

**POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl**



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers  
Diplôme fédéral

☎ 026/673 00 93

📱 079/253 80 79

✉ [contact@immoprs.ch](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de Madame et Monsieur  
Prasanna et Nesanthy Baskaralingam  
Rue des Prélets 10  
2206 Les Geneveys-sur-Coffrane

---

## **ESTIMATION DE L'APPARTEMENT**

---

Avenches, le 5 avril 2024

## Situation générale

Objet	Appartement en PPE de 109/1000 no 2208/C de 5.5 pièces de 146 m2	
Adresse	Rue des Prélets 10	
Localisation	2206 Les Geneveys-sur-Coffrane	

## Terrain

Parcelles no	2180	2181
Surface	569 m2 (Part PPE 62 m2)	2829 m2 (Part PPE 308 m2)
Zone	d'habitation à haute densité	d'habitation à haute densité

## Années de construction

2017

## Description générale

Les Geneveys-sur-Coffrane se situe dans le canton de Neuchâtel, dans la commune du Val-de-Ruz, qui compte environ 1700 habitants, qui se situe à une altitude de 1'400 mètres. C'est la fusion de 15 communes en 2011 qui a fondé la nouvelle commune de Val-de-Ruz qui compte environ 18'000 habitants.

## Structure générale

Les murs périphériques du sous-sol du bâtiment sont en béton, les murs intérieurs en briques ciment et des galandages en gyps type Alba. En dessus il y a une dalle en béton. Pour monter à l'étage il y a un escalier en colimaçon en bois ou un ascenseur qui arrive à l'entrée de l'appartement. Au rez-de-chaussée et à l'étage, les murs sont en briques, les galandages en gyps type Alba, en dessus il y a une dalle en béton, pour monter à l'étage il y a un escalier en colimaçon en bois.

## Isolation et vitrage

L'immeuble est isolé avec une isolation périphérique de 21 cm d'épaisseur, soit dans les normes actuelles.

Les vitrages sont des triples vitrages de 2017, soit dans les normes actuelles.

## Equipement, technique et chauffage

Le chauffage communautaire et à gaz dans un local commun au sous-sol, la distribution est assurée par des serpentins dans les chapes.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Sous-sol:

- 1 hall avec escalier
- 1 buanderie
- 1 disponible cave
- 1 local technique commun avec chauffage
- 2 places de parc au parking souterrain

### Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 chambre
- 1 WC avec lavabo
- 1 cuisine ouverte sur le séjour
- 1 séjour ouvert sur la cuisine avec accès à la terrasse

### 1er étage :

- 1 hall de distribution
- 3 chambres dont la parentale avec une salle de bain
- 1 salle de bain

## Photos



Vue de la façade Nord-Est



Partie du jardin privative au Nord-Est



Vue de la façade Sud-Ouest



Terrasse privative accessible depuis le séjour



Hall d'entrée



Vue depuis le séjour, salle à manger ouvert sur la cuisine



Autre vue sur le séjour, salle à manger avec accès à la terrasse



Vue sur la cuisine



Autre vue sur la cuisine



Chambre au rez-de-chaussée



WC séparé au rez





Hall de distribution de l'étage accessible par l'escalier en colimaçon en bois



Chambre de l'étage



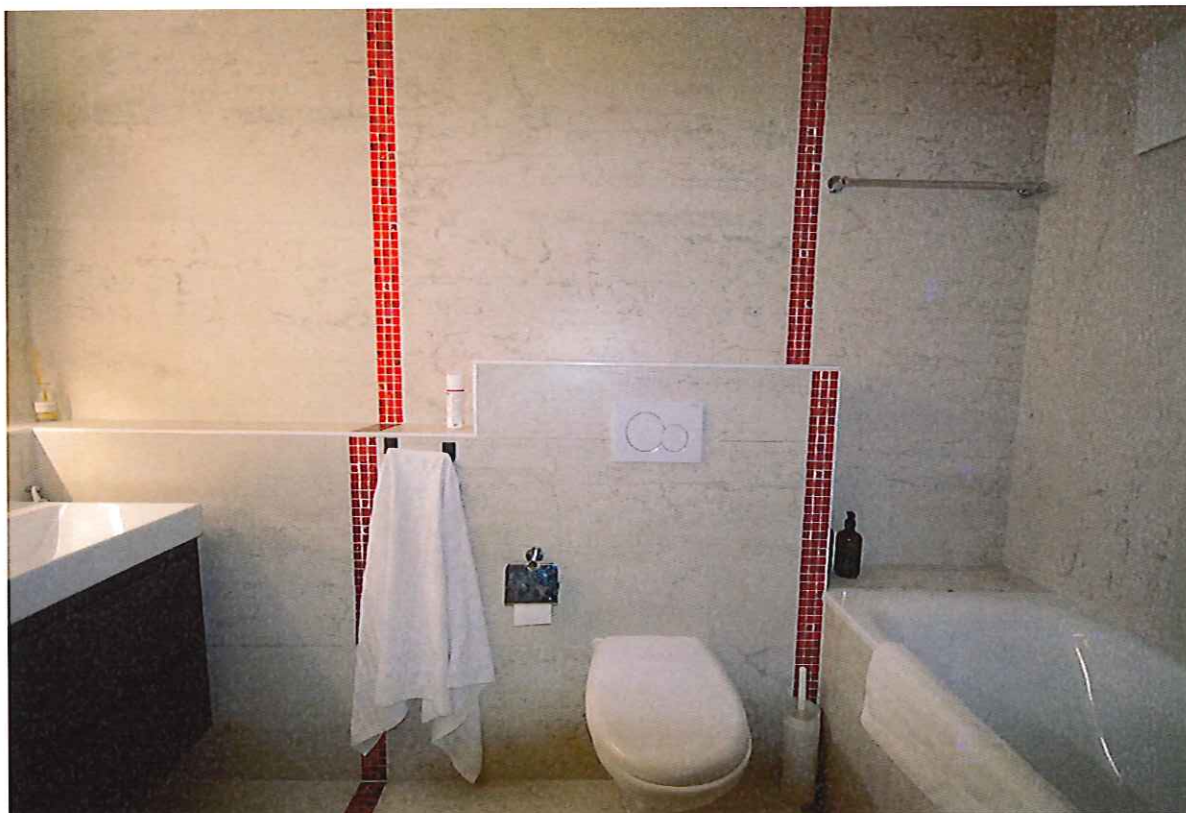
2<sup>ème</sup> chambre de l'étage



3<sup>ème</sup> chambre avec salle de bain privative



Salle de bain privée à la chambre parentale avec douche, WC et lavabo



Salle de bain avec baignoire, WC et lavabos double



Escalier du sous-sol



Buanderie au sous-sol



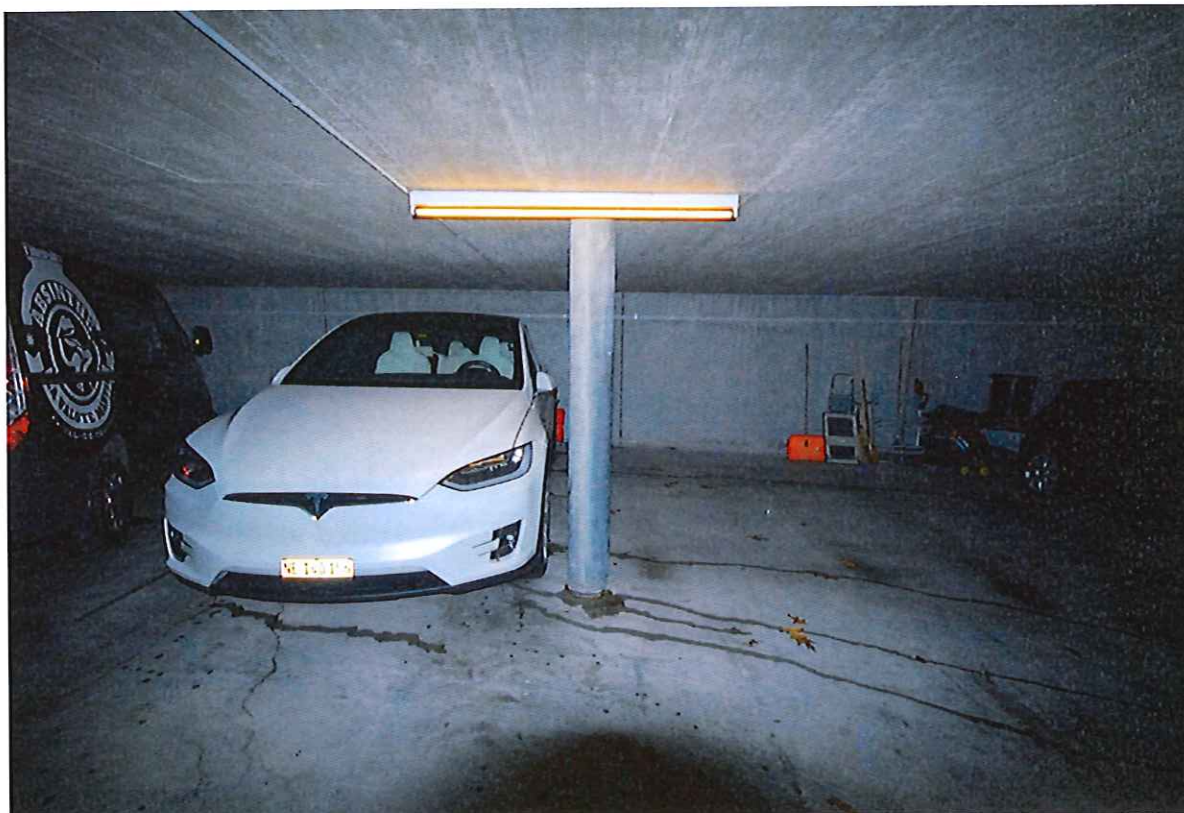
Disponible au sous-sol



Chaudière à gaz dans local commun au sous-sol



Autre vue sur le local technique commun au sous-sol



2 places de parc privée dans le parking souterrain




Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

**Frs 695'000.00**

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 5 avril 2024

Le taxateur



Daniel Pouly

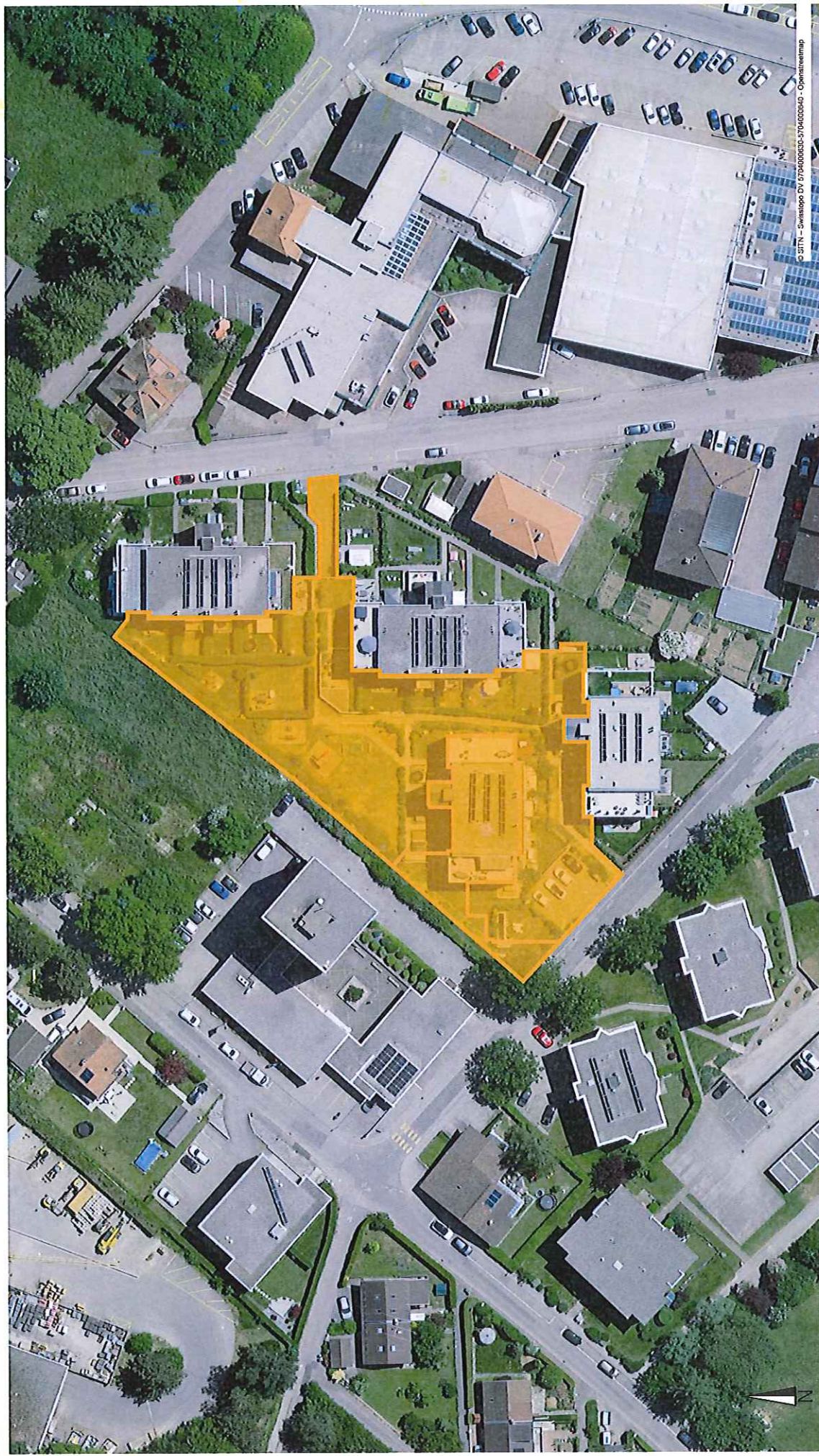
Pouly Rénovations et Services Sàrl  
Impasse d'Inhart 6, 1787 Mur  
Succursale :  
Rue du Château 2  
1580 Avenches

## Annexes

- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plans de zone.
- Plans de l'appartement.
- Extraits du Registre Foncier.



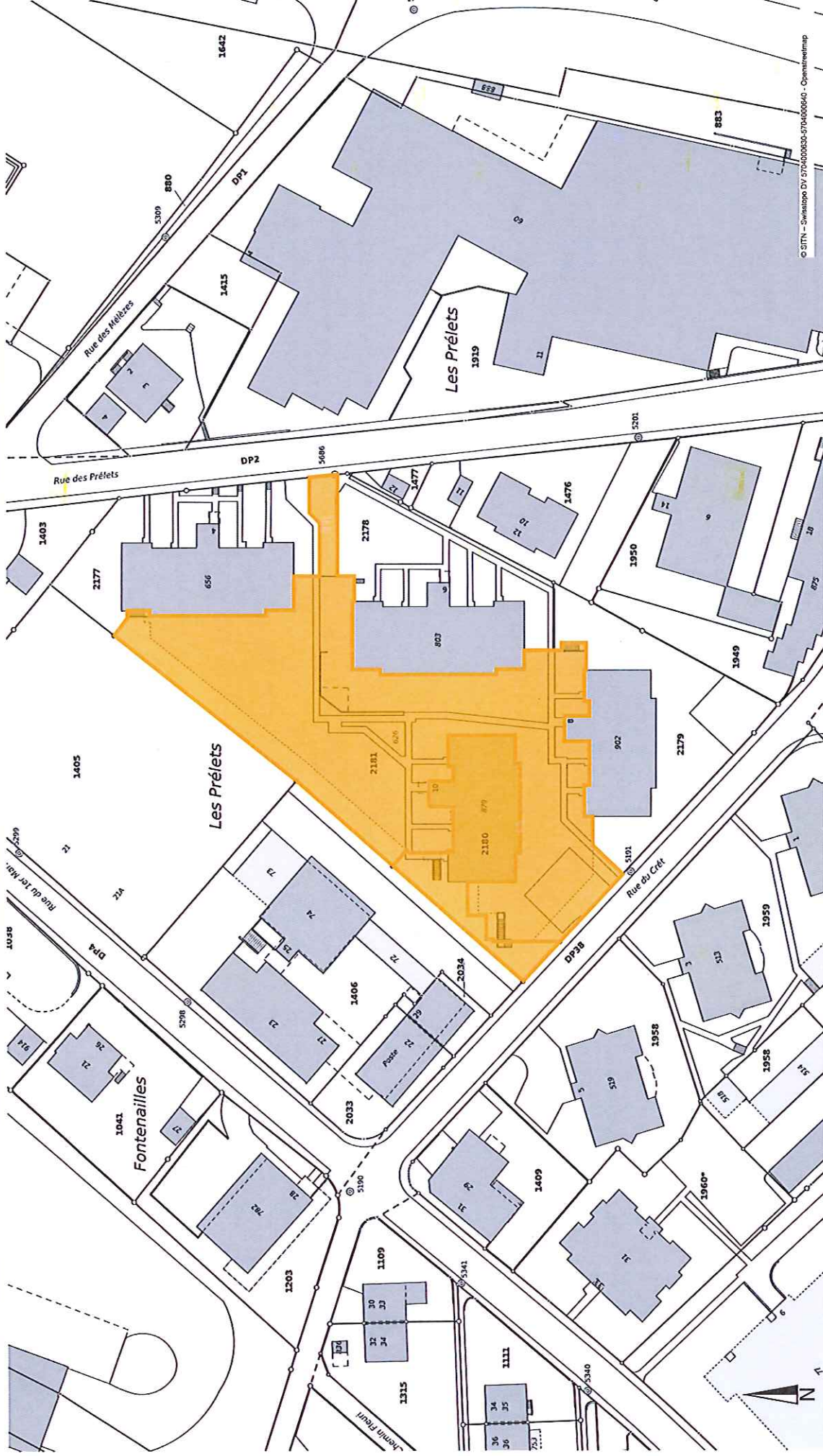
# GÉOPORTAIL DU SYSTÈME D'INFORMATION DU TERRITOIRE NEUCHÂTELOIS



Echelle 1:1'000

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

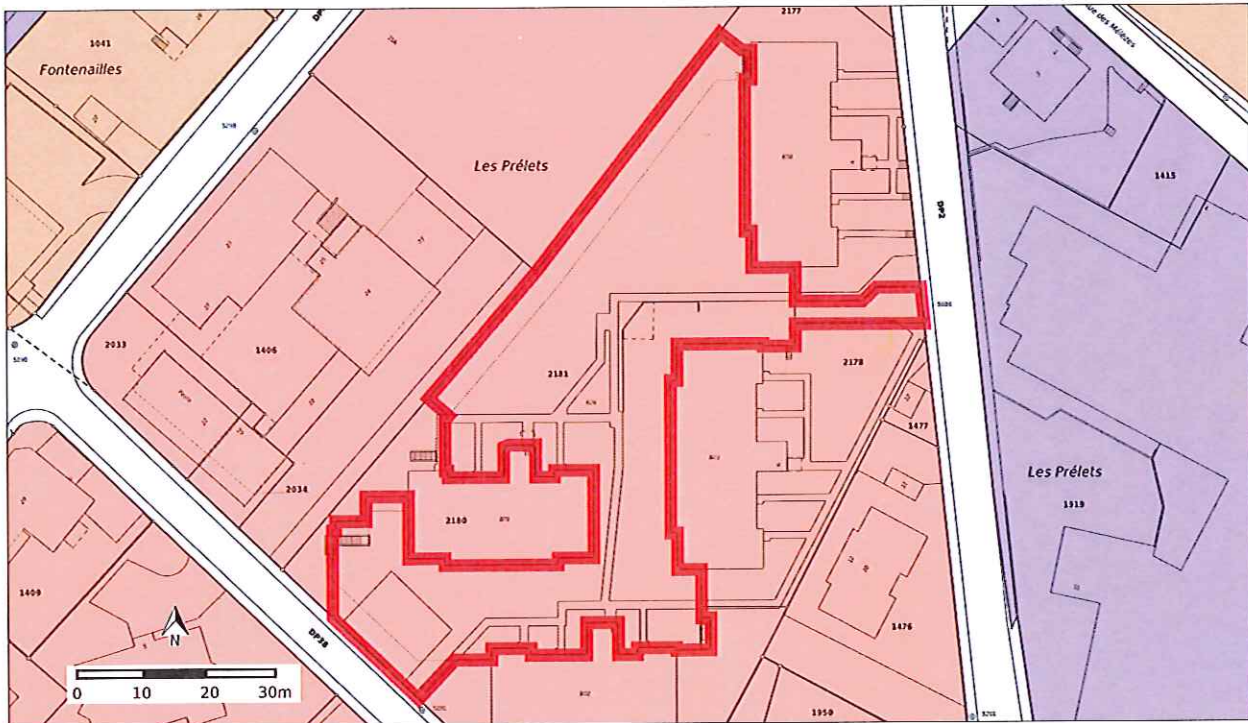
# GÉOPORTAIL DU SYSTÈME D'INFORMATION DU TERRITOIRE NEUCHÂTELOIS



Echelle 1:1000

## Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

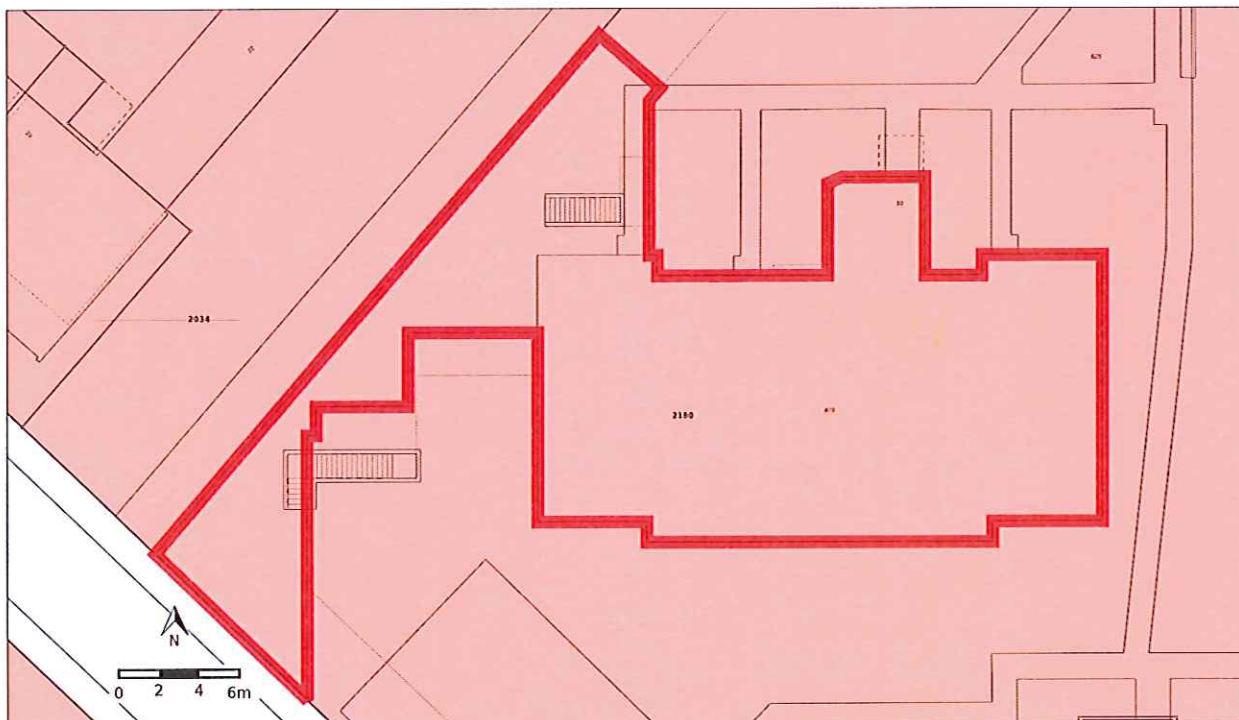
En vigueur




	Type	Part	Part en %
<b>Légende</b>	Zone d'habitation à haute densité	2829 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre)</b>	Zone d'habitation à faible densité		
	Zone d'habitation à moyenne densité		
	Zone industrielle		
<b>Dispositions juridiques</b>	Règlement d'aménagement (Les Geneveys-sur-Coffrane) <a href="https://sitn.ne.ch/web/reglements/6487/51/RA_01_19840106_.pdf">https://sitn.ne.ch/web/reglements/6487/51/RA_01_19840106_.pdf</a>		
<b>Bases légales</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html</a>		
	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf</a>		
	Loi sur les constructions (LConstr), RSN 720.0 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7200.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7200.pdf</a>		
	Loi cantonale sur la protection de la nature (LCPN), RSN 461.10 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46110.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46110.pdf</a>		
	Loi cantonale sur la sauvegarde du patrimoine culturel (LSPC), RSN 461.30 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46130.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46130.pdf</a>		
	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), RSN 701.02 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf</a>		
	Arrêté fixant le statut des réserves naturelles neuchâteloises de la faune et de la flore, RSN 461.12 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46112.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46112.pdf</a>		
	Décret concernant la protection de biotopes, RSN 461.21 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46121.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46121.pdf</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		

## Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

En vigueur



	Type	Part	Part en %
<b>Légende</b>	 Zone d'habitation à haute densité	569 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre)</b>	-		
<b>Dispositions juridiques</b>	Règlement d'aménagement (Les Geneveys-sur-Coffrane) <a href="https://sitn.ne.ch/web/reglements/6487/51/RA_01_19840106_.pdf">https://sitn.ne.ch/web/reglements/6487/51/RA_01_19840106_.pdf</a>		
<b>Bases légales</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 <a href="https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html</a> Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), RSN 701.0 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7010.pdf</a> Loi sur les constructions (LConstr), RSN 720.0 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7200.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/7200.pdf</a> Loi cantonale sur la protection de la nature (LCPN), RSN 461.10 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46110.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46110.pdf</a> Loi cantonale sur la sauvegarde du patrimoine culturel (LSPC), RSN 461.30 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46130.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46130.pdf</a> Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), RSN 701.02 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/70102.pdf</a> Arrêté fixant le statut des réserves naturelles neuchâtelaises de la faune et de la flore, RSN 461.12 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46112.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46112.pdf</a> Décret concernant la protection de biotopes, RSN 461.21 <a href="http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46121.pdf">http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/46121.pdf</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		
<b>Service compétent</b>	Service de l'aménagement du territoire <a href="https://www.ne.ch/scat">https://www.ne.ch/scat</a>		

A. 52

Plan de servitude

Cadastre des GENEVEYS-SUR-COFFRANE

Servitudes de places de stationnement

*A. C. G. Müller*  
*S. Müller*

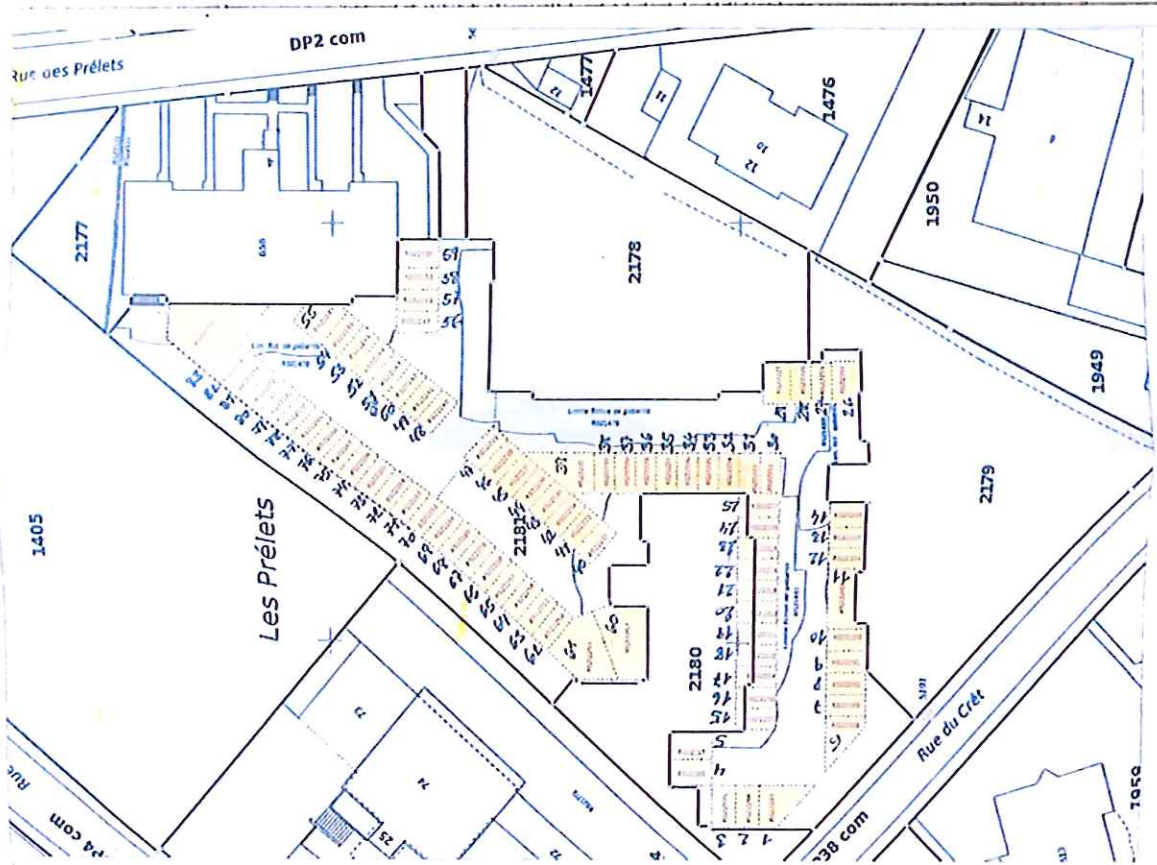
Élément nouveau  
Élément supprimé



Echelle 1 500

Neuchâtel, le 18 SEP. 2014

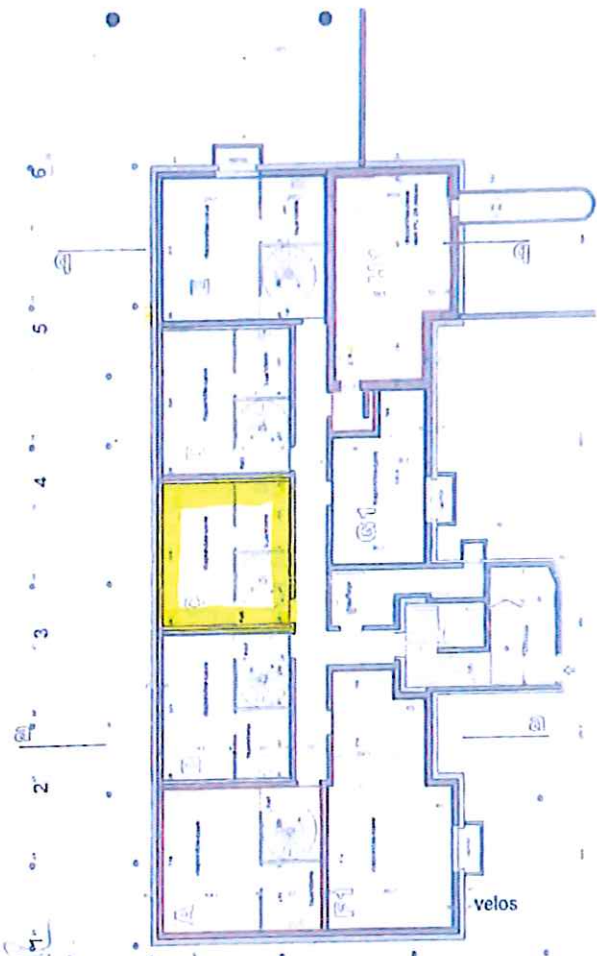
*PA Verbeul*



199

A  
POI

Projet de plan de situation au 1:1000  
Page 1 sur 12  
Canton de Neuchâtel



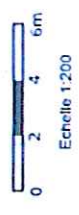
District VR - N° dossier 219 - Sous-sol, échelle de base 1:100

Plan figuratif

Impression du 17.01.2023 08:15:25

Informations disponibles sur file

Sous-Sol, bien-fonds 2180 aux Geneveys-sur-Collfrane



Echelle 1:200

Attention, ce plan n'est pas orienté (Le Nord se situe dans un trou de la coupe)

© Service de la géométrie et du registre foncier

Jean P. Dalle Ave - architecte

MANDAT: LES PRELETS

rez-de-chaussée  
PLAN: BATIMENT A

ASC A

P02

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES SUR LE BIEN-FONDS 2180  
Plan folio 101  
Cadastré des Geneveys-sur-Coffrane

Éch. 1:100 Date 02.08.11  
et 07.02.2017 - correction terrasse A et B

CONTRAT DE MARCHÉ EN FAVEUR D'UN SERVICE COLLECTIF  
GENEVAYS-SUR-COFFRANE

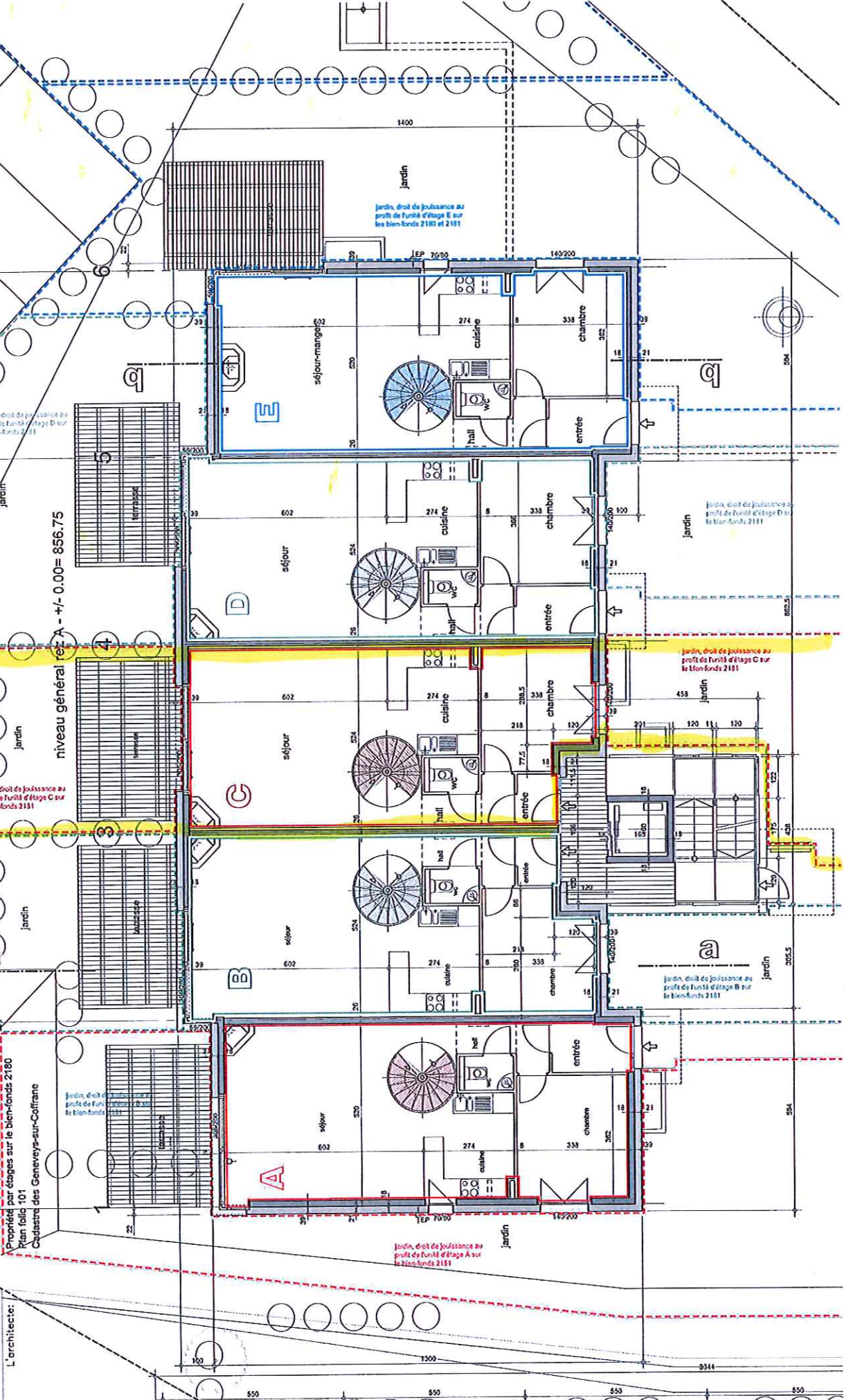
L'architecte:

Jardin, droit de jouissance au profit de l'unité d'étage A sur les biens-fonds 2181

Jardin, droit de jouissance au profit de l'unité d'étage C sur le bien-fonds 2181

Jardin, droit de jouissance au profit de l'unité d'étage D sur le bien-fonds 2181

Jardin, droit de jouissance au profit de l'unité d'étage E sur les biens-fonds 2180 et 2181



**GSCA**  
**P03**

1er étage  
PLAN: BÂTIMENT A

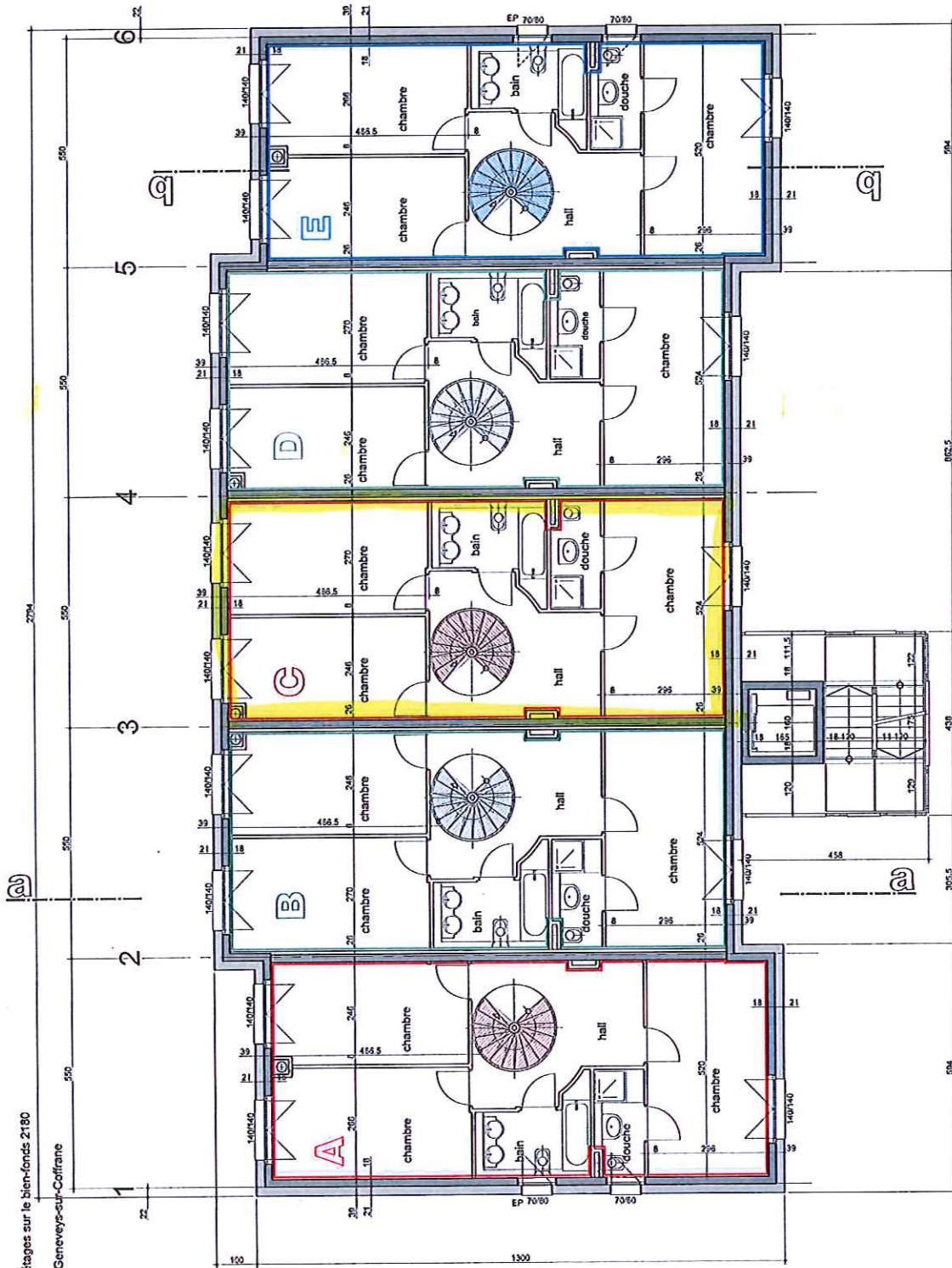
Ech.: 1:100 Date: 02.08.11

MANDAT: LES PRELETS  
CONTRAT DE MARCHÉ EN PPE  
ET UN DOUCE COLLECTIF  
GENEVEYS-SUR-COFFRANE

Jean P. Dollé Ave - architecte  
1000 Genève  
Tél. 024 4440953  
Fax 024 4440957

L'architecte:

Propriété par étages sur le bien-fonds 2180  
Plan folio 101  
Cadastré des Geneveys-sur-Coffrane







## EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

### Propriétaire(s)

Nesanthiny BASKARALINGAM, né(e) le 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Prasanna BASKARALINGAM, né(e) le 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Cadastre de Les Geneveys s/Coffrane

### PPE N° 2208/C

(deux deux zéro huit / C)

109/1000 de part de copropriété sur l'immeuble No 2180

Avec droits spéciaux sur un appartement centre comprenant :

Etages :

Sous-sol : Un hall, un escalier, une buanderie, un disponible 26 m<sup>2</sup>

Rez : Une entrée, un hall, un WC, deux chambres, une cuisine, un escalier 59 m<sup>2</sup>

1er : Trois chambres, un hall, une douche/WC, un bain/WC 61 m<sup>2</sup>

Surface totale indicative 146 m<sup>2</sup>

PPE Dossier N° 219

13.03.2017 Réq. 199

### Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de lots de PPE 13.03.2017 Réq. 199, Achat 30.04.2019 Réq. 308

### Mention(s)

6444 Règlement de PPE du 6 mars 2017  
13.03.2017 Réq. 199

6446 Constitution de PPE avant la construction du bâtiment  
13.03.2017 Réq. 199

### Annotation(s)

néant

### Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

22627 D. Jouissance d'un jardin (côté Nord du bâtiment) et conditions  
FS: No 2181  
13.03.2017 Réq. 199

22628 D. Jouissance d'un jardin et terrasse (côté Sud du bâtiment) et conditions  
FS: No 2181  
13.03.2017 Réq. 199



**Gage(s) Immobilier(s)**

CHF 700'000.-- rang 1  
Francs suisses sept zéro zéro zéro zéro zéro 00/100  
Cédule hypothécaire de registre N° 16.2017  
Créancier: BANQUE MIGROS SA IDE CHE-105.841.533, siège à Zürich  
Constituant(s) du gage: BASKARALINGAM Prasanna, 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE,  
BASKARALINGAM Nesanthy, 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)  
Gage collectif: No C2289, C2290  
13.03.2017 Réq. 199, 30.04.2019 Réq. 309

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 17 janvier 2023, à 07h30.

Extrait N° 260.

Emolument CHF 20.--

Déjà délivré à Neuchâtel, le 17 janvier 2023

Le conservateur du registre foncier

*P. J. J.*  
*Arnaud /*





## EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

### Propriétaire(s)

Nesanthiny BASKARALINGAM, né(e) le 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Prasanna BASKARALINGAM, né(e) le 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Cadastre de Les Geneveys s/Coffrane

### COP N° C2289

(C deux deux huit neuf)  
1/83 de part de copropriété sur l'immeuble No 2181

13.10.2014 Réq. 952

### Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de parts de COP 13.10.2014 Réq. 952, Achat 30.04.2019 Réq. 308

### Mention(s)

5931 Règlement de copropriété du 2 octobre 2014  
13.10.2014 Réq. 952

### Annotation(s)

1480 Prémption des copropriétaires supprimée  
13.10.2014 Réq. 952

### Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

### Gage(s) Immobilier(s)

rang 1

CHF 700'000.-- Francs suisses sept zéro zéro zéro zéro zéro 00/100  
Cédula hypothécaire de registre N° 16.2017  
Créancier: BANQUE MIGROS SA IDE CHE-105.041.533, siège à Zürich  
Constituant(s) du gage: BASKARALINGAM Prasanna, 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE,  
BASKARALINGAM Nesanthiny, 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)  
Gage collectif: No 2208/C, C2290  
13.03.2017 Réq. 199, 30.04.2019 Réq. 308, 30.04.2019 Réq. 309

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 17 janvier 2023, à 07h30.

Extrait N° 260.

Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 17 janvier 2023

Le conservateur du registre foncier





## EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER

### Propriétaire(s)

Nesanthiny BASKARALINGAM, né(e) le 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Prasanna BASKARALINGAM, né(e) le 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE  
1/2 de part de copropriété

Cadastré de Les Genevoys s/Coffrane

### COP N° C2290

(C deux deux neuf zéro)  
1/83 de part de copropriété sur l'immeuble No 2181

13.10.2014 Rêq. 952

### Mode(s) d'acquisition(s)

Constitution de parts de COP 13.10.2014 Rêq. 952, Achat 30.04.2019 Rêq. 308

### Mention(s)

5931 Règlement de copropriété du 2 octobre 2014  
13.10.2014 Rêq. 952

### Annotation(s)

1480 Prémption des copropriétaires supprimée  
13.10.2014 Rêq. 952

### Servitude(s) et charge(s) foncière(s)

néant

### Gage(s) Immobilier(s)

CHF 700'000.-- rang 1  
Francs suisses sept zéro zéro zéro zéro zéro 00/100  
Cédule hypothécaire de registre N° 16.2017  
Créancier: BANQUE MIGROS SA IDE CHE-105,841,533, siège à Zürich  
Constituant(s) du gage: BASKARALINGAM Prasanna, 06.03.1985, origine: La Chaux-de-Fonds/NE,  
BASKARALINGAM Nesanthiny, 22.11.1987, origine: Lausanne/VD, La Chaux-de-Fonds/NE  
Taux d'intérêt maximum 8.00 %, Clauses accessoires selon convention séparée (art. 106 al. 1 ORF)  
Gage collectif: No 2208/C, C2289  
13.03.2017 Rêq. 199, 30.04.2019 Rêq. 308, 30.04.2019 Rêq. 309

Le conservateur soussigné certifie que la désignation de l'immeuble (des immeubles) ci-dessus est conforme au registre foncier, avec effets juridiques au 17 janvier 2023, à 07h30.

Extrait N° 260.

Emolument CHF 20.--

Délivré à Neuchâtel, le 17 janvier 2023

Le conservateur du registre foncier



Extrait Bien-fonds C2290 Les Genevoys s/Coffrane, 17.01.2023

page 1 de 1