



## Estimation de la valeur vénale

### Mandant

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

### Propriétaire

Nom **Gerber Alain**  
Adresse **Rue du Nord 31, 2740 Moutier**  
Personne de contact Tél.

### Objet

Désignation **Habitation de 2 appartements**  
Rue / N° **Rue du Nord 31**  
NP / Commune **2740 Moutier**  
Immeuble RF n° **1498**



### Valeur vénale à la date de la visite

● valeur vénale actuelle Fr. **375'000.00**

Mandat du **13.2.24** Date de la visite : **20 février 2024**  
But de l'estimation **Valeur vénale actuelle ( de marché)**  
Validité (Haltezeit) **1 année**

Réf. n°  
Dossier n° 24009

Perrefitte, le 21.02.2024

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 Données sur l'immeuble

## 1.1 Données foncières et légales

Canton  
NP / Commune  
Rue et n°  
  
Nature de l'objet  
  
Feuillet (parcelle) n°  
Surface du feuillet  
Zone de construction  
Cadastré RDPPF  
Inventaire monuments historiques  
Forme de propriété

**Berne**  
**2740 Moutier**  
**Rue du Nord 31**  
  
**Habitation de 2 appartements**  
  
**1498**  
**557 m2**  
**H3**  
---  
---  
**propriété individuelle**

Servitudes et charges foncières  
  
Mentions  
Annotations

---  
---  
**saisies**

*Remarques :*

*zone habitation*

*voir extrait du RF*  
*voir extrait du RF*  
*voir extrait du RF*

## 1.2 Données géographiques

Situation pour l'habitation  
Situation pour l'industrie  
Caractère du quartier  
Orientation, ensoleillement  
Vue  
Transports publics  
Proximité des écoles  
Proximité de centres d'achat

très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	bon	moyen	<b>mauvais</b>
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais
très bon	<b>bon</b>	moyen	mauvais



### 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><u>337'900.00</u></u>	Fr.
Parties d'objets	totale	337'900.00	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><u>717'000.00</u></u>	Fr. à l'indice 214 de l'AIB
Parties d'objets	Habitation	717'000.00	dernière estimation en 2010



## 2 Analyse de l'objet

### 2.1 Description

Destination  
Typologie, configuration

**Habitation de 2 appartements**  
**Sous-sol, Rez, Etage et Combles**

**Locaux**

Sous-sol

- entrée secondaire, corridor
- réduit sous cage escalier
- chauffages-buanderie
- local citerne
- 2 caves
- local de rangement

Rez

- cage escalier extérieure
- réduit extérieur

Remarques :

*citerne 9000 l*

*accès depuis la cage escalier ex:*

Etage

**Appart. 3½ pces**

- entrée, hall, corridor
- 3 chambres
- petit séjour
- cuisine agencée
- salle de bain

- cage escalier extérieure
- réduit extérieur

*Traces de dégâts d'eau au plafor*

Combles

**Appart. 5 pces, duplex**

- entrée, escalier int.
- corridor
- 2 chambres
- salon avec cheminée
- cuisine agencée
- salle de bain
- 2 chambres
- 1 wc
- ancienne cuisine
- 2 galetas

Sur-combles

- galetas, accès par trappe

Alentours

Parcelle aménagée, tour de maison, terrasse en pavages. Murs de soutènement en béton avec barrières en bois. Talus arborisés. Partie du terrain engazonnée ou jardin potager

*Pas de garage ni place de parc sur la parcelle.*



## 2.2 Construction

Année de construction	1945	<i>selon AIB</i>	
Transformations importantes	1970, 1980	<i>selon AIB</i>	
	La dernière grande rénovation des appartements remonte à 1970 et 1980 1989, nouvelle chaudière à mazout Les volets et les boiseries extérieures ont été repints une fois il y a env. 10 ans	<i>Les pavés des alentours date d'environ 30 ans</i>	
<b>Eléments</b>	<b>Matériaux</b>	<b>Etat</b> (bon- moyen - mauvais)	<b>Age économique et technique</b>
Fondations	linéaires		début milieu fin dépassé
Sous-sol	béton, brique		
Dalles	hourdis, poutraison		
Murs de façades	porteur ext., doublage	<i>bon</i>	
Revêtements de façades	crépi, boiseries	<i>bon</i>	
Charpente	charpente bois	<i>bon</i>	
Toiture	2 pans		
Couverture	tuile	<i>moyen</i>	
Ferblanterie	cuivre	<i>bon</i>	
Fenêtres	bois, DV	<i>mauvais</i>	
Fermetures	volets	<i>bon</i>	
Electricité	installation standard	<i>bon</i>	
Installation de chauffage	central au mazout, radiateurs	<i>bon</i>	
Installations sanitaires	appareils blancs	<i>bon</i>	
Service d'eau chaude	boiler	<i>bon</i>	
Ventilation	----		
Ascenseur	----		
Revêtements de sols	carrelage, parquet, tapis	<i>moyen</i>	
Revêtements de parois	crépi, peinture	<i>moyen</i>	
Revêtements de plafonds	plâtre, lambrissage	<i>bon</i>	

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

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



Travaux	- dégâts d'eau, refaire plafonds du rez	8'000.00	Fr.
Investissement total		<b>8'000.00</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	---		Fr.
Investissement total		<b>0.00</b>	Fr.

## 2.5 Travaux de finitions

( travaux nécessaires à la terminaison du bâtiment )

Travaux	---		Fr.
Investissement total		<b>0.00</b>	Fr.

## 2.6 Impression générale

Situation	très bon	<b>bon</b>	satisfaisant	mauvais	<i>pas de garage</i>
Niveau de confort	très bon	<b>bon</b>	moyen	insuffisant	
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	env. ¾	<b>env. ½</b>	¼ et moins	

Remarque Vu son l'âge du bâtiment une remise au goût du jour par une rénovation s'impose.



### 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 )	Location au m2 par an (Fr.)	Loyers admis par l'expert
			Fr./année
			Fr./année
			Fr./année
Total des surfaces utiles	0		m2
Total loyer mensuel		0.00	Fr./mois
Valeur locative			<b>0.00</b> Fr./année

Les loyers sont calculés sur la base d'un prix au m2 correspondant à la localité, au standing du bâtiment, de la situation.

#### 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>0.00%</b>
a.) Taux d'intérêt de base	
b.) Suppl. macro-localis.	
c.) Suppl. micro-localis.	
Taux net de capitalisation	<b>0.00%</b>
- Coûts d'exploitation	
- Entretien	
- Frais administr.	
- Risque locatif	
- Remise en état	
Total suppléments:	<b>0.00%</b>

#### 3.3 Valeur de rendement théorique

Fr.

( Locations annuelles calculées par l'expert, capitalisées. )

**Remarque : ce type d'immeuble ne s'estime que sur la base de la valeur réelle**



## 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	
Habitation		1045	m3
			m3
			m3
<b>Totaux</b>	<u>0</u>	<u>1045</u>	m3

### 4.2 Valeurs à neuf

( Les prix au m3 tiennent compte du degré de confort et du standart 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>	<u><b>815'100.00</b></u>
Habitation	1045 m3 à Fr.	780	Fr.	815'100.00
<b>CFC 3 Equipements d'exploitation</b>		<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<u><b>0.00</b></u>
<b>CFC 4 Alentours</b>		<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<u><b>80'000.00</b></u>
estim			Fr.	80'000.00
<b>CFC 5 Frais</b>	5 %	<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<u><b>44'755.00</b></u>
( En pour cent sur CFC 2,3,4 )				
<b>Total des valeurs à neuf</b>		<b>Fr.</b>		<u><b>939'855.00</b></u>



### 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.	-641'452.00

#### 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	30%		
Pourcentage de dépréciation ( Selon la méthode des cycles et basé sur l'âge économique )	20%		
Dépréciation		Fr.	-16'000.00

**Total des dépréciations ( vétusté ) Fr. -657'452.00**

### 4.4 Valeur intrinsèque ( Zustandwert oder Zeitbauwert )

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

**Valeur intrinsèque Fr. 282'403.00**



#### 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>4.00</b>
Accès / viabilité	<b>3.00</b>
Situation du marché	<b>3.00</b>
Moyenne	<b>3.20</b>
Pondération régionale	<b>-0.5</b>

##### Classe de situation ( CS )

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

( moyenne des notes multiplié par le facteur régional )

##### Valeur relative du terrain en %

**17%** ( 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 %

**83%**  
939'855.00 pour 557.00 m2

( en francs : )

##### Valeur relative du terrain en Fr.

**Fr. 192'500.00**  
= 346.00 /m2

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

##### Valeur de terrain retenue

**180.00 Fr./m2** soit Fr. **100'260.00**

#### 4 Valeur réelle

Fr. **382'663.00**



## 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. 0.00

Valeur réelle ( 4 )

Fr. 382'663.00

Valeur retenue en tenant compte :

du caractère de l'immeuble, de son affectation

Valeur de rendement

0 x Fr. 0.00

Valeur réelle

1 x Fr. 382'663.00

Fr. 382'663.00

Divisé par : 1 = Fr. 382'663.00

### 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. -8'000.00

( Voir point 2.3 )

Provisions courues

ans = Fr. 0.00

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

taux taux d'intérêt  
Fr. 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. **374'663.00**



## 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 retenue. Elle prend en compte des éléments qui n'apparaissent pas dans les calculations de la valeur retenue. Ces critères de corrections doivent apparaître clairement dans l'estimation.

Trois niveaux de valeur sont en principe donnés selon le mandat

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

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)

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

Critères de jugement

- **Bonne situation, accès faciles**
- **Parcelle de moyenne grandeur**
- **Habitation sur 3 étages**

Valeur vénale de continuité

Fr. 382'000.00

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

### 6.2 Valeur vénale actuelle

( valeur de marché)

( 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

- **Habitation de 2 appartements, sans garages**
- **pas un bâtiment de rendement**
- **Potentiel de vente bon**

Valeur vénale actuelle

Fr. 375'000.00

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



## 7 Remarques finales

### 7.1 Rendement brut

Valeur locative

Selon loyers actuels

0.00

Selon loyers admis par l'expert

0.00

**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 )

375'000.00

0.0%

375'000.00

0.0%

( 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

382'663.00

0.0%

382'663.00

0.0%

### 7.2 Remarques générales

- *La structure du bâtiment est bonne et saine. Vu l'âge des installations et des revêtements intérieurs un remise au goût du jour est nécessaire.*
- *Il y aurait possibilité de construire un garage sur la parcelle*



**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	1945	1980	44	20%	72	62.6%	0.0
214	Charpente	43			13.0%	4	13%	100	1945	1980	44	20%	72	9.4%	0.0
<b>GROS-OEUVRE 2</b>															
22	GROS-OEUVRE 2		128												
221	Fenêtres, portes	30		Si	23.4%	2	13%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	2.4
222	Ferblanterie	14		total	10.9%	2	6%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	1.1
224	Couverture	34		=	26.6%	3	13%	50	1980	2010	14	20%	38	9.9%	0.0
226	Crépissages de façades	21		100%	16.4%	3	8%	50	1980	2010	14	20%	38	6.1%	0.0
227	Peinture extérieure	13			10.2%	2	6%	35	1980	2010	14	80%	20	3.4%	0.0
228	Stores, volets, porte garage	16			12.5%	2	7%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	1.3
<b>INSTALLATIONS</b>															
23	INSTALL. ELECTRIQUES		28												
230	Electricité	28		Si	16.4%	2	12%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	2.2
24	CHAUF. VENTIL.		49												
240	Chauffage, instal.	26		total	15.2%	3	10%	50	1980	2010	14	20%	38	7.6%	0.0
	Citerne	5		=	2.9%	2	2%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	0.4
	Chaudière	14			8.2%	2	6%	35	1980	1989	35	100%	35	6.0%	0.0
	Brûleur	4			2.3%	1	12%	15	1980	1989	35	100%	35	0.0%	0.4
25	INSTALL. SANITAIRES		94												
250	Sanitaire, instal.	17		100%	9.9%	3	7%	50	1980	2010	14	20%	38	5.3%	0.0
	Appareils	29			17.0%	2	12%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	2.3
258	Cuisine, meubles	34			19.9%	2	14%	35	1980	2010	14	50%	29	11.6%	0.0
	Cuisine, appareils	14			8.2%	1	42%	15	1980	2010	14	90%	17	0.0%	0.1
<b>AMENAGEMENTS</b>															
27	AMENAGEMENTS INT. 1		132												
271	Plâtrerie	32		Si	13.9%	3	12%	50	1980	2010	14	20%	38	9.1%	0.0
272	Ouvrages métalliques	8		total	3.5%	3	3%	50	1980	2010	14	20%	38	2.3%	0.0
273	Menuiserie	90		=	39.1%	3	35%	50	1980	2010	14	20%	38	26.6%	0.0
275	Système de verrouillage	2		100%	0.9%	3	1%	50	1980	2010	14	20%	38	0.8%	0.0
28	AMENAGEMENTS INT. 2		98												
280	Chapes	14			6.1%	3	5%	50	1980	2010	14	20%	38	3.8%	0.0
281	Revêt. de sols, tapis	0			0.0%	1	0%	15	1980	2010	14	20%	38	0.0%	0.0
	Revêt. de sols, parquet	14			6.1%	2	6%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	1.1
282	Carrelage	39			17.0%	2	17%	35	1980	2010	14	20%	38	0.0%	3.1
284	Fumisterie	16			7.0%	3	6%	50	1980	2010	14	20%	38	4.6%	0.0
285	Peinture intérieure	15			6.5%	1	45%	15	1980	2010	14	80%	20	0.0%	0.3
	Sous-total		859												
29	HONORAIRES		110												
291	Architecte	99		Groupe cyclique 1	33	3.8%									
292	Ingénieur civil	9		Groupe cyclique 2	236	27.5%									
296	Spécialistes	2		Groupe cyclique 3	260	30.3%									
				Groupe cyclique 4	330	38.4%									
				TOTAL	859	100.0%									

Age économique de chaque groupe cyclique

Groupe cyclique 1	99%	Total en pourcent
Groupe cyclique 2	96%	
Groupe cyclique 3	76%	
Groupe cyclique 4	72%	
Total rapporté au % de chaque groupe	80.9%	
Moyenne	85.8%	14.8

1000 1000

Parts en pour mille des CFC  
en % sur le total pris en considération

1	2	3	4
15	35	50	100

AGE MAXIMAL PAR GROUPE

2024 DATE DE L'EXPERTISE

1945 DATE DE CONSTRUCTION  
ou avant



# Formulaire d'évaluation maison familiale

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	CS
<b>A Localisation</b>											3.20
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								3.00
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>B Utilisation</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		Zones d'habitation simples			Zones d'habitation de bon niveau		Zones centrales				
Degré d'utilisation 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>											4.00
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			5.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions		Immissions moyennes		Immissions faibles		Pas d'immissions				3.00
<b>D Accès / viabilité</b>											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 inexistantes		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>											3.00
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			3.00

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, SEK/SVIT  
2005

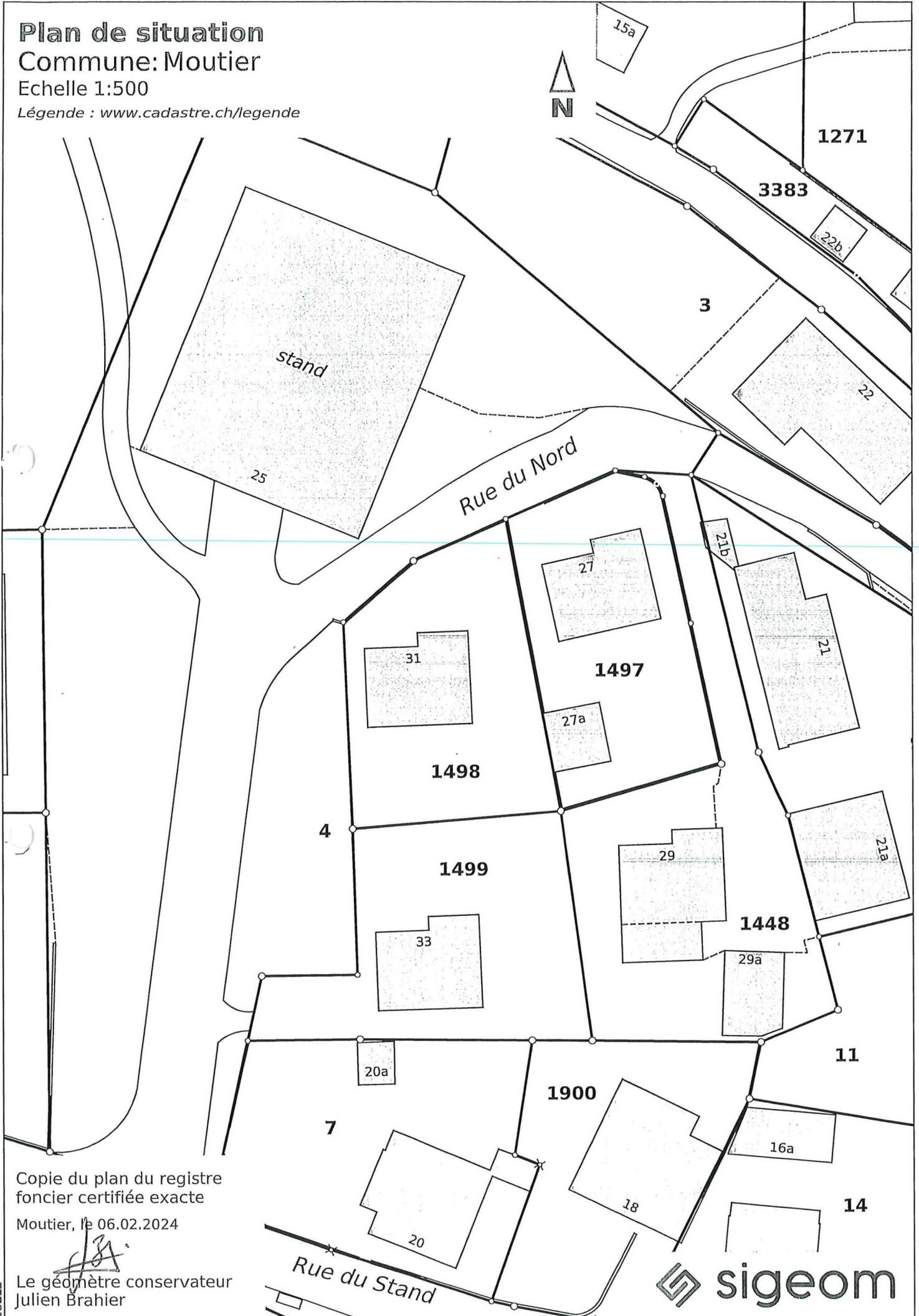


# Plan de situation

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 06.02.2024

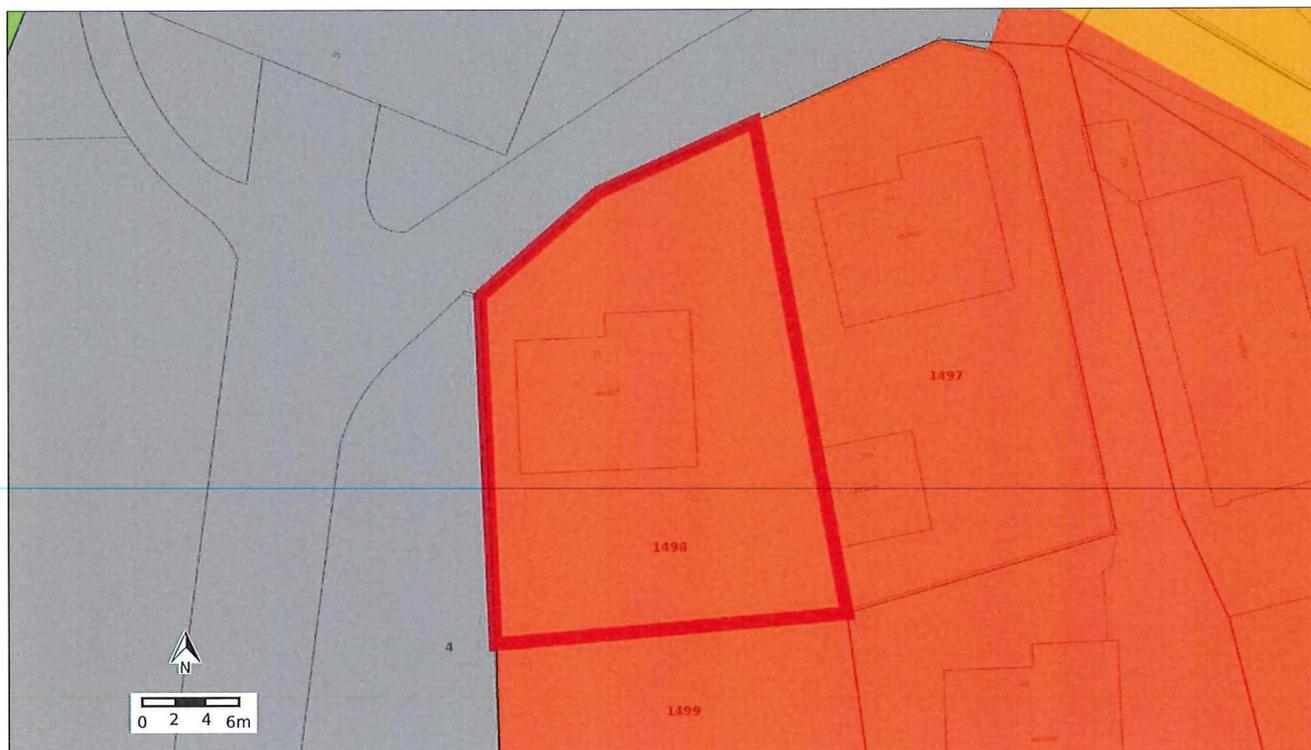
Le géomètre conservateur  
Julien Brahier





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

En vigueur



	Type	Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone_d'habitation_de_3_niveaux	557 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	 Zone_affectée_à_des_besoins_publics_-_UP9		
	 Zone_d'habitation_de_2_niveaux		
	 Zone_verte		
<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/fr/sr/c700.html">https://www.admin.ch/ch/fr/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 / 1498

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: 700 Moutier  
No immeuble: 1498  
E-GRID: CH753246003581  
  
Adresse\*: Moutier  
Moutier  
No plan\*: 2543  
Surface\*: 557 m2, MO93  
Genre de culture\*: Jardin, 456 m2  
Bâtiments\*: Habitation, 101 m2  
Rue du Nord 31, 2740 Moutier  
  
Parcelle de dépendance:  
Remarques MO:  
Estimation fiscale\*: CHF 337'900.00, Valable à partir de l'année fiscale 2020  
Valeur de rendement LDFR\*:  
Observations\*:  
Immeuble(s) d'alpages\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Gerber Alain Raphaël, 13.09.1976      08.05.2002 015-2002/568/0 Donation

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

02.06.2023 031-2023/1679/0      Saisie ID.031-2023/000471  
24.08.2023 031-2023/2446/0      Saisie ID.031-2023/000634  
17.10.2023 031-2023/3009/0      Saisie ID.031-2023/000743  
04.01.2024 031-2024/31/0      Saisie ID.031-2024/000060





# Extrait du registre foncier

## Bien-fonds Moutier / 1498

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.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 février 2024: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 04 février 2024: Aucune

2608 Courtelary, le 05 février 2024/me9y

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

*me9y*



Bâtiment(s) n° 31, Rue du Nord, 2740 Moutier



20 février 2024

