

**EXPERTISE**

**RUE PRINCIPALE 19**  
**BÂTIMENT COMMERCIAL**  
**2735 BÉVILARD**



**Façades SUD**



**Façades EST**



**Façades NORD**



**Façades OUEST**

**JANVIER 2023**



PHOTOS



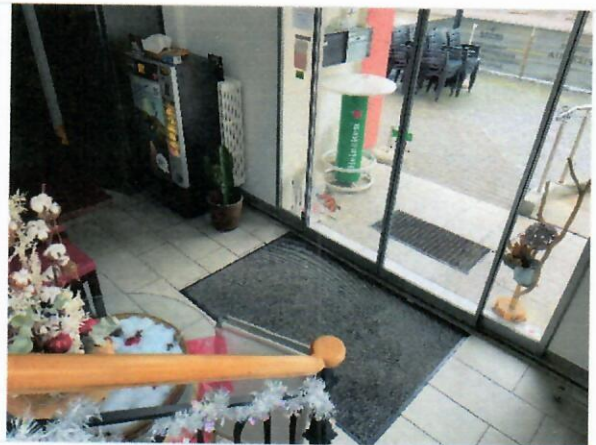
Sous-sol – salle



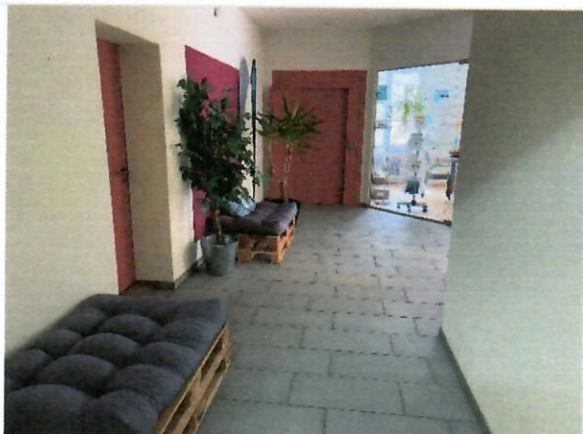
Sous-sol – réduit



Sous-sol – hall



Rez-de-chaussée - entrée







1<sup>er</sup> étage – hall



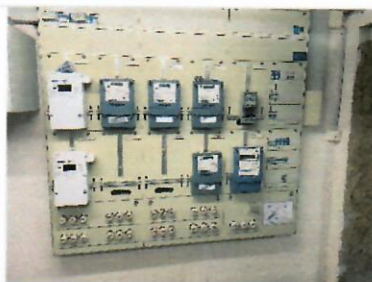
1<sup>er</sup> étage – combles



<b>DESCRIPTIF GENERAL</b>	
<b>Mandat et visite</b>	: Mandat de M. Roberto Bernasconi Visite le 11 janvier 2023 en compagnie de M. Roberto Bernasconi
<b>Qualité de la localisation</b>	Le bâtiment est situé en bordure de la route principale, proche de toutes commodités.
<b>Aménagements extérieurs</b>	: Terrasse avec couvert, place goudronnée, places de parc env. 40, rampe, escaliers, arborisation, bancomat 19A, garages
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<b>Descriptif</b>	: Bâtiment no 19  Sous-sol : salles, réduits, halls, chaufferie  Rez-de-chaussée : entrée, restaurant, banque, institut de beauté  1 <sup>er</sup> étage : entrée, escalier, hall, salles/bureaux, WC/lavabo, combles avec bureau  Bancomat no 19A
<b>Potentiel de location / de vente</b>	: Vu l'emplacement, l'état général du bâtiment et le type de bâtiment le potentiel de location / vente est bon.

Qualité de la construction / installations techniques N° 19 :

Construction massive de 1926, toiture à 2 pans avec lucarnes et croupe à l'est, couverture TC, ferblanterie galvanisée et inox. Façades crépis peintes. Sous-couverture lambris. Fenêtres PVC, stores alu. Chauffage central au mazout avec service d'eau chaude générale, citerne en acier de 20'000 litres, radiateurs avec vannes thermostatiques et chauffage au sol, électricité en conformité, installations sanitaires en conformité, cuisine professionnelle, ascenseur otis 630kg 8 personnes.



Etat du bâtiment

: L'état général du bâtiment est bon. Travaux de rénovation et transformation globales (650'000.-) soit : 2007 isolation intérieure, changement chauffage, changement de fenêtres, aménagement des locaux (peinture, carrelage, etc.), ferblanterie, façades. En 2015 : création d'une terrasse (30'000.-) et 2021 de son couvert (20'000.-). Projets 2023 : pose de 3 garages préfabriqués (36'000.-), pose de panneaux photovoltaïques (86'000.-) et aménagement de 6 places de parc (10'000.-).

Potentiel

: Vu la zone et la surface du terrain, possibilités d'extensions.

Evaluation globale

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

#### AGE ECONOMIQUE

Age économique (dépréciation du bâtiment N°19/19A)		Duré de vie théorique :		100 ans
Gros œuvre 1	90	1	90	
Gros œuvre 2	40	2	80	
Aménagement int.	15	3	45	
Installations	15	4	60	
<b>Total</b>		<b>10</b>	<b>275</b>	<b>Soit dépréciation 27%</b>



<b>INFORMATIONS GENERALES</b>		
Propriété	:	Propriété commune
		Bernasconi-Fragoli Maria Teresa, Sous les Colons 35, 2735 Malleray Bernasconi-Fragoli Roberto, Sous les Colons 35, 2735 Malleray
Année construction AIB	:	N° 19 1926
N° d'immeuble	:	RF 327 du ban de Bévillard
Surface terrain	:	2'028 m <sup>2</sup>
Valeur officielle	:	RF 327 788'700.-
Valeur AIB	:	N° 19 2'206'200.- (à neuf)
m <sup>3</sup> AIB	:	N°19 3'028 m <sup>3</sup>
Zone	:	Zone centre C
Bâtiment protégé	:	Non
Site pollué	:	Non
Mentions, charges, annotations	servitudes, foncières, :	Selon extrait du registre foncier annexé

<b>VALEUR VENALE</b>				
<b>Valeur réelle 19</b>				
RF 327				
Terrain	2'028 m <sup>2</sup>	à	200.-	405'600.-
Habitation N°19	3028 m <sup>3</sup>	à	600.-	1'816'800.-
Dépréciation vétusté	27%			-490'536.-
				1'326'264.-
Garages	Admis y.c			40'000.-
	vétusté			
Aménagements extérieures	Admis y.c			250'000.-
et frais secondaires	vétusté			
<b>Total valeur réelle</b>				<b>2'021'864.-</b>
				<b>Pondéré 1x</b>
<b>Valeur de rendement</b>	<b>Mois</b>	<b>Année</b>	<b>Taux capit.</b>	
(sans charge)				
Restaurant 200 m <sup>2</sup>	1'800.-	21'600.-	6.5%	332'307.-
Local 50 m <sup>2</sup>	1'900.-	22'800.-	6.5%	350'769.-
Local 120m <sup>2</sup>	1'550.-	18'600.-	6.5%	286'153.-
Local 15 m <sup>2</sup>	180.-	2'160.-	6.5%	33'230.-
Local 20 m <sup>2</sup>	180.-	2'160.-	6.5%	33'230.-
Local 30 m <sup>2</sup>	350.-	4'200.-	6.5%	64'615.-
Local 40 m <sup>2</sup>	500.-	6'000.-	6.5%	92'307.-
Places de parc 6x	180.-	2'160.-	6.5%	33'230.-
Garages 3x	300.-	3'600.-	6.5%	55'384.-
<b>Total valeur rendement</b>				<b>1'281'225.-</b>
				<b>Pondéré 2x</b>
<b>Valeur vénale : 1x valeur réelle + 2x valeur de rendement / 3</b>				<b>1'528'104.-</b>
<b>Valeur vénale arrondie</b>				<b>1'500'000.-</b>
<b>VALEUR VENALE</b>				<b>1'500'000.-</b>
<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. 1'500'000.-</b>				
Bévilard, le 6 février 2023			L'expert : Heimann Olivier Architecte HES	

HEIMANN OLIVIER SARL  
Architecte HES  
CH-2735 Bévilard  
Tél. 032 491 66 33





# GEO JURA BERNOIS

Commune de Valbirse

## Situation

Les données sous [www.geojb.ch](http://www.geojb.ch) ont seulement un caractère informatif. Elles représentent les données provenant de différentes banques de données et conservent leurs droits d'auteurs. Il n'y a pas de garantie pour l'exactitude et l'actualisation des données.

geo  
jura  
bernois



Echelle 1: 500

Date: 09.01.2023



## Extrait d'informations sur les données relatives aux immeubles

Il s'agit d'un extrait de GRUDIS; il n'a pas les effets d'un extrait du registre foncier authentifié

### Valbirse 1 (Bévilard) / 327

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	717.1 Valbirse 1 (Bévilard)
Numéro d'immeuble	327
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH494600173538
Surface	2'028 m <sup>2</sup> , MO93
Numéro(s) plan(s):	3467
Désignation de la situation	Bévilard
	Bévilard
Couverture du sol	Bâtiment(s), 388 m <sup>2</sup>
	Autre surface à revêtement dur, 1'640 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, 384 m <sup>2</sup> Rue Principale 19, 2735 Bévilard
	Géométriquement sur 1 B-F / 0 DDP
	Bâtiments/constructions, 4 m <sup>2</sup> Rue Principale 19a, 2735 Bévilard
	Géométriquement sur 1 B-F / 0 DDP
Observations MO	
Observations RF	

#### Immeubles dépendants

Aucun(e)

#### Estimation fiscale

Valeur officielle CHF	Valeur de rendement selon la LDFR CHF	Valable dès l'année fiscale 2020
788'700		

#### Propriété

Propriété commune		
Société simple,		
Bernasconi-Fraghni Maria Teresa, 22.12.1962, Sous les Colons 35, 2735 Malleray, Suisse	08.05.2007	015-2007/542/0 Vente
Bernasconi-Fraghni Roberto, 24.10.1964, Sous les Colons 35, 2735 Malleray, Suisse	08.05.2007	015-2007/542/0 Vente

#### Mentions

Aucun(e)

#### Servitudes

Aucun(e)

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

Aucun(e)

#### Droits de gage

21.12.2005 015-2005/1523/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 26'000.00, 1ère case, Intérêt max. 10%, cédule du 04.04.1925 II/618, ID.015-2001/001733, Droit de gage individuel EREID: CH2721000000334933773 Créancier hypothécaire Banque Jura Laufon, à Moutier	08.05.2007 015-2007/542/0
21.12.2005 015-2005/1523/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 254'000.00, 1ère case, Intérêt max. 10%, cédule du 19.05.1926 II/1116, ID.015-2001/001734, Droit de gage individuel EREID: CH2721000000334933874 Créancier hypothécaire Banque Jura Laufon, à Moutier	23.04.2008 015-2008/426/0
08.05.2007 015-2007/543/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 110'000.00, 1ère case, Intérêt max. 10%, ID.015-2007/000070, Droit de gage individuel EREID: CH2721000000340056160 Créancier hypothécaire Banque Jura Laufon, à Moutier	08.05.2007 015-2007/543/0
23.04.2008 015-2008/426/0	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 140'000.00, 1ère case, Intérêt max. 10%, cédule du	



	04.11.1977 P.J. 2095, ID.015-2001/001735, Droit de gage individuel EREID: CH2721000000334933975 Créancier hypothécaire Banque Jura Laufon, à Moutier	08.05.2007 015-2007/542/0
08.05.2007 015-2007/543/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'000.00, 2ème case, Intérêt max. 10%, ID.015-2007/000071, Droit de gage individuel EREID: CH2721000000340056261 Créancier hypothécaire Banque Jura Laufon, à Moutier	
		23.04.2008 015-2008/426/0

---

### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 09.01.2023	Aucun(e)
Affaires du registre foncier jusqu'au 08.01.2023	Aucun(e)

---

### Cadastre RDPFF

**Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble**  
Aucune donnée ou encore aucune donnée disponible

**Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble**

- Zones réservées communales
- Zones réservées régionales
- Zones réservées cantonales
- Plans d'affectation régionaux
- Zones réservées des routes nationales
- Alignements des routes nationales
- Alignements des routes cantonales
- Zones réservées des installations ferroviaires
- Alignements des installations ferroviaires
- Zones réservées des installations aéroportuaires
- Alignements des installations aéroportuaires
- Plan de la zone de sécurité
- Cadastre des sites pollués
- Cadastre des sites pollués – domaine militaire
- Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils
- Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
- Zones de protection des eaux souterraines
- Périmètres de protection des eaux souterraines
- Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation régionales)
- Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation cantonales)
- Alignements forestiers régionaux
- Alignements forestiers cantonaux
- Réserves forestières
- Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
- Alignements des installations électriques à courant fort
- Objets protégés géologiques d'importance régionale
- Objets botaniques protégés d'importance régionale
- Zones cantonales de protection de la nature

**Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible**

- Plans d'affectation communaux
- Plans d'affectation cantonaux
- Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation communales)
- Limites forestières statiques
- Alignements forestiers communaux

---



Nous assurons votre bâtiment.

Centre clientèle, +41 (0)31 925 18 00, jahresrechnung@gvb.ch

L'augmentation des coûts de construction entraîne une adaptation de la valeur de votre bâtiment. Votre avantage: continuer à être suffisamment assuré en cas de sinistre. [gvb.ch/indice2023](http://gvb.ch/indice2023)

**P.P.** CH-3063 Ittigen

Post CH AG  
1501

Monsieur  
Roberto Bernasconi  
Sous les Colons 35  
2735 Malleray



Ittigen, 15 novembre 2022

## Bordereau annuel 2023

### Assurance immobilière Berne (AIB)

Prime, y c. droit de timbre de 5% de CHF 47.70	CHF 1'001.20
Part pour prévention	269.55
Participation à l'excédent, y c. droit de timbre de 5% de CHF 8.05	-168.80
	<u>1'101.95</u>

### GVB Assurances privées SA

Prime, à l'incl. du droit de timbre de 5% de CHF 28.50	599.00
	<u>599.00</u>

**Total** 1'700.95

N° du bordereau 9376791  
Echéance du bordereau 01.01.2023  
Payable 31.01.2023  
Mutations jusqu'au 11.11.2022  
ID client 259-354-689



Page 1/4

### Récépissé

Compte / Payable à  
CH91 3000 0001 3000 1610 4  
Assurance immobilière Berne (AIB)  
Papiermühlestrasse 130  
3063 Ittigen

Référence  
00 00093 76791 00002 42731 02003

Payable par  
Roberto Bernasconi  
Sous les Colons 35  
2735 Malleray

### Section paiement



Compte / Payable à  
CH91 3000 0001 3000 1610 4  
Assurance immobilière Berne (AIB)  
Papiermühlestrasse 130  
3063 Ittigen

Référence  
00 00093 76791 00002 42731 02003

Payable par  
Roberto Bernasconi  
Sous les Colons 35  
2735 Malleray



## Explications importantes concernant vos comptes annuels

**Changement de propriétaire:** les modifications ont été prises en compte jusqu'à la date indiquée. Si votre immeuble a entre-temps été transféré à un nouveau propriétaire, veuillez nous retourner la facture et nous indiquer la date de la mutation d'adresse, le nom et l'adresse du nouveau propriétaire.

**Mutations de contrats:** les modifications ont été prises en compte jusqu'à la date indiquée. Si des ajustements ont eu lieu entre-temps, vous recevrez un bordereau de primes partielles ou un avoir. La présente facture doit être réglée telle quelle.

**TVA:** la prime à verser n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

**Indice des coûts de la construction:** Les coûts de construction augmentent constamment, ce qui est reflété par l'indice bernois des coûts de constructions d'habitations. Afin de protéger les propriétaires d'une sous-assurance, l'AIB augmentera son indice basé sur l'indice bernois des coûts de constructions d'habitations de 194 à 214 points, au 1er janvier 2023. Cela entraîne une augmentation de la valeur du bâtiment assuré et de la prime. La valeur assurée de bâtiment n'est pas adaptée pour des bâtiments qui ont été estimés en 2022. Vous trouverez de plus amples informations et votre nouvelle police sous [gvb.ch/indice2023](http://gvb.ch/indice2023)

**Détails de l'objet:** vous trouverez toutes les informations relatives à votre bâtiment sur votre police.

**Supplément de prime:** si votre bâtiment est particulièrement exposé à des risques d'incendie ou dus aux éléments naturels, des suppléments sont perçus dans la prime de base.

**Part de prévention:** pour 1000 francs de somme d'assurance, une part de prévention de 9 centimes est prélevée. Cette part doit être versée par tous les assurés de base et est utilisée pour prévenir et combattre les dommages, notamment pour soutenir financièrement les corps de sapeurs-pompiers bernois.

**Participation aux excédents:** si l'Assurance immobilière Berne est en mesure de réaliser des excédents grâce à un bon exercice commercial, nous les partageons avec nos clientes et clients.

**GVB Assurances privées SA:** les assurances de GVB Assurances privées SA complètent de manière optimale votre assurance de base. Si vous avez conclu plusieurs assurances, vous profitez d'un rabais groupé. En cas de sinistre, le taux d'intérêt est de 1.00 %.



Nous assurons votre bâtiment.

Ittigen, 15 novembre 2022

## Détail sur le Bordereau annuel 2023

VALBIRSE, SOUS LES COLONS 35

Numéro de contrat : 239735 - A / 239735 - B  
Valeur d'assurance : CHF 788'700 pour un indice des coûts de la construction de 214

### Assurance immobilière Berne (AIB)

GVB Standard	CHF
Part pour prévention	449.60
	71.00
<i>Participation à l'excédent, y c. droit de timbre de 5% de CHF 3.30</i>	- 69.15
	<hr/> 451.45

### GVB Assurances privées SA

GVB Plus	CHF
GVB Top	78.85
	78.90
	<hr/> 157.75

**Total** 609.20



VALBIRSE, RUE PRINCIPALE 19

Numéro de contrat : 310972 - A / 310972 - B  
Valeur d'assurance : CHF 2'206'200 pour un indice des coûts de la construction de 214

**Assurance Immobilière Berne (AIB)**

GVB Standard	CHF
Part pour prévention	551.60
<i>Participation à l'excédent, y c. droit de timbre de 5% de CHF 4.75</i>	198.55
	<u>- 99.65</u>
	650.50

**GVB Assurances privées SA**

GVB Plus	CHF
GVB Top	220.65
	<u>220.60</u>
	441.25

**Total** 1'091.75

**Total général** 1'700.95