



RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Immeuble :

Appartement en PPE

Rue de l'Helvétie 12

2300 La Chaux-de-Fonds



Mandant :

Office des poursuites

Rue de Tivoli 28

Case postale 1

CH-2002 Neuchâtel 2

VALEUR VÉNALE - LOT NO 11082/S

CHF 405'000.-

VALEUR VÉNALE - LOT NO 11071/G

CHF 30'000.-

Christophe Martin, expert en estimations immobilières avec Brevet fédéral

Neuchâtel, le 12 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 ETAT GÉNÉRAL ET RÉNOVATIONS.....	3
2.4 REGISTRE FONCIER	3
2.5 VALEURS DE RÉFÉRENCE	4
2.6 RISQUES SPÉCIAUX	5
3. CARTES DE SITUATION	6
4. PLANS CADASTRAUX.....	7
5. EVALUATION	9
5.1 CONTEXTE ACTUEL DE MARCHÉ.....	9
5.2 MÉTHODE	9
5.3 HYPOTHÈSES.....	9
5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE	10
5.5 PLAUSIBILISATION.....	10
5.6 ANALYSE SWOT.....	10
6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE	11
7. PLANS 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 11082/S et 11071/G selon la demande de l'Office des poursuites. L'ensemble représente 103/1000 du bien-fonds no 12144, sis Rue de l'Helvétie 12 à La Chaux-de-Fonds.

Il s'agit d'un appartement en PPE de 4.5 pièces situé au quatrième étage (PPE no 11082/S) et d'un garage (PPE no 11071/G). La surface indiquée au Registre foncier inclut le balcon et a été plausibilisée sur la base des plans en page 17.

L'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux conséquents au cours de ces dernières années mais les parties communes sont bien entretenues. L'appartement ne correspond plus tout à fait aux standards actuels. L'ensemble bénéficie toutefois de certains avantages (ascenseur, surface externe, vue) en comparaison d'autres objets plus anciens disponibles sur le marché.

Les charges PPE s'élèvent à CHF 656.-/mois selon les informations transmises par l'administrateur.

Le montant du fonds de rénovation s'élevait à CHF 178'854.65 au 31.12.2025.

Valeur vénale de l'ensemble estimée à CHF 435'000.-

1.2 MICRO-SITUATION

Image, perception du cadre

Quartier résidentiel de standing intermédiaire

Situation du bâtiment

Le bâtiment se situe le long de la Rue de l'Helvétie, au côté de deux bâtiments identiques (no 14 et 16). Les balcons sont orientés en direction du Nord-Ouest.

Nuisances

Pas de nuisance significative constatée au moment de la visite.

Principales commodités

Très limitées dans l'environnement du bien-fonds.

Accessibilité en transports publics

De/vers la gare de La Chaux-de-Fonds : un gros quart d'heure à pied, ou environ 8 minutes en empruntant les transports publics. L'arrêt de bus se trouve à 280 mètres (3 minutes à pied).

Accessibilité en transports privés

Depuis/vers Neuchâtel : environ 20 minutes (20 km),

Depuis/vers Le Locle : environ 10 minutes (6 km).

Points positifs en lien avec la micro-situation

Quartier en retrait avec des nuisances moindres par rapport au centre-ville.

Points négatifs en lien avec la micro-situation

Eloignement du centre-ville et son offre de commerces et services.

2. DÉTAILS DE L'IMMEUBLE

2.1 TERRAIN

No de parcelle :	12144
Type d'objet :	Immeuble d'habitation
Surface du terrain (ST) :	1'705 m ²
Emprises au sol :	226 m ²
Jardin :	1'034 m ²
Accès, place :	445 m ²
EGRID, parcelle no 12144 :	CH281170697713
EGRID, PPE no 11082/S:	CH589270697851
EGRID, PPE no 11071/G:	CH476978927072
Droit de superficie :	Non
Patrimoine :	Immeuble non recensé
Sites pollués :	Le biens-fonds n'est pas inscrit au cadastre cantonal des sites pollués.
Déclivité :	Terrain plat
Ligne à haute tension :	Non
Zone de construction :	Zone d'habitation à moyenne densité

2.2 BÂTIMENT

Année de construction :	1974
Adresse :	Rue de l'Helvétie 12, 2300 La Chaux-de-Fonds
EGID :	1468471
Volume du bâtiment (ECAP) :	4'399 m ³
Emprise au sol :	226 m ²
PPE no 11082/S	
Surface habitable du lot :	env. 88.6 m ²
Surface externe :	env. 7.4 m ²
Surface de vente nette :	env. 92.3 m ²
Nombre de niveaux :	R + 5
Ascenseur :	Oui



Sous-sol : Oui

Enveloppe du bâtiment

Construction massive avec façades en béton et panneaux préfabriqués.

Toiture plate.

Fenêtres et portes-fenêtres : PVC double vitrage.

Aménagements intérieurs

Cuisine et sanitaires non rénovés.

Revêtements de sol : carrelage, carrelage mosaïque dans les sanitaires et la cuisine, moquette dans les chambres.

Installations techniques

Production de chaleur : à distance

Distribution : radiateurs

Contrôle des installations électriques : installation soumise au contrôle tous les 20 ans. 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).

Aménagements extérieurs

Accès, place et surfaces vertes.

2.3 ETAT GÉNÉRAL ET RÉNOVATIONS

Etat général du bâtiment : conforme à un bâtiment d'habitation des années 1970 entretenu régulièrement – aucun travaux urgent n'a été constaté ni communiqué au soussigné. Les parties communes sont bien entretenues.

Derniers travaux effectués dans l'appartement : aucun – à l'exception du changement des fenêtres. La rénovation des aménagements intérieurs (cuisine, sanitaires, menuiseries, sols, ...) permettrait une meilleure valorisation.

Rénovations futures (parties communes) : il n'y a pas de travaux prévus actuellement selon les informations obtenues. Le fonds de rénovation s'élève à CHF 178'854.65

2.4 REGISTRE FONCIER

Mentions

PPE no 11082/S + 11071/G :

Règlement d'administration et d'utilisation

10x Restriction du droit d'aliéner au profit de Etat de Neuchâtel, Office des poursuites

Parcelle no 12144 :

Administrateur au profit de Naef Immobilier La Chaux-de-Fonds SA

2.6 RISQUES SPÉCIAUX

Dangers naturels :

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

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



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. La servitude en faveur du lot no 11082/S (jouissance d'un réduit no 4 au sous-sol) est intégrée dans le calcul de la valeur.

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.

Radon :

Le radon est un gaz rare naturel radioactif qui provient du sol. La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ est de 17% selon la carte du radon en Suisse, avec un indice de confiance élevé.

Une mesure agréée du radon est recommandée, si une telle mesure n'a pas déjà été effectuée, pour évaluer la nécessité d'un éventuel assainissement.

3. CARTES DE SITUATION

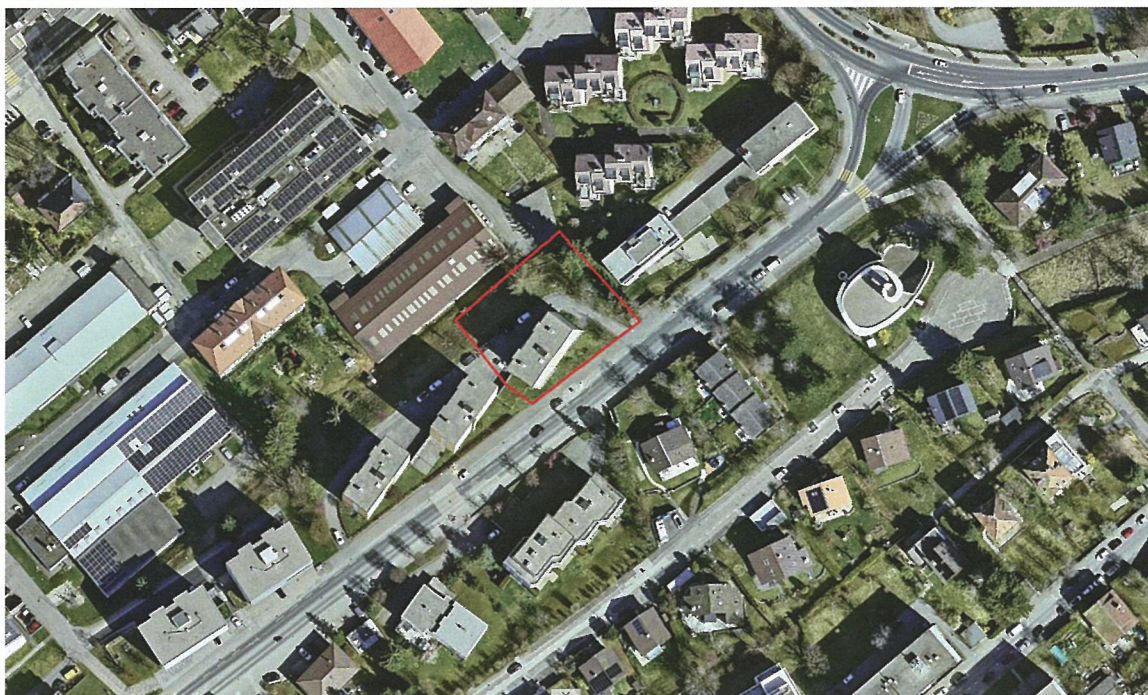


Macro-situation

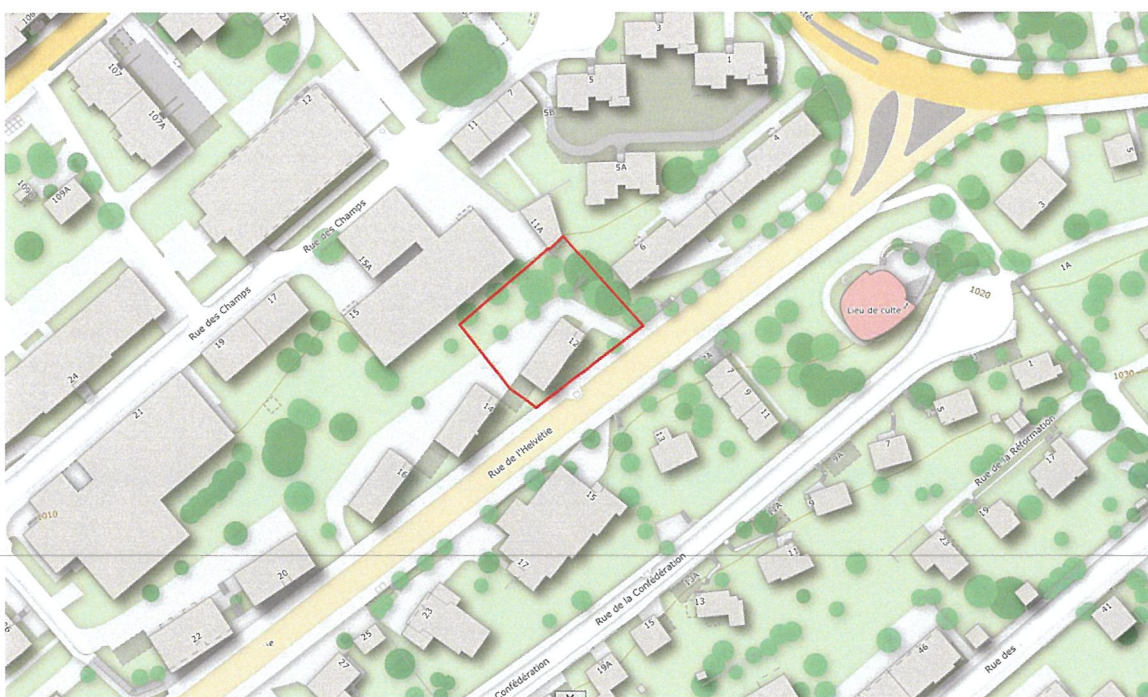


Micro-situation

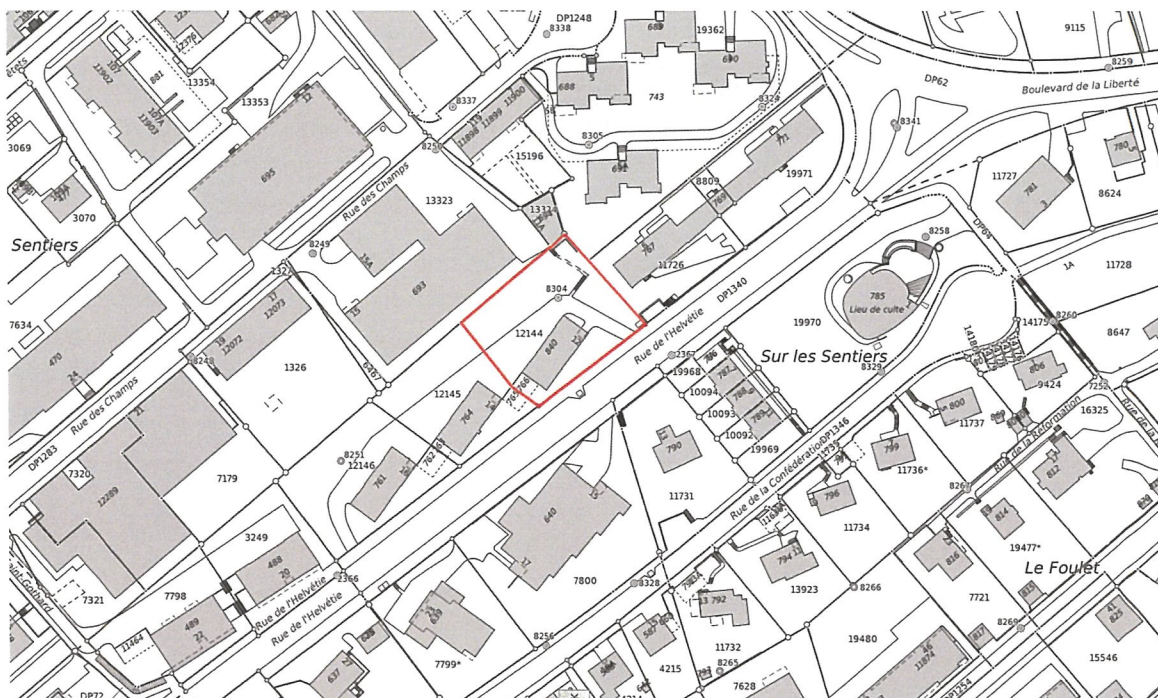
4. PLANS CADASTRAUX



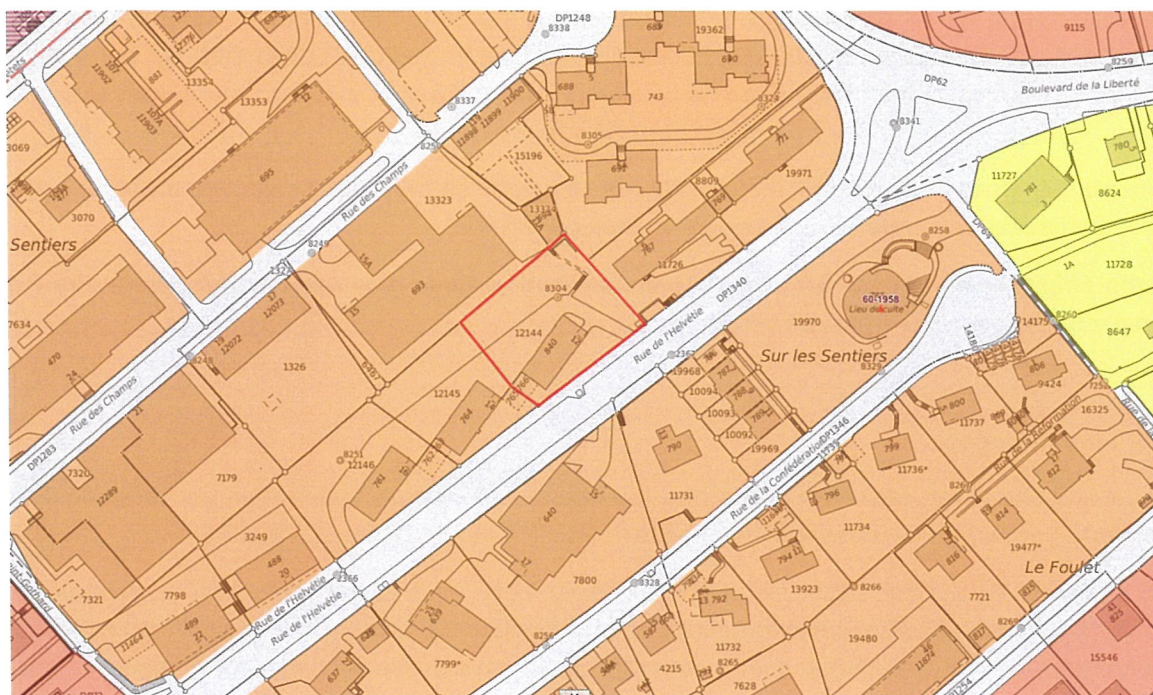
Orthophoto (2025)



Plan de ville



Plan cadastral, parcelle no 12144



Aménagement : zone d'habitation à moyenne densité

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 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 des données de référence (études de marché, indices de prix, etc.). La vétusté de l'objet est incluse dans le prix/m² retenu puisque les prix observés sur un marché impliquent une part de logements vétustes.

Une plausibilisation du résultat est par ailleurs effectuée en partant du calcul de la valeur à neuf de l'objet évalué et en déduisant un certain taux de vétusté.

Visite effectuée en date du 28 avril 2026 en compagnie de la mandante et du propriétaire. Les locaux techniques n'ont pas été visités.

5.3 HYPOTHÈSES

1) La présente évaluation considère que la vétusté des parties communes est intégralement couverte par le fond de rénovation qui s'élevait à CHF 178'854.65 au 31.12.2025.

2) Le prix moyen de CHF 4'250.-/m² peut s'appliquer à cet objet. Un prix plus élevé correspondrait davantage à un objet déjà rénové tandis qu'un prix inférieur s'appliquerait à un objet moins liquide sur le marché (par exemple en raison de sa typologie, ou sans surface externe, sans ascenseur, etc.).

3) Les deux surfaces au sous-sol amènent une plus-value estimée à CHF 5'000.- chacune (cave et réduit).



5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE

Lot 11082/S	92,3 m ²	x	CHF	4 250	=	CHF	392 275
Total intermédiaire	92,3 m²	x	CHF	4 250	=	CHF	392 275
Cave + réduit	2	x	CHF	5 000	=	CHF	10 000
Lot 11071/G	1	x	CHF	30 000	=	CHF	30 000
Total						CHF	432 275
Total, arrondi						CHF	435 000

5.5 PLAUSIBILISATION

Le prix de CHF 4'250.-/m² correspond au quantile 50% des prix des appartements en PPE de 4 pièces à La Chaux-de-Fonds, ce qui représente le niveau central du marché (50% des transactions sont effectuées à un niveau inférieur, et 50% à un niveau supérieur).

Le montant arrondi de CHF 395'000.- qui correspond à la valeur du lot no 11082/S se situe entre les quantiles 10% et 30% pour les appartements de 4 pièces (120 m²) mais entre les quantiles 50% et 70% pour les appartements de 3 pièces (90 m²).

En partant d'une valeur à neuf estimée de l'ordre de CHF 6'000.-/m², le taux de vétusté s'élève à environ 30% ce qui correspond à l'état actuel.

5.6 ANALYSE SWOT

Forces : -Immeuble avec ascenseur -Logement traversant, lumineux -Logement avec surface externe -Séparation des espaces -Un garage fermé -Vue	Faiblesses : -Travaux de rénovations nécessaires -Surface habitable réduite pour un 4 pièces (typologie ancienne) -Risques amiante / radon
Opportunités : -Contexte de taux favorable -Potentiel de mise en valeur -Segment de prix accessible	Menaces : -Contexte économique -Concurrence avec des objets rénovés

6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



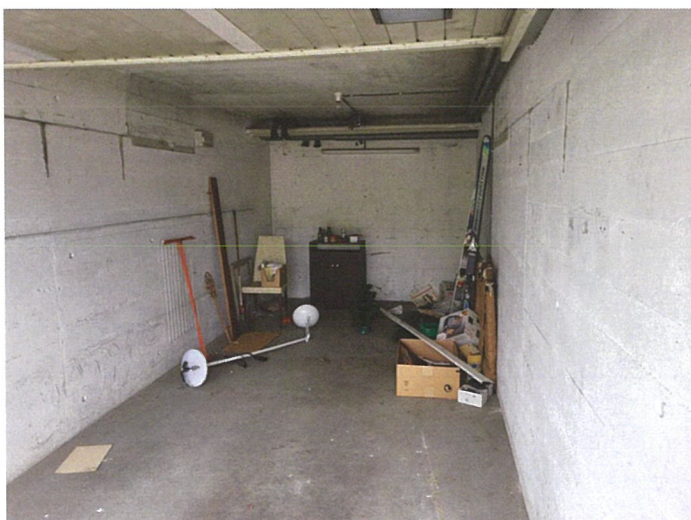
Façades Sud



Façade Nord/Ouest



Garages individuels



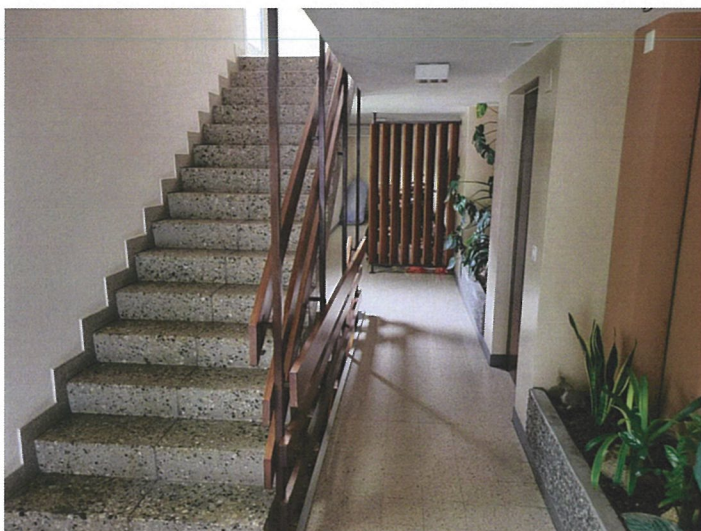
Garage individuel



Accès, façade Nord/Est



Entrée de l'immeuble



Hall d'entrée



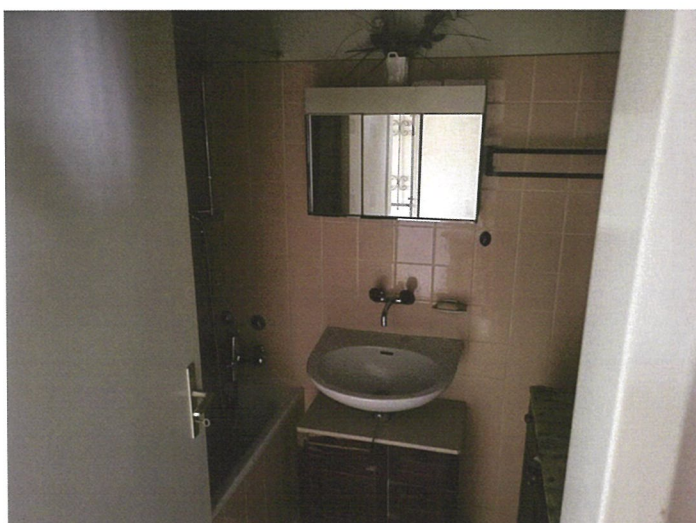
Buanderie commune



Entrée logement



WC séparé



Salle de bain



Cuisine habitable



Salle à manger



Salon



Balcon, vue



Chambre à coucher

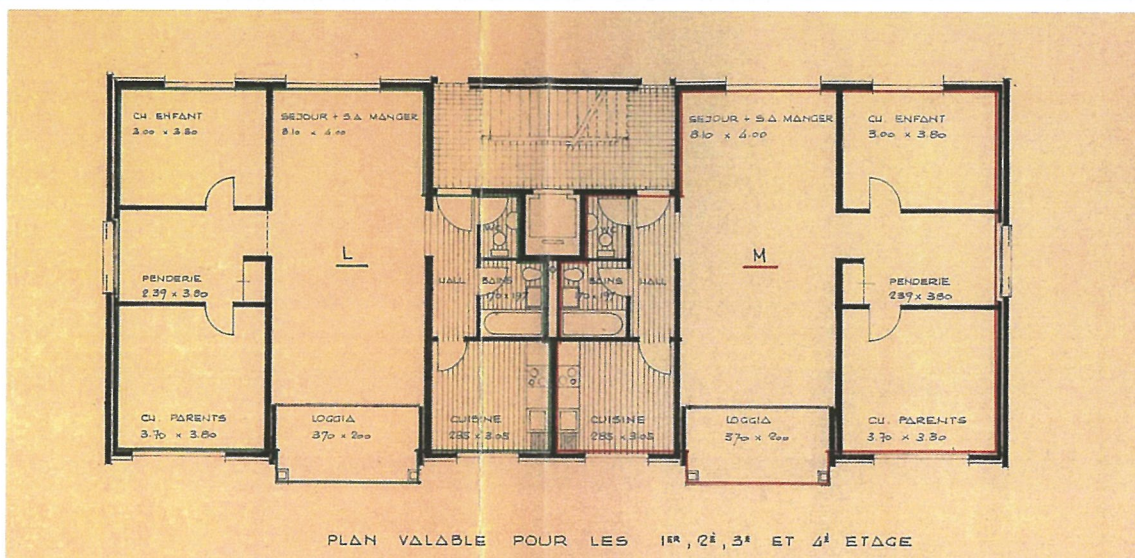


Penderie

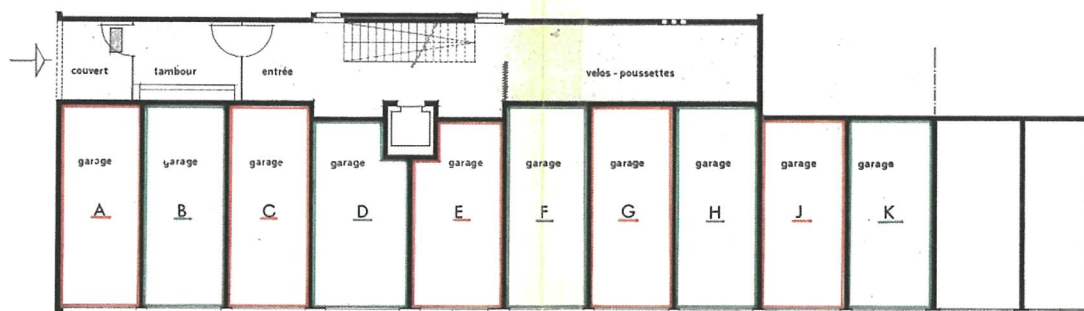


Chambre à coucher

7. PLANS D'ÉTAGES



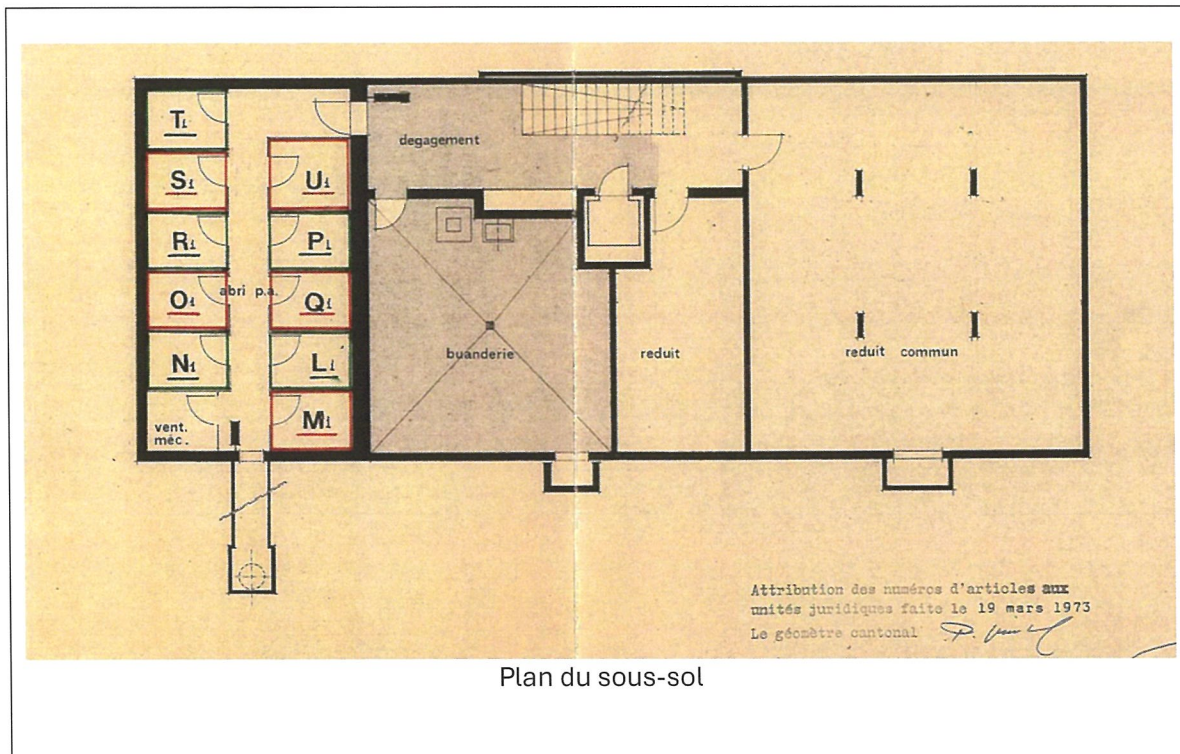
Etage type



Attribution des surfaces d'articles aux
unités juridiques, date le 19 mars 1973
Le géomètre cantonal P. Blum

André Rensch

Garages, rez-de-chaussée



8. CONCLUSIONS ET RÉSERVES

La valeur vénale est estimée à CHF 435'000.- en son 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 et ne ferait pas sens dans le cadre du présent mandat.

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 12 mai 2026

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

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

9. SOURCES

Documents, données	Source	Date
Extraits du Registre foncier (annexe 1)	Registre foncier	17.03.2026
Valeurs fiscales (estimation cadastrale)	Extrait du Registre immobilier,	14.04.2026
Servitudes	Extraits du Registre foncier	17.03.2026
Police d'assurance (annexe 2)	ECAP	07.05.2024
Valeur assurée	ECAP	07.05.2024
Volume du bâtiment	ECAP	07.05.2024
Année de construction	ECAP	07.05.2024
Plans	Archives SITN	17.03.2026
Cartes de micro- /macro-situation	map.geo.admin.ch	12.05.2026
Plan cadastral	SITN	12.05.2026
Zone d'affectation	SITN	12.05.2026
Cadastre des sites pollués	SITN	12.05.2026
Carte des dangers naturels	SITN	12.05.2026
Carte du radon en Suisse	Office fédéral de la santé publique	12.05.2026
Données de marché	Wuest Partner	27.04.2026
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° 12144 (un deux un quatre quatre) Plan folio 303, Sur les Sentiers surface totale 1'705 m², jardin (1'034 m²), accès, place (445 m²) habitation, garage N° de construction 840, Rue de l'Helvétie 12 (226 m²) garage (BS 37 m²) N° de construction 766 Provenance: 11739 No de mutation 201, 12.02.2001 Rêq. 193 Propriétaire(s) Immeuble PPE No 11065/A, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11066/B, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11067/C, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11068/D, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11069/E, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11070/F, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11071/G, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11072/H, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11073/J, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11074/K, 9/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11075/L, 87/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11076/M, 88/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11077/N, 89/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11078/O, 90/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11079/P, 91/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11080/Q, 92/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11081/R, 93/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11082/S, 94/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11083/T, 82/1000 de part de copropriété Immeuble PPE No 11084/U, 104/1000 de part de copropriété Mode(s) d'acquisition(s) Constitution de lots de PPE 30.03.1973 Rêq. 148 Extrait Bien-fonds 12144 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17.03.2026  page 1 de 3	Mention(s) ID 11384 Administrateur Au profit de NAEF IMMOBILIER LA CHAUX-DE-FONDS SA, IDE CHE-100.508.977, siège à La Chaux-de-Fonds 10.01.2025 Rêq. 41 Annotation(s) néant Servitude(s) et charge(s) foncière(s) ID 2283 Ch. et D. Chauffage, eau chaude et passage réciproque FS/FD: No 12144, 12145, 12146 16.10.1972 Rêq. 588 12.07.1978 Rêq. 627 07.12.1979 Rêq. 876 ID 2331 D. Collecteur des eaux usées FS: No 7179.70, 12145, 12146 06.03.1973 Rêq. 94 12.07.1978 Rêq. 627 07.12.1979 Rêq. 876 28.08.1997 Rêq. 887 ID 14613 Ch. Jouissance partielle d'une surface de réduit n° 5 au sous-sol. FD: No 11075/L 15.04.2008 Rêq. 483 ID 14614 Ch. Jouissance partielle d'une surface de réduit n° 5 au sous-sol. FD: No 11076/M 15.04.2008 Rêq. 483 ID 14615 Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 3 au sous-sol. FD: No 11077/N 15.04.2008 Rêq. 483 ID 14616 Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 8 au sous-sol. FD: No 11078/O 15.04.2008 Rêq. 483 ID 14617 Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 6 au sous-sol. FD: No 11079/P 15.04.2008 Rêq. 483 Extrait Bien-fonds 12144 La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17.03.2026  page 2 de 3
---	--



ID 14618
Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 2 au sous-sol.
FD: No 11080/Q
15.04.2008 Rêq. 483

ID 14619
Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 7 au sous-sol.
FD: No 11091/R
15.04.2008 Rêq. 483

ID 14620
Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 4 au sous-sol.
FD: No 11082/S
15.04.2008 Rêq. 483

ID 14621
Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 1 au sous-sol.
FD: No 11083/T
15.04.2008 Rêq. 483

ID 14622
Ch. Jouissance d'une surface de réduit n° 9 au sous-sol.
FD: No 11084/U
15.04.2008 Rêq. 483

Gage(s) Immobilier(s)

néant

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

Extrait N° 1290.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 17 mars 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 11082/S
(un un zéro huit deux / S)

94/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 12144

Avec droits spéciaux sur les locaux suivants :

Etage :

4ème : Appartement Sud de quatre pièces et demie, une cuisine, une salle de bain, un WC, un

hall, un balcon-loggia 96 m²

plus le local annexe suivant :

Sous-sol :

Annexe S1, cave 3 m²

surface totale indicative 99 m²

PPE Dossier N° 27

Pian N° 6372 148/1973

22.08.2000 Rêq. 1192

Propriétaire(s)



Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 30.03.1973 Rêq. 148

Succession 12.05.2013 Rêq. 808

Succession 12.09.2025 Rêq. 877

Mention(s)

ID 2464

Règlement d'administration et d'utilisation

30.03.1973 Rêq. 148

09.04.1998 Rêq. 494

ID 9005

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 20 novembre 2014 (intérêts et frais ultérieurs

réservés) Valeur : CHF 22'400.75

Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites

16.02.2015 Rêq. 167

12.09.2025 Rêq. 877



ID 9160

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 26 octobre 2015 (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 29'741.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
18.01.2016 Rêq. 68
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9161

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 30 novembre 2015 (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 6'552.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
18.01.2016 Rêq. 69
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9403

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 14'600.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
07.11.2016 Rêq. 1206
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9821

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 15'123.95
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
13.04.2018 Rêq. 406
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9838

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 2'313.90
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
22.05.2018 Rêq. 523
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9893

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 2'198.40
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
03.08.2018 Rêq. 862
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9941

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 4'182.05
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
19.09.2018 Rêq. 1020
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9969

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 4'598.65
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
21.11.2018 Rêq. 1271
12.09.2025 Rêq. 877



page 2 de 4

Extrait Bien-fonds 11082/S La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17.03.2026

ID 10030

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 5'389.70
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
12.02.2019 Rêq. 190
12.09.2025 Rêq. 877

Annotation(s)

ID 685

Droit d'opposition des copropriétaires
30.03.1973 Rêq. 148

ID 5100

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires logaux) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 396.95
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
12.12.2025 Rêq. 1210

ID 241.1973

Profit des cases libres Cédule au porteur N° 241.1973
10.10.1973 Rêq. G945

ID 242.1973

Profit des cases libres Cédule au porteur N° 242.1973
10.10.1973 Rêq. G946

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 14620

D. Jouissance d'une surface de réduit n° 4 au sous-sol.
FS: No 12144
15.04.2008 Rêq. 483

Gage(s) immobilier(s)

rang 1

CHF 90'000.-- Francs suisses neuf zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 240.1973
Créancier P: SUVA, IDE CHE-108.955.179, siège à Lucerne
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 8.50 %

Gage collectif: No 11071/G

10.10.1973 Rêq. G944



page 3 de 4

Extrait Bien-fonds 11082/S La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17.03.2026

rang 2
CHF 15'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 241.1973
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 7.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 11071/G
10.10.1973 Rêq. G945

rang 3
CHF 15'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 242.1973
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 7.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 11071/G
10.10.1973 Rêq. G946

rang 4
CHF 4'976.90 Francs suisses quatre neuf sept six 90/100
Hypothèque légale art. 712i CCS N° 165.2025
Créancier: COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA COPROPRÉTÉ
HELVÉTIE 12, Propriété commune, composée de:
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er juillet 2025
12.12.2025 Rêq. 1211

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° 1290.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 17 mars 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL

PPE N° 11071/G
(un un zéro sept un / G)

9/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 12144
Avec droits spéciaux sur l'unité juridique comprenant :
Etage :
Rez : Garage 17 m²
Surface totale indicative 17 m²
PPE Dossier N° 27
Plan N° 6372 148/1973
22.08.2000 Rêq. 1192

Propriétaire(s)

[REDACTED]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 30.03.1973 Rêq. 148
Succession 12.06.2013 Rêq. 808
Succession 12.09.2025 Rêq. 877

Mention(s)

ID 2464
Règlement d'administration et d'utilisation
30.03.1973 Rêq. 148
09.04.1998 Rêq. 494

ID 9005
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 20 novembre 2014 (intérêts et frais ultérieurs réservés) Valeur : CHF 22'400.75
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
16.02.2015 Rêq. 167
12.09.2025 Rêq. 877



ID 9160

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 26 octobre 2015 (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 29'741.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
18.01.2016 Rêq. 68
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9161

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive du 30 novembre 2015 (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 6'552.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
18.01.2016 Rêq. 69
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9403

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 14'600.--
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
07.11.2016 Rêq. 1206
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9821

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 16'123.95
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
13.04.2018 Rêq. 406
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9838

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 2'313.90
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
22.05.2018 Rêq. 523
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9893

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 2'198.40
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
03.08.2018 Rêq. 862
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9941

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 4'162.05
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
19.09.2018 Rêq. 1020
12.09.2025 Rêq. 877

ID 9969

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 4'598.65
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
21.11.2018 Rêq. 1271
12.09.2025 Rêq. 877



Extrait Bien-fonds 11071/G La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17 03 2026

ID 10030

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (intérêts et frais ultérieurs réservés) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 5'389.70
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
12.02.2019 Rêq. 190
12.09.2025 Rêq. 877

Annotation(s)

ID 685

Droit d'opposition des copropriétaires
30.03.1973 Rêq. 148

ID 5100

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) (conjointement sur les 11071/G, 11082/S) Valeur : CHF 396.95
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
12.12.2025 Rêq. 1210

ID 241.1973

Profit des cases libres Cédule au porteur N° 241.1973
10.10.1973 Rêq. G945

ID 242.1973

Profit des cases libres Cédule au porteur N° 242.1973
10.10.1973 Rêq. G946

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

Gage(s) immobilier(s)

rang 1

CHF 90'000.-- Francs suisses neuf zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 240.1973
Créancier P: SUVA, IDE CHE-108.955.179, siège à Lucerne
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 6.50 %

Gage collectif: No 11082/S
10.10.1973 Rêq. G944

rang 2

CHF 15'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 241.1973
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 7.00 %

Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 11082/S
10.10.1973 Rêq. G945



Extrait Bien-fonds 11071/G La Chaux-de-Fonds -RF CANTONAL, 17 03 2026

rang 3
CHF 15'000.-- Francs suisses un cinq zéro zéro zéro 00/100
Cédule au porteur N° 242.1973
Constituant(s) du gage: [REDACTED]

Taux d'intérêt maximum 7.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif: No 11082/S
10.10.1973 Rég. G946

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.

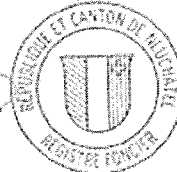
Le conservateur soussigné certifie que la désignation ci-dessus est conforme au registre foncier.

Extrait N° 1290.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 17 mars 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

10.2 POLICE D'ASSURANCE ECAP



Établissement cantonal
d'assurance et de prévention
Place de la Gare 4 | CP 1 2002 Neuchâtel

Police d'assurance Neuchâtel, le 7 mai 2024

Naeef Immobilier Genève SA
Rue Eugène Pittard 14-16
Case Postale 6195
1211 Genève 6

Police N° 16561 - 12

Page 1 sur 2

Propriétaire

119657 PPE Helvétie 12, 2300 La Chaux-de-Fonds

Mandataire/Représentant

152775 Naeef Immobilier Genève SA, Rue Eugène Pittard 14-16, Case Postale 6195, 1211 Genève 6

Bâtiment

Numéro d'objet : 20965 - PPE (10 app.) + garages
Adresse : La Chaux-de-Fonds, Rue de l'Helvétie 12
Année de construction : 1974
Date d'estimation : 30 août 2019
N° de bien-fonds : 12144
Type de valeur : A neuf
Volume total : 4'399.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 3'332'396.00 (indice=131)

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction : Massif
Classe de risque lié à l'usage : A-Faible
Valeur d'assurance : 3'332'396.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250%	833.10
Prime de risque brute	0.110%	366.55
Prime de risque nette		366.55
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		1'199.65
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		60.00
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160%	533.20
Total annuel		1'792.85

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

Membre de l'AECA
www.ecap.ch

ECAP
Établissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4
Case postale
2002 Neuchâtel

T +41 32 859 62 22
ecap@ecap.ch
www.ecap.ch

Police N° 16561 - 12

Page 2 sur 2

Aménagements assurés

Store en toile, 10X
Brise-vent partiels
Porte de garage automatique, 3X
Interphone
Exutoire non asservi
Jardinière intérieure, 2X
Agencements fixes
Lave-linge
Sèche-linge
Parquets massifs
Portes coulissantes
Spots encastrés dans faux-plafonds

Aménagements non assurés

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 récépissé du procès-verbal d'estimation sur les objets assurés par convention particulière, ce sont ceux indiqués sur la police qui prévalent, 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.ecap.ch

ECAP
Établissement cantonal
d'assurance et de prévention

Place de la Gare 4
Case postale
2002 Neuchâtel

T +41 32 859 62 22
ecap@ecap.ch
www.ecap.ch