



raymond heyer architecte hes

Estimation de la valeur vénale

Mandant

Nom **Office des poursuites et faillites du Jura bernois**
Adresse **Rue Centrale 33, 2740 Moutier**
Personne de contact **F. Ramseyer** Tél. **031 635 39 50**

Propriétaire

Nom **Waltech AG**
Adresse **2500 Bienne**
Personne de contact **OP Moutier** Tél. **031 635 39 50**

Objet

Désignation **Habitation, commerce**
Rue / N° **Rue Fritz-Marchand 12, 12a**
NP / Commune **2615 Sonvilier**
Immeuble RF n° **79**



Valeur vénale à la date de la visite

● valeur vénale **actuelle** Fr. **425'000.00**

Mandat du **23.11.23** Date de la visite : **30 novembre 2023**
But de l'estimation **Valeur vénale actuelle**
Validité (Haltezeit) **1 année**

Réf. n°
Dossier n° 23055

Perrefitte, le 13.12.2023

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 - 13
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)

(Evaluation officielle des immeubles)

Total		<u>385'940.00</u>	Fr.
Parties d'objets	totale	<u>385'940.00</u>	dès 2020

1.6 Valeur d'assurance (Versicherungswert)

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

Total		<u>1'317'300.00</u>	Fr. à l'indice 214 de l'AIB
Parties d'objets	Bât. 12	<u>1'301'300.00</u>	dernières estimation 2005
	Bât. 12A	<u>16'000.00</u>	somme fixe

2 Analyse de l'objet

2.1 Description

Destination	Immeuble de 8 appartements et 2 locaux commerciaux (bureaux) 2 x 2½ pces, 1 studio et 1x 4½pces	<i>Remarques :</i> <i>Prévu dans la transformation en cours</i>
Typologie, configuration	Rez inf, Rez sup, 3 étages, Combles	
	BATIMENT 12 EN COURS DE TRANSFORMATIONS APPARTEMENTS PREVUS	<i>le bâtiment 12 a ne vaut rien vu son état</i>
Locaux		
REZ inf	- local chauffage 1 studio ou bureau	
REZ sup	2 appart de 2½ pces	
1 ETAGE	2 appart de 2½ pces	
2 ETAGE	2 appart de 2½ pces	
3 ETAGE	2 appart de 2½ pces	
COMBLES	1 appart de 4½ pces	
Alentours	Partie sud du terrain aménagé. Accès goudronné au rez sup. La partie nord du terrain est un champ d'herbe.	

2.2 Construction

Année de construction	1850	<i>selon AIB</i>
Transformations importantes	2010, nouvelles fenêtres, peinture façades, volets 2022-23 début de grandes transformations	

	<p>Actuellement l'avancée des travaux est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Electricité, gainage et pose des simalen - chauffage, préparation du local, pas de chaudière - sanitaire, rien n'est encore fait dans les appartements - les façades et la toiture ont été isolées et doublées avec un panneau léger 			
Genre de construction	<p>Bâtiment massif avec murs en pierre. Charpente en bois, toiture en pente, poutraisons.</p>			
	<i>Eléments</i>	<i>Matériaux</i>	<i>Etat (bon- moyen - mauvais)</i>	<i>Age économique et technique</i>
				début milieu fin dépassé
	Fondations	linéaires		██████████
	Sous-sol	---		
	Dalles	poutraisons		██████████
	Murs de façades	pierre	bon	██████████
	Revêtements de façades	crépis	bon	██████████
	Charpente	charpente bois	bon	██████████
	Toiture	à 2 pans		
	Couverture	tuiles	moyen	██████████
	Ferblanterie	zinc	bon	██████████
	Fenêtres	PVC, VI	bon	██████████
	Fermetures	---		

2.3 Entretien à prévoir à court terme (1 an)

Travaux	---	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

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

2.4 Entretien à prévoir à moyen terme (5 ans)

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

Travaux	---	0.00	Fr.
Investissement total		0.00	Fr.

2.5 Travaux de finitions

(travaux nécessaires à la terminaison du bâtiment)

Travaux	- terminer transformation 2772 m3 à 500.-	1'386'000.00	Fr.
Investissement total		1'386'000.00	Fr.

2.6 Impression générale

Situation	très bon	bon	satisfaisant	mauvais	
Niveau de confort	très bon	bon	moyen	insuffisant	<i>après transformation</i>
Etat de la construction	état de neuf	bon	moyen	mauvais	<i>en transformation</i>
Valeur de marché	recherché	courant	objet spécial	vente difficile	<i>en transformation</i>
Niveau d'occupation	complet	env. ¾	env. ½	¼ et moins	<i>vide</i>
Remarque	L'immeuble est en transformation complète				

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 future

Parties d'objet	Surfaces utiles (m2)	Loyer actuel * (Fr.)	Loyers admis par l'expert	
Rez inf, studio			400.00	Fr./mois
Rez sup, 2 x 2½ pces (2x 850.-)			1'700.00	Fr./mois
1 Etage, 2 x 2½ pces (2x 850.-)			1'700.00	Fr./mois
2 Etage, 2 x 2½ pces (2x 850.-)			1'700.00	Fr./mois
3 Etage, 2 x 2½ pces (2x 850.-)			1'700.00	Fr./mois
Combles, 1 x 4½ pces			1'100.00	Fr./mois
Total des surfaces utiles	0			m2
Total loyer mensuel		0.00	8'300.00	Fr./mois
Valeur locative annuelle		0.00	99'600.00	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

5.50%

3.3 Valeur de rendement effective

Fr.

0.00

(Locations annuelles nettes, capitalisées.)

3.4 Valeur de rendement théorique

Fr.

1'810'909.00

(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. 12		2772	m3
bât. 12a		176	m3
			m3
Totaux	0	2948	m3

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.)

CFC 2 Bâtiment		Total	Fr.	1'195'700.00
bât. 12	2772 m3 à Fr.	425	Fr.	1'178'100.00
bât. 12a	176 m3 à Fr.	100	Fr.	17'600.00
		Il y a actuellement 50% de construction		
CFC 3 Equipements d'exploitation		Total	Fr.	0.00
Néant			Fr.	0.00
CFC 4 Alentours		Total	Fr.	70'000.00
Estimation			Fr.	70'000.00
CFC 5 Frais	2 %	Total	Fr.	25'314.00
(En pour cent sur CFC 2,3,4)				
		Total des valeurs à neuf	Fr.	1'291'014.00

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)

A) Bâtiment + Frais (cfc 2 et 5)			
	Age moyen	81%	
	Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	75%	
	Dépréciation		Fr. -910'876.00
B) Equipements d'exploitation			
	Age moyen	0%	
	Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	0%	
	Dépréciation		Fr. 0.00
C) Alentours			
	Age moyen	60%	
	Pourcentage de dépréciation (Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique)	50%	
	Dépréciation		Fr. -35'000.00
Total des dépréciations (vétusté)			Fr. -945'876.00

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. **345'138.00**

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	2.00
Utilisation	3.00
Situation	3.00
Accès / viabilité	3.00
Situation du marché	2.00
Moyenne	2.60
Pondération régionale	-0.5

Classe de situation (CS)**2.1** (la classe 1 correspond à 6.25%)

(moyenne des notes multiplié par le facteur régional)

Valeur relative du terrain en %**13%** (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 %**87%**

(en francs :)

1'291'014.00 pour 1'144.00 m2

Valeur relative du terrain en Fr.**Fr. 192'910.00**

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

= 169.00 /m2**Valeur de terrain retenue****130.00 Fr./m2** soit Fr. **148'720.00****4 Valeur réelle**Fr. **493'858.00**

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. 1'810'909.00 future

Valeur réelle (4)

Fr. 493'858.00 à ce stade de la transformation

Valeur retenue en tenant compte :

du caractère de l'immeuble, de son affectation

Valeur de rendement

1 x Fr. 1'810'909.00

Valeur réelle

0 x Fr. 0.00

Fr. 1'810'909.00

Divisé par : 1 = Fr. 1'810'909.00

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

ans = Fr. 0.00

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

taux Fr. taux d'intérêt provisions annuelles

Travaux de finition

Fr. -1'386'000.00

(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. **424'909.00**

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

3) **valeur vénale pour une vente forcée** (généralement vente publique) qui correspond à la valeur d'une réalisation forcée à court terme et à tout prix

6.1 Valeur vénale de continuité

(valeur vénale de continuation de l'exploitation)

Critères de jugement

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

- *situation en bordure de route cantonale*
- *parcelle étroite et très en pente*
- *future habitation de 8 appartements*

Valeur vénale de continuité

Fr. 490'000.00

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

6.2 Valeur vénale actuelle

Critères de jugement

(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)

- *bâtiment de 4 niveaux, sans ascenseur*
- *Peu de demande*
- *Marché immobilier moyen pour de tels objets*

Valeur vénale actuelle

Fr. 425'000.00

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

7 Remarques finales

7.1 Rendement brut

Valeur locative

Selon loyers actuels
0.00

Selon loyers admis par l'expert
99'600.00

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)

425'000.00
0.0%

425'000.00
23.4%

(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

493'858.00
0.0%

493'858.00
20.2%

7.2 Remarques générales

- *La rénovation en est à ses débuts*
- *Il manque cruellement de places de parc et de garages afin d'assurer la location de ces appartements*
- *vu le nombre d'étages un ascenseur serait le bienvenu*

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													
GROS-OEUVRE 1															
21	GROS-OEUVRE 1		330												
211	Trav. entr. maçonnerie	287		100%	87.0%	4	87%	100	1923	1990	33	10%	93.3	81.2%	0.0
214	Charpente	43			13.0%	4	13%	100	1923	1990	33	10%	93.3	12.1%	0.0
GROS-OEUVRE 2															
22	GROS-OEUVRE 2		128												
221	Fenêtres, portes	30		Si	23.4%	2	30%	35	1980	2013	10	90%	13.3	11.4%	0.0
222	Ferblanterie	14		total	10.9%	2	14%	35	1980	2013	10	100%	10	4.0%	0.0
224	Couverture	34		=	26.6%	3	39%	50	1980	2013	10	50%	26.5	20.7%	0.0
226	Crépissages de façades	21		100%	16.4%	3	24%	50	1980	2013	10	20%	36.4	17.5%	0.0
227	Peinture extérieure	13			10.2%	2	13%	35	1980	2013	10	100%	10	3.7%	0.0
228	Stores, volets, porte garage	16			12.5%	2	16%	35	1980	2013	10	0%	43	0.0%	1.6
INSTALLATIONS															
23	INSTALL. ELECTRIQUES		28												
230	Electricité	28		Si	96.6%	2	28%	35	1980	2013	10	10%	39.7	0.0%	2.5
24	CHAUF. VENTIL.		1	total											
240	Chauffage, instal.			=	0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Citerne				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Chaudière				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
25	INSTALL. SANITAIRES		0	100%											
250	Sanitaire, instal.				0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Appareils				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
258	Cuisine, meubles				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Cuisine, appareils				0.0%	1	0%	15	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
AMENAGEMENTS															
27	AMENAGEMENTS INT. 1		32												
271	Plâtrerie	32		Si	100.0%	3	37%	50	1980	2023	0	50%	21.5	15.9%	0.0
272	Ouvrages métalliques			total	0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
273	Menuiserie			=	0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
275	Système de verrouillage			100%	0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
28	AMENAGEMENTS INT. 2														
280	Chapes				0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
281	Revêt. de sols, tapis				0.0%	1	0%	15	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Revêt. de sols, parquet				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
282	Carrelage				0.0%	2	0%	35	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
284	Fumisterie				0.0%	3	0%	50	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
285	Peinture intérieure				0.0%	1	0%	15	0	0	0	0%	2023	0.0%	0.0
	Sous-total	519													

		Age économique de chaque groupe cyclique				Total en pourcent		
29	HONORAIRES	110	Groupe cyclique 1	1	0.2%		Groupe cyclique 1	100%
291	Architecte	99	Groupe cyclique 2	101	19.5%		Groupe cyclique 2	63%
292	Ingénieur civil	9	Groupe cyclique 3	87	16.8%		Groupe cyclique 3	54%
296	Spécialistes	2	Groupe cyclique 4	330	63.6%		Groupe cyclique 4	93%
			TOTAL	519	100.0%	Total rapporté au % de chaque groupe	80.9%	
						Moyenne	77.6%	

660	660				
		1	2	3	4
		15	35	50	100
AGE MAXIMAL PAR GROUPE					
		2023	DATE DE L'EXPERTISE		
		1900	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	2.60
A Localisation											CS
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								2.00
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			A la périphérie	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 Utilisation											
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					3.00
Zones d'habitation			Zones d'habitation simples		Zones d'habitation de bon niveau		Zones centrales				
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)					
C Situation											3.00
Attrait	Situation inappropriée	Situation inintéressante	Situation peu intéressante	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier de villas élégantes	Situation exceptionnelle; panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac			4.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions		Immissions moyennes		Immissions faibles		Pas d'immissions				2.00
D Accès / viabilité											3.00
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		3.00
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				
E Situation du marché											2.00
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	Demande faible; offre importante		Situation du marché équilibrée		Demande forte, offre faible		Demande très forte			2.00

Remarques importantes

Fournir toujours une évaluation concrète pour l'objet concerné

Ne donner qu'une note par critère principal

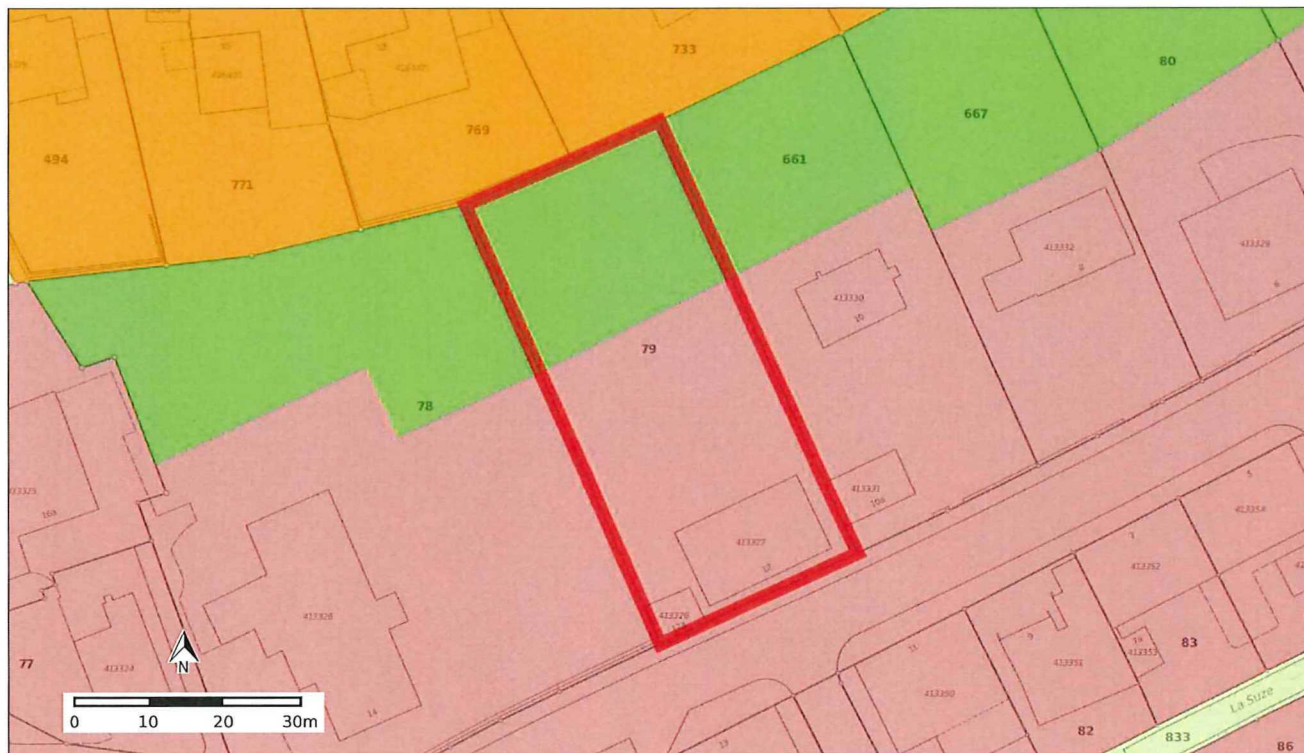
Classe de situation = moyenne des 5 principaux critères

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

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

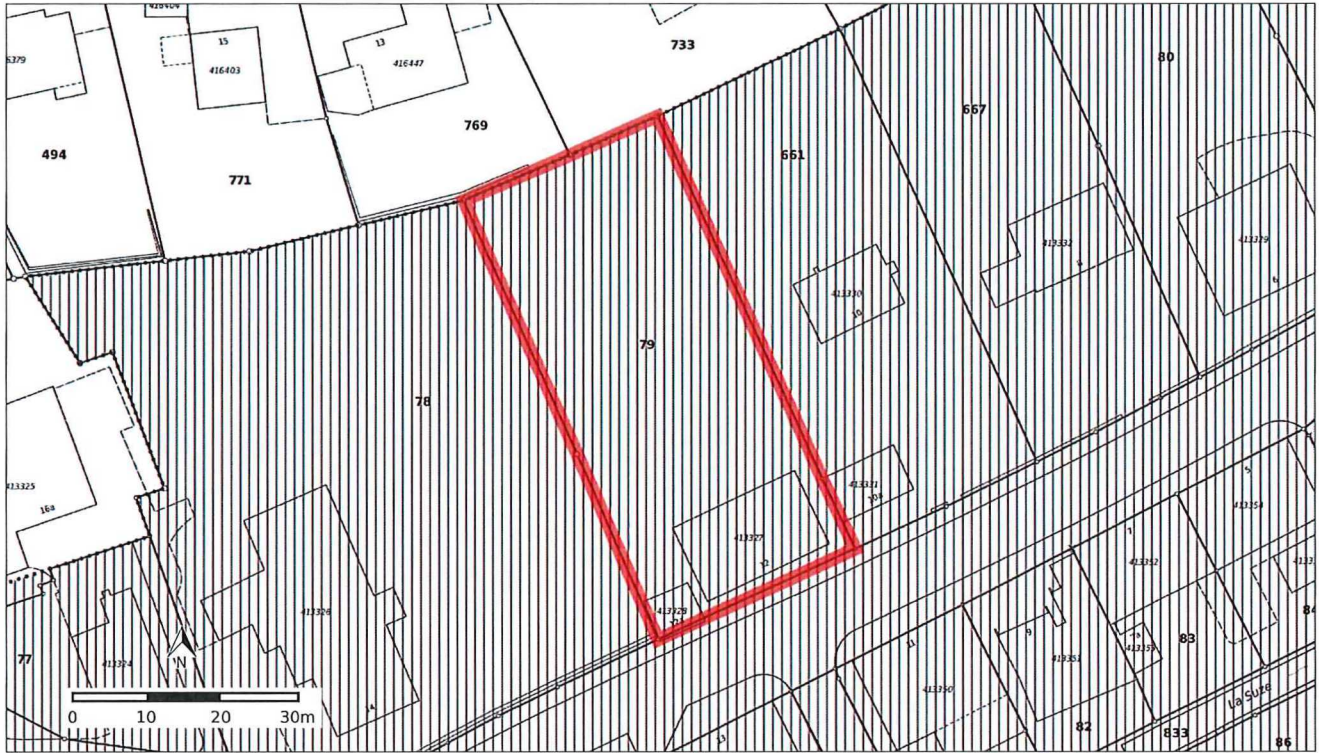
En vigueur




	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone_Centre_Village	1144 m ²	63.1%
	 Zone_de_Verdure	668 m ²	36.9%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone_agricole_et_restes_du_territoire		
	 Zone_d'Habitation_2		
Dispositions juridiques	Règlement_Communal_de_Construction (RCC) https://oerebfiles.apps.be.ch/44501/1765/RCC.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/fr/sr/c700.html Loi sur les constructions (LC), RSB 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Commune de Sonvilier http://www.sonvilier.ch		

Plans d'affectation communaux: Autres périmètres superposés

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Périmètre_de_protection_des_sites_B	1812 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Règlement_Communal_de_Construction (RCC) https://oerebfiles.apps.be.ch/44501/1765/RCC.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html Loi sur les constructions (LC), RSB 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/fr Ordonnance sur les constructions (OC), RSB 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/fr		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Commune de Sonvilier http://www.sonvilier.ch		

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sonvilier / 79

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: 445 Sonvilier
No immeuble: 79
E-GRID: CH334641357102

Adresse*: Sonvilier
Sonvilier

No plan*: 4412
Surface*: 1'812 m2, MO93
Genre de culture*: Jardin, 1'584 m2

Bâtiments*: Habitation/commerce, 194 m2
Rue Fritz-Marchand 12, 2615 Sonvilier
Bûcher (sur plusieurs immeubles), 34 m2
Rue Fritz-Marchand 12a, 2615 Sonvilier

Parcelle de dépendance:

Remarques MO:

Estimation fiscale*: CHF 385'940.00 (y c. la composante de la valeur de rendement), Valable à partir de l'année fiscale 2020

Valeur de rendement LDFR*:

Observations*:

Immeuble(s) d'alpages*:

Propriété:

Propriété individuelle
WALTECH AG, à Bienne (IDE: CHE-100.474.686)

28.05.2004 007-2004/859/0 Vente

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

01.09.2023 031-2023/2520/0 Réalisation du droit de gage ID.031-2023/000638

Droits de gages immobiliers:

22.06.1987 007-1987/975/0

Case 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,
CHF 300'000.00, Intérêt max. 9,5%, ID.007-2001/003066,
Cédule du 25.01.1974 IIIIG/1463, Droit de gage individuel.

* Créancier hypothécaire WIR Bank Genossenschaft, Basel 30.06.2005 007-2005/913/0
(IDE: CHE-105.814.217)

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sonvilier / 79

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 17 octobre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 17 octobre 2023: Aucune

2608 Courtelary, le 18 octobre 2023/mmfs

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



go Storchli

Bâtiment(s) n° 12, 12a, Rue Fritz-Marchand, 2615 Sonvilier

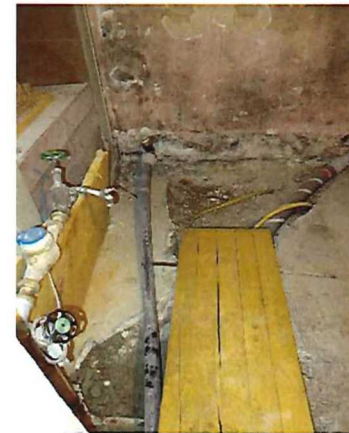


30 novembre 2023

Bâtiment(s) n° 12, 12a, Rue Fritz-Marchand, 2615 Sonvilier



Rez inférieur



30 novembre 2023

Bâtiment(s) n° 12, 12a, Rue Fritz-Marchand, 2615 Sonvilier



Etat des étages



30 novembre 2023

