

HEIMANN

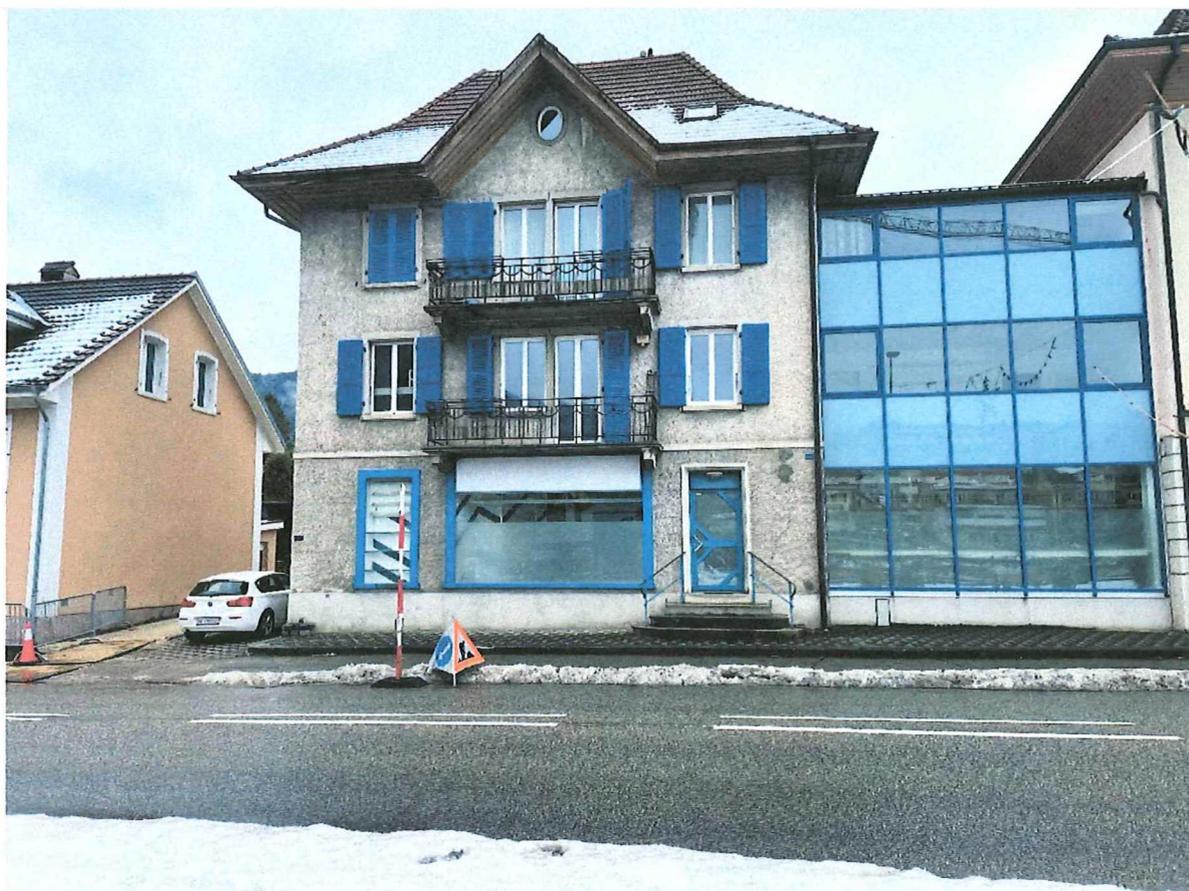
Architectes

EXPERTISE

GRAND-RUE 36 / 36A / 36B

HABITATION / ATELIER / REMISE

2732 RECONVILIER



DÉCEMBRE 2023

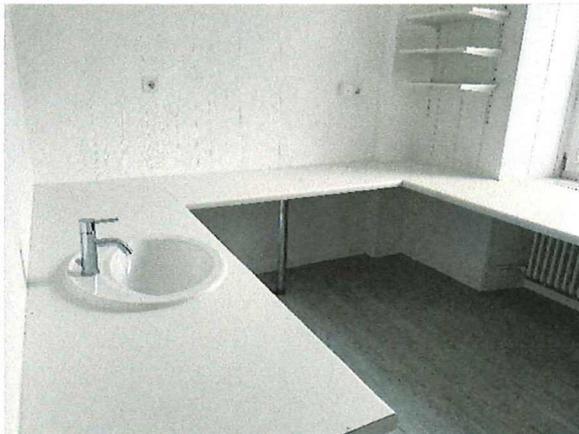
PHOTOS



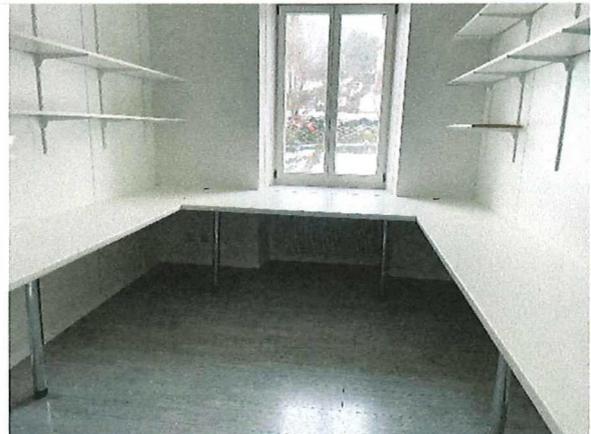
Rez – de- chaussée – commerce/bureau



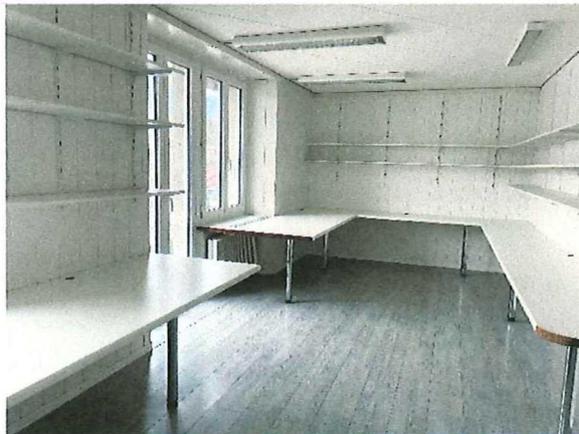
Rez-de-chaussée – appartement 2 ½ pièces



1^{er} étage – bureaux



1^{er} étage – bureaux



1^{er} étage – bureaux



1^{er} étage – bureaux

DESCRIPTIF GENERAL

Mandat et visite : Mandat de l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois.
 Visite le 8 décembre 2023 en compagnie de M. Ramseyer chef du département des faillites et M. Fèvre de Saint-Immo Agence immobilière Sàrl.

Qualité de la localisation : Le bâtiment est situé au centre du village de Reconvilier, proche de toutes commodités.

Aménagements extérieurs : Herborisation, arborisation, mur en pierres, barrière en bois, place pavés, escaliers, 2 places de parc, atelier no 36A, remise no 36B



Descriptif : N° 36 Habitation

Sous-sol : cave, local technique, WC, dépôts.

Rez-de-chaussée : commerce 30m², bureaux 34m², WC, coffre-fort.

1^{er} étage : bureaux 65m², WC/lavabo.

2^{ème} étage : appartement duplex de 6.5 pièces – entrée, salle de bains avec baignoire/WC/lavabo, 4 chambres, séjour avec poêle, coin à manger, cuisine, salle de bain avec douche/WC/lavabo, mezzanine.

N°36A : atelier

N°36B : remise

Potentiel de location / de vente : Vu l'emplacement, l'état général du bâtiment et le type de bâtiment le potentiel de location / vente est moyen à bon.

Qualité de la construction / installations technique N°36 : Construction massive de 1925, atelier no 36A de 1940, remise no 36B de 1948, toiture à croupes avec lucarnes, couverture tuiles tc, ferblanterie galvanisée, façades crépis peintes, fenêtres pvc, volets alu, chauffage à mazout avec chauffe-eaux électriques, citerne, électricité à contrôler, installations sanitaires, cuisines agencées, machine à laver dans appartement, poêle.



Etat du bâtiment : L'état général du bâtiment est moyen à bon.

Potentiel : Vu la zone et la surface du terrain, possibilités de petites annexes.

Evaluation globale : Au vu de ce qui précède, l'évaluation globale est moyenne à bonne.

AGE ECONOMIQUE

Age économique (dépréciation du bâtiment N°36) : Duré de vie théorique : 100 ans

Gros œuvre 1	98	1	98	
Gros œuvre 2	50	2	100	
Aménagement int.	30	3	90	
Installations	30	4	120	
Total		10	408	Soit dépréciation 40%

INFORMATIONS GENERALES

Propriété : Propriété individuelle
 Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg

Année construction AIB : N° 36 1925
 N°36A 1940
 N°36B 1948

N° d'immeuble : RF 64 du ban de Reconvilier

Surface terrain : 621 m²

Valeur officielle : RF 64 502'000.-

Valeur AIB : N° 36 1'158'200.- (à neuf)
 N°36A 118'300.- (à neuf)
 N°36B 24'800.- (à neuf)

m³ AIB : N°57 1'490 m³
 N°36A 190 m³
 N°36B 54 m³

Zone : Zone mixte HA4

Bâtiment protégé : Non

Site pollué : Non

Mentions, servitudes, charges, foncières, annotations : Selon extrait du registre foncier annexé

VALEUR VENALE

Valeur vénale 36				
RF 64				
Assise aisance	621 m ²	à 200.-		124'200.-
Habitation N°36	1'490 m ³	à 600.-	894'000.-	
Dépréciation vétusté	40%		-357'600.-	536'400.-
Atelier N°36A	Admis y.c vétusté			40'000.-
Remise N°36B	Admis y.c vétusté			20'000.-
Aménagements extérieurs et frais secondaires	Admis y.c vétusté			30'000.-
Total valeur réelle			750'600.-	Pondéré 1x
Valeur de rendement sans charges	Mois	Année	Taux cap.	
Remarques : ** actuellement loué				
Rez- commerce	900.-	10'800.-	8%	135'000.-
1 ^{er} étage – bureaux 4.5 pièces	900.-	10'800.-	8%	135'000.-
**2 ^{ème} étage – app. 6 pièces	1'010.-	12'120.-	7.5%	161'600.-
Total valeur de rendement				431'600.-
				Pondéré 3x
Valeur vénale = 1x valeur réelle + 3x valeur de rendement / 4 soit :				511'350.-
VALEUR VENALE		Arrondie à	510'000.-	
Conclusion : Vu l'état général du bâtiment, vu la surface du terrain, l'emplacement et le type de bâtiment, nous pouvons estimer la valeur vénale de cet immeuble à env. 510'000.-				
Bévilard, le 21 décembre 2023			L'expert : Heimann Olivier Architecte HES	

HEIMANN OLIVIER SARL
Architectes
CH-2700 Bévilard
Tél. 032 491 66 33

Plan de situation

Commune: Reconvilier

Echelle 1:500

Légende : www.cadastre.ch/legende

CFF

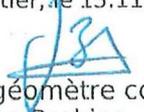


CFF



Copie du plan du registre
foncier certifiée exacte

Moutier, le 15.11.2023


Le géomètre conservateur
Julien Brahier

Zone mixte HA4
Dans le périmètre de chauffage à distance



81537

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Reconvilier / 64

Tenue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Mensuration: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 703 Reconvilier
No immeuble: 64
E-GRID: CH120270463514

Adresse*: Reconvilier
Reconvilier

No plan*: 4498
Surface*: 621 m2, MO93
Genre de culture*: Autre surface à revêtement dur, 199 m2
Jardin, 239 m2

Bâtiments*: Habitation/commerce (sur plusieurs immeubles), 12 m2
Grand-Rue 34, 2732 Reconvilier
Habitation/atelier, 103 m2
Grand-Rue 36, 2732 Reconvilier
Atelier, 45 m2
Grand-Rue 36a, 2732 Reconvilier
Remise (sur plusieurs immeubles), 23 m2
Grand-Rue 36b, 2732 Reconvilier

Parcelle de dépendance:
Remarques MO:
Estimation fiscale*: CHF 502'000.00, Valable à partir de l'année fiscale 2020
Valeur de rendement LDFR*:
Observations*:
Immeuble(s) d'alpages*:

Propriété:

Propriété individuelle
Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg 24.07.2018 031-2018/1985/0 Vente
(IDE: CHE-175.482.480)

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Droit de profiter des cases libres; voir sous droit de gage immobilier)

27.09.2023 031-2023/2788/0 Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000705

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Reconvilier / 64

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un * ne jouissent pas de la foi publique.*

Droits de gages immobiliers:

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 novembre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 13 novembre 2023: Aucune

2608 Courtelary, le 14 novembre 2023/me9y

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

3_231120075526_0039



Compétence Centre clientèle
Téléphone 0800 666 999
E-mail kundencenter@gvb.ch
Lieu et date Ittigen, le 20 février 2023 / LRU

Assurance immobilière Berne

Police d'assurance 1/2

Contrat n° 199627-A

Raison de la mutation Changement de l'adresse de correspondance

Preneurs d'assurance SAINT-IMMO agence immobilière Sàrl
Rue de la Gare 1
2610 St-Imier

Début de l'assurance 01.02.2023
Exigibilité de la prime le 1^{er} janvier de chaque année
Empl. de l'objet RECONVILIER
GRAND-RUE 36

Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Maison d'habitation av.bureau
Genre de construction En dur
Valeur d'assurance CHF 1'158'200
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 05.03.2015

Couverture	Somme d'assurance en CHF	Genre de valeur	Franch. / DC	Prime en CHF	Début de la couverture
GVB Standard, à l'incl. de la part pour prévention	1'158'200	N	selon CGA		01.01.1990
• prime de base de 0.34‰				393.85	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				393.85	

Conditions générales d'assurance CGA janvier 2017, version canton de Berne

1 No Bât. Rue/Lieu 36 GRAND-RUE

Commune RECONVILIER

District MOUTIER

41
291

9910

est/sont inclu(s)

[Empty box for inclusion details]

[Empty box for inclusion details]

2 Propriétaire Pelletier + Cie
Grand-Rue 36
2732 Reconvilier

PELLETIER + CIE S.A.R.L.

3 Affectation
+
4 Sur demande

HABITATION - BUREAUX

5 Valeur d'assurance 745 300 N
87/8

6 Indice 172

790 000 fr. Indice 172

7 Construction MASSIVE

*massive / non massive

8 Contigu(s) au(x)
+
9 Mur(s) coupe-feu

[Empty box for contiguity and fire walls]

10 Motif de l'estimation

*Nouvelle construction/Annexe/
Aménagement/Révision/
Nouvelle installation/
Démolition partielle

11 Année(s) de construction 1925 1966 1986

1998

12 Durée de vie 150 *1 30 50 100 150 ans

13 Etat du bâtiment BON

*bon / mauvais

14 Qualité de construction NORMALE

*luxueuse normale
simple primitive

15 Séparation du No en Nos

16 Réunion des Nos

en No

17 Volume total selon AIB

1 410 m3 529.-- fr. p.m3

nouvellement:

1490

selon AIB

18 Remarques:

Date de l'expertise:

25. 8. 99

Imbre et signature:

Raymond Meyer
Perrefitte
1404.8

[Handwritten signature]

to du compte de l'estimateur:

Souligner ce qui convient

A compléter par l'AIB

Chiffre

Taux

Début de l'ass.: 25.8.99 P 25.8.99

ATC No

VA P I mois

2 1 1 2 1 - X



02910041003601

11.87

Compétence Centre clientèle
Téléphone 0800 666 999
E-mail kundencenter@gvb.ch
Lieu et date Ittigen, le 20 février 2023 / LRU

Assurance immobilière Berne

Police d'assurance 1/2

Contrat n° 199626-A

Raison de la mutation Changement de l'adresse de correspondance

Preneurs d'assurance SAINT-IMMO agence immobilière Sàrl
Rue de la Gare 1
2610 St-Imier

Début de l'assurance 01.02.2023
Exigibilité de la prime le 1^{er} janvier de chaque année
Empl. de l'objet RECONVILIER
GRAND-RUE 36A

Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Fabrique de montres
Genre de construction En dur
Valeur d'assurance CHF 118'300
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 05.03.2015

Couverture	Somme d'assurance en CHF	Genre de valeur	Franch. / DC	Prime en CHF	Début de la couverture
GVB Standard, à l'incl. de la part pour prévention	118'300	N	selon CGA		01.01.1990
• prime de base de	0.34‰			40.25	
• Surprime de risque en raison de l'usage	0.15‰			17.75	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				58.00	

Remarques

atelier d'horlogerie, bureaux

1 No Bât. Rue/Lieu 36 A GRAND-RUE

Commune RECONVILIER

District MOUTIER

41
291

99 10

est/sont inclu(s)

2 Propriétaire Pelletier + Cie
Grand-Rue 36
2732 Reconvilier

PELLETIER + CIE SA RL
✓
✓

3 Affectation
+
4 Sur demande

ATELIER D'IMPRESSION
EUBEAUX

5 Valeur d'assurance

91 700 N

6 Indice 172

95 000 fr. Indice 192

87/8

7 Construction

MASSIVE

*massive / non massive

8 Contigu(s) au(x) ✓

38 A GRAND-RUE

M/DI

41

9 Mur(s) coupe-feu

10 Motif de l'estimation

*Nouvelle construction/Annexe/
Aménagement/Révision/
Nouvelle installation/
Démolition partielle

11 Année(s) de construction 1940 1986

12 Durée de vie 100 *1 30 50 100 150 ans

13 Etat du bâtiment bon

*bon / mauvais

14 Qualité de construction NORMALE

*luxueuse normale
simple primitive

15 Séparation du No en Nos

16 Réunion des Nos

en No

17 Volume total selon AIB

190 m3 463.-- fr. p.m3

nouvellement:

190

selon

190

18 Remarques:

La charpente est incluse dans le bât. 36
Le bât. n'est plus mitoyen

Date de l'expertise:

25.8.99

Timbre et signature:

Raymond Hayer
Perrefitte
1404.8

No du compte de l'estimateur:

*Souligner ce qui convient

- Où nécessaire à remplir par l'estimateur

A compléter par l'AIB

Chiffre 174

Taux 0,15 %

Début de l'ass.: 25.8.99 (+ 25.8.99)

ATC No.

VA P I mois

2 1 1 7 4



02910041003602

13.2.87

Compétence Centre clientèle
Téléphone 0800 666 999
E-mail kundencenter@gvb.ch
Lieu et date Ittigen, le 20 février 2023 / LRU

Assurance immobilière Berne

Police d'assurance 1/2

Contrat n° 199625-A

Raison de la mutation Changement de l'adresse de correspondance

Preneurs d'assurance SAINT-IMMO agence immobilière Sàrl
Rue de la Gare 1
2610 St-Imier

Début de l'assurance 01.02.2023
Exigibilité de la prime le 1^{er} janvier de chaque année
Empl. de l'objet RECONVILIER
GRAND-RUE 36B

Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Annexe
Genre de construction Pas en dur
Valeur d'assurance CHF 24'800
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 05.03.2015

Couverture	Somme d'assurance en CHF	Genre de valeur	Franch. / DC	Prime en CHF	Début de la couverture
GVB Standard, à l'incl. de la part pour prévention	24'800	N	selon CGA		01.01.1990
• prime de base de 0.66‰				16.45	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				16.45	

Remarques

Remise

1 No Bât. Rue/Lieu 36 B GRAND-RUE

Commune RECONVILIER

District MOUTIER

41
291

9910

est/sont inclu(s)

[]

[]

2 Propriétaire Pelletier + Cie
Grand-Rue 36
2732 Reconvilier

PELLETIER + CIE SA RL
✓
✓

3 Affectation
+
4 Sur demande

RENTÉ

5 Valeur d'assurance 13 800 N 87/8

6 Indice 172

10'000 fr. Indice 172

7 Construction NON MASSIVE

*massive / non massive

8 Contigu(s) au(x) 34 GRAND-RUE

M/DI 41

✓

9 Mur(s) coupe-feu

10 Motif de l'estimation

*Nouvelle construction/Annexe/
Aménagement/Revision/
Nouvelle installation/
Démolition partielle

11 Année(s) de construction 1948

12 Durée de vie 050 *1 30 50 100 150 ans

13 Etat du bâtiment BON

*bon / mauvais

14 Qualité de construction NORMALE

*luxueuse normale
simple primitive

15 Séparation du No en Nos

16 Réunion des Nos

17 Volume total selon AIB

54 m3 256.-- fr. p.m3

nouvellement:

57 selon AIB

18 Remarques:

Date de l'expertise: 25.8.99

Timbre et signature:

Raymond Heyer
Porrefitte
1404.8

Heyer

No du compte de l'estimateur:

*Souligner ce qui convient

= Ou nécessaire à remplir par l'estimateur

A compléter par l'AIB

Chiffre

Taux Début de l'ass.: 25.8.99 / 25.8.99

ATC No

VA P I mois

3 3 1 9 0 - X



02910041003603

13.2.87

BOUTERIE PERLÉES
 MAISON DES BATIMENTS 3 & 30 DE LA ZONE URBAINE
 COMBLES

JULIET 1992
 15 SEPTEMBRE 1992

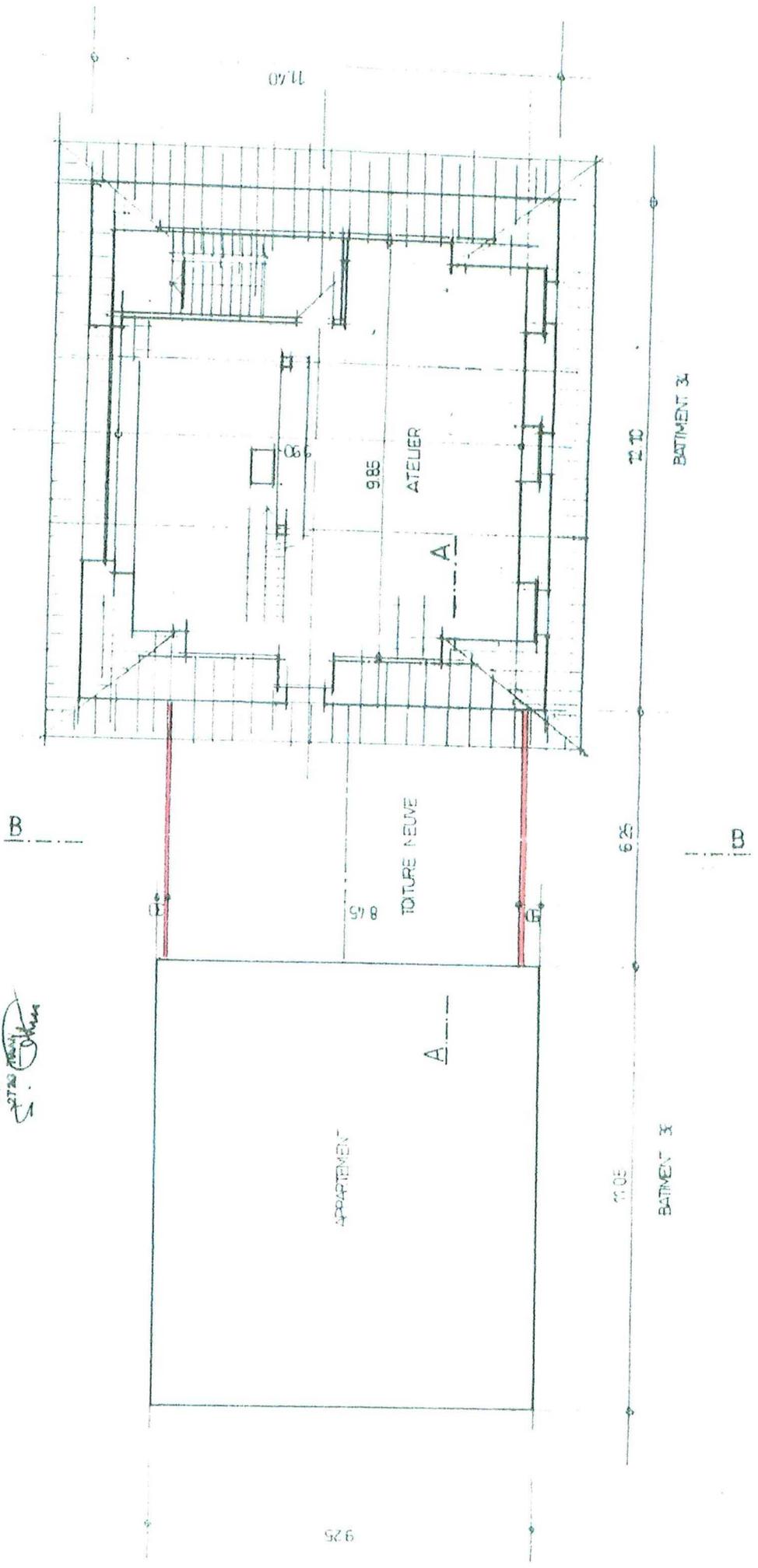
Handwritten signature

TOUTES LES COTES ET MESURES
 SONT A VÉRIFIER SUR PLACE

JE. REQUERANT

- EXISTANT
- NEUF
- DEMOLITION

ARCHITECTE
 B. GATTOY
 ARCHITECTE
 10729
Handwritten signature



BOUTERIE PELETIER 2000 PRODUITIER
 MAISON DES BATIMENTS 3 & 4 80 DE LA CHAUSSEE
 2ème ETAGE

JULIET 1991 AS BRUC GATTON ARCHITECTE RECONNUE
 1^{er} SEPTEMBRE 1991

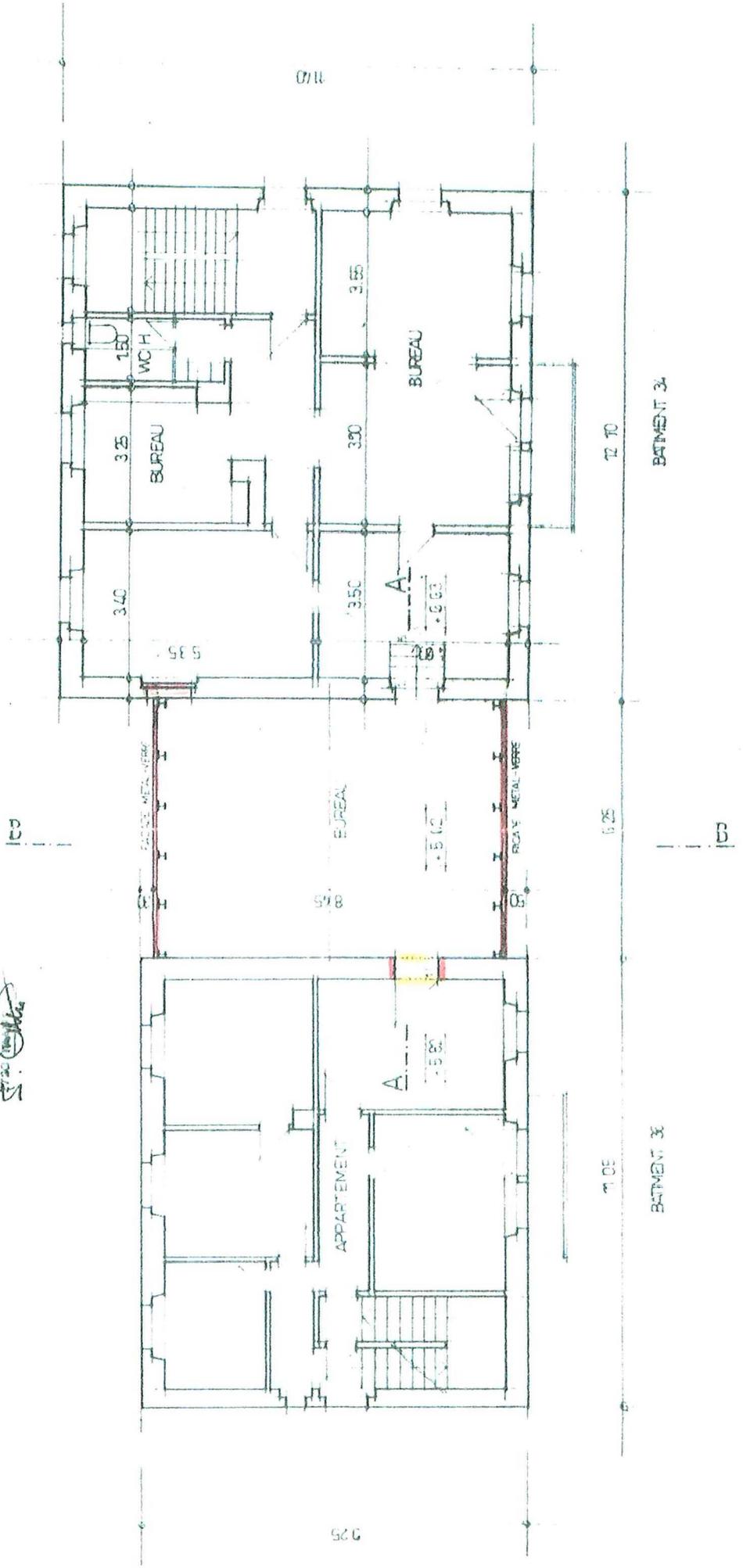
July

TOUTES LES COTES ET MESURES
 SONT A VERIFIER SUR PLACE

LE REQUERANT

-  EXISTANT
-  NEUF
-  DEMOLITION

L'ARCHITECTE
 B. GATTON
 ARCHITECTE

BOUTERIE DE L'ETIER
 LIAISON DES BATIMENTS 34-36 DE LA GRAND-ROUE
 1^{er} ETAGE

JULIEN 1997 40 BRUC CATION ARCHITECTE RESPONSABLE
 1^{er} SEPTEMBRE 1997

Handwritten signature

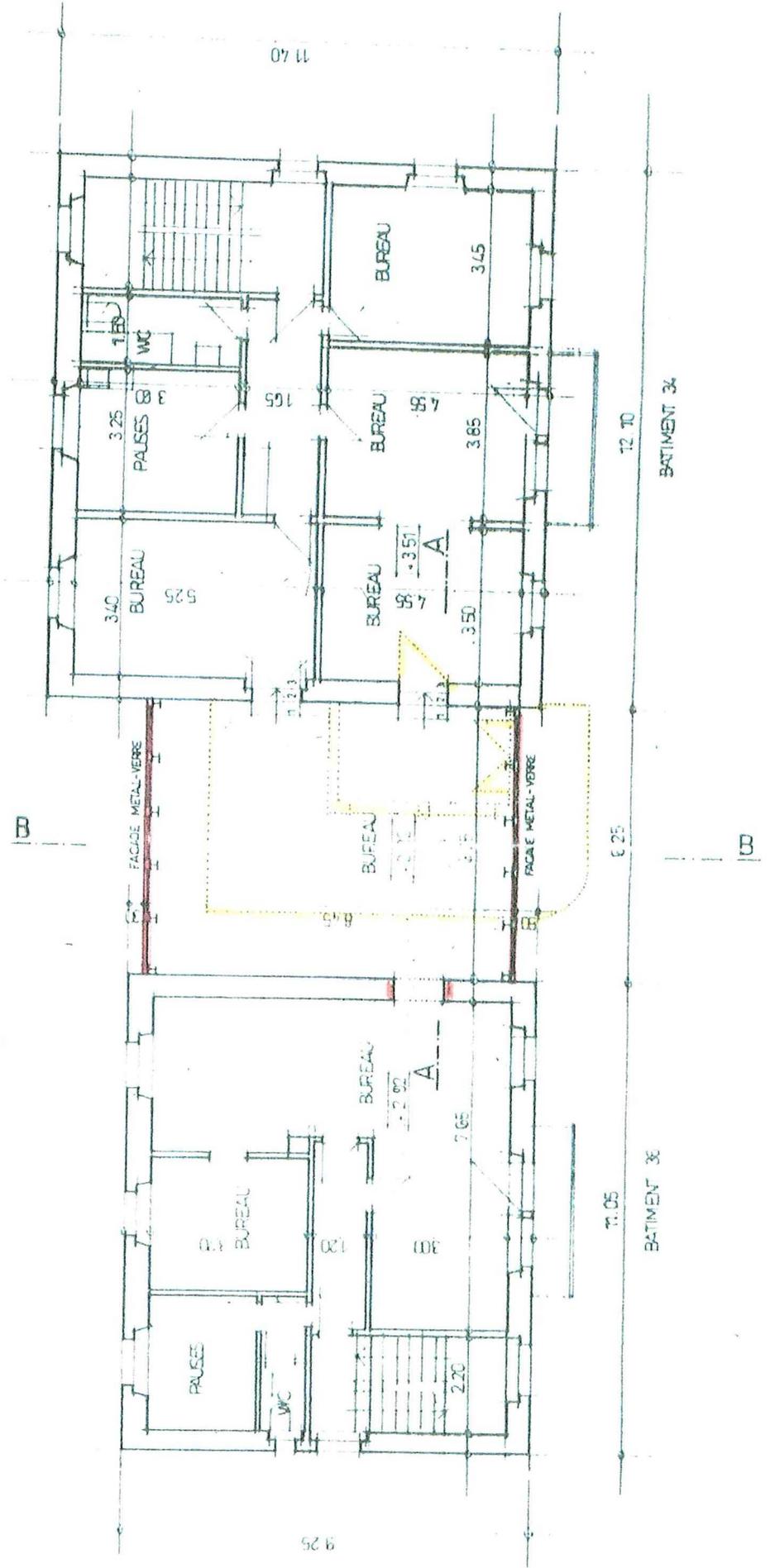
TOUTES LES COTES ET MESURES
 SONT A VERIFIER SUR PLACE

LE REGNERAUX

-  EXISTANT
-  NEUF
-  DEMOLITION

L'ARCHITECTE

Handwritten signature



BOUTERE PERMIER
 MAISON DES BATIMENTS 3-38 DE LA GRAND-RUE
 REC. DE CHAUSSEE

JULIET 1997 A6 BRUNO CATON ARCHITECTE RECOMMIEP
 1^{er} SEPTEMBRE 1997

Handwritten signature

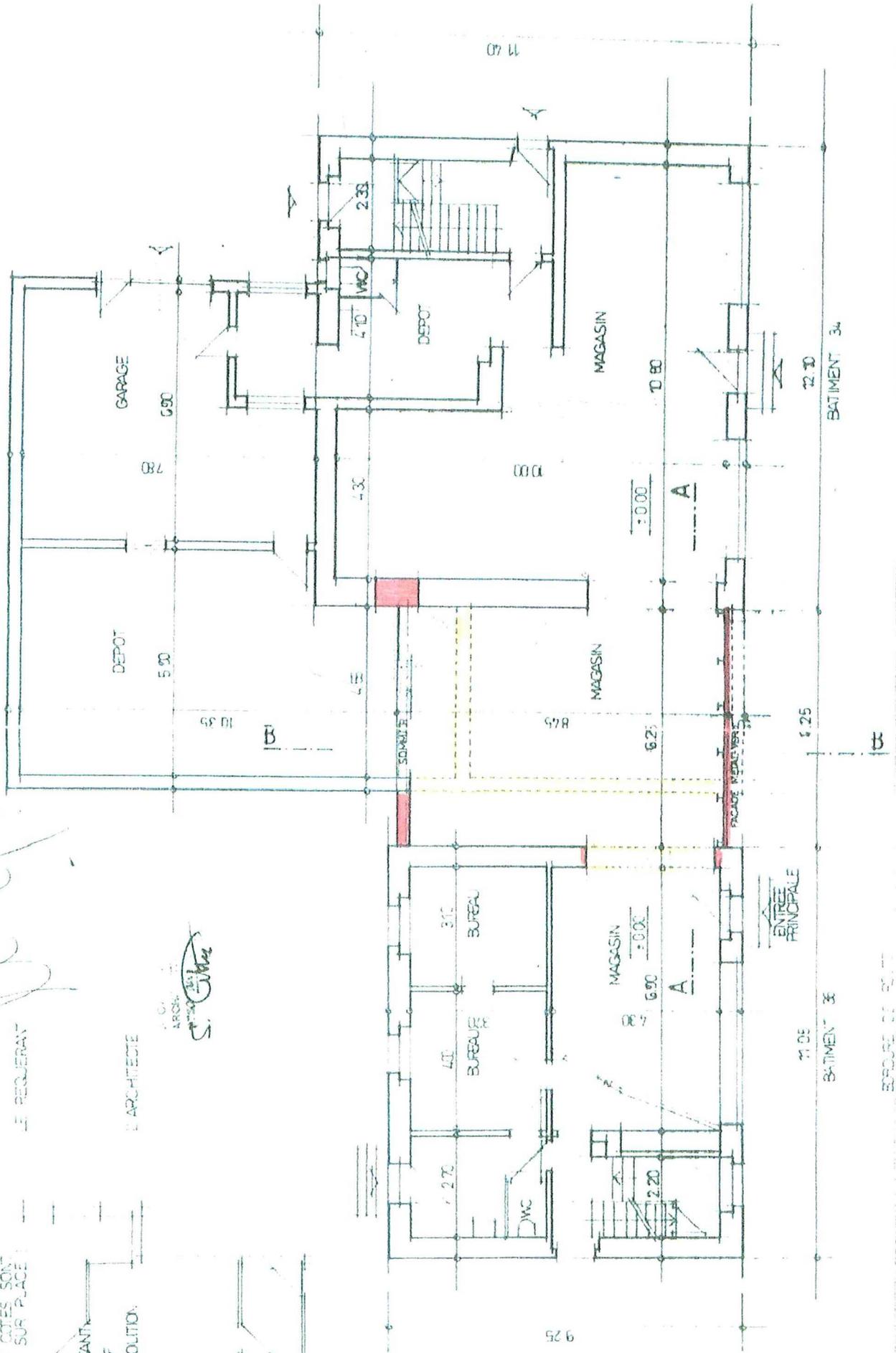
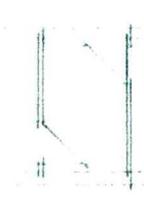
TOUS LES COTES SONT
 A VERIFIER SUR PLACE

E. REQUERAY

- EXISTANT
- NEUF
- DE MOLITION

E. ARCHITECTE

ARCHITECTE
 S. CATON



ESQUE DE BATIMENT



AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'INGENIERIE
 1000 RUE DE LA SALLE
 1000 MONTREAL, QUEBEC H3C 1G7
 TEL: 514 392-1111
 FAX: 514 392-1112
 WWW.AIAA-ARCHITECTURE.COM

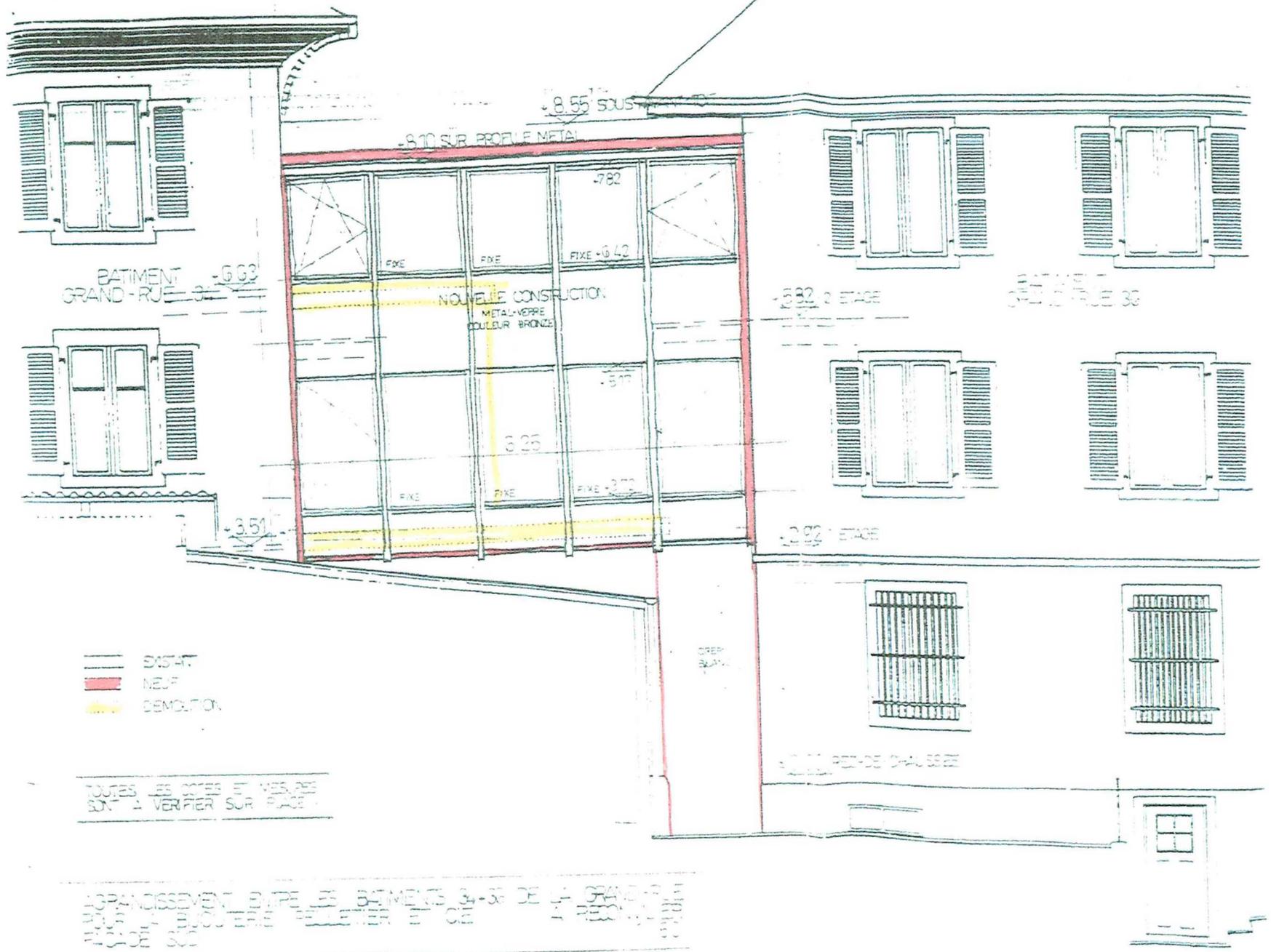
21/11/2011
 Z. Gauthier

PELLETIER ET C^E
 GRAND RUE
 RECONVILIER

BATIMENT N° 34

1249

Dossier



- EXISTANT
- NEUF
- DEMOLITION

TOUTES LES COTES ET MESURES SONT A VERIFIER SUR PLACE

AGRANDISSEMENT ENTRE LES BATIMENTS 34-36 DE LA GRAND RUE
 PELOTIER - BOULOTIERE PELLETIER ET C^E A RECONVILIER
 PROJET 503

ET 1982 BRUNO LAFONT ARCHITECTE RUE DE TELLE RECONVILIER

PELLETIER
 1982
 S. LAFONT

BIJOUTERIE PELLETIER 2732 RECONVILIER
 LIAISON DES BATIMENTS 34 + 36 DE LA GRAND-RUE
 COUPE A-A 1:50

17 SEPTEMBRE 1997 BRUNO CATTONI ARCHITECTE RECONVILIER

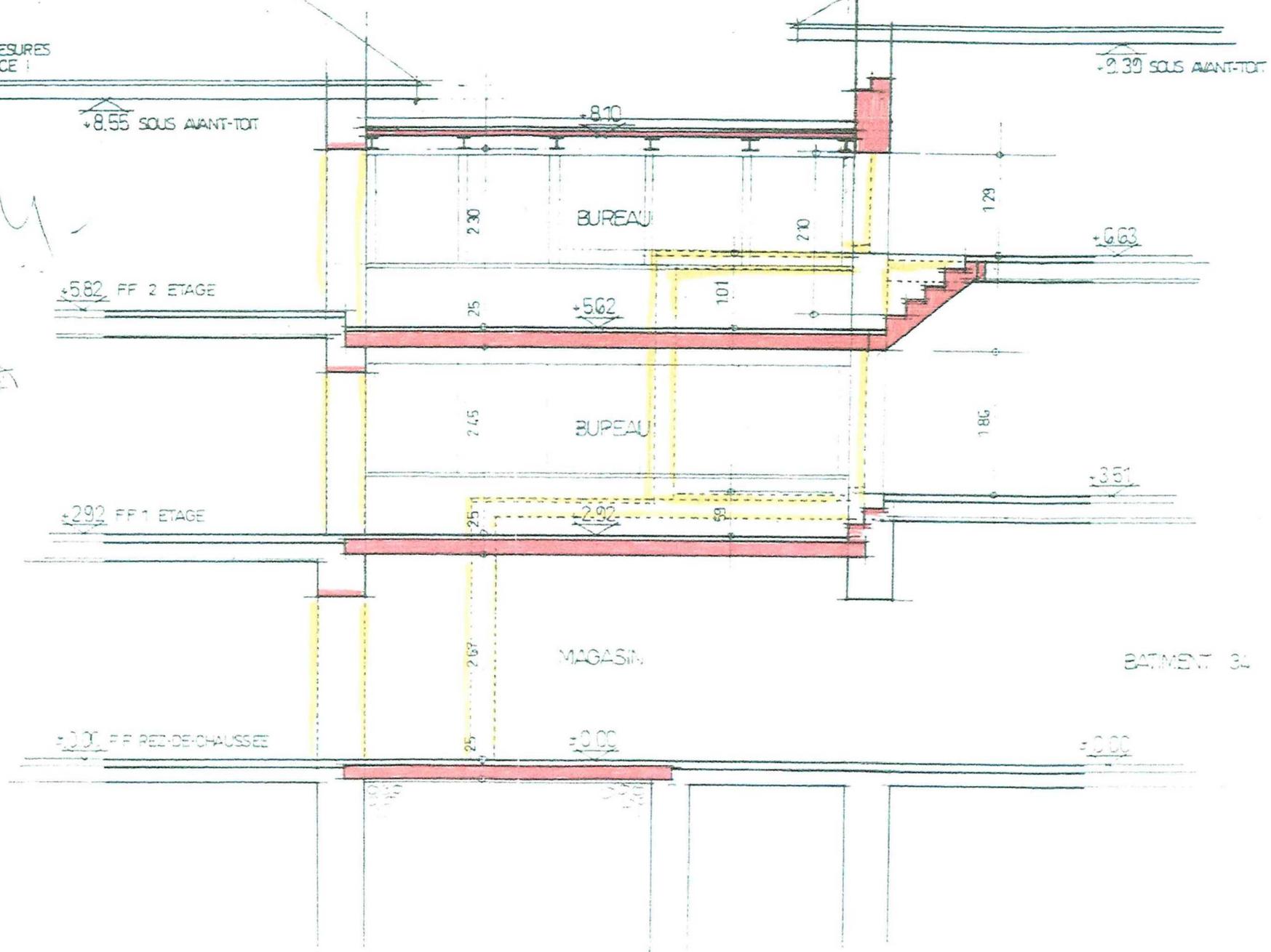
TOUTES LES COTES ET MESURES
 SONT A VERIFIER SUR PLACE !

- EXISTANT
- NEUF
- DEMOLITION

LE REQUERANT *[Signature]*

L'ARCHITECTE B. CATTONI

ARCHITECTE
 2732 RECONVILIER



BATIMENT 36

MAGASIN

BATIMENT 34

+0.00 FF RED-DE-CHAUSSEE

+0.00

+0.00

+5.82 FF 2 ETAGE

+2.92 FF 1 ETAGE

+8.55 SOUS AVANT-TOT

-0.39 SOUS AVANT-TOT

+6.63

+3.51

BUREAU

BUREAU

ZONE : C

AGRANDISSEMENT ENTRE LES BATIMENTS 34+36 DE LA GRAND-RUE A RECONVILLER POUR LA BIJOUTERIE PELLETIER ET CIE SARL

17 SEPTEMBRE 1997 - BRUNO CATTONI ARCHITECTE RECONVILLER

TOUTES LES COTES ET MESURES SONT A VERIFIER SUR PLACE!

-  EXISTANT
-  NEUF
-  DEMOLITION

LE REQUERANT



L'ARCHITECTE

B. CATTONI
ARCHITECTE
10 RUE DE LA
LIBERTE
34000 RECONVILLER

1:500



BIJOUTERIE PELLETIER A RECONVILIER OCCUPATION DES LOCAUX

