



## Estimation de la valeur vénale

### Mandant

Nom **Office des poursuites et faillites du Jura bernois**  
Adresse **Rue Centrale 33, 2740 Moutier**  
Personne de contact **S. Péteut** Tél. **031 635 39 52**

### Propriétaire

Nom **Foncière Immobilière Nord Bernoise SA**  
Adresse **Boulevard des Pérolles 37, 1700 Fribourg**  
Personne de contact **OP Moutier** Tél. **031 635 39 52**

### Objet

Désignation **Immeuble locatif**  
Rue / N° **Beauregard 28, 28a, 30**  
NP / Commune **2740 Moutier**  
Immeuble RF n° **1967**



### Valeur vénale à la date de la visite

● valeur vénale **actuelle** Fr. **1'320'000.00**

Mandat du **02.11.23** Date de la visite : **7 novembre 2023**  
But de l'estimation **Valeur vénale actuelle**  
Validité (Haltezeit) **1 année**

Réf. n°  
Dossier n° 23049

Perrefitte, le 20.11.2023

L'estimateur : R. Heyer

Les données obtenues dans le cadre de cette évaluation sont valables au moment de l'établissement du rapport et sont destinées à l'usage exclusif du mandant ou du propriétaire actuel du bien immobilier, en relation avec le but de l'évaluation mentionné. Cette évaluation ne peut être transmise à des tiers qu'avec l'autorisation expresse de l'estimateur. Toute responsabilité de l'estimateur vis-à-vis de tiers relativement au contenu de cette évaluation est expressément exclue.

## Tables des matières

---

1	Page d'entête	page	1
2	Page du contenu du dossier		2
3	Expertise de la valeur vénale		3 - 14
4	Calcul de l'âge économique		
5	Plan de situation		
6	Extrait du registre foncier		
7	Photos		



### 1.3 Infrastructures de la parcelle

Accès	bon		moyen	mauvais
Eau	raccordé au réseau		source privée	non existant
Egouts	raccordé à la station d'épuration		fosse	non existant
Electricité	existant			non existant
Gaz	existant			non existant
Réseau antenne TV	existant			non existant

### 1.4 Facteurs d'influence sur la valeur

Terrain	- néant
Environnement	- néant

Ex. topographie, nature, résistance, nappe phréatique, murs, arbres, etc ...

Ex. ombres portées d'autres immeubles, conduites aériennes, chemin de fer, avions, etc ...

### 1.5 Valeur fiscale ( Steuerwert, Amtlicher wert )

Total		<b>1'175'600.00</b>	Fr.
Parties d'objets	totale	1'175'600.00	dès 2020

( Evaluation officielle des immeubles )

### 1.6 Valeur d'assurance ( Versicherungswert )

Total		<b>3'888'400.00</b>	Fr. à l'indice 214 de l'AIB
Parties d'objets	Bât. 28	1'853'200.00	dernières estimation 2021
	Bât. 28a	82'700.00	
	Bât. 30	1'952'500.00	

(La valeur d'assurance est celle qui, en cas de sinistre, compense le préjudice subit en valeur à neuf )

## 2 Analyse de l'objet

### 2.1 Description

Destination	Ensemble de 3 bâtiments mitoyens	Remarques : <i>16 appartements et 4 garages</i>
Typologie, configuration	Sous-sol, Rez, 3 étages	<i>garages sur 1 niveau</i>
Locaux SOUS-SOL	<b>Bât. 28</b> - chaufferie pour l'ensemble - 2 locaux de citernes - caves - buanderie - bureau	<i>mazout</i>  <i>avec tableaux électriques</i>
REZ	<b>Appart. 3 pces, nord</b> - séjour, 2 chambres, corridor, salle de bain, cuisine <b>Appart. 3 pces, sud</b>	<i>avec 2 balcons</i> <i>idem</i>
1 ETAGE	<b>Appart. 3 pces, nord</b> <b>Appart. 3 pces, sud</b>	<i>idem</i> <i>idem</i>
2 ETAGE	<b>Appart. 3 pces, nord</b> <b>Appart. 3 pces, sud</b>	<i>idem</i> <i>idem</i>
3 ETAGE	<b>Appart. 3 pces, nord</b> <b>Appart. 3 pces, sud</b>	<i>idem</i> <i>idem</i>
SOUS-SOL	<b>Bât. 28a</b> - 4 garages  <b>Bât. 30</b> - 2 locaux étendages - buanderie - citerne	<i>avec tableaux électriques</i>
REZ	<b>Appart. 3 pces, nord</b> - séjour, 2 chambres, corridor, salle de bain, cuisine <b>Appart. 4 pces, sud</b>	<i>avec 2 balcons</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>
1 ETAGE	<b>Appart. 3 pces, nord</b> <b>Appart. 4 pces, sud</b>	<i>idem</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>
2 ETAGE	<b>Appart. 3 pces, nord</b> <b>Appart. 4 pces, sud</b>	<i>idem</i> <i>idem, mais 1 chambre de plus</i>

3ETAGE **Appart. 3 pces, nord**  
**Appart. 4 pces, sud**

Alentours **Propriété aménagée. Accès goudronnés, reste du terrain engazonné et arborisé.**

*idem*  
*idem, mais 1 chambre de plus*

## 2.2 Construction

Année de construction **1962 pour les bât. 28 et 30**  
**1964 pour les garages**

*selon AIB*

Transformations importantes **1987 isolation périphérique, fenêtres et stores**

Genre de construction **Bâtiment massif, murs en briques, dalles béton. Toiture plate.**

**Éléments Matériaux**

**État**  
*(bon- moyen - mauvais)*

**Age économique et technique**

Fondations **linéaires**  
 Sous-sol **béton**  
 Dalles **béton**  
 Murs de façades **brique**  
 Revêtements de façades **isol périphérique**  
 Charpente **---**  
 Toiture **plate**  
 Couverture **étanchéité**  
 Ferblanterie **métal**  
 Fenêtres **Bois, VI**  
 Fermetures **stores**  
 Electricité **installations conformes**  
 Installation de chauffage **mazout, radiateurs**  
 Installations sanitaires **appareils blancs**  
 Service d'eau chaude **générale**  
 Ventilation **----**  
 Ascenseur **----**

*bon*  
*bon*  
*bon*

*moyen*  
*bon*  
*bon, moyen*

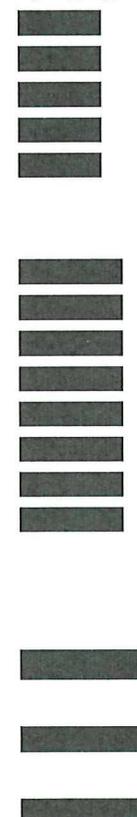
*bon, moyen*  
*bon, moyen*  
*bon, moyen*  
*bon*

*bon, moyen*

*bon, moyen*

*bon*

début  
milieu  
fin  
dépassé



**2.3 Entretien à prévoir à court terme ( 1 an )**

( travaux d'entretien urgents, mais qui n'augmentent pas la valeur de rendement )

Travaux	- voir remarque générale	0.00	Fr.
Investissement total		<b>0.00</b>	Fr.

**2.4 Entretien à prévoir à moyen terme ( 5 ans )**

( travaux de maintien de l'état, sans augmentation de la valeur de rendement )

Travaux	- voir remarque générale	0.00	Fr.
Investissement total		<b>0.00</b>	Fr.

**2.5 Travaux de finitions**

( travaux nécessaires à la terminaison du bâtiment )

Travaux	- voir remarque générale		Fr.
Investissement total		<b>0.00</b>	Fr.

**2.6 Impression générale**

Situation	très bon	<b>bon</b>	satisfaisant	mauvais	
Niveau de confort	très bon	<b>bon</b>	moyen	insuffisant	<i>normal sans plus</i>
Etat de la construction	état de neuf	<b>bon</b>	moyen	mauvais	
Valeur de marché	recherché	<b>courant</b>	objet spécial	vente difficile	
Niveau d'occupation	complet	<b>env. ¾</b>	env. ½	¼ et moins	
Remarque	<p>Depuis quelques années seulement 4-5 salles de bain ont été refaites. Idem pour les cuisines. La majorité des appartements sont vétustes et à refaire. 7 appartements sont libres, non loués.</p>				

### 3 Valeur de rendement ( Ertragswert )

La valeur de rendement est celle obtenue par la capitalisation de la valeur locative par un taux de rendement couvrant les charges effectives . Par valeur locative, l'estimateur d'immeubles comprend la totalité des rendements bruts provenant de l'utilisation de l'immeuble par son propriétaire ou par un tiers. (locaux loués ou non ) On estime la valeur locative en prenant en considération les facteurs importants et des objets semblables. Elle correspond à la valeur qui pourrait être obtenue, dans des conditions normales, sur le marché libre en cas de nouvelle location. (Valeur usuelle locale ou sur le marché.) Le rendement locatif correspond, lui, aux loyers effectivement payés.

#### 3.1 Valeur locative

Parties d'objet	Surfaces utiles ( m2 )	Loyer actuel * (Fr.)	Loyers admis par l'expert	
28, Apart. 3 pces, rez, sud		710.00	710.00	Fr./mois
28, Apart. 3 pces, rez, nord		libre	710.00	
28, Apart. 3 pces, 1ét, sud		libre	710.00	
28, Apart. 3 pces, 1ét, nord		750.00	750.00	
28, Apart. 3 pces, 2ét, sud		750.00	750.00	
28, Apart. 3 pces, 2ét, nord		700.00	700.00	
28, Apart. 3 pces, 3ét, sud		700.00	700.00	
28, Apart. 3 pces, 3ét, nord		710.00	710.00	
30, Apart. 4 pces, rez, sud		libre	750.00	
30, Apart. 3 pces, rez, nord		libre	710.00	
30, Apart. 4 pces, 1ét, sud		800.00	800.00	
30, Apart. 3 pces, 1ét, nord		710.00	710.00	
30, Apart. 4 pces, 2ét, sud		libre	750.00	
30, Apart. 3 pces, 2ét, nord		libre	710.00	
30, Apart. 4 pces, 3ét, sud		libre	750.00	
30, Apart. 3 pces, 3ét, nord		710.00	710.00	
Garage 1		libre	80.00	
Garage 2		80.00	80.00	
Garage 3		libre	80.00	
Garage 4		80.00	80.00	
Total des surfaces utiles	<u>0</u>			m2
Total loyer mensuel		<u>6'700.00</u>	<u>11'950.00</u>	Fr./mois
Valeur locative annuelle		<u>80'400.00</u>	<u>143'400.00</u>	Fr./année

**3.2 Taux de capitalisation**

( Tenant compte du marché immobilier, du taux de la première hypothèque, du genre, de l'état d'entretien et l'âge économique du bâtiment. )

Total	<b>6.09%</b>
a.) Taux d'intérêt de base	2.80%
b.) Suppl. macro-localis.	0.98%
c.) Suppl. micro-localis.	0.10%
Taux net de capitalisation	<b>3.88%</b>
- Coûts d'exploitation	0.26%
- Entretien	0.45%
- Frais administr.	0.26%
- Risque locatif	0.19%
- Remise en état	1.05%
Total suppléments:	<b>2.21%</b>

**3.3 Valeur de rendement effective**

Fr.

**1'320'197.00**

( Locations annuelles nettes, capitalisées. )

**3.4 Valeur de rendement théorique**

Fr.

**2'354'680.00**

( Locations annuelles calculées par l'expert, capitalisées)

## 4 Valeur réelle (Realwert)

( La valeur réelle se compose de la valeur intrinsèque des bâtiments, des aménagements extérieurs, des frais secondaires, ainsi que de la valeur du terrain.  
La valeur intrinsèque d'un bâtiment équivaut à la valeur à neuf réduite de la dévalorisation due à l'âge. )

### 4.1 Volumes des bâtiments ou parties de bâtiment

	Volume SIA m3	Volume de l'assurance immobilière	
Bât. 28		2268	m3
Bât. 28a		188	m3
Bât. 30		2520	m3
<b>Totaux</b>	<b>0</b>	<b>4976</b>	<b>m3</b>

### 4.2 Valeurs à neuf

( Les prix au m3 tiennent compte du degré de confort et du standard réel de la construction. La valeur à neuf n'est pas une valeur de reconstruction au standard du jour. )

<b>CFC 2 Bâtiment</b>			<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'819'240.00</b>
Bât. 28	2268	m3 à Fr.	780	Fr.	1'769'040.00
Bât. 28a	188	m3 à Fr.	450	Fr.	84'600.00
Bât. 30	2520	m3 à Fr.	780	Fr.	1'965'600.00
<b>CFC 3 Equipements d'exploitation</b>			<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>0.00</b>
Néant				Fr.	0.00
<b>CFC 4 Alentours</b>			<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>90'000.00</b>
Estimation				Fr.	90'000.00
<b>CFC 5 Frais</b>	5	%	<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>195'462.00</b>
( En pour cent sur CFC 2,3,4 )					
<b>Total des valeurs à neuf</b>			<b>Fr.</b>		<b>4'104'702.00</b>

#### 4.3 Dépréciation technique due à l'âge

( Il s'agit d'une diminution de la valeur à neuf due à l'âge, à des défauts de construction ou des dommages à la construction. L'âge moyen est exprimé en % de la durée de vie totale )

<b>A) Bâtiment + Frais ( cfc 2 et 5 )</b>			
Age moyen	73%		
Pourcentage de dépréciation ( Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique )	67%		
Dépréciation		Fr.	-2'670'178.00
<b>B) Equipements d'exploitation</b>			
Age moyen	0%		
Pourcentage de dépréciation ( Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique )	0%		
Dépréciation		Fr.	0.00
<b>C) Alentours</b>			
Age moyen	50%		
Pourcentage de dépréciation ( Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique )	40%		
Dépréciation		Fr.	-36'000.00
<b>Total des dépréciations ( vétusté )</b>		Fr.	<b>-2'706'178.00</b>

#### 4.4 Valeur intrinsèque ( Zustandwert oder Zeitbauwert )

( La valeur intrinsèque correspond à la valeur à neuf des bâtiments ou constructions, moins la dépréciation , vétusté, due à l'âge, y compris une part des frais secondaires, mais sans le terrain )

Valeur intrinsèque Fr. **1'398'524.00**

**4.5 Terrain, CFC 0**

( Calcul de la valeur relative, selon la méthode des classes de situation. )

**Classe de situation**

( Selon tableaux "AEC - Traité d'estimation" )

Localisation	<b>3.00</b>
Utilisation	<b>3.00</b>
Situation	<b>3.00</b>
Accès / viabilité	<b>3.00</b>
Situation du marché	<b>2.00</b>
Moyenne	<b>2.80</b>
Pondération régionale	<b>-0.5</b>

**Classe de situation ( CS )**

**2.3** ( la classe 1 correspond à 6.25% )

( moyenne des notes multiplié par le facteur régional )

**Valeur relative du terrain en %**

**14%** ( les 100% correspondent aux valeurs à neuf + le terrain )

( la classe de situation multiplié par 6.25% )

**Valeur à neuf ( cfc 2, 3, 4,5) en %**

**86%**

( en francs : )

4'104'702.00 pour 2'084.00 m2

**Valeur relative du terrain en Fr.**

**Fr. 668'207.00**

( = la valeur à neuf divisée par son pourcentage et multiplié par le pourcentage de valeur relative du terrain )

= **321.00 /m2**

**Valeur de terrain retenue**

**150.00 Fr./m2** soit Fr. **312'600.00**

**4 Valeur réelle**

Fr. **1'711'124.00**

## 5 Valeur retenue

( La valeur retenue, soit la valeur réelle ou la valeur de rendement , est choisie en fonction du genre d'immeuble. La pondération entre la valeur de rendement et la valeur réelle ne correspond plus aux standards définis par la surveillance des banques.

### 5.1 Choix de la valeur retenue

**Valeur de rendement ( 3 )**

Fr. 2'354'680.00

**Valeur réelle ( 4 )**

Fr. 1'711'124.00

**Valeur retenue en tenant compte :**

du caractère de l'immeuble, de son affectation

Valeur de rendement  
Valeur réelle

1 x Fr. 2'354'680.00

0 x Fr. 0.00

Fr. 2'354'680.00

Divisé par : 1 = Fr. 2'354'680.00

### 5.2 Déductions

( Les déductions faites ci-après sont les coûts de travaux d'entretien urgents ou de remplacements d'éléments dont l'âge économique est dépassé et qui n'augmentent pas la valeur de rendement )

**Travaux d'entretien à court terme**

Fr. 0.00

( Voir point 2.3 )

**Provisions courues**

25 ans

= Fr. -809'197.43

( Depuis la dernière rénovation/Achèvement de l'immeuble, pour bâtiment de rendement uniquement )

taux 2.50% taux d'intérêt

Fr. 23'690 provisions annuelles

**Travaux de finition**

Fr. 0.00

( point 2.5 , pour bâtiments non terminés )

### 5.3 Suppléments

**Terrain supplémentaire**

0 m2 à Fr. 0 = Fr. 0.00

( Prix de comparaison selon utilisation possible, voir plan de situation )

## 5 Valeur retenue

Fr. **1'545'482.57**

## 6 Valeur vénale ( Verkehrswert )

( Le mot valeur vénale n'a de sens que si il est associé au but fixé pour l'estimation de cette valeur. Ex. valeur vénale pour une vente de gré à gré ou libre, pour une réalisation forcée, pour l'obtention d'un crédit, pour l'analyse d'une situation bancaire, etc ...  
La valeur vénale est estimée à partir de la valeur moyenne. Elle prend en compte des éléments qui n'apparaissent pas dans les calculations de la valeur moyenne. Ces critères de corrections doivent apparaître clairement dans l'estimation.

Trois niveaux de valeur sont en principe donnés.

1) **valeur vénale de continuité** (continuation de l'exploitation) qui correspond en principe à la valeur moyenne.

2) **valeur vénale actuelle** (valeur de marché) qui tient compte de l'offre et de la demande momentanée pour une vente de gré à gré

### 6.1 Valeur vénale de continuité

( Les critères déterminants pour la valeur vénale sont surtout la situation, le genre d'objet )

( valeur vénale de continuation de l'exploitation )

Critères de jugement

- **Bonne situation**
- **parcelle de bonne grandeur**
- **Habitation de 16 appartements et 4 garages seulement**

Valeur vénale de continuité

Fr.

La valeur de continuation correspond dans ce cas à la valeur de retenue arrondie

### 6.2 Valeur vénale actuelle

( Les critères déterminants en plus pour la valeur vénale actuelle sont surtout le genre d'objet, le marché immobilier, le rendement, la conjoncture et la demande )

Critères de jugement

- **Bâtiment de 4 étages, sans ascenseur**
- **7 appartements de libres**
- **Marché immobilier moyen pour de tels objets**
- **Il manque des garages et des places de parc**

Valeur vénale actuelle

Fr.

La valeur de marché correspond dans ce cas à la valeur de rendement effective

## 7 Remarques finales

### 7.1 Rendement brut

Valeur locative

Selon loyers actuels
80'400.00

Selon loyers admis par l'expert
143'400.00

#### A) rendement brut sur la valeur

**vénale** (rendement brut usuel, terme utilisé sur le marché)

( C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur vénale actuelle, exprimé en pourcent. )

Valeur vénale actuelle  
Taux de rendement brut  
(Brutto - Rendite )

1'320'000.00
<b>6.1%</b>

1'320'000.00
<b>10.9%</b>

( A comparer avec le taux de rendement sur la feuille de calcul du taux de capitalisation )

#### B) rendement brut sur la valeur réelle

(selon l'art. 269 CO qui parle alors de prix de revient, qui est pour des anciens bâtiments la valeur réelle)

( C'est le rapport entre la valeur locative et la valeur réelle de l'immeuble, exprimé en pourcent. Normalement entre 2.5 à 3 % plus haut que le taux de la première hypothèque, suppl. acceptés par les tribunaux en cas de litiges sur les loyers )

( Il ne faut pas confondre le rendement brut avec le rendement net qui est lui ; le rapport entre les revenus nets, après déduction de toutes les charges sur les loyers nets, et l'investissement privé; soit les fonds propres. )

Valeur réelle  
Taux de rendement brut

1'711'124.00
<b>4.7%</b>

1'711'124.00
<b>8.4%</b>

### 7.2 Remarques générales

- *Depuis plus de 20 ans seules quelques salles de bain et cuisines ont été refaites. Il y a plusieurs appartement qui sont actuellement plus en état d'être loués.*
- *De tels appartements sans garages ni places de parc sur la parcelle sont très difficiles à louer*
- *La valeur retenue est basée sur le potentiel actuel de location pour le bâtiment en l'état.*
- *Des rénovations s'imposent.*

**CALCUL DE L'AGE ECONOMIQUE**  
**METHODE DES CYCLES**

CFC	LIBELLE	Pour mille	Pour mille	Total en % de chaque groupe	Part en % de chaque CFC sur total de chaque groupe CFC	Classement des CFC selon les groupes cycliques	Part en % de chaque CFC par rapport au total de chaque groupe cyclique	Durée de vie maximale des groupes cycliques	Année de l'avant-dernière remise à neuf	Année de la dernière remise à neuf	Age ( en années ) depuis la dernière remise à neuf	% transformé par rapport au total du CFC	Age moyen calculé ( en années )	Part de l'âge en % de chaque CFC, par rapport à la durée de vie max. du groupe cyclique. Si = 0%, l'âge est dépassé.	Part en pour mille des CFC dont l'âge économique est dépassé
2	EXCAVATION		31												
201	Fouille en pleine masse	31													
<b>GROS-OEUVRE 1</b>															
21	GROS-OEUVRE 1		330												
211	Trav. entr. maçonnerie	287		100%	87.0%	4	87%	100	1962	1987	36	10%	58.5	50.9%	0.0
214	Charpente	43			13.0%	4	13%	100	1962	1987	36	10%	58.5	7.6%	0.0
<b>GROS-OEUVRE 2</b>															
22	GROS-OEUVRE 2		128												
221	Fenêtres, portes	30		Si	23.4%	2	13%	35	1987	2010	13	90%	15.3	5.7%	0.0
222	Ferblanterie	14		total	10.9%	2	6%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.0%	0.0
224	Couverture	34		=	26.6%	3	13%	50	1987	2010	13	80%	17.6	4.6%	0.0
226	Crépissages de façades	21		100%	16.4%	3	8%	50	1987	2010	13	80%	17.6	2.8%	0.0
227	Peinture extérieure	13			10.2%	2	6%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.0%	0.0
228	Stores, volets, porte garage	16			12.5%	2	7%	35	1987	2010	13	80%	17.6	3.5%	0.0
<b>INSTALLATIONS</b>															
23	INSTALL. ELECTRIQUES		28												
230	Electricité	28		Si	16.4%	2	12%	35	1987	2010	13	10%	33.7	11.6%	0.0
24	CHAUF. VENTIL.		49	total											
240	Chauffage, instal.	26		=	15.2%	3	10%	50	1987	2010	13	10%	33.7	6.7%	0.0
	Citerne	5			2.9%	2	2%	35	1987	2010	13	10%	33.7	1.9%	0.0
	Chaudière	14			8.2%	2	6%	35	1987	2010	13	10%	33.7	5.8%	0.0
	Brûleur	4			2.3%	1	12%	15	1987	2010	13	10%	33.7	0.0%	0.4
25	INSTAL. SANITAIRES		94	100%											
250	Sanitaire, instal.	17			9.9%	3	7%	50	1987	2010	13	20%	31.4	4.4%	0.0
	Appareils	29			17.0%	2	12%	35	1987	2010	13	20%	31.4	10.8%	0.0
258	Cuisine, meubles	34			19.9%	2	14%	35	1987	2010	13	40%	26.8	10.7%	0.0
	Cuisine, appareils	14			8.2%	1	42%	15	1987	2010	13	40%	26.8	0.0%	0.8
<b>AMENAGEMENTS</b>															
27	AMENAGEMENTS INT. 1		132												
271	Plâtrerie	32		Si	13.9%	3	12%	50	1987	2010	13	10%	33.7	8.1%	0.0
272	Ouvrages métalliques	8		total	3.5%	3	3%	50	1987	2010	13	10%	33.7	2.0%	0.0
273	Menuiserie	90		=	39.1%	3	35%	50	1987	2010	13	10%	33.7	23.6%	0.0
275	Système de verrouillage	2		100%	0.9%	3	1%	50	1987	2010	13	10%	33.7	0.7%	0.0
28	AMENAGEMENTS INT. 2		98												
280	Chapes	14			6.1%	3	5%	50	1987	2010	13	10%	33.7	3.4%	0.0
281	Revêt. de sols, tapis				0.0%	1	0%	15	1987	2010	13	10%	33.7	0.0%	0.0
	Revêt. de sols, parquet	14			6.1%	2	6%	35	1987	2010	13	40%	26.8	4.6%	0.0
282	Carrelage	39			17.0%	2	17%	35	1987	2010	13	20%	31.4	15.3%	0.0
284	Fumisterie	16			7.0%	3	6%	50	1987	2010	13	10%	33.7	4.0%	0.0
285	Peinture intérieure	15			6.5%	1	45%	15	1987	2010	13	80%	17.6	0.0%	0.3
	Sous-total		859												

CFC	LIBELLE	Pour mille	Pour mille	Groupe cyclique				Total rapporté au % de chaque groupe		Moyenne	Total en pourcent
				33	3.8%	236	27.5%	260	30.3%		
29	HONORAIRES		110								
291	Architecte	99									
292	Ingénieur civil	9									
296	Spécialistes	2									
	TOTAL		859	100.0%							
										Age économique de chaque groupe cyclique	
										Groupe cyclique 1	99%
										Groupe cyclique 2	76%
										Groupe cyclique 3	60%
										Groupe cyclique 4	59%
										Total rapporté au % de chaque groupe	65.4%
										Moyenne	73.4%
											1.5

1000	1000		
1	2	3	4
15	35	50	100

AGE MAXIMAL PAR GROUPE

2023 DATE DE L'EXPERTISE  
1962 DATE DE CONSTRUCTION ou avant

# Formulaire d'évaluation immeuble locatif

Clé de la classe de situation (CS) Immeubles d'habitation

Part de l'utilisation

1'000 / 1'000

Principaux critères	CS 1	CS 2	CS 3	CS 4	CS 5	CS 6	CS 7	CS 8	CS 9	CS 10	2.80
<b>A Localisation</b>											<b>CS</b>
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								<b>3.00</b>
Village, petite localité, isolé		En bordure du village	Au cœur du village								
Village dans une région importante			En bordure du village	Au cœur du village							
Gros bourg, petite ville			<b>A la périphérie</b>	Dans la rue principale	Au centre de la localité						
Ville moyenne				En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Centre-ville				
Grande ville suisse					En banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Quartier urbain	Centre-ville	Centre commercial	
Lieu de vacances			Lieu de vacances simple		Lieu de vacances de catégorie moyenne		Lieu de vacances grand standing				
<b>B Utilisation</b>											<b>3.00</b>
Zones mixtes	En dehors des zones à bâtir habituelles	Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales		Zones mixtes diminuant la valeur de l'objet		Zones mixtes augmentant la valeur de l'objet					
Zones d'habitation			<b>Zones d'habitation simples</b>		Zones d'habitation de bon niveau		Zones centrales				<b>3.00</b>
Degré d'exploitation réalisable	Mauvaise utilisation	Très faible utilisation (IU 0.2 0- 0.39)	Faible utilisation (IU 0.40 - 0.59)	Utilisation moyenne (IU 0.60 – 0.79)	Utilisation élevée (IU 0.80 – 0.99)	Utilisation très élevée (IU 1.0 et plus)					
<b>C Situation</b>											<b>3.00</b>
Attrait	Situation inappropriée	Situation inintéressante	<b>Situation peu intéressante</b>	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier de villas élégantes	Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac			<b>3.00</b>
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions		Immissions moyennes		Immissions faibles		Pas d'immissions				
<b>D Accès / viabilité</b>											<b>3.00</b>
Transports publics	Pas de liaisons	Fréquence très insuffisante	Fréquence faible, éloignement important	Fréquence moyenne, éloignement moyen	Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement		Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate		Situation optimale et zone passante, en ville		<b>3.00</b>
Services publics, commerces, offre culturelle, etc.	Ecoles et commerces très éloignés ou inexistants		Ecoles et commerces moyennement éloignés		Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches		Ecoles, commerces, offre culturelle et services admin. à proximité immédiate				
<b>E Situation du marché</b>											<b>2.00</b>
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	<b>Demande faible; offre importante</b>		Situation du marché équilibrée		Demande forte, offre faible		Demande très forte			<b>2.00</b>

**Remarques importantes**

Fournir toujours une évaluation concrète pour l'objet concerné

Ne donner qu'une note par critère principal

Classe de situation = moyenne des 5 principaux critères

Faire attention à la délimitation avec le tableau des classes de situation "Bureau Artisanat Vente"

Source:  
Manuel d'estimateur de l'USECE SVKG, SEK/SVIT  
2005

Beauregard 28  
2740 Moutier / BE

Parcelle  
Propriétaire Foncière Immobilière Nord Bernoise SA

Num. d'identification immeuble 8059  
Date de référence de l'état locatif 16.10.2023  
Date d'édition 19.10.2023  
Par Marc Fèvre

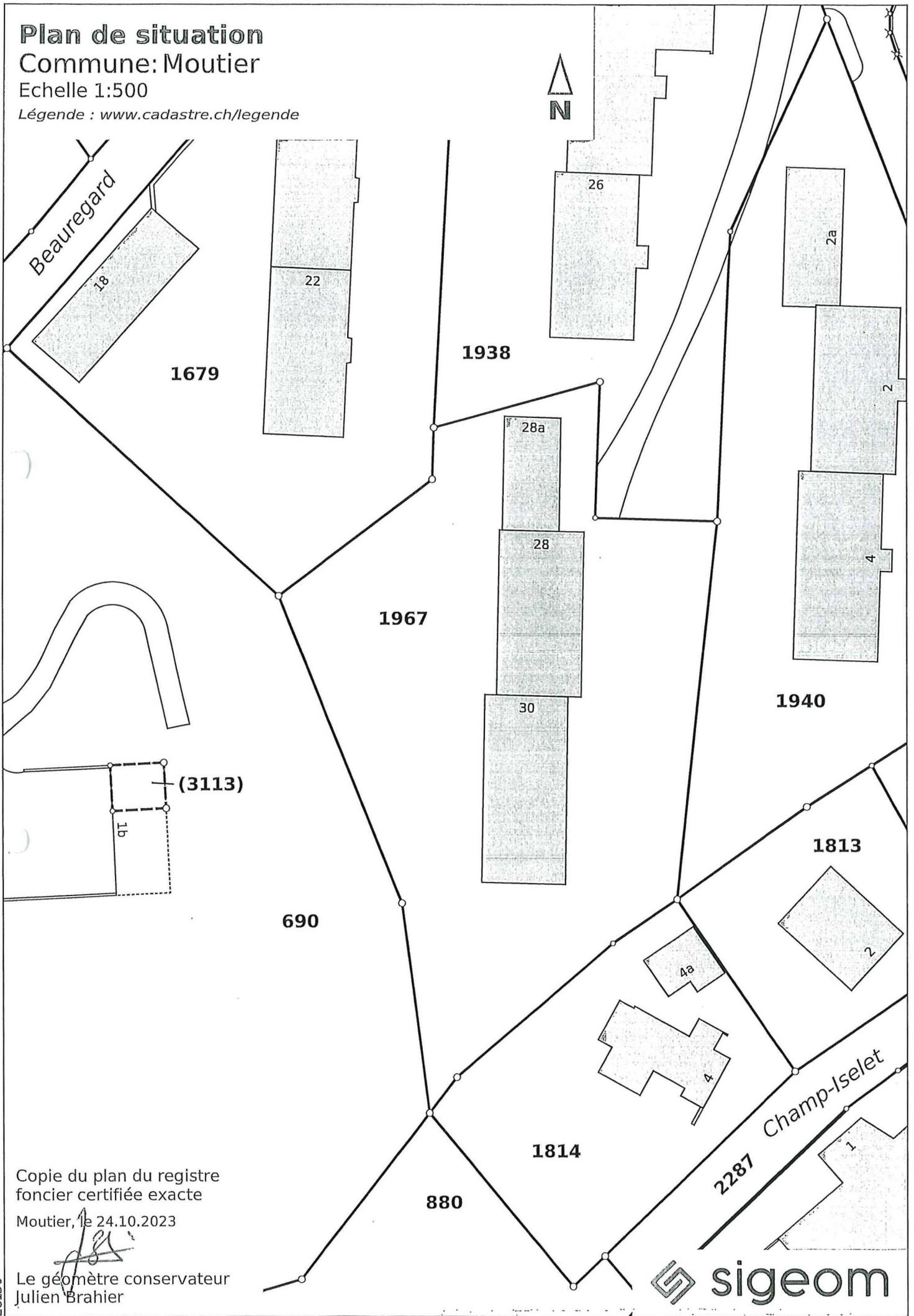
N° imm.	Entrée	Objet	Etage	Locataire 1	Type d'objet	Pièces	Loyer net	Charges	Loyer brut	
							<b>Annuel</b>	<b>80 400.00</b>	<b>14 880.00</b>	<b>95 280.00</b>
							<b>Mensuel</b>	<b>6 700.00</b>	<b>1 240.00</b>	<b>7 940.00</b>
8059	28	Σ 0001	Rez-de-chaussée	Hoffert Philippe	Habitat	3.0	710.00	150.00	860.00	
8059	28	Σ 0002	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	3.0				
8059	28	Σ 0101	1er étage	Vacant	Habitat	3.0				
8059	28	Σ 0102	1er étage	Guehe Yahi Patricia	Habitat	3.0	750.00	100.00	850.00	
8059	28	Σ 0201	2ème étage	Barraud Christelle	Habitat	3.0	750.00	150.00	900.00	
8059	28	Σ 0202	2ème étage	Sejdija Gazmend	Habitat	3.0	700.00	150.00	850.00	
8059	28	Σ 0301	3ème étage	Grant Kouassi	Habitat	3.0	700.00	150.00	850.00	
8059	28	Σ 0302	3ème étage	Humair Frédéric	Habitat	3.0	710.00	100.00	810.00	
8059	30	Σ 0001	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0002	Rez-de-chaussée	Vacant	Habitat	3.0				
8059	30	Σ 0101	1er étage	Tekoudjou Sietcheping Romer	Habitat	4.0	800.00	200.00	1 000.00	
8059	30	Σ 0102	1er étage	Stosic Slavisa	Habitat	3.0	710.00	100.00	810.00	
8059	30	Σ 0201	2ème étage	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0202	2ème étage	Vacant	Habitat	3.0				
8059	30	Σ 0301	3ème étage	Vacant	Habitat	4.0				
8059	30	Σ 0302	3ème étage	Winistörfer Christophe	Habitat	3.0	710.00	140.00	850.00	
8059	80	0001	Rez-de-chaussée	Vacant	Garage / Box					
8059	80	0002	Rez-de-chaussée	Tekoudjou Sietcheping Romer	Garage / Box		80.00	0.00	80.00	
8059	80	0003	Rez-de-chaussée	Vacant	Garage / Box					
8059	80	0004	Rez-de-chaussée	Stosic Slavisa	Garage / Box		80.00	0.00	80.00	

# Plan de situation

Commune: Moutier

Echelle 1:500

Légende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)



Copie du plan du registre foncier certifiée exacte

Moutier, le 24.10.2023

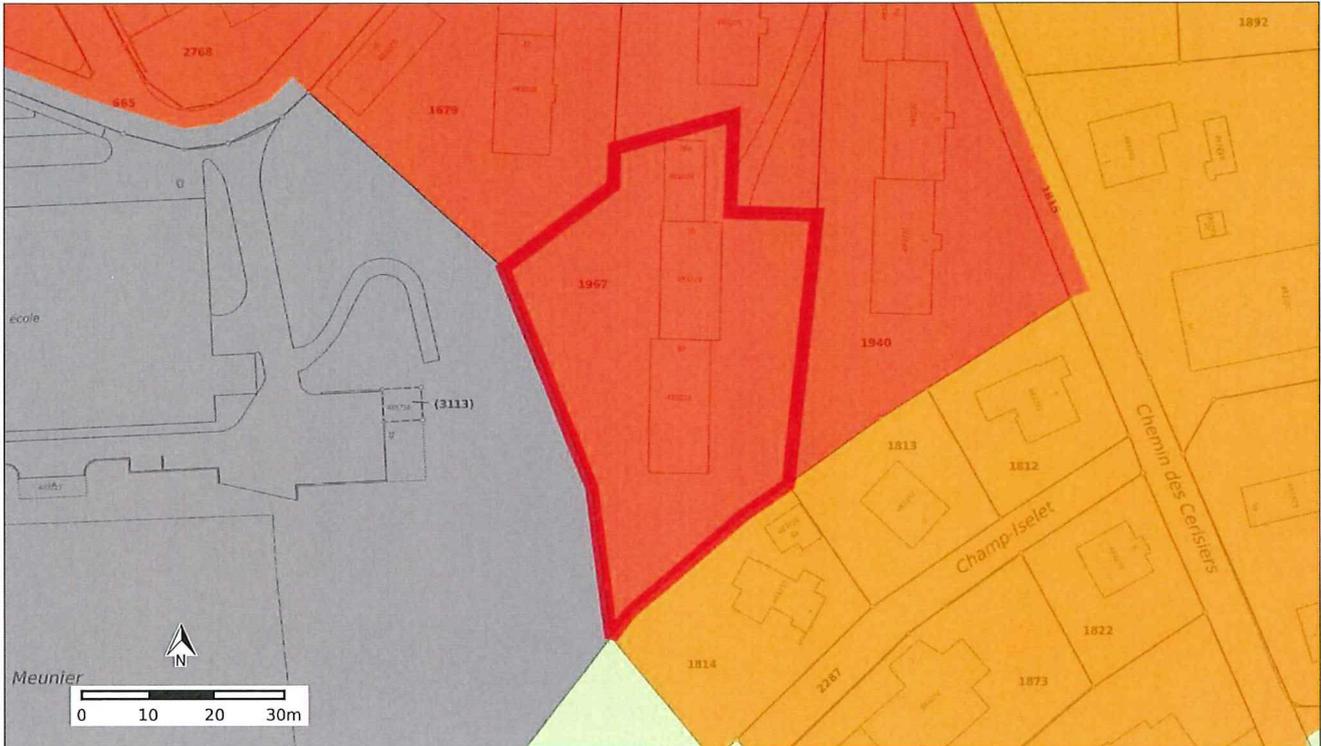
Le géomètre conservateur  
Julien Brahier

 **sigeom**

E8130 ✓

# Plans d'affectation communaux: Surfaces de zones de l'affectation primaire

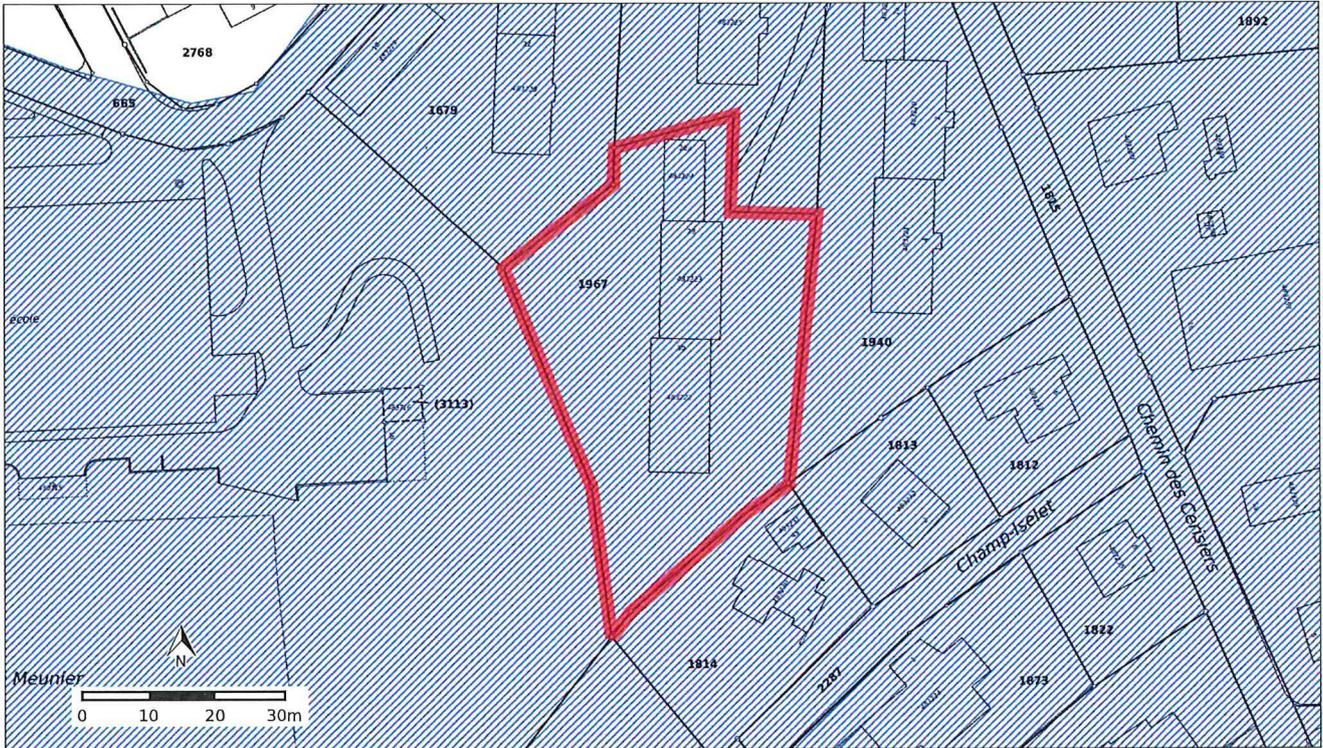
En vigueur



	Type	Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	<span style="color: red;">■</span> Zone_d'habitation_de_3_niveaux	2084 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	<span style="color: grey;">■</span> Zone_affectée_à_des_besoins_publics_-_UP22		
	<span style="color: lightgreen;">■</span> Zone_agricole		
	<span style="color: orange;">■</span> Zone_d'habitation_de_2_niveaux		
<b>Dispositions juridiques</b>	Constatation_de_la_forêt_(nord) <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_nord_plan.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_nord_plan.pdf</a> Constatation_de_la_forêt_(sud) <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_sud_plan.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Constatation_de_la_foret_Moutier_sud_plan.pdf</a> Modification_du_plan_de_zones_-_Parcelle_2636 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_2636_plan.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_2636_plan.pdf</a> Modification_du_plan_de_zones_-_Parcelle_107 <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_107_plan.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Modification_du_plan_de_zone_parcelle_107_plan.pdf</a> Règlement_de_construction <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Reglement_de_construction.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Reglement_de_construction.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 sur les constructions (LC), RSB 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr</a> Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		
<b>Service compétent</b>	Commune de Moutier <a href="http://www.moutier.ch">http://www.moutier.ch</a>		

# Plans d'affectation communaux: Zones superposées

En vigueur



	Type	Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone_présentant_un_danger_moyen	2084 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	-		
<b>Dispositions juridiques</b>	Plan_de_la_zone_à_bâtir_et_des_zones_de_danger_(nord) <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_nord.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_nord.pdf</a> Plan_de_la_zone_à_bâtir_et_des_zones_de_danger_(sud) <a href="https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_sud.pdf">https://oerebfiles.apps.be.ch/70001/4174/Plan_de_zone_a_batir_et_zones_de_danger_Moutier_sud.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 sur les constructions (LC), RSB 721.0 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr</a> Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 <a href="https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr">https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		
<b>Service compétent</b>	Commune de Moutier <a href="http://www.moutier.ch">http://www.moutier.ch</a>		

**Extrait du registre foncier****Bien-fonds Moutier / 1967**

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un <sup>1</sup>\* ne jouissent pas de la foi publique.

---

**Etat descriptif de l'immeuble:**

Commune: 700 Moutier  
No immeuble: 1967  
E-GRID: CH813515460177

Adresse\*: Moutier  
Moutier  
No plan\*: 2565  
Surface\*: 2'084 m2, MO93  
Genre de culture\*: Jardin, 1'674 m2  
Bâtiments\*: Habitation, 178 m2  
Beauregard 30, 2740 Moutier  
Habitation, 159 m2  
Beauregard 28, 2740 Moutier  
Garages, 73 m2  
Beauregard 28a, 2740 Moutier

Parcelle de dépendance:

Remarques MO:

Estimation fiscale\*: CHF 1'175'600.00, 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 FR  
(IDE: CHE-175.482.480)

09.07.2018 031-2018/1830/0 Vente

---

**Mentions:**

Aucune

---

**Servitudes:**

04.02.1963 015-IV/6632 D Passage ID.015-2001/003696  
à charge de B-F Moutier/1938

---

**Charges foncières:**

Aucune

---

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

27.09.2023 031-2023/2787/0

Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000704

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Moutier / 1967

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un <sup>\*\*</sup> ne jouissent pas de la foi publique.

---

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 24 octobre 2023: Aucune

2608 Courtelary, le 25 octobre 2023/mmfs

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



go S. No. della

Bâtiment(s) n° 28, 28a, 30, Beaugard, 2740 Moutier



7 novembre 2023