



RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Immeuble :

Appartement en PPE
Rue des Terreaux 8
2022 Bevaix



Mandant :

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

VALEUR VÉNALE - LOT 5509/H :

CHF 525'000.-

VALEUR VÉNALE - LOT 5505/D :

CHF 25'000.-

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

Neuchâtel, le 9 juin 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	3
2.3 ETAT GÉNÉRAL ET RÉNOVATIONS.....	3
2.4 REGISTRE FONCIER	4
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.....	10
5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE	10
5.5 ANALYSE SWOT.....	10
6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE	11
7. PLANS D'ÉTAGES	17
8. CONCLUSIONS ET RÉSERVES	18
9. SOURCES	19
10. ANNEXES.....	20
10.1 EXTRAITS DU REGISTRE FONCIER	20
10.2 POLICE D'ASSURANCE ECAP	23

1. DESCRIPTION

1.1 MOTIF DE L'ÉVALUATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES

Détermination de la valeur vénale des lots PPE no 5509/H et 5505/D selon la demande de l'Office des poursuites. L'ensemble représente 250/1000 du bien-fonds no 4822 sis Rue des Terreaux 8 à Bevaix (Commune de La Grande Béroche).

Il s'agit d'un appartement en PPE de 4.5 pièces construit en 1975 (5509/H) et d'un garage (5505/D). L'appartement est situé au premier étage (en considérant que l'entrée principale où se situent les garages constitue le sous-sol et que le premier niveau où se trouvent deux logements constitue le rez-de-chaussée).

La surface de vente nette qui, dans ce cas, correspond à la surface habitable + la moitié de la surface externe (au sens des recommandations de l'USPI Suisse) est de 88 m².

L'appartement n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation ces dernières années, à l'exception du remplacement d'une partie des fenêtres (date non connue). En ce qui concerne les parties communes, les derniers travaux effectués concernent le remplacement de la production de chaleur par une PAC (pompe à chaleur) air-eau.

Les charges PPE s'élèvent à CHF 550.-/mois selon les informations transmises par l'administratrice. Le fonds de rénovation s'élève actuellement à CHF 21'484.-.

Valeur vénale de l'ensemble estimée à CHF 550'000.-

1.2 MICRO-SITUATION

Image, perception du cadre

Quartier résidentiel situé à proximité des voies de chemin de fer.

Situation du bâtiment

Parcelle de forme irrégulière, orientation du bâtiment vers l'Est avec vue lac.

Nuisances

Inhérentes à la micro-situation du bien-fonds (passage de véhicules et trafic ferroviaire).

Principales commodités

Les commerces ainsi que le centre du village sont accessibles en quelques minutes à pied.

Accessibilité en transports publics

La gare de Bevaix se trouve à une centaine de mètres.

L'arrêt de bus, direction Gorgier ou Areuse, se trouve à 500 mètres. (6 minutes à pied).

Accessibilité en transports privés

En dehors des heures de pointe :

Vers / depuis Neuchâtel - environ 10 minutes (12 km),

Vers/ depuis La Chaux-de-Fonds - environ 23 minutes (29 km).

Vers/ depuis Yverdon-les-Bains – environ 20 minutes (25 km).

Points positifs en lien avec la micro-situation

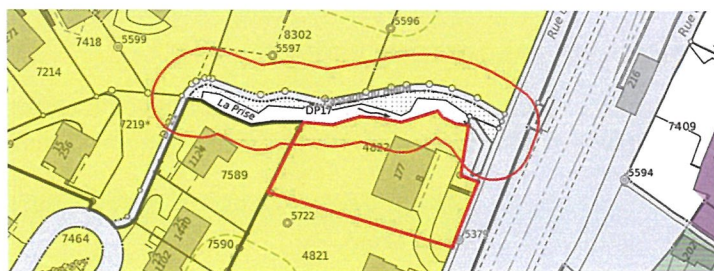
Proximité des transports publics et vue lac.

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

2. DÉTAILS DE L'IMMEUBLE

2.1 TERRAIN

No de parcelle :	4822
Type d'objet :	Immeuble d'habitation
Surface du terrain (ST) :	1'397 m ²
Emprise au sol :	196 m ²
Jardin :	1'019 m ²
Accès, place :	152 m ²
EGRID	CH807812869967
EGRID (PPE 5509/H)	CH911274997891
EGRID (PPE 5505/D)	CH971278749911
Droit de superficie :	Non
Patrimoine :	Non
Sites pollués :	Le bien-fonds n'est pas recensé au cadastre cantonal des sites pollués.
Déclivité :	Terrain en pente
Ligne à haute tension :	Non
Zones de construction :	Zone d'habitation à faible densité.
Révision du PAL (en cours) :	Zone d'habitation 2
Divers :	Distance des constructions par rapport à la forêt : le bâtiment ne pourrait vraisemblablement plus être reconstruit à l'identique avec la réglementation actuelle.



2.2 BÂTIMENT

Année de construction :	1975
Adresse :	Rue des Terreaux 8, 2022 Bevaix
EGID :	1460472
Volume du bâtiment (ECAP) :	1'975 m ³
Surface habitable du lot :	env. 82 m ²
Surface externe :	env. 12 m ²
Surface de vente nette :	env. 88 m ²
Nombre de niveaux :	logement sur un seul niveau
Ascenseur :	Non
Sous-sol :	au niveau de l'entrée (terrain en pente)

Enveloppe du bâtiment

Construction massive traditionnelle.

Toiture à 4 pans, couverture tuiles.

Fenêtres, portes : PVC double vitrage (partiellement); certaines fenêtres n'ont pas été remplacées et sont d'origine (salle de bain, deux chambres).

Aménagements intérieurs

Cuisine et salle d'eau non rénovés.

Revêtements de sol hétérogènes (carrelage, mosaïque, parquets).

Installations techniques

Pompe à chaleur air-eau, radiateurs.

Installation photovoltaïque : non

Contrôle des installations électriques : pas d'information disponible.

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 du remplacement de la production de chaleur (PAC).

Les aménagements intérieurs du lot ne correspondent plus aux standards actuels et doivent faire l'objet de travaux de rénovation.

La porte du garage devrait être réparée, voire remplacée.

Les aménagements extérieurs (partie jardin divisée en 4 à l'arrière du bâtiment) doivent faire l'objet d'un débarras / entretien.

Rénovations futures : pas d'investissement prévu à court terme (parties communes).

2.4 REGISTRE FONCIER

Mentions

Bien-fonds no 4822 :
Néant.

PPE no 5509/H et 5505/D :
Règlement d'utilisation et d'administration du 21 juillet 1983.

Annotations

Bien-fonds no 4822 :
Néant.

PPE no 5509/H et 5505/D :
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur CHF 14'691.45
Au profit de Etat de Neuchâtel Office des poursuites

Profit des cases libres (cédule de registre no 29.2014).

Servitudes et charges foncières

Bien-fonds no 4822 :
Passage à pied et pour tous véhicules (D) à la charge du fonds voisin no 4821 :



PPE no 5509/H et 5505/D :
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.

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

Date des extraits du Registre foncier : 23 avril 2026.

2.5 VALEURS DE RÉFÉRENCE

Estimation cadastrale PPE no 5509/H et 5505/D	Estimation :	26.01.2025	CHF	179'000.00
ECAP, police no 36127-12 Au prorata des millièmes (250/1000)	Estimation :	13.02.2025	CHF	1'351'990.00
			CHF	337'997.50

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.

Le bien-fonds se trouve dans un secteur avec un risque d'inondations (degré de danger résiduel et faible). Une moins-value sur la valeur du logement n'est pas prise en compte.



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.

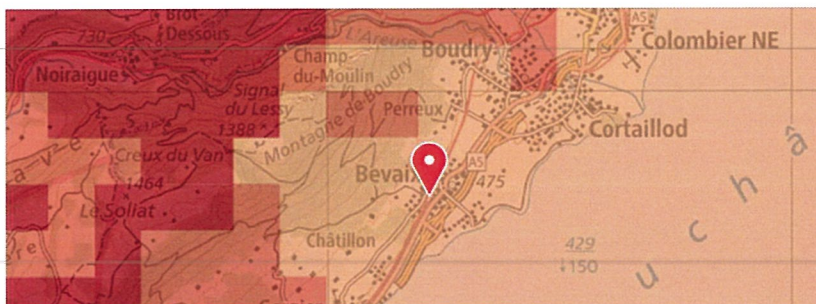
Amiante :

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.

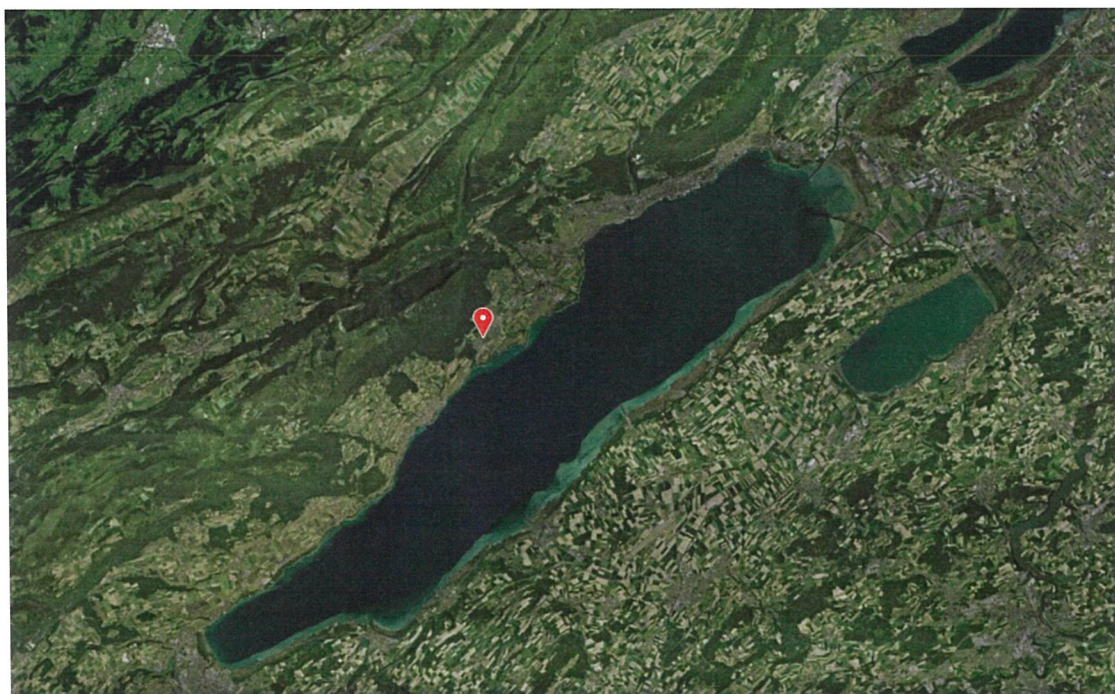
Radon :

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 4% avec un indice de confiance élevé.

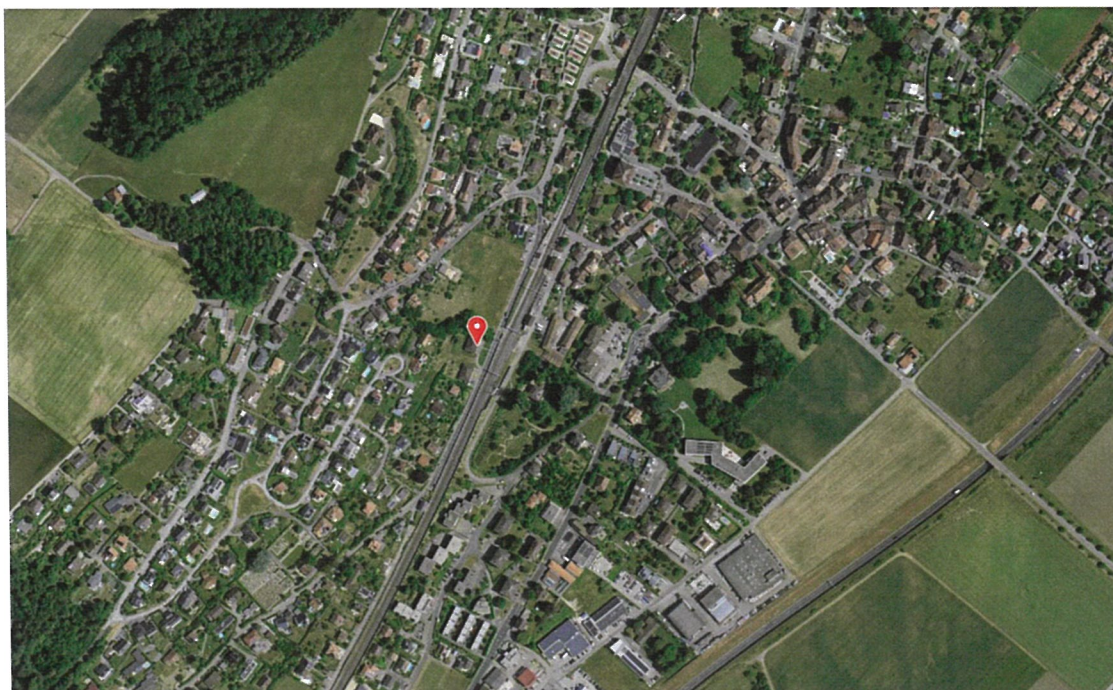


Sur la base de ce qui précède, une mesure du radon est envisageable mais non pas recommandée.

3. CARTES DE SITUATION



Macro-situation



Micro-situation

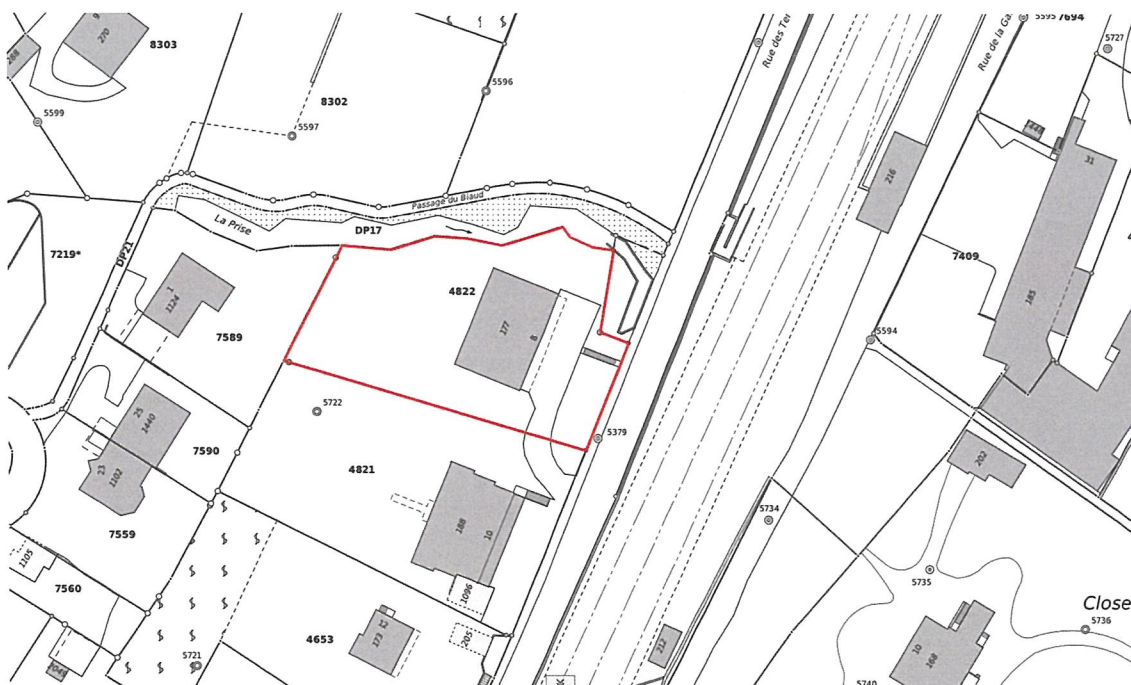
4. PLANS CADASTRAUX



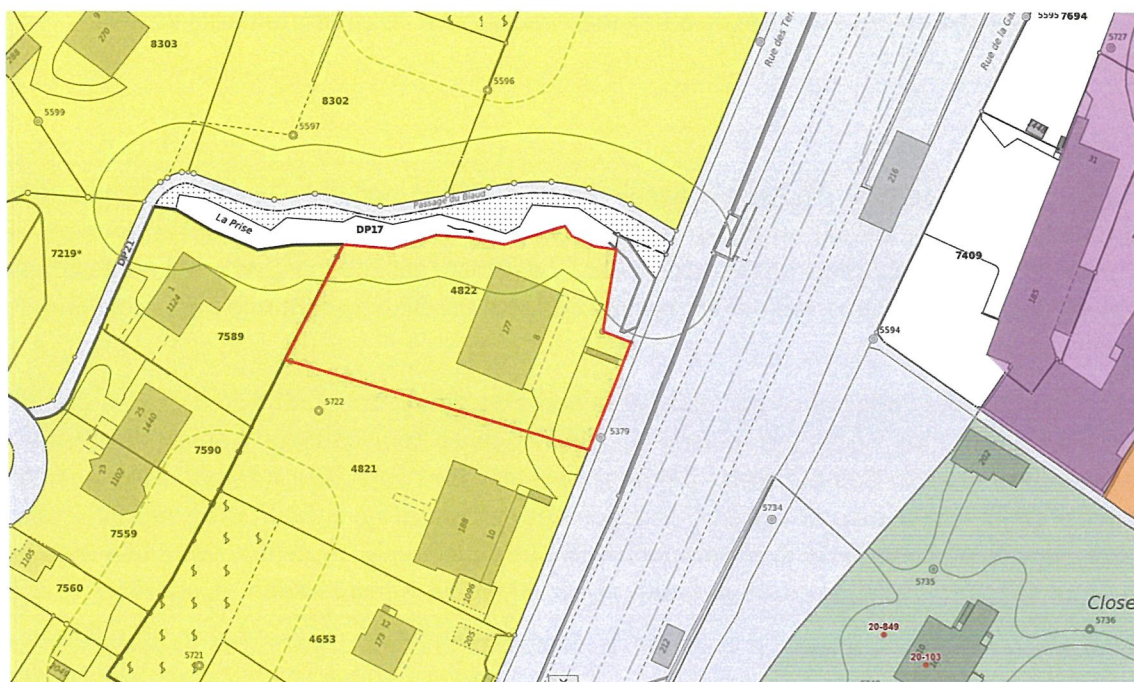
Orthophoto (2025)



Plan de ville



Plan cadastral, parcelle no 4822, 1'397 m²



Aménagement : Zone d'habitation à faible densité

5. EVALUATION

5.1 CONTEXTE ACTUEL DE MARCHÉ

Au cours de ces dernières années, le prix moyen des appartements en PPE a globalement augmenté dans la Commune de La Grande Béroche (de CHF 6'900.-/m² à CHF 7'360.-/m² en moyenne entre la fin 2023 et début 2026), malgré, selon Wuest Partner, une qualité d'emplacement inférieure à la moyenne pour ce type de logements avec un rating d'emplacement donné à 2.7 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 toujours de soutenir la demande (dernier abaissement du taux directeur à 0% le 20 juin 2025) et la pénurie de logements devrait se poursuivre du côté de l'offre.

A contrario, la suppression de la valeur locative approuvée fin-septembre 2025 pourrait éventuellement réduire la demande de biens immobiliers non rénovés en l'absence de la déductibilité des frais de rénovation.

A La Grande Béroche, le prix d'achat moyen des appartements en PPE s'élève donc à CHF 7'360.-/m² actuellement. Ce niveau de prix est supérieur à la moyenne du Canton de CHF 6'080.-/m² mais inférieur à la moyenne suisse qui s'élève à CHF 8'020.-/m² (quantile 50%).

La Grande Béroche compte un total de 5'015 logements, dont 865 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 puisque les prix observés sur un marché concernent évidemment une part de logements vétustes.

Les caractéristiques spécifiques de l'objet et le contexte actuel de marché sont pris en compte dans l'évaluation : l'immeuble est ancien et ne dispose pas d'un ascenseur. Il en est de même du logement, non rénové. Ces éléments pèsoient la valeur de l'objet, qui ne peut donc pas être valorisé à concurrence du prix moyen d'un logement « standard » à concurrence de CHF 7'360.-/m². Le bien se positionne dans le segment inférieur du marché. Toutefois, certaines qualités telles que la micro-situation et la vue sont aussi prises en considération et contribuent à la valorisation de cet objet.

Visite effectuée en date du 22 mai 2026 en compagnie de la mandante et de l'administratrice. Les locaux techniques et la cave n'ont pas été visités.

5.3 HYPOTHÈSES

- 1) Le prix moyen de CHF 7'360.-/m² n'est pas applicable en raison de l'état actuel du lot présentement évalué, non rénové.
- 2) Une correction estimée à 20% doit être appliquée en raison des caractéristiques du lot qui péjorent sa liquidité (immeuble ancien, absence d'ascenseur, travaux nécessaires). Cette proportion est régulièrement observée pour des appartements disposant de caractéristiques comparables (quantile WP compris entre 10% et 30%).
- 3) La cave est valorisée à concurrence de 10% du prix/m² appliqué au lot no 5509/H, le garage est valorisé à concurrence de CHF 25'000.- (porte à réparer, voire à remplacer).
- 4) Pas de travaux urgents : la vétusté des parties communes (façades, surfaces de circulation, entre autres) n'est pas intégrée dans le calcul de la valeur, ni le fonds de rénovation.

5.4 CALCUL DE LA VALEUR COMPARATIVE

Lot 5509/H	88 m2	x	CHF 7 360	=	CHF 647 680
Liquidité	-20%	x	CHF 647 680	=	CHF -129 536
Total intermédiaire	88 m2	x	CHF 5 888	=	CHF 518 144
Lot 5505/D	1	x	CHF 25 000	=	CHF 25 000
Cave	6 m2	x	CHF 589	=	CHF 3 533
Total					CHF 546 677
Total, arrondi					CHF 550 000

5.5 ANALYSE SWOT

Forces : -Micro-situation -Immeuble de 4 logements -Etage supérieur -Surface externe, vue lac -Proximité des transports publics -Production de chaleur neuve -Garage fermé	Faiblesses : -Bâtiment ancien -Vétusté du lot, obsolescence -Typologie ancienne (cloisonnement, une seule salle d'eau) -Immeuble sans ascenseur -Accès (escalier, pente) -Risque amiante
Opportunités : -Contexte de taux favorable -Offre limitée sur le marché -Potentiel de mise en valeur -Segment de prix accessible	Menaces : -Concurrence avec des objets neufs ou rénovés -Rénovation des parties communes (façades, toiture) à moyen terme

6. DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



Accès, façade principale



Façade Ouest



Aménagements extérieurs



Surface de jardin à entretenir



Pompe à chaleur air-eau



Escalier, route



Accès pour véhicules (droit de passage)



Garage



Hall d'entrée



Séjour et balcon



Cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle d'eau avec baignoire



Vue en direction du Nord

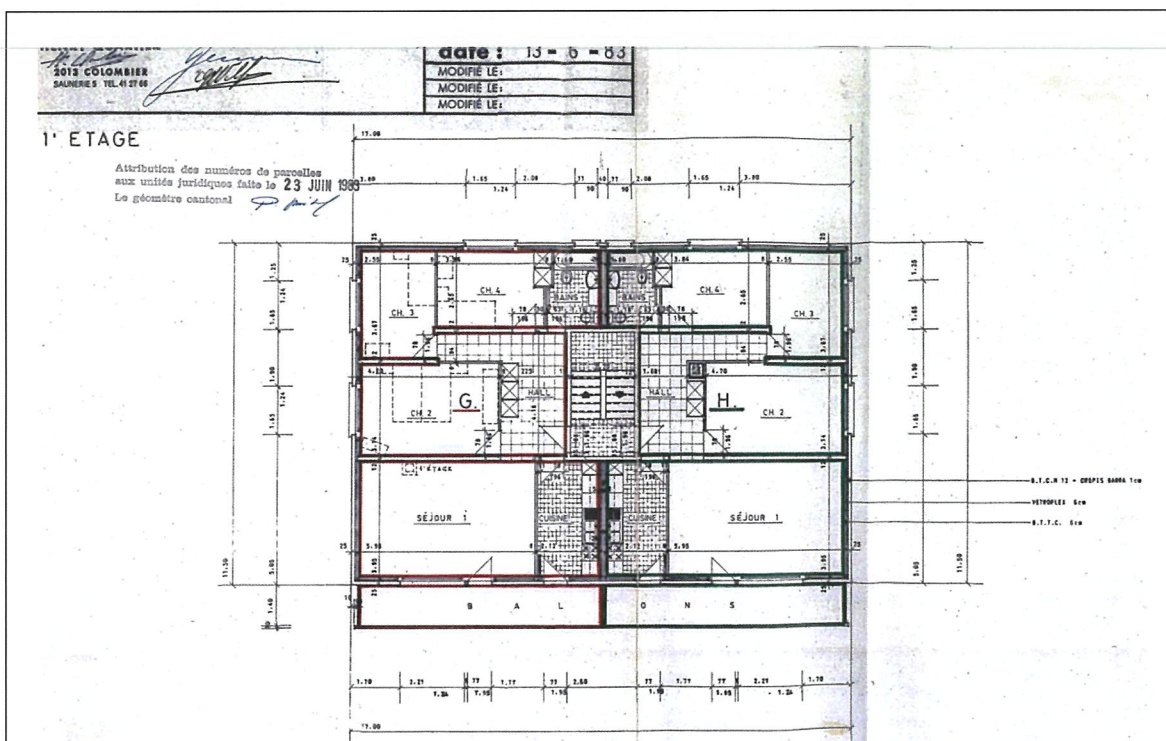


Balcon

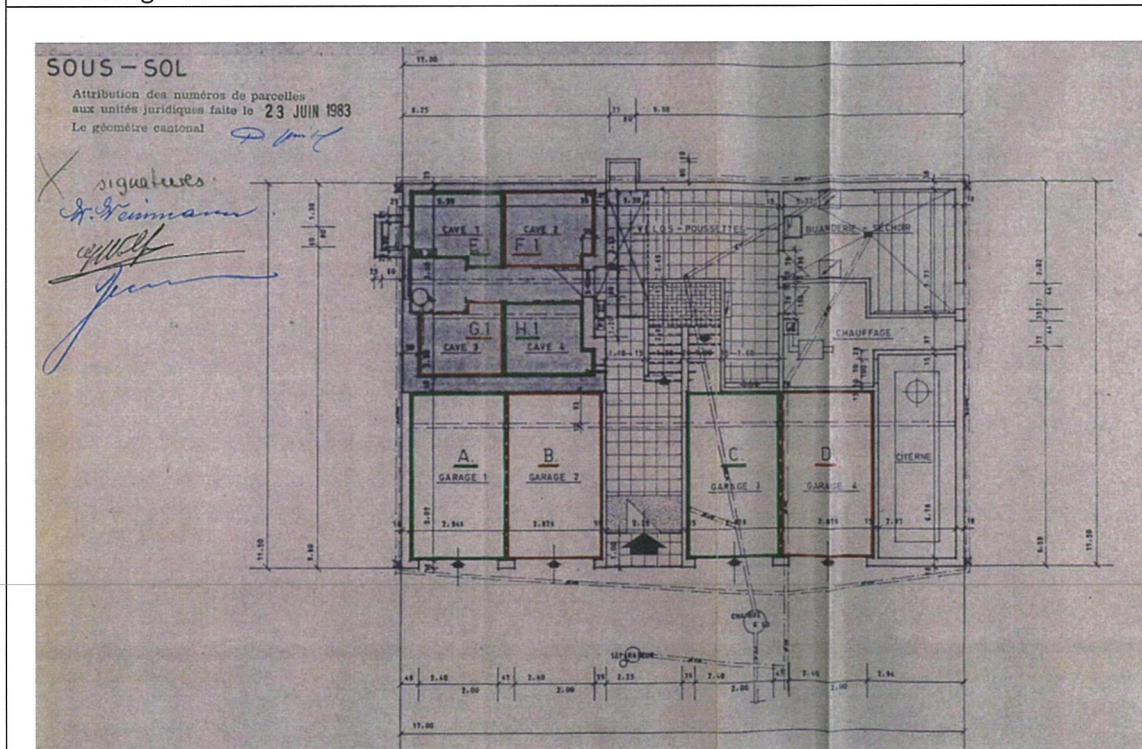


Vue en direction du Sud

7. PLANS D'ÉTAGES



Plan du logement



Plan des caves, garages et locaux techniques

8. CONCLUSIONS ET RÉSERVES

La valeur vénale de l'ensemble (lots no 5509/H et 5505/D) est estimée à CHF 550'000.- en l'état actuel, soit un prix de CHF 5'888.-/m² (quantile selon Wuest Partner compris entre 10% et 30%).

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 fait pas de sens dans le cas présent.

Les valeurs calculées ne tiennent pas compte des frais annexes d'acquisition (notaire, droits de mutation, etc.), de la forme de la propriété, des aspects fiscaux (TVA, impôt sur le gain immobilier, etc.), ni d'éventuels litiges juridiques.

Le soussigné exclut tout conflit d'intérêt dans le cadre de la présente évaluation réalisée de manière neutre et indépendante.

Le rapport d'évaluation est destiné en premier lieu à l'usage du mandant – toute responsabilité est exclue pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.

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 9 juin 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	23.04.2026
Valeurs fiscales (estimations cadastrale)	Extraits du Registre immobilier	26.01.2025
Servitude	Extrait du Registre foncier	23.04.2026
Police d'assurance (annexe 2)	ECAP	13.02.2025
Valeur assurée	ECAP	13.02.2025
Volume du bâtiment	ECAP	13.02.2025
Année de construction	ECAP	13.02.2025
Plans d'étages	Archives SITN	23.06.1989
Cartes de micro- /macro-situation	map.geo.admin.ch	09.06.2026
Plan cadastral	SITN	09.06.2026
Zone d'affectation	SITN	09.06.2026
Cadastre des sites pollués	SITN	09.06.2026
Carte des dangers naturels	SITN	09.06.2026
Carte du radon en Suisse	Office fédéral de la santé publique	09.06.2026
Données de marché	Wuest Partner, Etude BCN	22.05.2026
Documentation photographique	C. Martin	22.05.2026
Visite	C. Martin	22.05.2026



10. ANNEXES

10.1 EXTRAITS DU REGISTRE FONCIER

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de Bevaix

PPE N° 5509/H
(cinq cinq zéro neuf / H)

248/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 4822
Avec droits spéciaux sur :

Etages :

1er : Appartement Est de quatre chambres, un hall, une cuisine, une salle de bains, un balcon 94 m²

plus le local annexe suivant :

S.-sol : Annexe H1, cave 6 m²

Surface totale indicative 100 m²

PPE Dossier N° 72

Plan N° 10244 567/1974, 10407 494/1975

31.03.1995 Rêq. 605

Propriétaire(s)

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 21.07.1983 Rêq. 636
Succession 16.05.2025 Rêq. 694

Mention(s)

ID 1879

Règlement d'utilisation et d'administration du 21 juillet 1983
21.07.1983 Rêq. 636

Annotation(s)

ID 5679

Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 14'691.45
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
25.02.2026 Rêq. 284

ID 29.2014

Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre N° 29.2014
17.02.2014 Rêq. 308

Extrait Bien-fonds 5509/H Bevaix, 23.04.2026



page 1 de 2

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

Gage(s) immobilier(s)

rang 1

CHF 220'000.-- Francs suisses deux deux zéro zéro zéro 00/100

Cédule hypothécaire de registre N° 29.2014

Créancier: BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, IDE CHE-108.954.576, siège à Fribourg

Constituant(s) du gage:

Taux d'intérêt maximum 8.00 %

Avec profit des cases libres

Gage collectif: No 5505/D

17.02.2014 Rêq. 308

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

Extrait N° 2079.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 23 avril 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier



Extrait Bien-fonds 5509/H Bevaix, 23.04.2026

page 2 de 2

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de Bevaix

PPE N° 5505/D
(cinq cinq zéro cinq / D)

2/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 4822
Avec droits spéciaux sur :
Etage :
S.-sol : Un garage 15 m²
Surface totale indicative 15 m²
PPE Dossier N° 72
Plan N° 10244 567/1974, 10407 494/1975
31.03.1995 Rêq. 605

Propriétaire(s)

[Redacted]

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 21.07.1983 Rêq. 636
Succession 16.05.2025 Rêq. 694

Mention(s)

ID 1879
Règlement d'utilisation et d'administration du 21 juillet 1983
21.07.1983 Rêq. 636

Annotation(s)

ID 5690
Restriction du droit d'aliéner Saisie définitive (plus accessoires légaux) Valeur : CHF 14'691.45
Au profit de ETAT DE NEUCHÂTEL Office des poursuites
19.03.2026 Rêq. 395

ID 29.2014
Profit des cases libres Cédule hypothécaire de registre N° 29.2014
17.02.2014 Rêq. 308



Extrait Bien-fonds 5505/D Bevaix, 23.04.2026

page 1 de 2

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

Gage(s) immobilier(s)

rang 1
CHF 220'000.-- Francs suisses deux deux zéro zéro zéro zéro 00/100
Cédule hypothécaire de registre N° 29.2014
Créancier: BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, IDE CHE-108.954.576, siège à Fribourg
Constituant(s) du gage: [Redacted]
Taux d'intérêt maximum 8.00 %
Avec profit des cases libres
Gage collectif, No 5509/H
17.02.2014 Rêq. 308

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

Extrait N° 2079.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 23 avril 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

[Signature]


Extrait Bien-fonds 5505/D Bevaix, 23.04.2026

page 2 de 2



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL



Extrait du registre foncier

Cadastre de Bevaix

Bien-fonds N° 4822
(quatre huit deux deux)

Plan folio 110, Les Terreaux
surface totale 1'397 m², jardin (1'049 m²), accès, place (152 m²)
habitation, garage N° de construction 177, Rue des Terreaux 8 (196 m²)
PPE Dossier N° 72
Provenance: 4654
No de mutation 1993, 08.01.2001 Rêq. 33

Propriétaire(s)

Immeuble PPE No 5502/A, 2/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5503/B, 2/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5504/C, 2/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5505/D, 2/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5506/E, 248/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5507/F, 248/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5508/G, 248/1000 de part de copropriété
Immeuble PPE No 5509/H, 248/1000 de part de copropriété

Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 21.07.1983 Rêq. 636

Mention(s)

néant

Annotation(s)

néant

Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

ID 2124
D. Passage à pied et pour tous véhicules
FS: No 4821
09.06.1975 Rêq. 494



Extrait Bien-fonds 4822 Bevaix, 23.04.2026

page 1 de 2

Gage(s) Immobilier(s)

néant

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

Extrait N° 2079.

Emolument CHF 20.--

Neuchâtel, le 23 avril 2026 à 07h30

Le conservateur du registre foncier

[Signature]



Extrait Bien-fonds 4822 Bevaix, 23.04.2026

page 2 de 2



10.2 POLICE D'ASSURANCE ECAP

Etablissement cantonal
d'assurance et de prévention
Place de la Gare 4 | 2002 Neuchâtel
T +41 32 899 42 22Police d'assurance
Neuchâtel, le 17 février 2025

Police N° 36127 - 12

Page 1 sur 2

Propriétaire

110295 PPE Terreaux 8, Case Postale 90, 2022 Bevaix

Mandataire/Représentant

158387 Aid-Plus, A l'att. de [REDACTED]

Bâtiment

Numéro d'objet : 64726 - Immeuble en PPE (4 unités) + garage
Adresse : Bevaix, Rue des Terreaux 8
Année de construction : 1975
Date dernière modification : 13 février 2025
Date dernière estimation sur site : 13 février 2025
N° de bien-fonds : 4822
Type de valeur : A neuf
Volume total : 1'975.00 m3
Valeur d'assurance totale : CHF 1'351'990.00 (indice=131)

Bâtiment

Classe de risque lié à la construction : Massif
Classe de risque lié à l'usage : A:Faible
Valeur d'assurance : 1'351'990.00

Éléments de facturation	Taux	Montant (CHF)
Prime de base	0.250%	338.00
Prime de risque brute	0.110%	148.70
Prime de risque nette		148.70
Prime d'assurance (prime de base + prime de risque)		486.70
Droit de timbre : 5% sur la prime d'assurance		24.35
Contribution pour la prévention et la lutte contre les dommages	0.160%	216.30
Total annuel		727.35

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

Membre de l'AECA
www.aeca.chECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de préventionPlace de la Gare 4
Case postale
2002 NeuchâtelT +41 32 899 42 22
www.ecap.ch
www.aeca.ch

Police N° 36127 - 12

Page 2 sur 2

Aménagements assurés

Stores toiles sur balcons
Agencements fixes
Cheminée de salon au 2ème Ouest

Aménagements non assurés

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

Remarques :

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

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

Entrée en vigueur : 13 février 2025

La présente police annule et remplace tout contrat antérieur.

ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE ET DE PREVENTIONJ.-M. Brunner
DirecteurMembre de l'AECA
www.aeca.chECAP
Etablissement cantonal
d'assurance et de préventionPlace de la Gare 4
Case postale
2002 NeuchâtelT +41 32 899 42 22
www.ecap.ch
www.aeca.ch