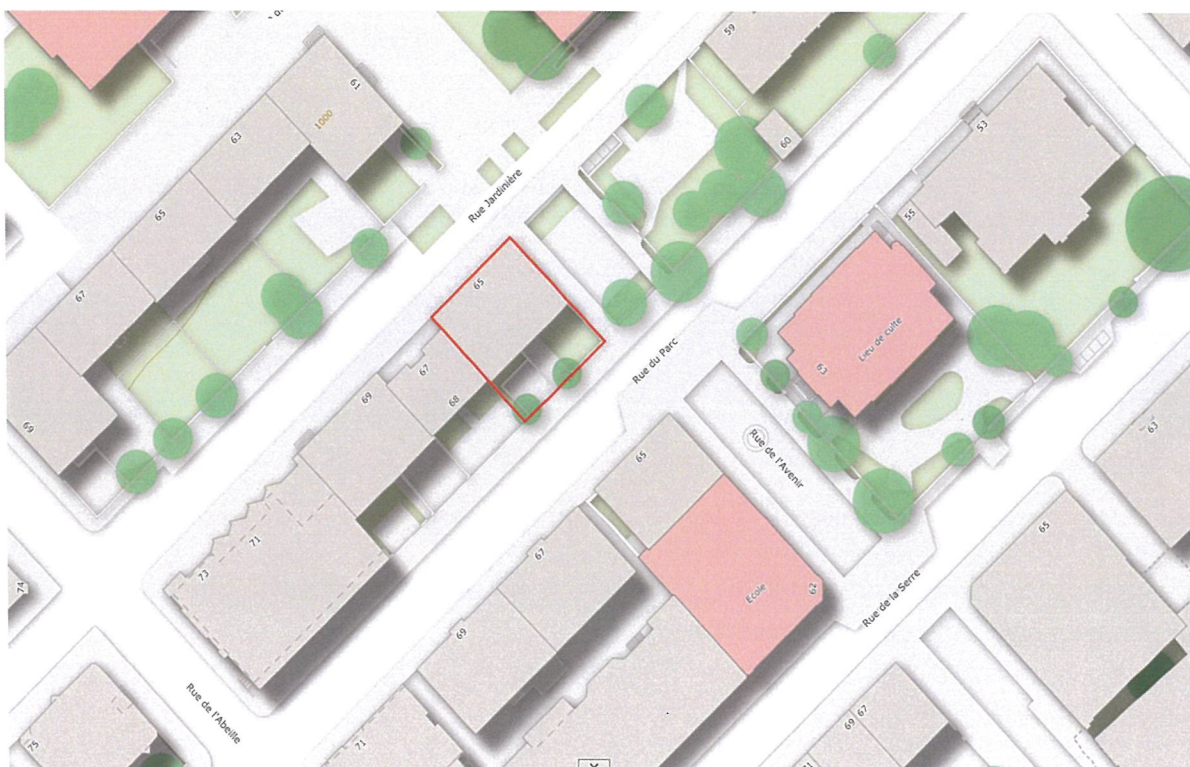


Micro-situation

4. PLANS CADASTRAUX



Orthophoto (2025)



Plan de ville



Plan cadastral, parcelle no 15870



Aménagement : zone de ville en damier

5. EVALUATION

5.1 CONTEXTE ACTUEL DE MARCHÉ

Au cours des dernières années, le prix moyen des appartements en PPE a globalement augmenté dans la Commune de La Chaux-de-Fonds (évolution des prix de transaction de 10.1% sur les 3 dernières années), malgré, selon Wuest Partner, une qualité d'emplacement inférieure à la moyenne pour ce type de logements avec un rating d'emplacement donné à 2.9 sur 5.

Cette tendance devrait se poursuivre malgré des prévisions de croissance inférieures à la moyenne annoncées pour 2026 - avec un ralentissement attendu des créations d'emplois et de l'immigration. En effet, le niveau actuel des taux d'intérêt permet de soutenir la demande (dernier abaissement du taux directeur à 0% le 20 juin 2025), et du côté de l'offre, l'activité de construction s'annonce limitée au cours de ces prochaines années.

A La Chaux-de-Fonds, le prix d'achat moyen des appartements en PPE s'élève à CHF 4'250.- par m². Ce niveau de prix est inférieur à la moyenne du Canton de CHF 6'080.-/m² et à la moyenne suisse qui s'élève à CHF 8'020.- par m² (quantile 50%).

La Chaux-de-Fonds compte un total de 22'080 logements, dont 3'863 appartements en PPE.

5.2 MÉTHODE

La valorisation de ce type d'objet est basée sur la méthode comparative (Sales Comparison Approach), autrement dit sur un calcul de comparaison entre l'objet évalué et les données de référence (études de marché, indices de prix, etc.). La vétusté de l'objet est incluse dans le prix/m² retenu.

Une plausibilisation du résultat est par ailleurs effectuée en partant du calcul de la valeur à neuf de l'objet évalué, puis en effectuant les déductions nécessaires en lien avec ses caractéristiques.

Visite effectuée en date du 28 avril 2026 en compagnie de la mandante et du courtier actuellement en charge de la vente de l'objet.

5.3 HYPOTHÈSES

- 1) Le prix moyen de CHF 4'250.-/m² n'est pas applicable en raison de la surface du lot et de ses caractéristiques (absence d'ascenseur et de surface externe notamment).
- 2) Une correction de 10% doit être appliquée sur ce prix moyen afin de prendre en considération la typologie du lot, respectivement la quantité de surface supérieure à la moyenne.
- 3) Une correction supplémentaire de 20% est appliquée en raison des caractéristiques du lot qui pèsent sa liquidité (immeuble ancien, configuration des espaces, absence d'ascenseur et de surface externe, entre autres).
- 4) La cave est valorisée à concurrence de 50% du prix/m² appliqué au lot no 15152/P.
- 5) Pas de travaux urgents : la vétusté des parties communes (façades, surfaces de circulation, entre autres) n'est pas prise en considération dans le calcul de la valeur.

5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE

Lot 15152/P	150 m2	x	CHF	4 250	=	CHF	637 500
Typologie:	-10%	x	CHF	637 500	=	CHF	-63 750
Liquidité:	-20%	x	CHF	573 750	=	CHF	-114 750
Total intermédiaire	150 m2	x	CHF	3 060	=	CHF	459 000

Lot 14285/E	2 m2	x	CHF	1 530	=	CHF	3 060
-------------	------	---	-----	-------	---	-----	-------

COP C14295	1	x	CHF	30 000	=	CHF	30 000
------------	---	---	-----	--------	---	-----	--------

Total, arrondi						CHF	495 000
-----------------------	--	--	--	--	--	------------	----------------

5.5 PLAUSIBILISATION

Le prix de CHF 3'060.-/m² se situe juste au-dessous du quantile 10% des prix des appartements en PPE à La Chaux-de-Fonds, ce qui signifie une proportion faible inférieure à 10% de logements vendus à un prix/m² inférieur.

Le montant de CHF 459'000.- qui correspond à la valeur du lot no 15152/P se situe entre les quantiles 10% et 30% pour les appartements de 4 pièces, mais au-dessous du quantile 10% des appartements de 5 pièces à La Chaux-de-Fonds.

En partant d'une valeur à neuf estimée de l'ordre de CHF 6'000.-/m² avant les corrections liées aux caractéristiques du lot (surface et illiquidité), le taux de vétusté s'élève à environ 30%.

5.6 ANALYSE SWOT

Forces : - Situation centrale - Grand volume - Cachet avec poutres apparentes - Immeuble relié au chauffage à distance - Garage fermé	Faiblesses : - Bâtiment ancien - Vétusté du lot, obsolescence - Absence de fonds de rénovation - Vues limitées - Répartition des espaces - Immeuble sans ascenseur - Logement sans surface externe - Une seule place de parc
Opportunités : - Contexte de taux favorable - Potentiel de mise en valeur - Segment de prix accessible	Menaces : - Concurrence avec des objets neufs ou rénovés - Périmètre de protection (UNESCO) - Rénovation des parties communes à envisager à court ou moyen terme - Dangers naturels

6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



Angle Nord



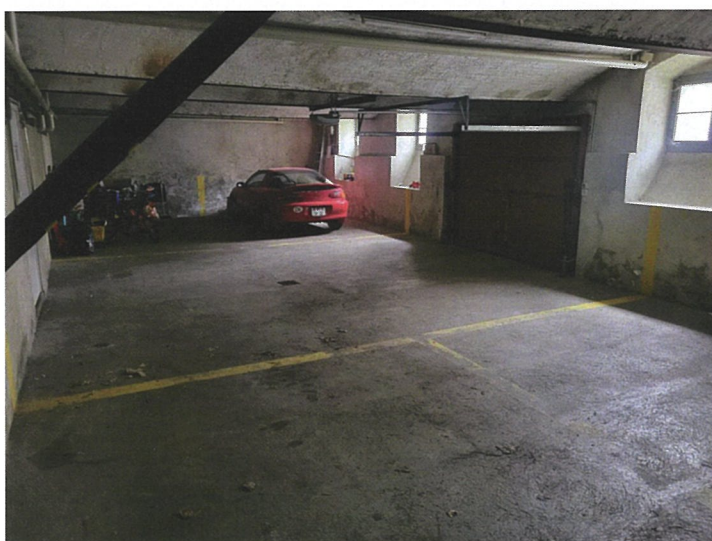
Angle Est



Accès garage



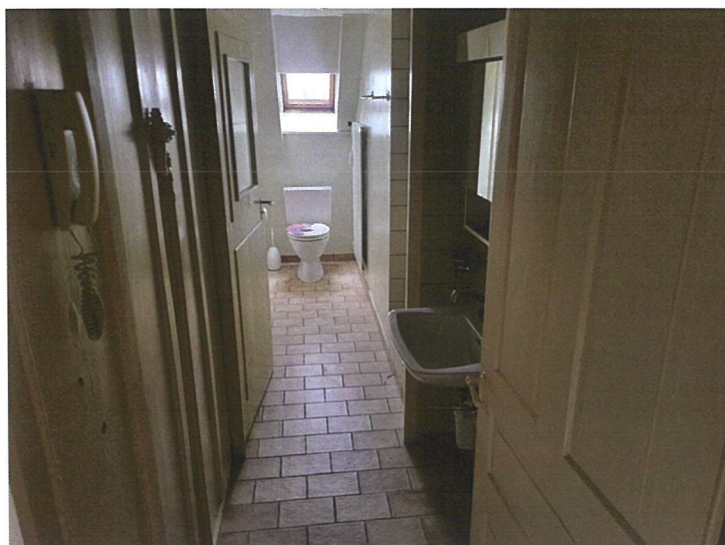
Accès au sous-sol



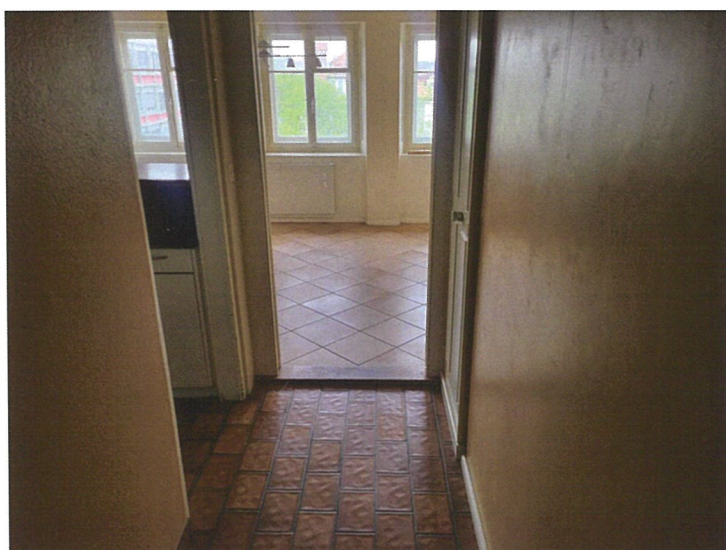
Garage (lot 14281/A)



Palier du dernier étage, accès surcombles



WC dit « chaux-de-fonnier »



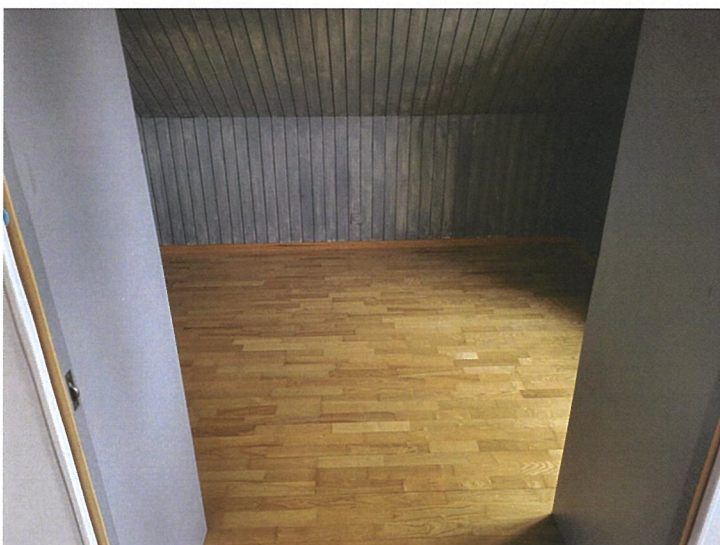
Hall d'entrée



Cuisine



Pièce à vivre



« Suite parentale » avec salle de bain attenante



Salle de bain attenante



Bureau ouvert / coin TV



Séjour



Etage supérieur du lot



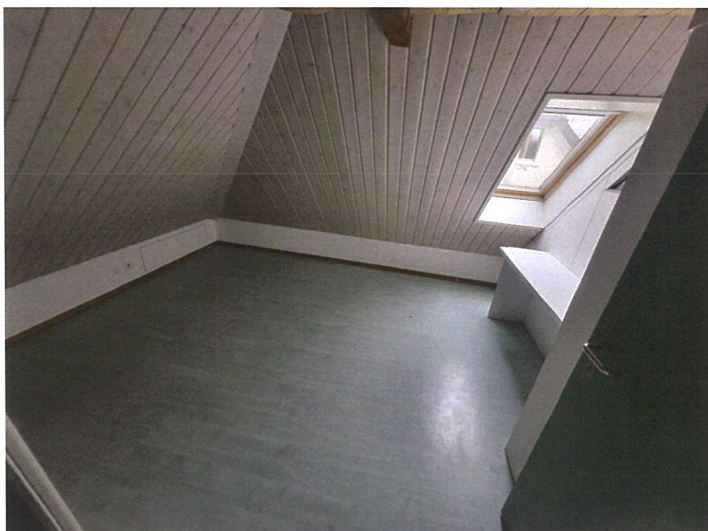
Salle de bain avec douche et baignoire



WC séparé, buanderie (sans équipements)



Bureau



Chambre

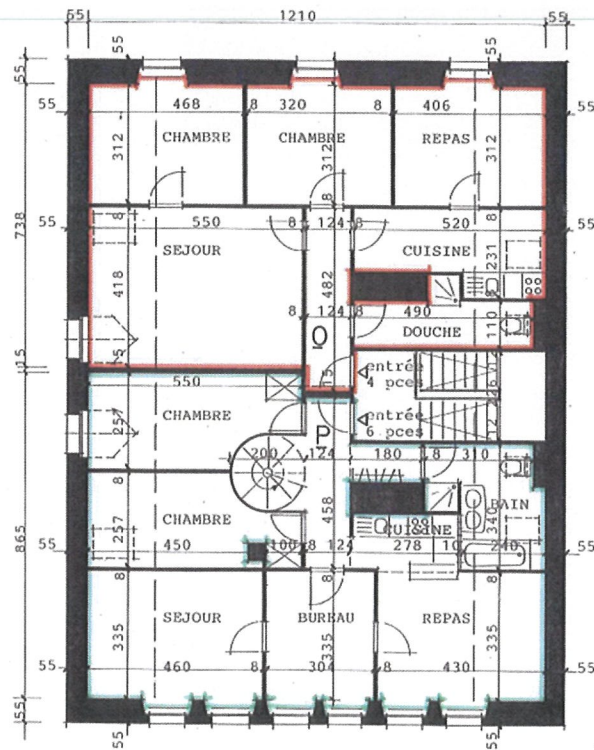


Suite chambre

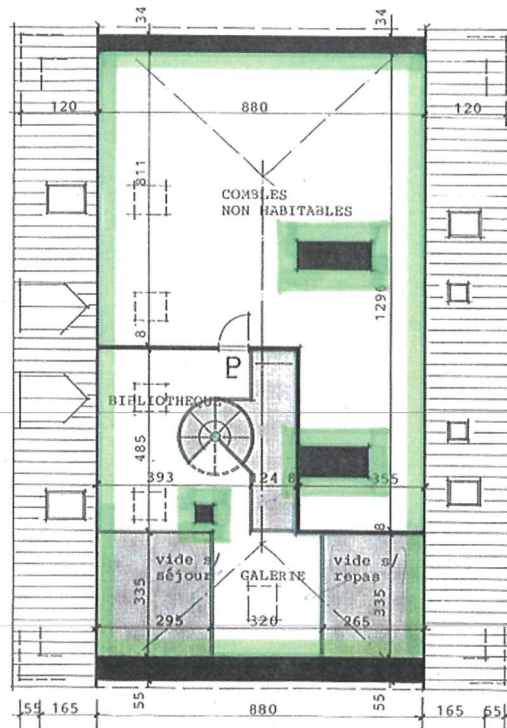


Cave (lot no 14285/E)

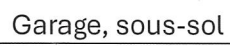
7. PLAN D'ÉTAGES



Plan des combles (ne correspond plus à la configuration actuelle)



Surcombles (ne correspond plus à la configuration actuelle)



8. CONCLUSIONS ET RÉSERVES

La valeur vénale de l'ensemble (lots no 15152/P, 14285/E et COP no C14295) est estimée à CHF 495'000.- en l'état actuel.

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.

Le présent rapport ne constitue en aucun cas 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 serait pas réaliste 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 6 mai 2026

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

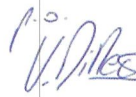
Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral
Contact : info@chrma-immo.ch

9. SOURCES

Documents, données	Source	Date
Extraits du Registre foncier (annexe 1)	Registre foncier	08.01.2026
Valeurs fiscales (estimations cadastrale)	Extraits du Registre immobilier	14.04.2026
Prix de transaction	Réquisition d'inscription	25.09.2001
Servitudes	Extrait du Registre foncier	08.01.2026
Police d'assurance (annexe 2)	ECAP	27.11.2025
Valeur assurée	ECAP	27.11.2025
Volume du bâtiment	ECAP	27.11.2025
Année de construction	ECAP	27.11.2025
Plans d'étages (plus actuels)	Archives SITN	09.01.2026
Cartes de micro- /macro-situation	map.geo.admin.ch	04.05.2026
Plan cadastral	SITN	04.05.2026
Zone d'affectation	SITN	04.05.2026
Cadastre des sites pollués	SITN	04.05.2026
Carte des dangers naturels	SITN	04.05.2026
Données de marché	Wuest Partner, Etude BCN	04.05.2026
Comptes PPE 24/25	Gérance Bosshart et Gautschi SA	15.10.2025
Documentation photographique	C. Martin	28.04.2026
Visite	C. Martin	28.04.2026

10. ANNEXES

10.1 EXTRAITS DU REGISTRE FONCIER

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL  Extrait du registre foncier Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL Bien-fonds N° 15870 (un cinq huit sept zéro) Plan folio 319, La Chaux-de-Fonds surface totale 362 m², jardin (73 m²), accès, place (61 m²) partie d'habitation N° de construction 3572, Rue Jardinière 65 (228 m²) PPE Dossier N° 195 Provenance: 12564 No de mutation 76, 09.03.2005 Rêq. 346 Propriétaire(s) Immeuble PPE No 14281/A, 50/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14282/B, 5/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14283/C, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14284/D, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14285/E, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14286/F, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14287/G, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14288/H, 1/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14289/J, 83/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14290/K, 100/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14291/L, 100/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14292/M, 100/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14293/N, 200/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 14294/O, 96/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 15152/P, 260/1000 de part de copropriété Mode(s) d'acquisition(s) Constitution de lots de PPE 29.06.1989 Rêq. 480 Modification de lots de PPE 04.11.1992 Rêq. 842 Mention(s) ID 1648 Administrateur Au profit de LES TOURELLES LES FRETES SA, IDE CHE-103.039.358, siège à La Chaux-de-Fonds 29.06.1989 Rêq. 480  Extrait Bien-fonds 15870 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026 page 1 de 2	ID 1650 Modification de PPE avant transformation du bâtiment 04.11.1992 Rêq. 842 Annotation(s) néant Servitude(s) et charge(s) foncière(s) ID 3255 Ch. Tuyau de chauffage FD: No 15871 15.11.1883 Rêq. 140 ID 3255.1 D. Droits de jours FS: No 15871 15.11.1883 Rêq. 140 ID 4441 Ch. Passage à pied et pour tous véhicules FD: No 14281/A 29.06.1989 Rêq. 480 ID 4442 Ch. Jouissance de deux places de parc FD: No 14292/M 29.06.1989 Rêq. 480 ID 4443 Ch. Jouissance d'un hall et pose d'une porte FD: No 14289/J, 14290/K 29.06.1989 Rêq. 482 Gage(s) immobilier(s) néant Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier. Extrait N° 64. Emolument CHF 20.-- Neuchâtel, le 8 janvier 2026 à 07h30 Le conservateur du registre foncier   Extrait Bien-fonds 15870 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026 page 2 de 2
---	--



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastré de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 14281/A
(un quatre deux huit un / A)

50/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 15870
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Etage :
S.-sol : Garage 99 m²
Surface totale indicative 99 m²
PPE Dossier N°195
Plan N° 8142 480/1989
22.08.2000 Rêq. 1192

Propriétaire(s)

Réf. 1: Immeuble Part de copropriété No C14295, 1/4 de part de copropriété
Réf. 2: Immeuble Part de copropriété No C14296, 1/4 de part de copropriété
Réf. 3: Immeuble Part de copropriété No C14297, 1/4 de part de copropriété
Réf. 4: Immeuble Part de copropriété No C14298, 1/4 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 29.06.1989 Rêq. 480
Constitution de parts de COP et C/122 29.06.1989 Rêq. 480

Mention(s)

ID 1969
Règlement de PPE du 27 juin 1989
29.06.1989 Rêq. 480

ID 1970
Autres mentions : Voir immeubles principaux C/122
29.06.1989 Rêq. 480

Annotation(s)

ID 898
Voir immeubles principaux C/122
29.06.1989 Rêq. 480



Extrait Bien-fonds 14281/A La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 1 de 2

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 4441
D. Passage à pied et pour tous véhicules
FS: No 15870
29.06.1989 Rêq. 480

Gage(s) Immobilier(s)

néant

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

Extrait N° 64.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 8 janvier 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier



Extrait Bien-fonds 14281/A La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 2 de 2

REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 15152/P
(un cinq un cinq deux / P)

260/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 15870
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :

Etage :

3ème : Appartement Est de cinq chambres, une cuisine, une salle de bain-WC-douche, un hall, un escalier 94 m²

Combles : Une galerie, un galetas 114 m²

Surface totale indicative 208 m²

PPE Dossier N° 195

Plan N° 8142 480/1989

22.08.2000 Rêq. 1192

Propriétaire(s)

Réf. A

[Redacted]

Réf. B

[Redacted]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 29.06.1989 Rêq. 480

Modification de lots de PPE 04.11.1992 Rêq. 842

Achat 25.09.2001 Rêq. 1155

Mention(s)

ID 1650

Modification de PPE avant transformation du bâtiment

04.11.1992 Rêq. 842

ID 1969

Règlement de PPE du 27 juin 1989

29.06.1989 Rêq. 480



Extrait Bien-fonds 15152/P La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 1 de 3

ID 4761

Restriction du droit d'aliéner art. 30 e LPP sur part [Redacted]
18.02.2002 Rêq. 182

Annotation(s)

ID 897

Préemption

Au profit de LES TOURELLES LES FRETES SA, IDE CHE-103 039 358, siège à La Chaux-de-Fonds

29.06.1989 Rêq. 480

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

Gage(s) immobilier(s)

rang privilégié

CHF 1'239.15 Francs suisses un deux trois neuf 15/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 38.2017, Charge sur la quote-part référence A

Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Office du recouvrement de l'Etat

Constituant(s) du gage: [Redacted]

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 14285/E (Réf. A), C14295 (Réf. A)

17.02.2017 Rêq. 215

rang privilégié

CHF 675.45 Francs suisses six sept cinq 45/100

Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 52.2025, Charge sur la quote-part référence B

B

Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier

Constituant(s) du gage: [Redacted]

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 14285/E (Réf. B), C14295 (Réf. B)

20.05.2025 Rêq. 463

rang 1

CHF 480'000.-- Francs suisses quatre huit zéro zéro zéro zéro 00/100

Cédule au porteur N° 140.1992. Charge sur la quote-part référence A,B

Constituant(s) du gage: [Redacted]

Constituant(s) du gage: [Redacted]

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Gage collectif: No 14285/E (Réf. A,B)

12.11.1992 Rêq. G1042



Extrait Bien-fonds 15152/P La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 2 de 3

rang 2
CHF 5'694.-- Francs suisses cinq six neuf quatre 00/100
Hypothèque légale art. 712i CCS N° 47.2020
Créancier: COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGE DE LA PPE Jardinière 65, bien-fonds 15870, Propriété commune, composée de:
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Brévine/NE, Le Locle/NE
avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 novembre 2019
Gage collectif. No 14285/E
22.02.2019 Rêq. 214
19.08.2020 Rêq. 740

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° 64.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 8 janvier 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier




REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 14285/E
(un quatre deux huit cinq / E)

1/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 15870
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Etago :
S.-sol : cave 2 m²
Surface totale indicative 2 m²
PPE Dossier N°195
Plan N° 8142 480/1989
22.08.2000 Rêq. 1192

Propriétaire(s)

Réf. A

[REDACTED]

Réf. B

[REDACTED]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 29.06.1989 Rêq. 480
Achat 25.09.2001 Rêq. 1155

Mention(s)

ID 1969
Règlement de PPE du 27 juin 1989
29.06.1989 Rêq. 480



**Annotation(s)**

ID 897
Préemption
Au profit de LES TOURELLES LES FRETES SA, IDE CHE-103 039.358, siège à La Chaux-de-Fonds
29.06.1989 Rêq. 480

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

Gage(s) immobilier(s)

rang privilégié
CHF 1'239.15 Francs suisses un deux trois neuf 15/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 38.2017. Charge sur la quote-part référence A
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No C14295 (Réf. A), 15152/P (Réf. A)
17.02.2017 Rêq. 215

rang privilégié
CHF 675.45 Francs suisses six sept cinq 45/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 52.2025. Charge sur la quote-part référence B
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No C14295 (Réf. B), 15152/P (Réf. B)
20.05.2025 Rêq. 463

rang 1
CHF 480'000.-- Francs suisses quatre huit zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 140.1992. Charge sur la quote-part référence A,B
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Brévine/NE, Le Locle/NE
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 15152/P (Réf. A,B)
12.11.1992 Rêq. G104
12.11.1992 Rêq. G1042



Extrait Bien-fonds 14285/E La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 2 de 3

rang 2
CHF 5'694.-- Francs suisses cinq six neuf quatre 00/100
Hypothèque légale art. 712i CCS N° 47.2020
Créancier: COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGE DE LA PPE Jardinière 65, bien-fonds 15870, Propriété commune, composée de:
Constituant(s) du gage: [REDACTED]
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 novembre 2019
Gage collectif: No 15152/P
22.02.2019 Rêq. 214
19.08.2020 Rêq. 740

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° 64.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 8 janvier 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

[Signature]
[Circular stamp of the Canton of Neuchâtel, featuring a shield with a cross and the text 'CANTON DE NEUCHÂTEL' and 'REGISTRE FONCIER']

Extrait Bien-fonds 14285/E La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 3 de 3

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

COP N° C14295
(C un quatre deux neuf cinq)

1/4 de part de copropriété sur l'immeuble No 14281/A
Plan N° B142 480/1989
19.06.2000 Rêq. 882

Propriétaire(s)

Réf. A

[Redacted]

Réf. B

[Redacted]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de parts de COP 29 06 1989 Rêq. 480
Achat 25.09.2001 Rêq. 1155

Mention(s)

ID 4761
Restriction du droit d'aliéner art. 30 e LPP sur part 1 [Redacted]
18.02.2002 Rêq. 182

Annotation(s)

ID 904
Modification du droit de préemption légal
29.06.1989 Rêq. 480

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant



Extrait Bien-fonds C14295 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 1 de 2

Gage(s) Immobilier(s)

rang privilégié
CHF 1'239.15 Francs suisses un deux trois neuf 15/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 38.2017, Charge sur la quote-part référence A
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Office du recouvrement de l'Etat
Constituant(s) du gage: [Redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 14285/E (Réf. A), 15152/P (Réf. A)
17.02.2017 Rêq. 215

rang privilégié
CHF 675 45 Francs suisses six sept cinq 45/100
Hypothèque légale de droit cantonal, art. 99 LI-CC N° 52.2025, Charge sur la quote-part référence B
Créancier: ETAT DE NEUCHÂTEL Service financier
Constituant(s) du gage: [Redacted]
Brévine/NE, Le Locle/NE
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Gage collectif: No 14285/E (Réf. B), 15152/P (Réf. B)
20.05.2025 Rêq. 463

rang 1
CHF 20'000.-- Francs suisses deux zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 173.1995, Charge sur la quote-part référence A,B
Constituant(s) du gage: [Redacted]
Constituant(s) du gage: [Redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
14.11.1995 Rêq. G2002

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° 64.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 8 janvier 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier



Extrait Bien-fonds C14295 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 08.01.2026

page 2 de 2



10.2 POLICE D'ASSURANCE ECAP



Police d'assurance Neuchâtel, le 27 novembre 2025

Gérance Bosshart & Gautschi SA
Avenue Léopold-Robert 62
Case Postale 672
2301 La Chaux-de-Fonds

Police N° 151382 - 5

Page 1 sur 3

Propriétaire

168263 PPE Jardinière 65, Rue Jardinière 65, 2300 La Chaux-de-Fonds

Mandataire/Représentant

122070 Gérance Bosshart & Gautschi SA, Avenue Léopold-Robert 62, Case Postale 672, 2301 La Chaux-de-Fonds

Bâtiment

Numéro d'objet : 4529 - PPE (7 appartements) + garage collectif
Adresse : La Chaux-de-Fonds, Rue Jardinière 65
Année de construction : 1902
Date dernière modification : 12 novembre 2025
Date dernière estimation sur site : 12 novembre 2025
N° de bien-fonds : 15870
Type de valeur : A neuf
Volume total : 3'669.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 3'044'980.00 (indice=131)

Valeur d'assurance détaillée

Valeur d'assurance sans éléments spécifiques, conventions particulières et dépréciations 2'954'980.00

Élément(s) spécifique(s)	Val. à neuf (CHF)	Dépréciation (%)	Valeur (CHF)
Portes palières 3 niveaux	75'000.00	0.00	75'000.00
Balcon Sud	15'000.00	0.00	15'000.00
Total élément(s) spécifique(s)			90'000.00

Valeur d'assurance totale 3'044'980.00

Membre de l'AECA
www.vsig.ch

ECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4
Case postale
2002 Neuchâtel

Tel: 01 32 831 62 22
ecap@ne.ch
www.ecap.ne.ch

Police N° 151382 - 5

Page 2 sur 3

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction
Classe de risque lié à l'usage
Valeur d'assurance

Intermédiaire
A: Faible
3'044'980.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250%	761.25
Prime de risque brute	0.210%	639.45
Prime de risque nette		639.45
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		1'400.70
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		70.05
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160%	487.20

Total annuel 1'957.95

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

Membre de l'AECA
www.vsig.ch

ECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4
Case postale
2002 Neuchâtel

Tel: 01 32 831 62 22
ecap@ne.ch
www.ecap.ne.ch