

HEIMANN

Architectes

EXPERTISE

RUE PRINCIPALE 14 / 14A

HABITATION / GARAGE

2613 VILLERET

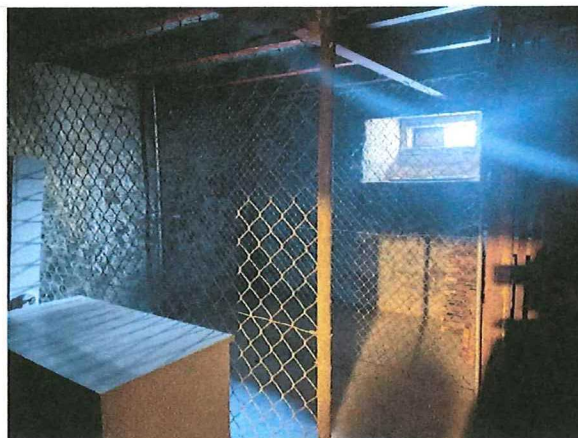


DÉCEMBRE 2023

PHOTOS



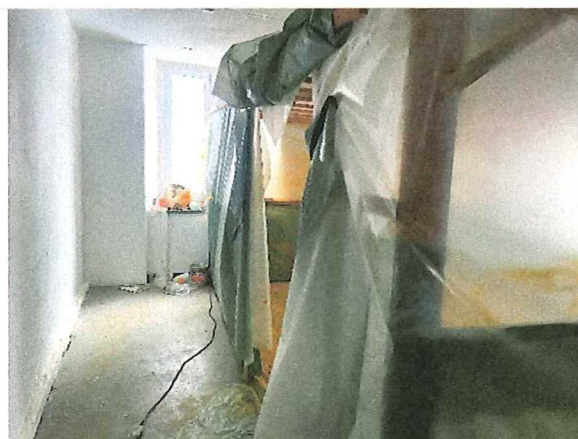
Sous-sol – cave voûtée



Sous-sol – caves



Rez-de-chaussée – locaux commerciaux



Rez-de-chaussée – locaux commerciaux



Rez-de-chaussée – appartement 2 ½ pièces



Rez-de-chaussée – appartement 2 ½ pièces



Rez-de-chaussée – appartement 2 ½ pièces



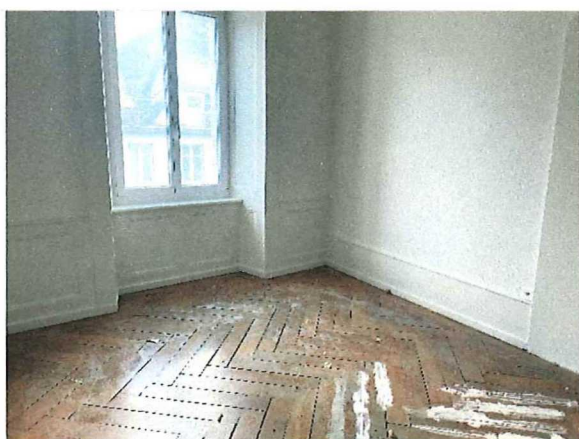
Rez-de-chaussée supérieur – WC séparé



1^{er} étage – appartement 6 pièces



1^{er} étage – appartement 6 pièces



1^{er} étage – appartement 6 pièces



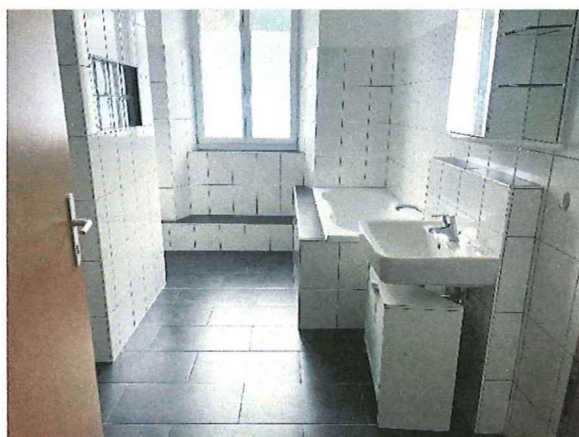
1^{er} étage – appartement 6 pièces



1^{er} étage supérieur – buanderie



2^{ème} étage - appartement 5 pièces



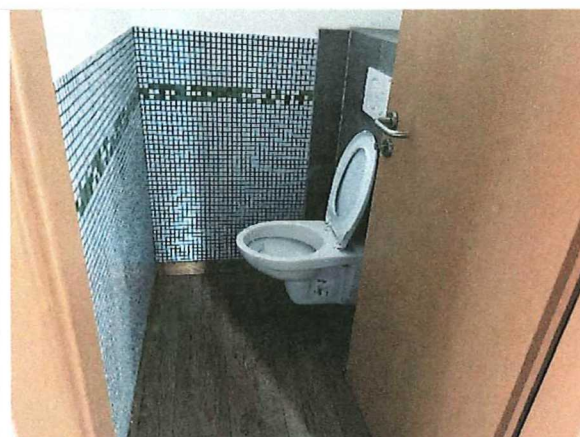
2^{ème} étage - appartement 5 pièces



2^{ème} étage - appartement 5 pièces



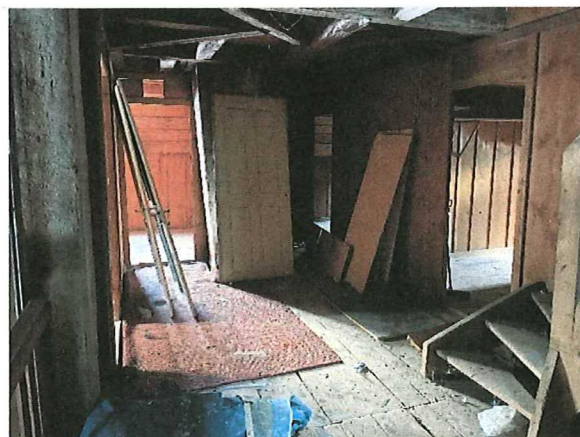
2^{ème} étage - appartement 5 pièces



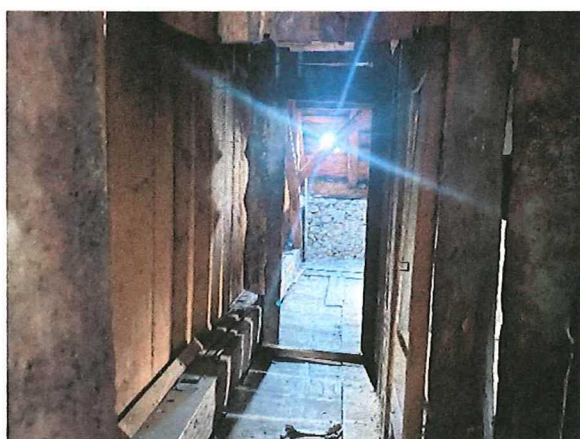
2^{ème} étage - appartement 5 pièces



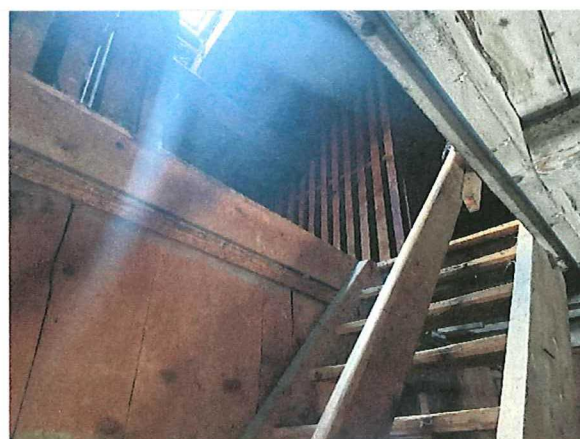
2^{ème} étage - appartement 5 pièces



Combles - galetas



Combles - galetas



Combles – galetas

DESCRIPTIF GENERAL

Mandat et visite : Mandat de l'Office des poursuites et des faillites du Jura bernois.
Visite le 5 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 Villeret, proche de toutes commodités.

Aménagements extérieurs : Place goudronnée, 1 place de parc, garage no 14A.



Descriptif : N° 14 Habitation

Sous-sol : cave voûtée, local technique, caves.

Rez-de-chaussée EST : locaux commerciaux 2 pièces.

Rez-de-chaussée OUEST : appartement 2 ½ pièces – salle de bain avec douche/WC/lavabo, cuisine avec coin à manger, séjour, 1 chambre.

Rez-de-chaussée supérieur : WC/lavabo séparé.

1^{er} étage : appartement de 6 pièces – cuisine, salle de bain avec baignoire/WC/lavabo, séjour, salle à manger, 5 chambres.

1^{er} étage supérieur : buanderie

2^{ème} étage : appartement de 5 pièces – cuisine, salle de bain avec baignoire/douche/WC/lavabo, séjour, salle à manger, 4 chambres.

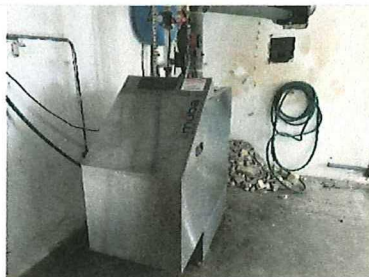
Combles : galetas

N°14A : garage

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

Qualité de la construction /
installations technique N°14/14A :

Construction massive de av. 1900, toiture à 4 pans avec petites lucarnes au SE, couverture tuiles tc, ferblanterie cuivre, façades crépies peintes, fenêtres pvc, volets bois, chauffage à mazout, chauffe-eau électrique, citerne, électricité à contrôler, installations sanitaires en conformité, cuisines agencées, machine à laver.



Etat du bâtiment

: L'état général du bâtiment est moyen. Manque d'entretien, pas de gros travaux entrepris depuis plusieurs années.

Potentiel

: Vu la zone et la surface du terrain, pas de possibilité d'extension.

Evaluation globale

: Au vu de ce qui précède, l'évaluation globale est très moyenne.

AGE ECONOMIQUE

Age économique (dépréciation du
bâtiment N°14/14A :

Durée de vie théorique :

100 ans

Gros œuvre 1 100

1

100

Gros œuvre 2 50

2

100

Aménagement int. 35

3

105

Installations 30

4

120

Total

10

425

Soit dépréciation 45%

INFORMATIONS GENERALES	
Propriété	: Propriété individuelle Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg
Année construction AIB	: N° 14 av. 1900 N° 14A av. 1957
N° d'immeuble	: RF 110 du ban de Villeret
Surface terrain	: 424 m ²
Valeur officielle	: RF 110 286'300.-
Valeur AIB	: N° 14 2'404'700.- (à neuf) N° 14A 22'100.- (à neuf)
m ³ AIB	: N°14 2'495 m ³ N° 14A 95 m ³
Zone	: Zone centrale
Bâtiment protégé	: Oui – digne de conservation
Site pollué	: Non
Mentions, charges, annotations	: servitudes, foncières, Selon extrait du registre foncier annexé

VALEUR VENALE

Valeur vénale 14

RF 110

Assise aisance 424 m² à 200.- 84'800.-Habitation N°14 2'495 m³ à 600.- 1'497'000.-
Dépréciation vétusté 45% -673'650.- 823'350.-Garage N°14A Admis y.c
vétusté 20'000.-Aménagements extérieurs
et frais secondaires Admis y.c
vétusté 10'000.-

Total valeur réelle 938'150.- Pondéré 1x

Valeur de rendement sans
charges Mois Année Taux cap.

Remarque : actuellement seul le garage est loué

Sous-sol - dépôt	100.-	1'200.-	8.5%	14'117.-
Rez EST – locaux commer.	300.-	3'600.-	8.5%	42'352.-
Rez OUEST – app. 2 ½	500.-	6'000.-	7.5%	80'000.-
1 ^{er} étage – app. 6	950.-	11'400.-	7.5%	152'000.-
2 ^{ème} étage – app. 5	850.-	10'200.-	7.5%	136'000.-
1 garage	75.-	900.-	8.5%	10'588.-

Total valeur de rendement 435'057.- Pondéré 3x

Valeur vénale = 1x valeur réelle + 3x valeur de rendement / 4 soit : 560'830.-

VALEUR VENALE Arrondie à 560'000.-

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. 560'000.-

Bévilard, le 19 décembre 2023

L'expert : Heimann Olivier Architecte HES

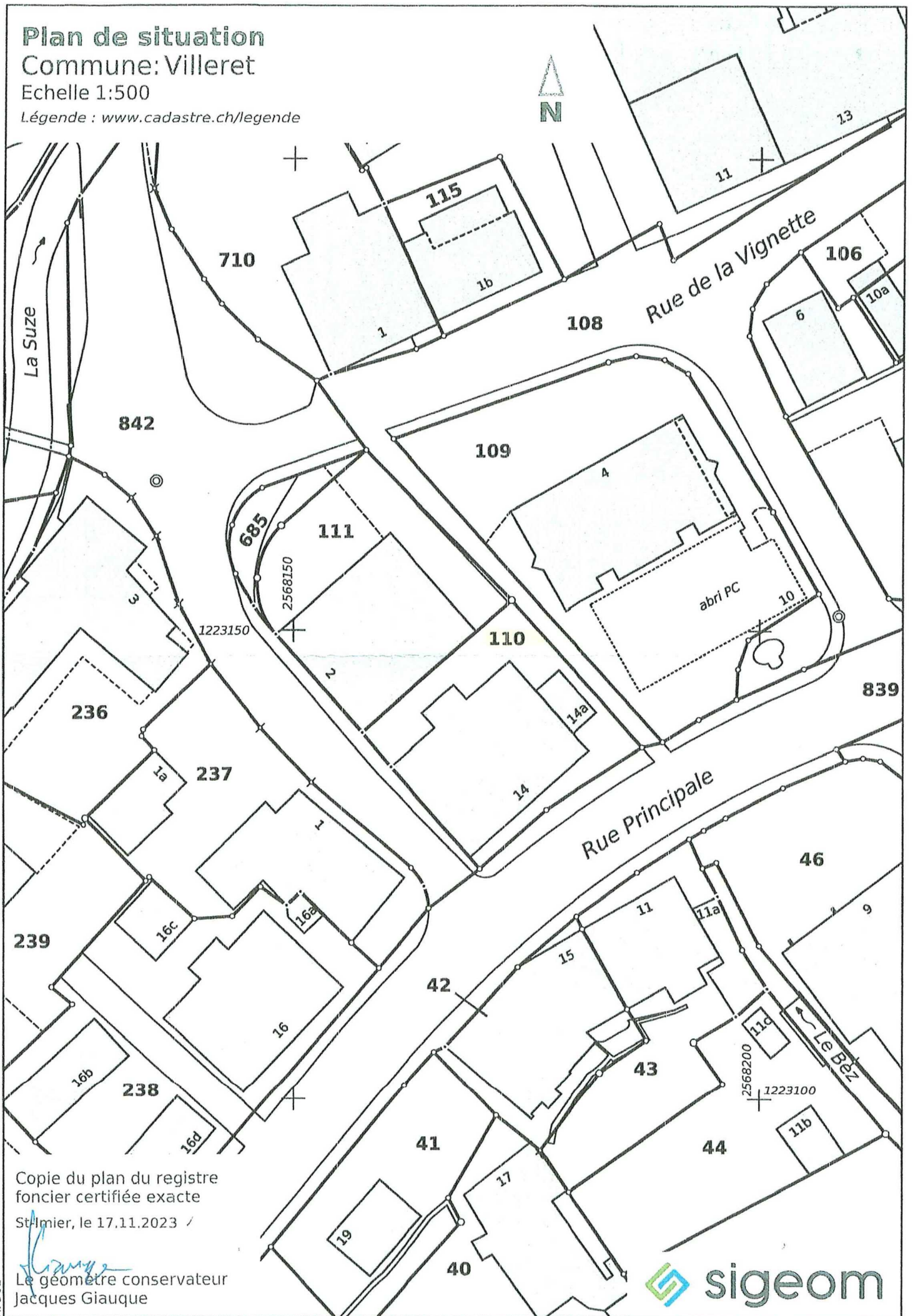
HEIMANN OLIVIER SARL
Architecte HES
CH-2710 Bévilard
Tél. 032 491 66 33

Plan de situation

Commune: Villeret

Echelle 1:500

Légende : www.cadastre.ch/legende



Copie du plan du registre foncier certifiée exacte

St-Imier, le 17.11.2023 /

Le géomètre conservateur
Jacques Giauque

 sigeom



Direction de l'instruction publique et de la culture
Office de la culture
Service des monuments historiques
www.be.ch/monuments-historiques

Rue Principale 14

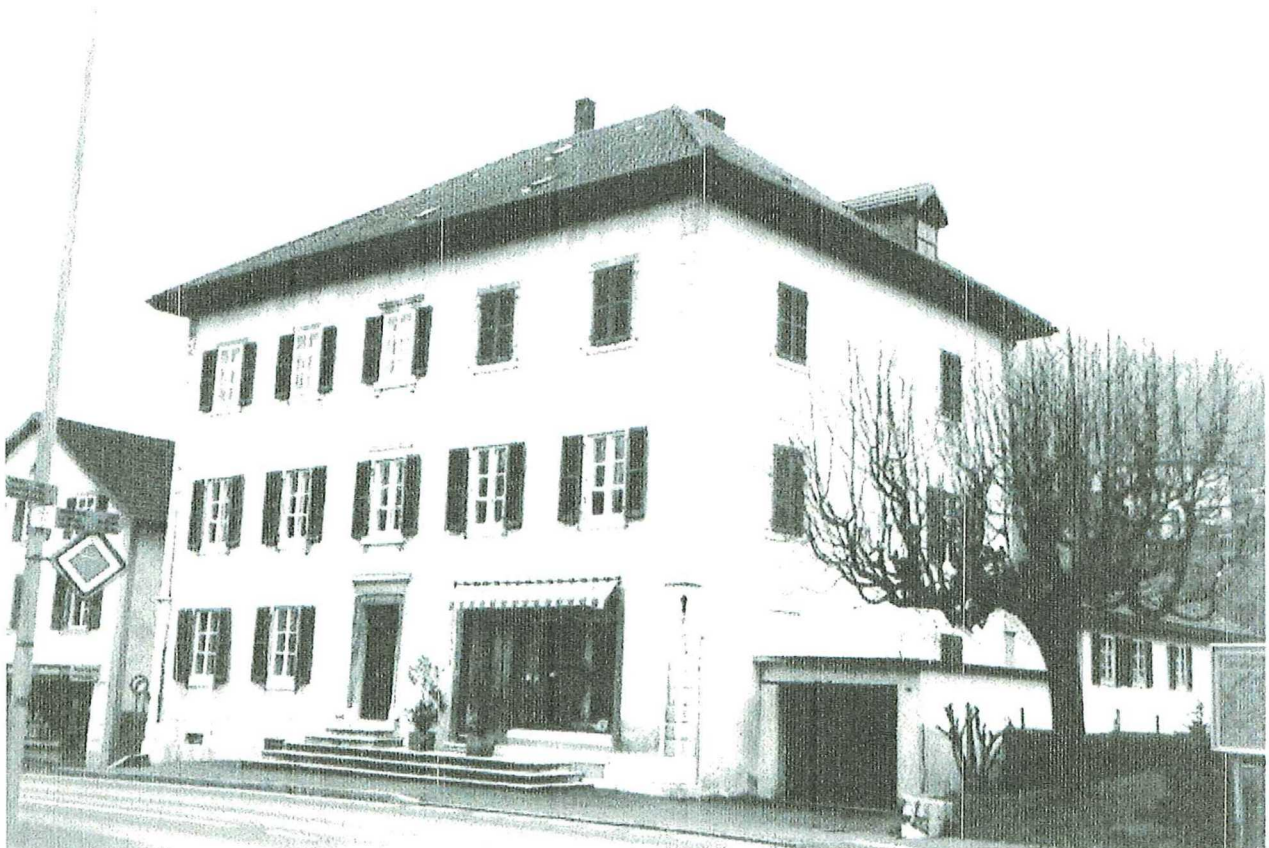
Parcelle 110
Coordonnées 2568175 / 1223131

Recensement architectural

2001 Juridiquement valide

Appréciation digne de conservation
Ensemble bâti A (Villeret, Centre du village)

Objet C ✓



Description

Hôtel de la Couronne du début du XIXème s., transformé en maison locative et commerce

Bâtiment de 3 étages sur sous-sol en partie apparent et combles sous un toit à croupe couvert de tuiles pétrin brunes et percé de tabatières et de petites lucarnes sauf sur le pan SE. Avant-toits en caissons et ferblanterie en cuivre. Symétrie et équilibre des façades crépies en ciment gris-blanc; entrée dans l'axe médian du côté SE soulignée par un perron et une corniche sur le linteau de la porte et des fenêtres; encadrement des ouvertures, chaînes d'angles en calcaire et soubassement en blocs appareillés; volets verts à persienne, en bois avec marquises en tôle sur les fenêtres de la façade SO. Avant-corps de 3 étages en briques ciment du côté NO et garage à toit plat contre la façade NE.

Implantation du bâtiment parallèle au NO de la route et à l'intersection de la rue de la Gare.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Villeret / 110

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: 448 Villeret
No immeuble: 110
E-GRID: CH534642354746

Adresse*: Villeret
Villeret

No plan*: 3242
Surface*: 424 m2, MO93
Genre de culture*: Jardin, 177 m2
Bâtiments*: Habitation/commerce, 227 m2
Rue Principale 14, 2613 Villeret
Garage, 20 m2
Rue Principale 14a, 2613 Villeret

Parcelle de dépendance:
Remarques MO:
Estimation fiscale*: CHF 286'300.00, 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 09.07.2018 031-2018/1828/0 Vente
(IDE: CHE-175.482.480)

Mentions:

Aucune

Servitudes:

01.01.1917 007-Prod. 597 C Droit d'installer un hydrant ID.007-2003/001474
en faveur de Commune municipale de Villeret

27.03.1917 007-I/2183 C Passage ID.007-1999/007484
en faveur de B-F Villeret/111

27.03.1917 007-I/2183 C Aqueduc ID.007-1999/007485
en faveur de B-F Villeret/111

27.03.1917 007-I/2183 D Restriction de bâtir ID.007-1999/007486
à charge de B-F Villeret/111

27.03.1917 007-I/2183 C Droit de vues ID.007-1999/007521
en faveur de B-F Villeret/111

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Villeret / 110

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.

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

27.09.2023 031-2023/2784/0

Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000698

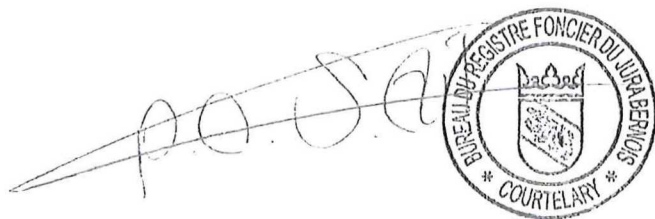
Droits de gages immobiliers

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





Nous assurons votre bâtiment.

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° 276858-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 VILLERET
RUE PRINCIPALE 14

Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Maison d'habit. av. artisanat
Genre de construction Pas en dur
Valeur d'assurance CHF 2'404'700
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 23.03.2021

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	2'404'700	N	selon CGA		01.01.1990
• prime de base de 0.66‰				1'587.10	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				1'587.10	

Remarques

Habitation, magasin d'antiquites

Rapport de l'estimateur

OBS NGS OB NG

1 N° Bât. Ruc/lieu 14 PRINCIPALE, RUE
Commune VILLERET District COURTELARY

66
107

92 10

est/sont inclu(s)

2 Propriétaire MAURICE GERBER
RUE PRINCIPALE 14

Gerber Etienne Bertile /Mme
Antiquaire
Rue Principale 14

2613 VILLERET

2613 Villeret

3 Affectation
+
4 Sur demande

Habitation + magasin d'antiquité

5 Valeur d'assurance 617 300 Z 6 Indice 172
49/8

1'390'000.-- fr. Indice 172

7 Construction MASSIVE

*massive / non massive

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

indiv.

10 Motif de l'estimation

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

11 Année(s) de construction

av. 1900

12 Durée de vie

*1 30 50 100 150 ans

13 Etat du bâtiment

*bon / mauvais

14 Qualité de construction

*luxueuse normale
simple primitive

15 Séparation du N° en Nos

16 Réunion des Nos

en N°

17 Volume total

nouvellement: 2'570 selon AIB

18 Remarques: Annexe nord n'est plus à assurer
(valeur 0)

Date de l'expertise: 24.08.92

Timbre et
signature:

Rémy Amstutz
Orvin

N° du compte de l'estimateur: 1402.3

A compléter par l'AIB

Chiffre

Taux

Début de l'assurance: 24.8.92

ATC N°

VA P I Mois

2 1 7 2 5 - X

*Souligner ce qui convient

☐ = Où nécessaire à remplir par l'estimateur





Nous assurons votre bâtiment.

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° 276859-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 VILLERET
RUE PRINCIPALE 14A
Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Garage / Stationnement (privé)
Genre de construction En dur
Valeur d'assurance CHF 22'100
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 23.03.2021

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	22'100	N	selon CGA		01.01.1957
• prime de base de 0.34‰				7.60	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				7.60	

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

