

HEIMANN

Architectes

EXPERTISE

RUE DOCTEUR SCHWAB 21

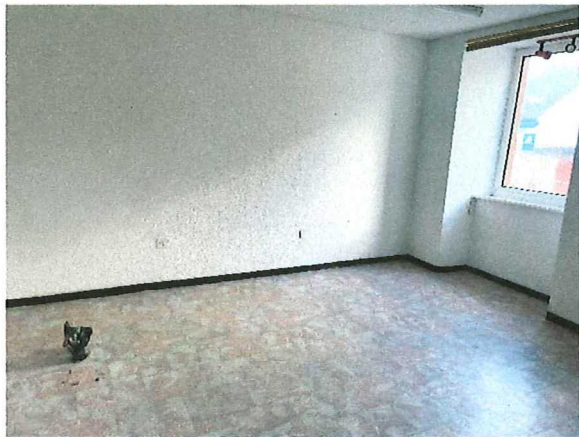
HABITATION / COMMERCE

2610 SAINT-IMIER



DÉCEMBRE 2023

PHOTOS



Rez-de-chaussée – local commercial



Rez-de-chaussée – buanderie



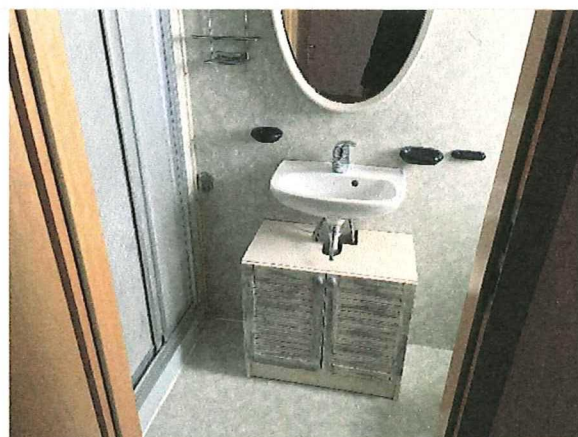
Rez-de-chaussée – local



Rez-de-chaussée – local



1^{er} étage - studio



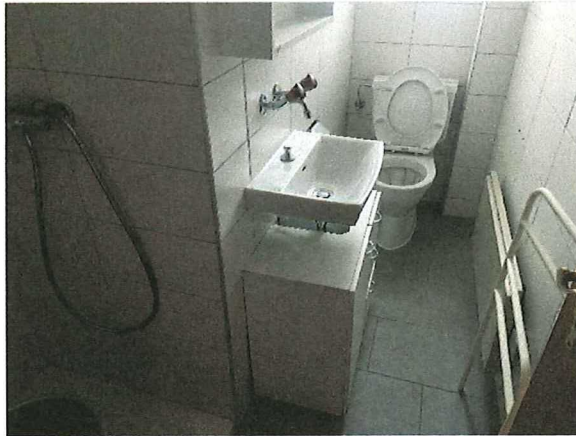
1^{er} étage - studio



1^{er} étage - studio



1^{er} étage – appartement 5 pièces



1^{er} étage – appartement 5 pièces



1^{er} étage – appartement 5 pièces



1^{er} étage – appartement 5 pièces



1^{er} étage – appartement 5 pièces



2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



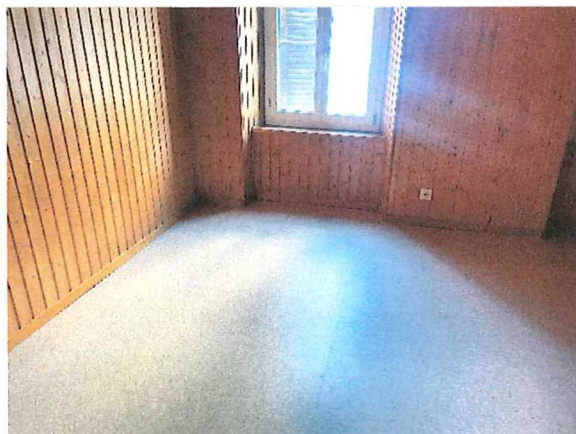
2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



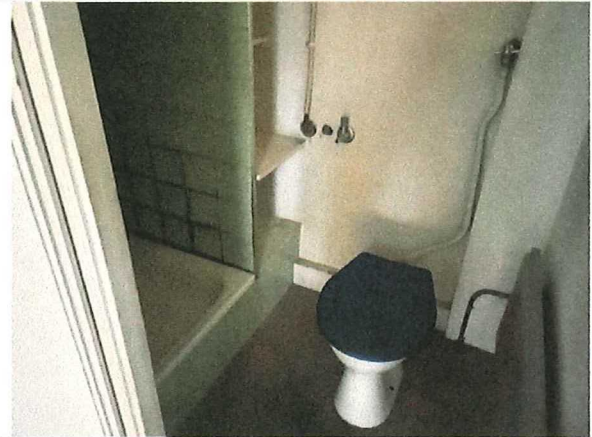
2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



2^{ème} étage – appartement duplex 5 pièces



3^{ème} étage – appartement 2 pièces



3^{ème} étage – appartement 2 pièces



3^{ème} étage – appartement 2 pièces



3^{ème} étage – appartement 2 pièces



3^{ème} étage - 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 Saint-Imier, proche de toutes commodités.
Aménagements extérieurs	:	Herborisation, place goudronnée, escaliers.
Descriptif	:	N° 21 Habitation
		Rez-de-chaussée : local, réduit, cave, buanderie, WC séparé
		1 ^{er} étage droite : appartement de 5 pièces – cuisine, salle de bain douche/WC/lavabo, séjour avec cheminée, 4 chambres.
		1 ^{er} étage gauche : studio – cuisine, chambre, salle de bain douche/WC/lavabo.
		2 ^{ème} étage : appartement duplex de 5 pièces – cuisine, coin à manger, salle de bain avec baignoire/WC/lavabo, séjour avec cheminée, réduit, WC séparé, 3 chambres, hall, rangement.
		3 ^{ème} étage : appartement de 2 pièces – cuisine, salle de bain douche/WC/lavabo, séjour, chambre, galetas.
		Combles : galetas
		Box double
Potentiel de location / de vente	:	Vu l'emplacement, l'état général du bâtiment et le type de bâtiment le potentiel de location / vente est mauvais.

Qualité de la construction / installations technique N°21 : Construction massive de 1850, toiture à 4 pans avec croupes, couverture tuiles tc, ferblanterie galvanisée, façades crépis peintes, fenêtres bois, volets bois, radiateur électrique dans chaque pièce, électricité à contrôler, installations sanitaires d'origine, cheminées françaises, machine à laver et sècheuse.



Etat du bâtiment : L'état général du bâtiment est mauvais. Pas de travaux 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 mauvaise.

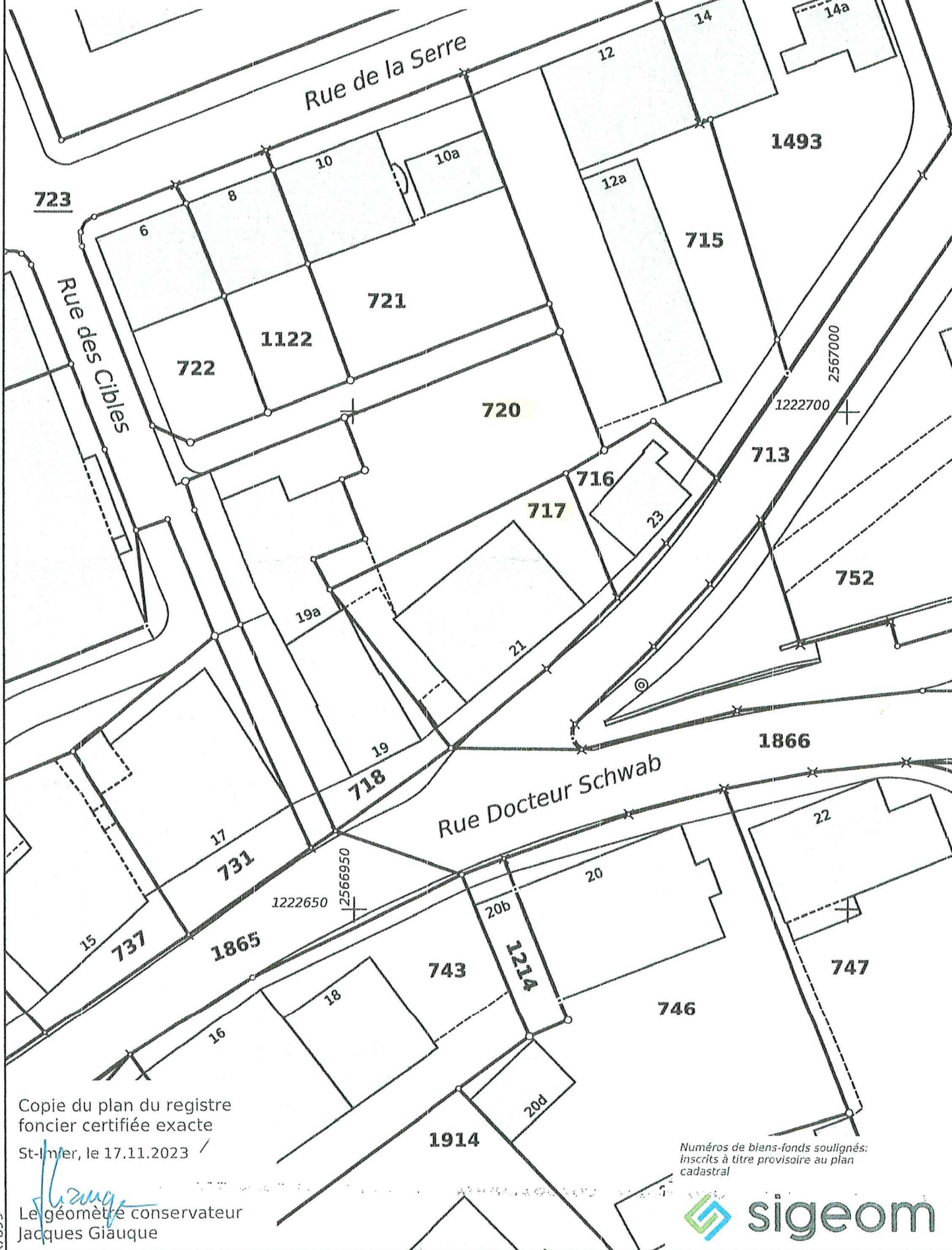
AGE ECONOMIQUE

Age économique (dépréciation du bâtiment N°21 :		Duré de vie théorique :		100 ans
Gros œuvre 1	100	1	100	
Gros œuvre 2	60	2	120	
Aménagement int.	50	3	150	
Installations	40	4	160	
Total		10	530	Soit dépréciation 53 %

INFORMATIONS GENERALES	
Propriété	: Propriété individuelle Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg
Année construction AIB	: N° 21 1850
N° d'immeuble	: RF 717 du ban de Saint-Imier
Surface terrain	: 414 m ²
Valeur officielle	: RF 717 544'400.-
Valeur AIB	: N° 21 1'947'000.- (à neuf)
m ³ AIB	: N°21 2'140 m ³
Zone	: Zone mixte habitation et activités 1 C3c
Bâtiment protégé	: Oui – digne de conservation
Site pollué	: Non
Mentions, charges, annotations	servitudes, foncières, : Selon extrait du registre foncier annexé

VALEUR VENALE				
Valeur vénale 21				
RF 717				
Assise aisance	414 m ²	à 250.-		103'500.-
Habitation N°21	2'140 m ³	à 600.-	1'284'000.-	
Dépréciation vétusté	53%		-680'520.-	603'480.-
Box double	Admis y.c vétusté			20'000.-
Aménagements extérieurs et frais secondaires	Admis y.c vétusté			10'000.-
Total valeur réelle				736'980.-
				Pondéré 1x
Valeur de rendement sans charges	Mois	Année	Taux cap.	
Remarque : actuellement seul le box double est loué.				
Rez- local	300.-	3'600.-	8.5%	42'353.-
1 ^{er} étage droite – app. 5	750.-	9'000.-	7.5%	120'000.-
1 ^{er} étage gauche – studio	200.-	2'400.-	7.5%	32'000.-
2 ^{ème} étage – app. 5 duplex	800.-	9'600.-	7.5%	128'000.-
3 ^{ème} étage – app. 2	250.-	3'000.-	7.5%	40'000.-
Box double	200.-	2'400.-	8.5%	28'235.-
Total valeur de rendement				390'588.-
				Pondéré 3x
Valeur vénale = 1x valeur réelle + 3x valeur de rendement / 4 soit :				477'186.-
VALEUR VENALE			Arrondie à	480'000.-
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. 480'000.-				
Bévilard, le 20 décembre 2023			L'expert : Heimann Olivier Architecte HES	
HEIMANN OLIVIER SARL Architecte HES CH-2735 Bévilard Tél. 032 / 491 66 33				

Plan de situation
Commune: Saint-Imier
Echelle 1:500
Légende : www.cadastre.ch/legende



Copie du plan du registre
foncier certifiée exacte
St-Imier, le 17.11.2023

J. Glaucque
Le géomètre conservateur
Jacques Glaucque

Numéros de biens-fonds soulignés:
inscrits à titre provisoire au plan
cadastral





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

Rue Docteur Schwab 21
Parcelle 717
Coordonnées 2566968 / 1222686

Recensement architectural

2005 Juridiquement valide

Appréciation digne de conservation



Description

Immeuble d'habitation prob. du 3ème quart du XIXème s. dit "la Résistance"
Imposant volume maçonné coiffé d'un toit pentu à croupes assorti d'une grande lucarne à pignon. Façade principale en gouttereau SE, comprenant 6 axes et bordée de chaînes d'angle amorties de corniches moulurées. Constitue une demeure caractéristique de son époque, dont la silhouette et l'implantation en bordure de la route principale contribuent, avec la maison no 20 lui faisant face, à la définition de l'extrémité E de l'espace bâti le long l'artère principale de la localité.

Extrait du registre foncier**Bien-fonds Saint-Imier / 717**

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.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 443 Saint-Imier
No immeuble: 717
E-GRID: CH655746423590

Adresse*: Saint-Imier
Saint-Imier
No plan*: 4299
Surface*: 414 m2, MO93
Genre de culture*: Trottoir, 52 m2
Autre surface à revêtement dur, 67 m2
Jardin, 119 m2

Bâtiments*: Habitation/commerce, 176 m2
Rue Docteur Schwab 21, 2610 St-Imier

Parcelle de dépendance:

Remarques MO:

Estimation fiscale*: CHF 544'400.00, 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 031-2018/1829/0 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 031-2023/2785/0

Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000702

Droits de gages immobiliers

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Imier / 717

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:

Observations: Les conventions portant sur l'intérêt, l'amortissement et la dénonciation ainsi que sur d'autres clauses accessoires concernant la créance qui résulte de la cédule hypothécaire peuvent être consultées dans la pièce justificative 031-2018/3017/0 (08.11.2018)

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

pasat



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° 229011-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 SAINT-IMIER
RUE DR. SCHWAB 21

Canton Berne
Objet assuré Bâtiment
Genre d'usage Maison d'habit. av. artisanat
Genre de construction En dur
Valeur d'assurance CHF 1'947'000
Indice des coûts de la construction 214.0 points
Dernière estimation du bâtiment 08.12.2017

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	1'947'000	N	selon CGA		01.01.1990
• prime de base de	0.34‰			662.05	
Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%				662.05	

Remarques

habitation, salon de coiffure, garage

Rapport de l'estimateur

8606

1 Bâtiment N° 21

Lieu de situation / rue Rue DR. Schwab

Commune Saint-Imier

District Courtelary

2 Propriétaire (nom et prénom) CHEVET FRANCIS ET CO PROPRIETAIRE

Profession Assistant radiologie

Rue, N° Rue DR. Schwab 21

Numéro postal, localité 2610 Saint-Imier

3 Destination du bâtiment (au besoin genre de l'industrie) Habitation - garage privé
salon de coiffure

4 Modification de la destination par rapport à la dernière estimation oui non

6 Valeur d'assurance (y compris les install. mécaniques) fr. 900 000.- = Valeur à neuf

7 Indice 150

8 Classe du bâtiment massif non massif

9 Isolé - contigu au N° _____ rue _____

10 Murs coupe-feu oui non

11 Motif de l'estimation Nouvelle construction Annexe Aménagement
Nouvelles installations Revision Démolition partielle

12 Année(s) de construction 1850 / 1957 / 77 / 85

13 Durée, encore 30 50 100 150 ans

14 Etat du bâtiment bon mauvais

15 Aménagement intérieur luxueux normal simple primitif

16 Toiture incombustible mixte combustible

17 Distances jusqu'au prochain bâtiment plus moins de 25 m

18 Séparation du N° _____ en N°s _____

19 Réunion des N°s _____ en un N° _____

20 Installation de paratonnerre oui non

21 Danger de dommages dus aux éléments oui non

22 Danger d'incendie ou d'explosion oui non

23 Défaut de construction oui non

24 Remarques: _____

186
101

A compléter par l'AIB				
Industrie				
Chiffre				
Tarif				
Commencement de l'assurance <u>10.2.86</u>				
ATC N°				
VW	P	G	MI	
Indications statistiques				
2	1	1	2	6
Propriétaire N°				

AH
ES
AH
AV

Date de l'expertise: 9 Mai 1986

Signature: 

