

HEIMANN

Architectes

## EXPERTISE

**RUE DOCTEUR SCHWAB 21**

**HABITATION / COMMERCE**

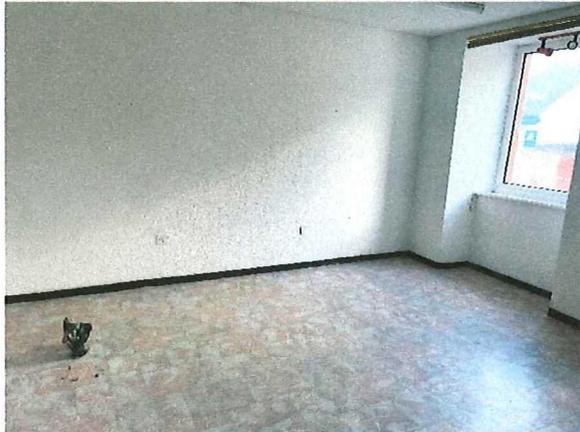
**2610 SAINT-IMIER**



**DÉCEMBRE 2023**



PHOTOS



Rez-de-chaussée – local commercial



Rez-de-chaussée – buanderie



Rez-de-chaussée – local



Rez-de-chaussée – local



1<sup>er</sup> étage - studio



1<sup>er</sup> étage - studio





1<sup>er</sup> étage - studio



1<sup>er</sup> étage – appartement 5 pièces



1<sup>er</sup> étage – appartement 5 pièces



1<sup>er</sup> étage – appartement 5 pièces



1<sup>er</sup> étage – appartement 5 pièces

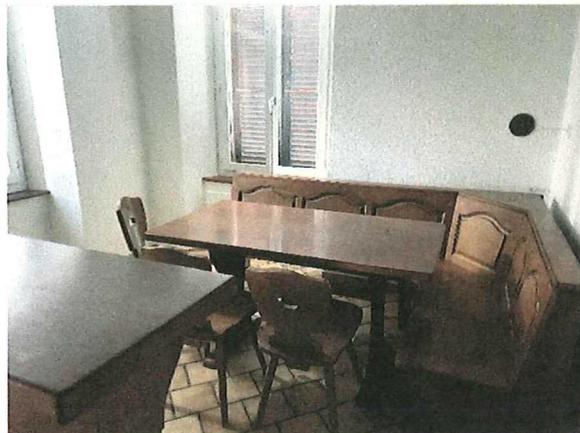


1<sup>er</sup> étage – appartement 5 pièces





2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces



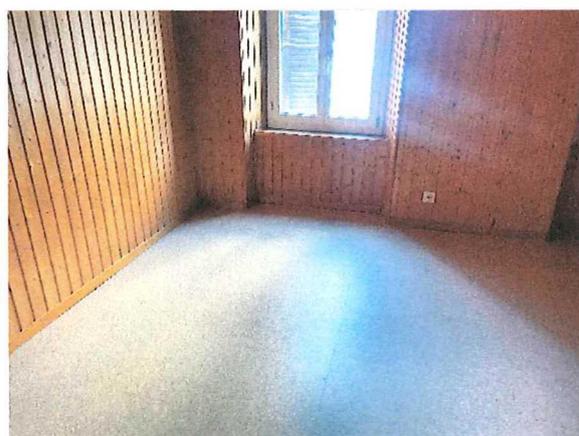
2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces



2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces



2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces



2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces



2<sup>ème</sup> étage – appartement duplex 5 pièces

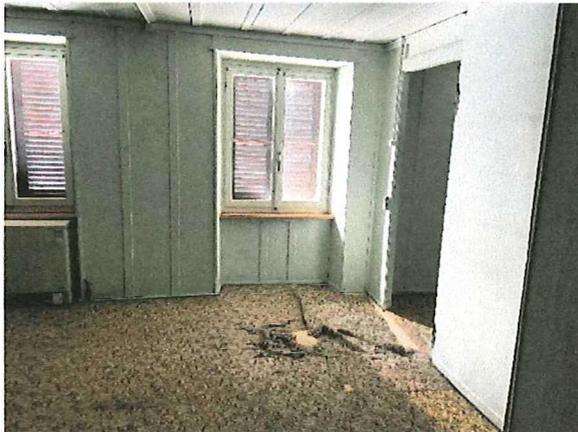




3<sup>ème</sup> étage – appartement 2 pièces



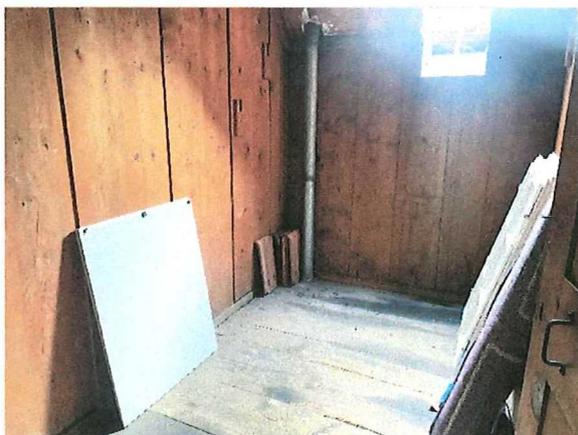
3<sup>ème</sup> étage – appartement 2 pièces



3<sup>ème</sup> étage – appartement 2 pièces



3<sup>ème</sup> étage – appartement 2 pièces



3<sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> étage droite : appartement de 5 pièces – cuisine, salle de bain douche/WC/lavabo, séjour avec cheminée, 4 chambres.
		1 <sup>er</sup> étage gauche : studio – cuisine, chambre, salle de bain douche/WC/lavabo.
		2 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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 :		Durée 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	
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>530</b>	<b>Soit dépréciation 53 %</b>



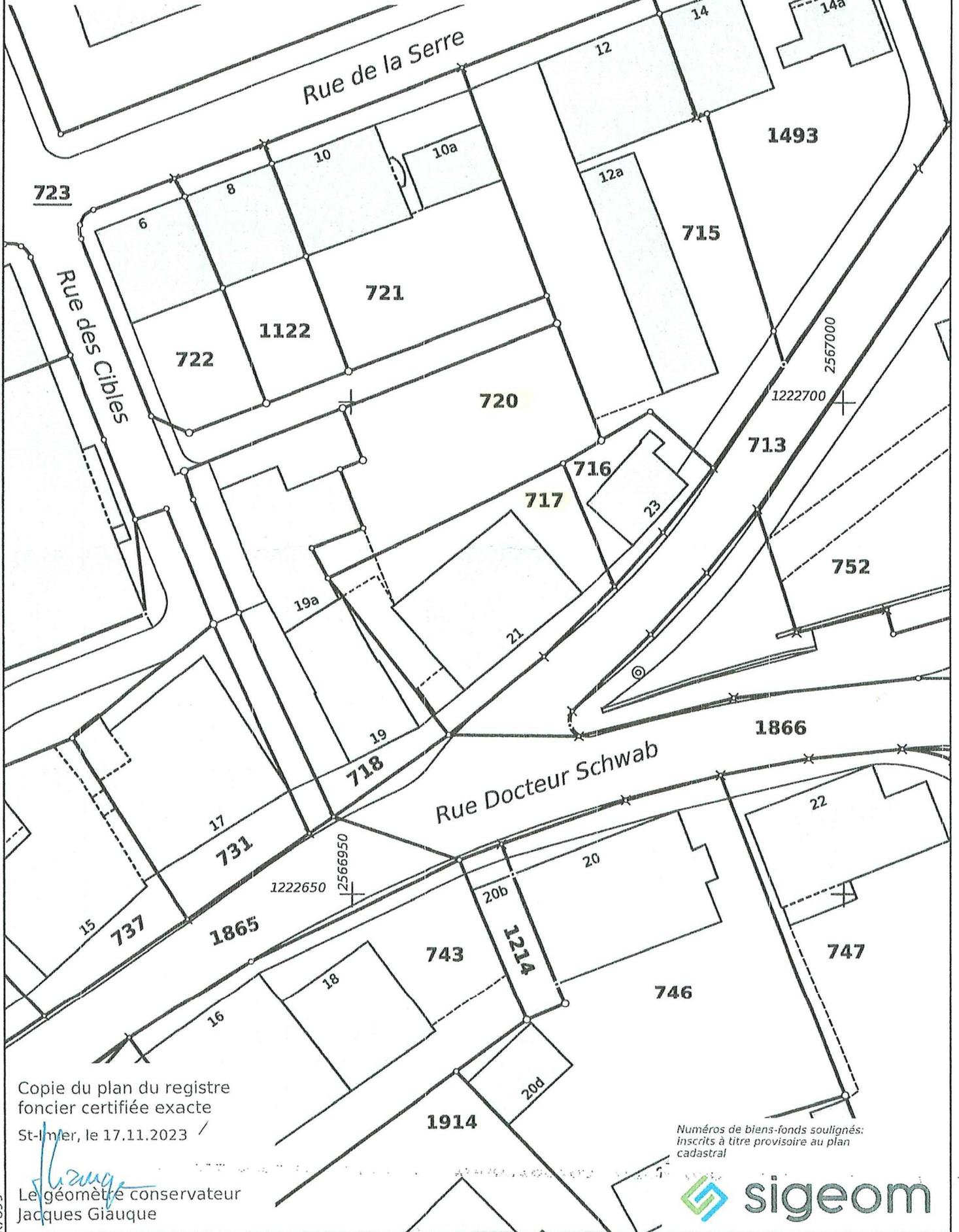
<b>INFORMATIONS GENERALES</b>	
Propriété	: Propriété individuelle Foncière Immobilière Nord Bernoise SA, Fribourg
Année construction AIB	: N° 21 1850
N° d'immeuble	: RF 717 du ban de Saint-Imier
Surface terrain	: 414 m <sup>2</sup>
Valeur officielle	: RF 717 544'400.-
Valeur AIB	: N° 21 1'947'000.- (à neuf)
m <sup>3</sup> AIB	: N°21 2'140 m <sup>3</sup>
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



<b>VALEUR VENALE</b>				
Valeur vénale 21				
RF 717				
Assise aisance	414 m <sup>2</sup>	à 250.-		103'500.-
Habitation N°21	2'140 m <sup>3</sup>	à 600.-	1'284'000.-	
Dépréciation vétusté	53%		-680'520.-	603'480.-
Box double	Admis y.c vétusté			20'000.-
Aménagements extérieures 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 <sup>er</sup> étage droite – app. 5	750.-	9'000.-	7.5%	120'000.-
1 <sup>er</sup> étage gauche – studio	200.-	2'400.-	7.5%	32'000.-
2 <sup>ème</sup> étage – app. 5 duplex	800.-	9'600.-	7.5%	128'000.-
3 <sup>ème</sup> 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.-
<b>VALEUR VENALE</b>			<b>Arrondie à</b>	<b>480'000.-</b>
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. <b>480'000.-</b>				
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](http://www.cadastre.ch/legende)



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

Le géomètre conservateur  
Jacques Giauque

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



77899





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<sup>er</sup> 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	
<b>Prime annuelle à l'incl. du droit de timbre de 5%</b>				<b>662.05</b>	

### 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 PROPRIETAIRES

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  
(mesure approx. pour la statistique)

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: 

