

Saint-Imier, le 22 avril 2025

Conseil de ville
2610 Saint-Imier

Ordre du jour de la séance du jeudi 15 mai 2025 à 19h30

1. Appel
2. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 mars 2025
3. Communications du président et du Conseil municipal
4. Immeuble sis Marne de la Coudre 6 (hangar des pompes) :
 - 4.1. Vente de l'immeuble au Syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël pour le prix de CHF 300'000.00 : décision
 - 4.2. Cession du droit de superficie au Syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël : décision
 - 4.3. Attribution du gain comptable y relatif au FS du patrimoine administratif : décision
5. Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 900'000.00 pour la réfection des réseaux souterrains de la rue du Vallon entre les carrefours avec les rues St -Martin et Châtillon
6. Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 200'000.00 pour la rénovation des réseaux souterrains de la partie aval de la rue St -Martin
7. Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 150'000.00 pour l'acquisition d'une nouvelle brosseuse pour les Travaux Publics
8. Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 300'000.00 pour la mise sous terre de la ligne MT sud entre les stations Route de Villeret et Longines
9. Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 200'000.00 pour la rénovation de la station transformatrice de la rue de Tivoli
10. Nomination d'un membre au sein de la Commission de gestion, en remplacement de Mme Aurélie Juillerat, démissionnaire
11. Nomination d'un membre au sein de la Commission des bâtiments et infrastructures sportives, en remplacement de M. Théo Brand, démissionnaire
12. Motions, postulats et interpellations
 - 12.1. Motions
 - 12.2. Postulats
 - 12.3. Interpellations
13. Divers et imprévu

Conseil de ville du 15 mai 2025

Rapport du Conseil municipal concernant la vente de l'immeuble sis Marne de la Coudre 6 (hangar des pompes) pour le prix de CHF 300'000.00, y compris cession du droit de superficie, au Syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël et attribution du gain comptable y relatif au Financement spécial du Patrimoine administratif

Saint-Imier, le 28 avril 2025

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil de ville,

Le hangar des pompes, sis Marne de la Coudre 6, appartient à la Municipalité de Saint-Imier (immeuble feuillet no 773 de Saint-Imier). Un droit de superficie a été constitué sur cet immeuble et concerne la partie supérieure du bâtiment, accessible depuis la rue du Midi. Le reste du bâtiment est actuellement loué au Syndicat des Sapeurs-pompiers d'Erguël. Cette parcelle se situe en zone d'utilité publique (ZUP W) et est affectée au service de défense.

Le Service des bâtiments et des infrastructures sportives préconise de ne pas vendre l'entier de la parcelle mais de procéder à une mutation, afin que le parcage sur la place des Abattoirs reste en mains communales. La surface proposée à la vente figure sur le schéma en p. 4 du Rapport du Service des bâtiments et des infrastructures sportives.

Actuellement, le hangar est entièrement amorti et sa valeur comptable est de CHF 0.00. Les loyers annuels encaissés sont les suivants :

- Syndicat des Sapeurs-pompiers d'Erguël : CHF 40'400.00
- Droit de superficie : CHF 2'200.00

Les charges, quant à elles, s'élèvent à CHF 33'000.00 (montant arrondi) par année.

Le hangar des pompes souffre d'un déficit d'entretien et nécessitera d'importants travaux. Les futurs travaux à prévoir figurent en détail en p. 5 du Rapport du Service des bâtiments et des infrastructures sportives. Le montant de ces travaux avait été chiffré en 2016, selon deux variantes : entretien uniquement ou entretien, assainissement et transformation. La première variante était chiffrée à CHF 579'000.00, la seconde à CHF 1'636'500.00. Ces deux montants ne tiennent pas compte de l'inflation. Ils ne tiennent pas compte non plus d'autres travaux rendus nécessaires (plots de verre, mise aux normes SIA et bernoises) depuis 2016 mais qui n'ont pas été chiffrés pour ne pas engendrer des coûts supplémentaires d'étude. Le projet d'assainissement prévoit un agrandissement, afin de tenir

compte des nouveaux besoins, notamment la halle des camions qui devra permettre d'accueillir les futurs camions de pompiers qui n'entreront plus dans la halle actuelle.

Une expertise réalisée en mai 2013 estimait la valeur du bien à CHF 620'000.00. Un premier prix de vente avait été arrêté provisoirement à CHF 600'000.00 en 2015, lors des premières discussions entre le Service des bâtiments et infrastructures sportives, le Service et la Commission des finances. Etant donné les travaux importants à prévoir, les dépréciations du bâtiment depuis 2015 et en tenant compte des négociations avec le Syndicat des Sapeurs-pompiers, un montant de CHF 300'000.00 a finalement été retenu. Il y a lieu de relever que la Municipalité de Saint-Imier étant également membre du Syndicat des Sapeurs-pompiers, le prix d'achat de même que les coûts d'assainissement reviendront en partie à la Municipalité de par sa participation financière au Syndicat. Dès lors, un prix de vente plus élevé représenterait certes une rentrée supplémentaire, mais équivaldrait à des dépenses supplémentaires du point de vue du Syndicat... De plus, il ne faut pas minimiser les contraintes liées à la procédure d'octroi du permis de construire. En effet, le bâtiment se trouve à proximité des anciens Abattoirs. Ce dernier bâtiment étant protégé, le projet devra être préavisé par le Service des Monuments historiques ainsi que la CPS. Le permis sera accordé par la Préfecture.

Le droit de superficie prendra fin en 2038. Le titulaire est actuellement M. Massimo Vantaggiato, qui s'acquitte d'un montant annuel de CHF 2'200.00 pour l'exercice de ce droit. Dans la mesure où il s'agit d'une servitude inscrite au registre foncier, c'est le propriétaire de l'immeuble qui est grevé par ce bien. En cas de vente, ce sera donc le Syndicat des Sapeurs-pompiers qui reprendra ce droit de superficie.

En première lecture du dossier, la Commission des finances a souhaité renvoyer le dossier en demandant des compléments. Lesdits compléments ont été apportés et figurent dans le dossier en rouge. Sur la base de ces compléments, la Commission des finances a préavisé favorablement la vente par 3 voix pour et 2 abstentions. Les compléments portaient notamment sur l'explication de la baisse du prix de vente intervenue entre 2013 et 2025. Un autre point relevé par la Commission des finances est que le bâtiment des anciens Abattoirs est situé à proximité et qu'en cas de nouvelle affectation, il faudrait éviter des futures oppositions du propriétaire du hangar des pompes. Une clause dans l'acte de vente ou la constitution de servitudes devrait permettre de réduire ce risque, afin de ne pas entraver les futurs projets de réaffectation des anciens Abattoirs.

Compte tenu de ce qui précède, sur préavis unanime de la commission des bâtiments et infrastructures sportives, sur préavis favorable de la commission des finances par 3 voix pour et 2 abstentions, le Conseil municipal propose au Conseil de ville :

- la vente de l'immeuble Marne de la Coudre 6 au Syndicat des Sapeurs-pompiers d'Erguël au prix de vente de CHF 300'000.00 selon mutation présentée d'une surface au sol estimée à 1800 m²;
- la cession du droit de superficie au Syndicat des Sapeurs-pompiers avec la gestion y relatives avec le superficiaire actuel ;
- l'attribution du bénéfice y relatif au FS du patrimoine administratif.

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

Le président :

La chancelière :

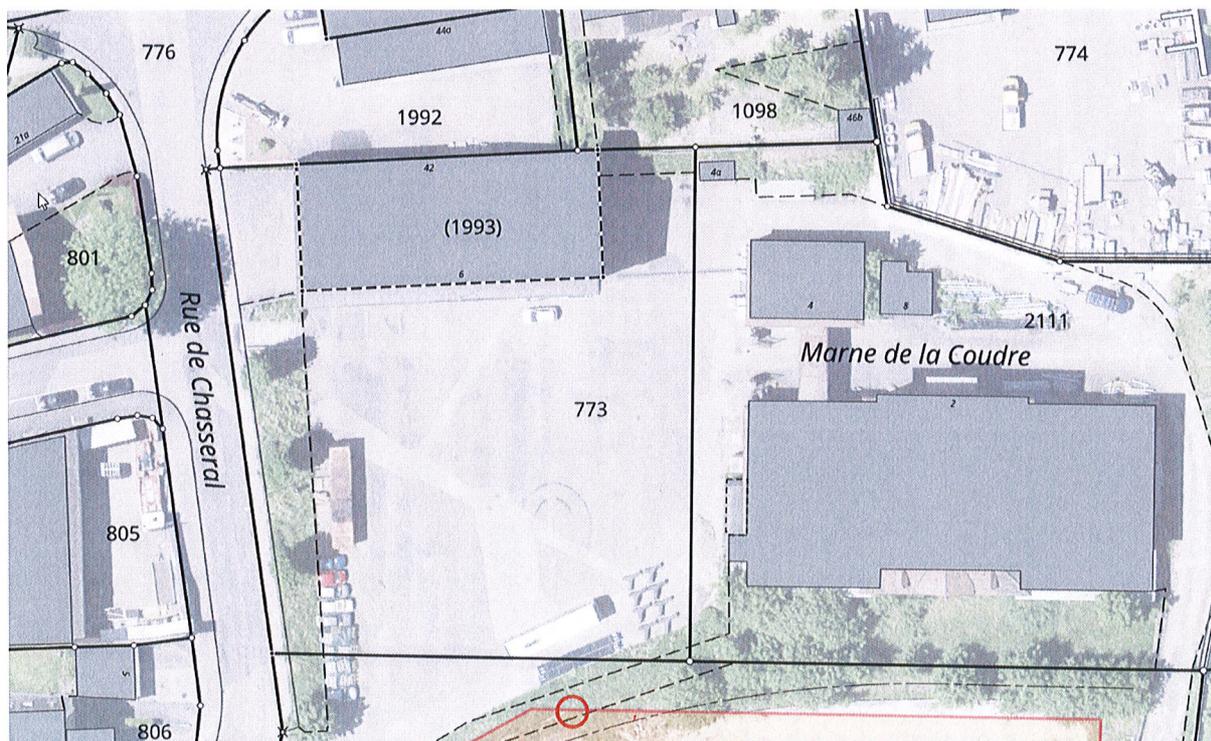
Corentin Jeanneret

Annick Chatelain

Annexe : rapport du service

Rapport du Service des bâtiments et infrastructures sportives

Vente du hangar des pompiers, Marne de la Coudre 6



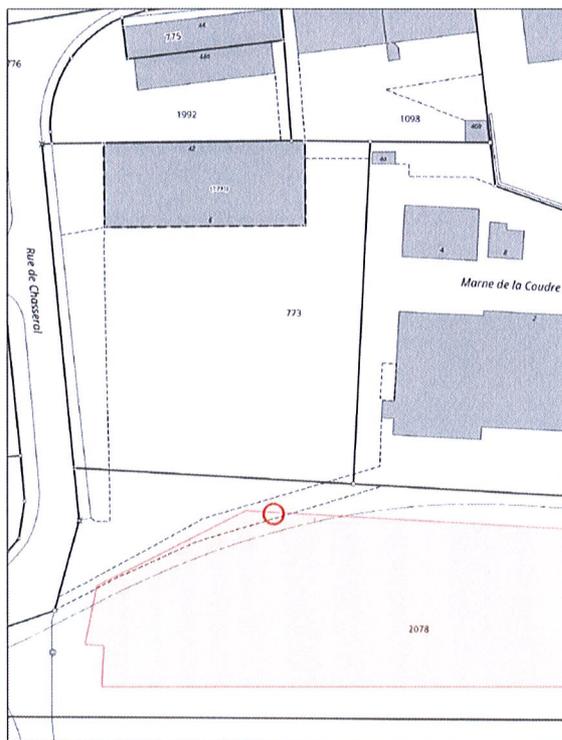
Préavis positif de la commission des bâtiments et infrastructures sportives le 30 septembre 2024 et de la commission des finances du 07 avril 2025

SOMMAIRE

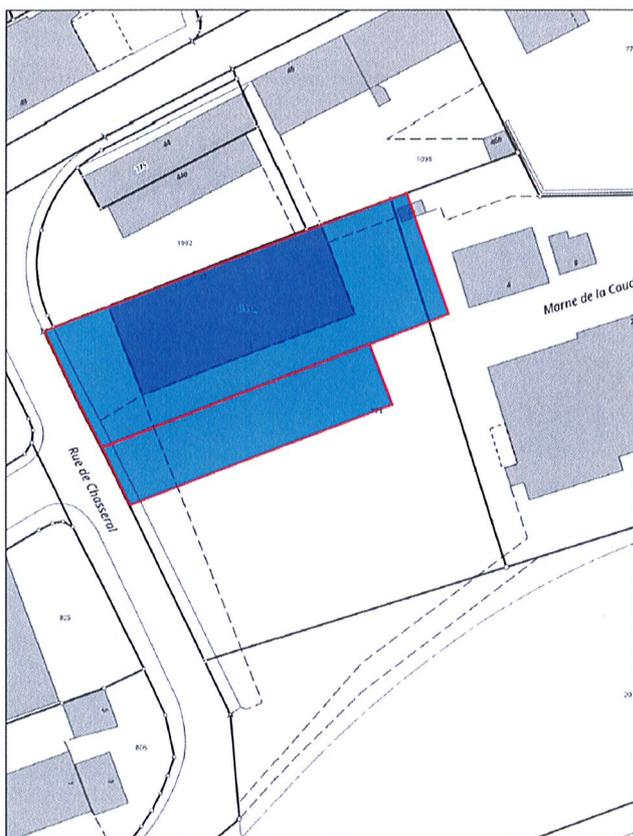
1. Généralités	page 3
2. Financement des immeubles	page 4
3. Constat d'entretien – valeur vénale	page 5
4. Droit de superficie	page 11
5. Planification – calendrier	page 11
6. Brève conclusion	page 11
7. Décision	page 12

1. Généralités

La ville de Saint-Imier est propriétaire du bien immobilier mentionné en titre sis sur la parcelle No 773 du cadastre officiel. Ce bâtiment est grevé d'un droit de superficie pour la partie supérieure (accès rue du midi) et d'une location auprès du syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël. Sise en ZUP W, la parcelle en question est liée à l'affectation de la zone étant un bâtiment en zone d'utilité publique destinée au service de défense, service incendie. La surface de la parcelle actuelle est de 3'226 m² et du bâtiment à 1'761m² y compris les étages et droit de superficie selon l'extrait du registre foncier joint au présent rapport.



La parcelle devra faire l'objet d'une mutation afin que l'espace dédié aux parcage sis au lieu-dit des abattoirs reste en main communal. A cet effet, il est tenu compte des besoins des sapeurs-pompiers tant pour l'agrandissement obligatoire du bâtiment à moyen terme que pour les manœuvres des véhicules d'intervention. Il est donc nécessaire, en accord avec l'état-major du service de défense, de créer une nouvelle parcelle selon le croquis ci-joint :



Un morcellement sera également nécessaire sur une portion infime de la parcelle des abattoirs pour permettre l'agrandissement du bâtiment, notamment pour la halle des camions. Un changement de zone intégrant alors cette infime portion en zone d'utilité publique plutôt qu'en zone mixte sera nécessaire. En effet, les sapeurs-pompiers seront prochainement dotés de nouveaux véhicules et la hauteur de ces derniers ne correspondra plus au garage existant qui devra être surélevé. La surface au sol estimée au terme de la mutation s'élèverait à environ 1800 m².

2. Financement des immeubles

Les loyers encaissés actuellement pour le bâtiment en question s'élève à CHF 40'400.00 pour la partie liée au syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël et à CHF 2'200.00 pour le droit de superficie.

La valeur au bilan de l'immeubles est fixée comptablement à CHF 0.00. Les charges y relatives qui s'élève annuellement à CHF 33'000.00 arrondis, soit CHF 18'000.00 d'eau, énergie, combustible et environ CHF 15'000.00 de frais d'entretien bâtiment comprenant les contrats d'entretien et les petites réparations diverses. Toutefois, en lien avec les travaux à réaliser dans un avenir proche, le montant lié à l'entretien se verrait grevé de sommes importantes et pour rappel, les fonds sont prélevés auprès du financement spécial lié à l'entretien du patrimoine administratif.

Le financement du syndicat est assuré par cinq communes (La Ferrière, Renan, Sonvilier, Saint-Imier, Villeret) et la Municipalité de Saint-Imier en assume le 56% selon une clé de répartition constituée à la création du syndicat.

3. Constat d'entretien – valeur vénale

Le bâtiment dit « des sapeurs-pompiers » nécessite d'importants travaux d'entretien et d'assainissement qui n'ont pas été entrepris par la Municipalité de Saint-Imier ces dernières années, dont notamment :

- Les façades en béton (oxydation des fers d'armature)
- Le radier en béton dans les halles à véhicule
- La fosse servant à l'entretien des véhicules doit être assainie
- Les installations techniques, régulation et autres installations y relatives sont d'origine et doivent être assainies pour de meilleures performances énergétiques
- Les murs et les plafonds nécessitent un rafraichissement
- Les performances thermiques de l'enveloppe sont faibles (béton et fenêtres)
- Les vestiaires actuels ne correspondent plus aux critères d'aujourd'hui (hommes-femmes) et ne sont pas conçus pour le regroupement des sapeurs-pompiers du Haut-Vallon (trop exigüs)
- Les espaces permettant l'entretien et le nettoyage du matériel d'intervention sont trop restreints
- Etanchéité des dalles béton intérieures
- La Centrale d'alarme n'est pas aménagée de manière optimale (sécurité des installations informatiques, notamment)
- Les plots de verre sont fissurés (voir cassés) et doivent être remplacés
- L'organisation des locaux actuels ne répond plus aux directives AIB
- Un désamiantage selon diagnostic à établir sera nécessaire (colle de carrelage, plaques vers tableaux électriques)
- Mise aux normes OIBT de toutes les installations électriques
- Remplacement de l'installation de ventilation
- Agrandissement du hangar du côté EST pour recevoir 3 véhicules de grandes tailles
- Réorganisation de la « halle EST » pour accueillir les locaux sanitaires (toilettes et douches) ainsi que des vestiaires secondaires.
- Aménagement d'un espace destiné à l'entretien et au nettoyage du matériel
- Agrandissement des vestiaires dans le secteur Ouest
- Réaménagement de la centrale de commande en plus de la sécurité informatique
- Remplacement du compresseur à pistons par un modèle silencieux et comprenant un système de séchage de l'air à la sortie
- Mise en place d'un monte-charge
- Déplacement de la zone de lavage extérieure avec mise aux normes de cette dernière
- Mise aux normes sismiques du bâtiment selon les normes établies pour les ouvrages ayant une fonction vitale qui devra être intégrée dans le nouveau projet d'entretien et d'assainissement.

En détail (selon prix 2016, sans tenir compte de l'inflation et des travaux d'entretien supplémentaires dont notamment l'étanchéité de la dalle) :

Coût option « entretien » :

Coût assainissement (CHF)	579'000.00
Volume SIA assainissement (m3)	4850
Coût par m3 (CHF/m3)	119.00

Coût option « entretien et assainissement, transformation » :

Coût assainissement (CHF)	703'500.00
Coût variante « entretien » (CHF)	579'000.00
Volume SIA (agrandissement uniquement en m3)	1005
Coût par m3 (CHF/m3)	700.00
Coût pour diverses interventions supplémentaires (monte-charge, centrale, zone de lavage avec décanteur, etc.)	354'000.00
Coût total option « entretien et assainissement, transformation »	1'636'500.00

CFC	Désignation	Coût option « entretien »	Coût option « entretien et assainissement, transformation »
112	Démolition (en jaune sur les plans)	10'000.00	40'000.00
116	Désamiantage	10'000.00	10'000.00
190	Honoraires (étude préalable)	12'000.00	12'000.00
201	Terrassements	-	25'000.00
211.1	Echafaudages	15'000.00	18'000.00
211.4	Canalisations	10'000.00	25'000.00
211.5	Béton et béton armé extérieure	-	252'000.00
211.6	Maçonnerie	15'000.00	30'000.00
211.5	Assainissement béton armé extérieur	50'000.00	50'000.00
215	Construction préfabriquée	-	193'000.00
221	Fenêtres et portes extérieures	46'000.00	93'000.00
225	Isolation	-	10'000.00
227	Peinture extérieure	12'000.00	12'000.00
230	Assainissement + extension installation électriques	30'000.00	50'000.00
233	Lustrerie (projecteurs extérieurs)	10'000.00	10'000.00
239	Réorganisation de la centrale	-	30'000.00
243	Chauffage	40'000.00	60'000.00
244	Installation de ventilation	30'000.00	40'000.00
250	Installation sanitaire	68'000.00	112'000.00
260	Monte-charge	-	50'000.00
271	Plâtrerie	10'000.00	30'000.00
273	Menuiserie	15'000.00	30'000.00
281	Revêtement de sol	4'500.00	9'000.00
282	Faïence	6'000.00	12'000.00
285	Peinture intérieure	72'500.00	87'500.00
290	Honoraire (12/10%)	56'000.00	142'000.00
400	Aménagements extérieurs	-	20'000.00
510	Autorisations et taxes	5'000.00	10'000.00
580	Divers et imprévus (10% sur les CFC 1 et 2)	52'000.00	143'000.00
901	Armoires vestiaires	-	25'000.00

931	Compresseur	-	6'000.00
	Coût Total TTC	579'000.00	1'636'500.00

Dans le présent récapitulatif, il manque les travaux suivants qui n'ont pour l'heure pas été chiffrés afin d'éviter des frais d'étude complémentaire, à savoir :

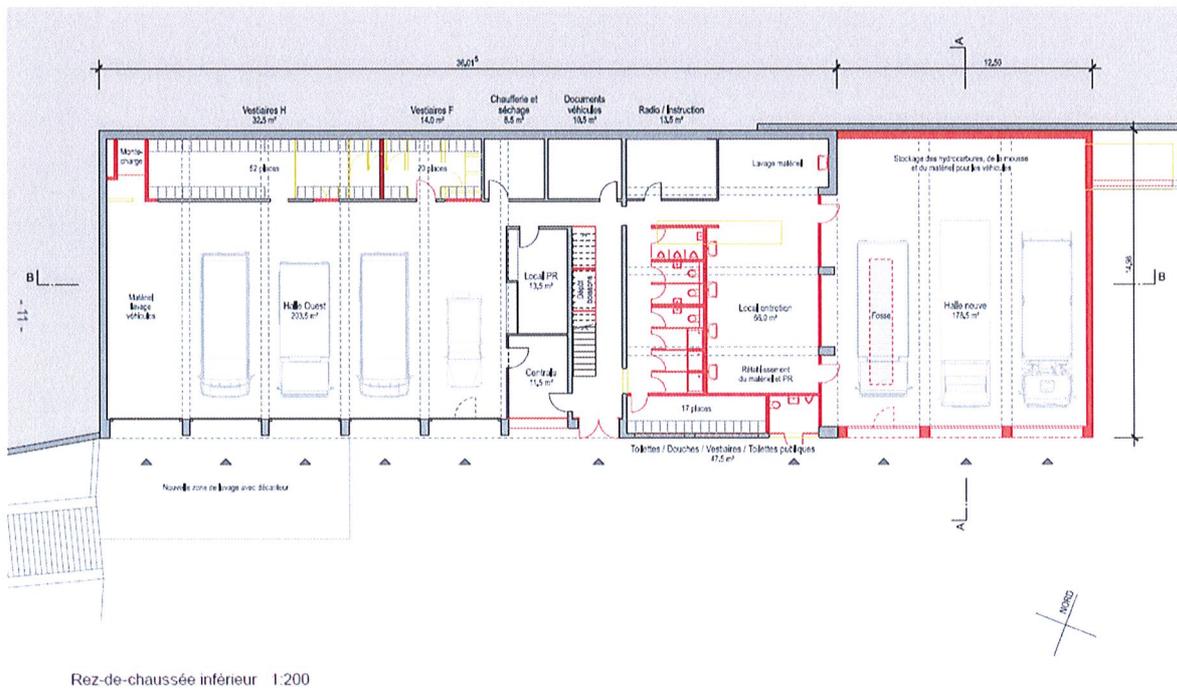
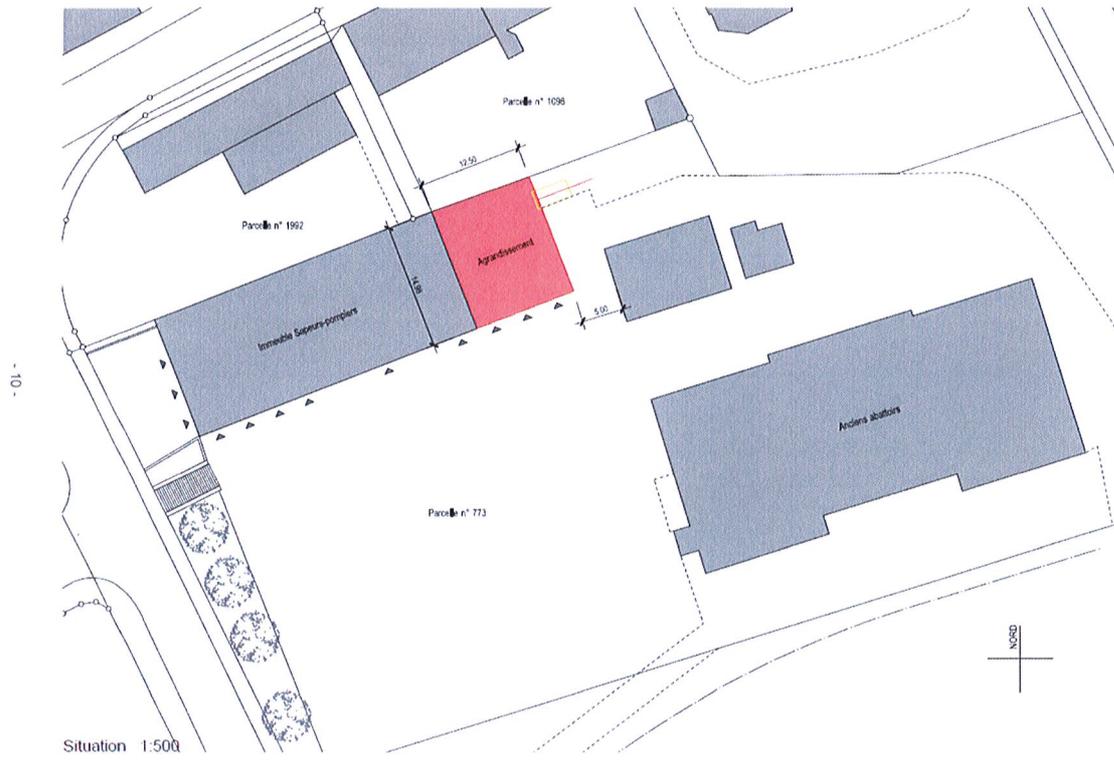
- Remplacement des plots de verre ;
- Etanchéité des dalles intérieures et des bétons (infiltration depuis la station de lavage des coursives) ;
- Mise aux normes sismiques selon normes SIA 260 et ss et à la loi cantonale bernoise sur les constructions (la responsabilité incombant au propriétaire de bâtiment selon l'article 59 du CO, qui spécifie que le propriétaire est responsable de la sécurité du bâtiment et répond du dommage causé à des personnes ou à des choses ; les bâtiments existants doivent donc régulièrement être adaptés aux nouvelles normes de sécurité) ;

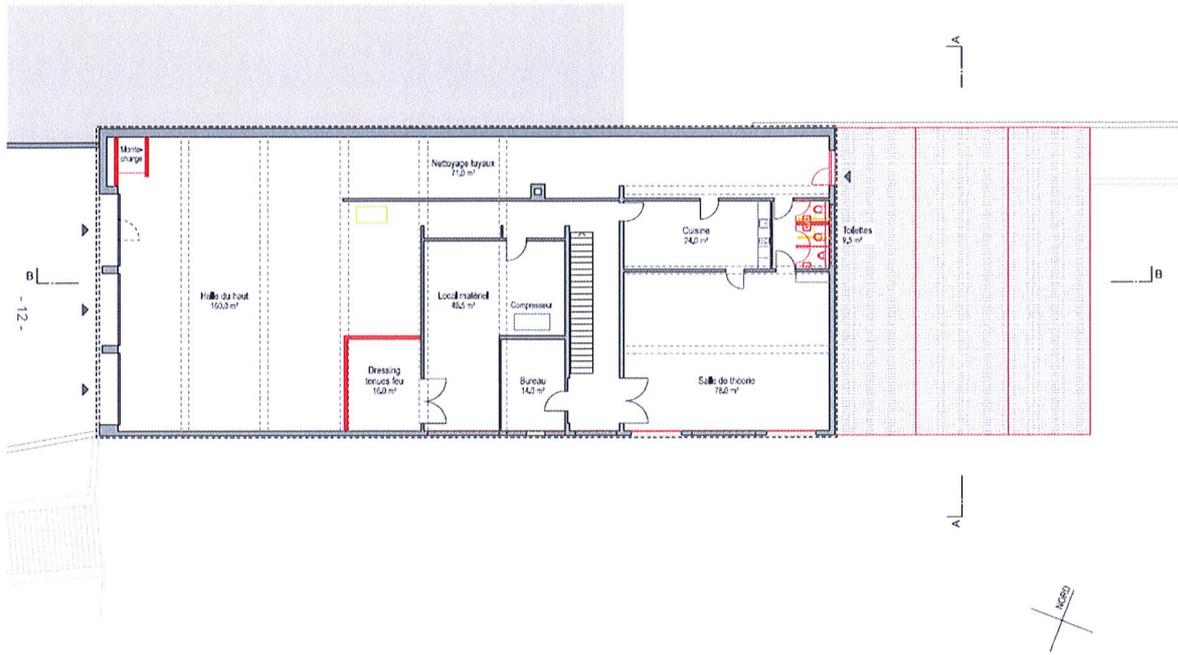
Il laisse alors paraître que les coûts d'entretien à réaliser sur le présent bâtiment sont donc supérieurs à la charge estimée en 2016, sans tenir compte de l'inflation des prix selon tablelle ci-dessous.

	Valeur en 2016	Valeur 2024 après inflation selon indice des prix de la construction	Renchérissement total
Entretien minimum	CHF 579'000.00	CHF 662'000.00	CHF 83'000.00
Assainissement et entretien	CHF 1'636'500.00	CHF 1'872'000.00	CHF 235'500.00

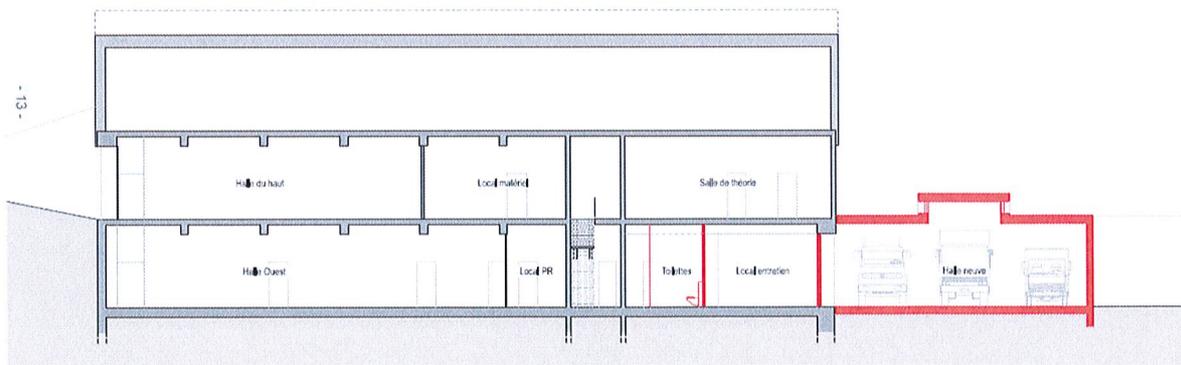
L'inflation dans la construction pourrait même se chiffrer à 16% du prix initial depuis 2016, portant alors les montants à un renchérissement de CHF 92'640 pour la partie liée à l'entretien unique et à CHF 261'840.00 pour la variante Assainissement et entretien et cela toujours sans compter les travaux supplémentaires requis mentionnés ci-dessus (mise aux normes sismiques, étanchéité des dalles intérieurs et des bétons, remplacement des plots de verre, ...).

Esquisses de l'assainissement prévu initialement, à savoir que le projet doit être réactivé et que les contraintes actuelles réévaluées :





Rez-de-chaussée supérieur 1:200



Coupe B-B 1:200



Façade Sud 1:200

Compte tenu de ces éléments importants et malgré les discussions entamées avec la commission des finances en 2015, la vente du bâtiment au prix initial de CHF 600'000.00 n'est plus réalisable. Les travaux à prévoir sont conséquents et nécessitent alors certaines interventions d'urgence qui seront exigées par le syndicat à très courts termes si nous n'avons pas d'entrée en matière pour la vente du bâtiment.

Eu égard au renchérissement ainsi qu'à l'inflation constaté et au déficit d'entretien explicité ci-dessus, le service des bâtiments et infrastructures sportives, après différentes séances avec le syndicat des sapeurs-pompiers, propose de vendre le bâtiment au prix de vente de CHF 300'000.00, frais à charge de l'acquéreur avec la cession du droit de superficie.

Pour information, les contraintes en lien avec les procédures à mener pour une réalisation des travaux seront conséquentes sachant notamment que le bâtiment se trouve à proximité des abattoirs et qu'une approbation de la commission du patrimoine et des sites sera nécessaire, via le service des Monuments historiques. La procédure de permis de construire sera menée par la Préfecture en lien notamment avec l'implication des communes dans le syndicat.

Pour terminer, il est également important de stipuler qu'une étude a été attribuée en 2013 à l'agence Engelmann pour estimer la valeur vénale du bien. Le rapport est joint au présent dossier pour information et le montant de cette dernière s'élevait à CHF 620'000.00 au 15 mai 2013.

4. Droit de superficie

La parcelle après mutation, proposée à la vente fait l'objet d'un droit de superficie en faveur de la société Garage du Midi SA qui a été cédé à M. Massimo Vantaggiato, droit de superficie qui prévaut depuis 2008 jusqu'en 2038 moyennant un paiement annuel de CHF 2'200.00. Le droit de superficie est valable sur la partie supérieure du bâtiment donnant accès directement à la rue du Midi. Les activités autorisées dans la surface concédée en droit de superficie sont limitées à des activités de rangement, de stockage de produits non dangereux et d'entreposage de véhicules. Tout autre activité doit au préalable recueillir l'accord du propriétaire. Il porte alors sur une surface totale de 541m². Au surplus, voir annexe 2 du présent dossier.

Si ce droit a été discuté à plusieurs reprises avec le détenteur actuel souhaitant jouir du droit pour une périodicité encore inconnue, mais probablement pas au terme de son échéance, il est proposé de le céder directement au Syndicat des sapeurs-pompiers qui en fera l'usage nécessaire et qui gèrera alors les différentes transactions y relatives et selon ses propres besoins. De fait, l'annuité de CHF 2'200.00 est également cédée.

5. Planification - calendrier

Eu égard à la valeur vénale et conformément à l'article 100 al. 2 OCo et l'article 16, alinéa 1 lettre d) du règlement d'organisation de la Municipalité de Saint-Imier, le présent dossier sera soumis aux autorités exécutives et législatives compétentes. Le nouveau calendrier retenu par le service est le suivant :

- Commission des finances 07 avril 2025
- Conseil municipal du 15 avril 2025
- Conseil de ville du 15 mai 2025

Si différentes demandes ont été requises via les différentes commissions, dont notamment des clauses pour éviter une éventuelle opposition à tout projet des abattoirs, après requête d'un avis de droit auprès de notre conseiller juridique en la matière, il est tout à fait possible d'y intégrer une clause toutefois, elle n'aura pas de valeur juridique et n'enlèvera alors pas la possibilité au syndicat de faire opposition à un projet éventuel.

6. Conclusion

La vente du bâtiment qui fait l'objet du présent rapport s'inscrit dans le programme du service et fait partie des objectifs fixés. Il s'inscrit dans la continuité des priorités et permettra alors au syndicat de concrétiser un assainissement du site selon leurs besoins et sera de fait financé par les différentes communes membres selon les pourcentages participatifs établis.

Pour terminer, au vu des finances actuelles et les entretiens importants à consentir pour les bâtiments du patrimoine administratif, obligatoires à l'exécution des tâches, la Municipalité de Saint-Imier n'a pas les ressources à disposition pour apporter l'entretien indispensable à un état de salubrité conforme aux normes et législations actuelles. Le syndicat des sapeurs-pompiers étant étroitement lié à l'arrivée des nouveaux camions à court terme et des besoins en lien avec les équipes d'intervention, il est alors opportun pour la Municipalité de Saint-

Imier de vendre le bâtiment et alors de se décharger des investissements / entretien à consentir.

Il est important de préciser que la Ville ne souhaite pas conserver dans son patrimoine des objets qui ne présentent pas d'intérêt stratégique et dont le rendement n'est pas intéressant. Tant le service que les autorités souhaitent s'orienter vers un patrimoine bâti efficient et conforme aux prescriptions en vigueur avec un entretien géré et planifié à terme.

7. Décision

De ce fait, le service des bâtiments et infrastructures sportives requiert :

- a). la vente de l'immeuble Marne de la Coudre 6 au syndicat des sapeurs-pompiers d'Erguël au prix de vente de CHF 300'000.00 selon mutation présentée d'une surface au sol estimée à 1800 m² ;**
- b). la cession du droit de superficie au syndicat des sapeurs-pompiers avec la gestion y relatives avec le superficiaire actuel.**
- c). l'attribution du bénéfice y relatif au FS du patrimoine administratif**

Le Service des bâtiments et infrastructures sportives restent volontiers à disposition pour tous renseignements complémentaires.

Saint-Imier, le 30 avril 2025

Le Responsable de département
Olivier Zimmermann

La cheffe de service
J. Lanz

Annexes :

Feuillet du registre foncier
PJ du Registre foncier relatif au droit de superficie
Dossier d'estimation de la valeur vénale
Projet 2016 du syndicat des sapeurs-pompiers
Budget 2025 du syndicat des sapeurs-pompiers



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

Saint-Imier / 773

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	443 Saint-Imier
Numéro d'immeuble	773
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH385346354271
Surface	3'226 m ² , MO93
Numéro(s) plan(s):	4299 4300
Désignation de la situation	Saint-Imier Saint-Imier
Couverture du sol	Bâtiment(s), 544 m ² Trottoir, 107 m ² Autre revêtement dur, 2'287 m ² Jardin, 288 m ²
Bâtiments/Constructions	Hangar des pompes Marne de la Coudre 6, 2610 St-Imier Surface totale 544 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles, Objet divers) Géométriquement sur 1 B-F / 1 DDP (1993) Halle d'expositions/dépôt Rue du Midi 42, 2610 St-Imier Surface totale 544 m ² (sur plusieurs immeubles) Géométriquement sur 1 B-F / 1 DDP (1993) bâtiment appartient à SU 1993 sans garantie

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
1'331'500		2020

Propriété

Propriété individuelle	
Commune municipale de St-Imier, 2610 St-Imier, Suisse	09.07.1904 007-Vol. 38/292 Vente 04.08.1905 007-Vol. 39/152 Vente 21.09.1905 007-Vol. 39/172 Vente 03.01.1906 007-Vol. 39/215 Vente 29.04.1930 007-I/8511 Echange 09.12.1932 007-I/9440 Echange 29.03.1934 007-I/9791 Echange

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

03.01.1906 007-Vol. 39/215	(D) Aqueduc ID.007-2000/003772 à charge de B-F Saint-Imier 443/1842 à charge de B-F Saint-Imier 443/2078
01.01.1917 007-Prod. 1404	(D) Conduite d'eau ID.007-2000/003774 à charge de B-F Saint-Imier 443/1842 à charge de B-F Saint-Imier 443/2078
20.02.2009 007-2009/220/0	(C) DDP Droit de superficie, jusqu'au 31.12.2038 ID.007-2009/000098 en faveur de DDP Saint-Imier 443/1993

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

Selon le registre foncier

Droits de gage

Selon le registre foncier

Cadastre RDPPF

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

Plans d'affectation communaux

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

Plans d'affectation cantonaux

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 aéroports civils

Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics

Zones de protection des eaux souterraines

Périmètres de protection des eaux souterraines

Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation communales)

Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation régionales)

Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation cantonales)

Plan d'aménagement des eaux, zones inondables

Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation communales)

Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation régionales)

Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation cantonales)

Limites forestières statiques

Alignements forestiers communaux

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

Inventaire archéologique (Information supplémentaire selon l'art. 8b, al. 1, let. b OCRDP)

Carte des dangers naturels (Information supplémentaire selon l'art. 8b, al. 1, let. b OCRDP)

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

Conduites publiques garanties

Nom, prénom et adresse
du/de la requérant/e

Pièce justificative No

0 2 2 0

Réception

2 0 FEV. 2009

Me Philippe Munari
Notaire
Case postale 172
2610 Saint-Imier

RECOMMANDE

Registre foncier
Rue de la Préfecture 2
2608 Courtelary

Réquisition d'inscription au registre foncier

Le/La soussigné/e requiert les inscriptions suivantes au registre foncier:

(Tous les feuillets concernés par une inscription ou une radiation devront impérativement être indiqués.)

Commune de Saint-Imier
Immeuble(s), feuillet(s) No 773, 775, 776, 1640
1992 et 1993 (nouveaux)

Pièce justificative

Minute no 1040
Nature de l'acte Mutation avec constitution d'un droit de superficie et acte hypothécaire
Parties (sommairement) Commune municipale de Saint-Imier
Garage du Midi SA

Inscriptions requises

(Selon l'art. 12 al. 2 ORF, la réquisition doit indiquer séparément chaque inscription à faire; seules les inscriptions et radiations requises seront opérées.)

Mutations selon plan et dossier

Epurations selon acte

✓ Concession d'un droit de superficie distinct et permanent à charge du feuillet 773 et en faveur de Garage du Midi SA à Saint-Imier, durée jusqu'au 31.12.2038 (feuillet 1993)

Clôture du feuillet 1640 (remplacé par le feuillet 1993)

Opérations hypothécaires : résultat final :

CHF 450'000.00/(10%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary, grevant collectivement en 1er rang les immeubles feuillets nos 541 et 775 de Saint-Imier

CHF 330'000.00/(10%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary, grevant collectivement en 1er rang les immeubles feuillet nos 1992 et 1993 de Saint-Imier

Veillez svp établir 2 attestation(s) d'inscription.

Gages immobiliers annexés / Remarques / Annexes:

Dossier et plan mutation 2008/55 de Saint-Imier

8 cédules hypothécaires

Copie conforme de la ratification

Signature du/de la requérant/e



10 MARS 2009

formulaire RF 1

20 FEV. 2009

0220

Déclaration et taxation des impôts sur les mutations et sur la constitution de gages

selon la loi concernant les impôts sur les mutations et sur la constitution de gages du 18.03.1992 (LIMG; RS 215.326.2)

A renvoyer en 3 exemplaires!

Nom et adresse exacte de la personne imposable resp. du mandataire (pour la restitution)

Réquisition

Minute No.: 1040
Nature juridique: Mutation avec constitution d'un droit de superficie et acte hypothécaire
Personne imposable: Garage du Midi SA

Me Philippe Munari
Notaire
Case postale 172
2610 St-Imier

Déclaration fiscale personnelle

Les impôts sur les mutations et/ou sur la constitution de gages sont déclarés comme suit:

Nature de l'impôt	Taux de l'impôt	Base de calcul de l'impôt, en fr.	Impôt en fr.
Impôts sur les mutations	1.80 %	44'000.00	792.00
	0.90 %		0.00
Impôts sur la constitution de gages	0.25 %		0.00
Total			792.00

Aucun impôt n'est à acquitter en vertu de l'art.

LIMG:

Date: 22 décembre 2008
Remarques/annexes:

Signature de la personne imposable resp. du mandataire:



[Handwritten signature]

Quittance L'impôt déclaré a été payé.

Arrondissement du registre foncier:
Le/la caissier/ère:

Date: 23 FEV. 2009

420

[Handwritten signature]

Décision de taxation

L'impôt a été fixé comme suit:

- Taxation selon déclaration
- Taxation selon décision ci-jointe
- Taxation fondée sur les motifs suivants:

- Exemption selon l'art. LIMG
- Impôt non perçu (art. 11.3/15 LIMG)
- Remise de l'impôt en vertu de la décision (D.J. ou C.-Ex.) du

Date: 25 FEV. 2009

Autorité de taxation
(Timbre et signature)

[Handwritten signature]

Voies de droit

La personne contribuable peut élever une opposition écrite et motivée contre la présente décision de taxation dans un délai de 30 jours dès sa réception auprès de l'arrondissement du registre foncier qui a rendu la décision.

Bulletin de livraison / envoi du dossier

Registre foncier de Courtelary
Rue de la Préfecture 2
2608 Courtelary

Mandant 13057
Année 2009
N° du justif. 492

Monsieur
Munari Philippe
Notaire
Place du Marché 5
Case postale 172
2610 St-Imier

Affaire / mandat

TB-220-2009 / 20.02.2009

Minute no 1040
Morcellement, cessions, radiation et constitution DDP et acte hypothécaire
Commune municipale de St-Imier / Garage du Midi SA, à St-Imier
St-Imier fts 541, 773, 775, 776, 1640, 1992 et 1993

Annexes / remarques

- 2 attestations
- Cédule de Fr. 450'000.- no 2009-222
- Cédule de Fr. 330'000.- no 2009-223

Details gem. Gebührenverordnung der Kantonsverwaltung vom 22.2.1995, Anhang IV B, BSG 154.21

T14	Remaniements de plans	475.00	431000-69006	112020
T31	Propriété	200.00	431000-69006	112020
T331	Droits de gage	280.00	431000-69006	112020
T53	Délivrance d'un titre	40.00	431000-69006	112020
T51	Attestation	40.00	431000-69006	112020

mmro

09.03.2009 14:43

Une facture mentionnant le numéro de mandat 900492 vous sera envoyée ces prochains jours par courrier séparé pour le montant total de CHF 1035.00 .



Nous vous prions de vérifier le contenu de cet envoi. Au cas où il ne correspondrait pas aux indications ci-dessus, veuillez nous le faire savoir immédiatement. Sans nouvelles de votre part, nous partirons du principe que l'envoi vous est parvenu en bonne et due forme.

06 AVR. 2009

Bureau d'arrondissement
du registre foncier I
Courtelary-Moutier-La
Neuveville

rue de la Préfecture 2
2608 Courtelary
Téléphone 032 / 945 11 60
Téléfax 032 / 945 11 65
CCP 25-1715-6

COPIE

Caisse d'Epargne
du district de Courtelary
Case postale 104
2608 Courtelary

Notre référence: cd

Courtelary, le 5 mars 2009

Accessoires sur le DDP 1640 de St-Imier / Garage du Midi SA, à St-Imier



Madame,
Monsieur,

Nous vous informons que la mention suivante :

« Accessoires »

inscrite le 06.11.1996 à PJ 1444/1996 grevant le ft 1640 de St-Imier a été radiée vu que la date de validité du droit distinct et permanent est échue.

Tout en restant à votre entière disposition pour de plus amples renseignements, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Conservateur :

20 FEV. 2009

0220

La Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary, donne expressément son accord à la minute no 1040 du 22 décembre 2008 de Me Philippe Munari, notaire à Saint-Imier.

Lieu : Courtelary

Date : Le 3 mars 2009

Signature :

CAISSE D'EPARGNE
DU DISTRICT
DE COURTELARY

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'CAISSE D'EPARGNE DU DISTRICT DE COURTELARY' in three lines. The signature is a cursive scribble that extends to the right of the stamp.



20 FEV. 2009

Bureau du registre foncier
Courtelary

0 22 0

2608 Courtelary
Tél. 039 44 11 53, compte de chèques postaux 25-1715-6

Inscription radiée
Courtelary, le

9 JAN 2009

Caisse d'Epargne du
district de Courtelary

Maître
Henri Schluep
Notaire

2610 Saint-Imier

Maître, Mesdames, Messieurs,

Faisant suite à votre réquisition du 13 juillet 1993
nous certifions que la Caisse d'épargne du district de Courtelary
a été inscrite au registre des créanciers conformément à l'art. 66
al.2 de l'ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910, comme:

CREANCIER GAGISTE MOBILIER ?

de la cédule hypothécaire de Fr. 135'000.--
inscrite le 4 août 1993

à p.j. No 801/93

grevant les immeubles nos 541, 775 et 1640
de la commune de Saint-Imier
propriété de Garage du Midi S.A.
2610 Saint-Imier

Courtelary, le 4 août 1993

p.j. No 801/93

RC.III / 9

LE CONSERVATEUR DU REGISTRE FONCIER:

Emol. déb.
Fr.

Radiée

Bureau d'arrondissement du registre foncier I
Courtelary-Moutier-La Neuveville

P.J. No

0 2 2 0

Inscrit le

20 FEV. 2009

Préfecture
2608 Courtelary

Certificat

Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary

à été inscrit(e) au registre des créanciers

comme Créancier hypothécaire

de la cédule hypothécaire No **IIG/2901** de fr. 100'000.--

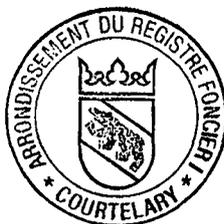
ID droit de gage: 2000/005023

grevant l'/les immeuble(s): Saint-Imier B-F 541
Saint-Imier B-F 775
Saint-Imier DDP 1640



14.12.2000, Affaire 2000/1778/0
/lf

Le conservateur du registre foncier



Réquisition de radiation au registre foncier ¹⁾

L'inscription au registre des créanciers ci-dessus est à radier.

Lieu/Date: - 9 JAN. 2009

1) Ces radiations sont exonérées d'émoluments.

La/Le bénéficiaire:

CAISSE D'EPARGNE
DU DISTRICT
DE COURTELARY

Radiée

[Signature]

Bureau d'arrondissement du registre foncier I
Courtelary-Moutier-La Neuveville

P.J. No

0 2 2 0

Inscrit le

20 FEV. 2009

Préfecture
2608 Courtelary

Certificat

Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary

a été inscrit(e) au registre des créanciers

comme Créancier hypothécaire

de la cédule hypothécaire No **1434/85** de fr. 80'000.--

ID droit de gage: 2000/005024

grevant l'/les immeuble(s): Saint-Imier B-F 541
Saint-Imier B-F 775
Saint-Imier DDP 1640



14.12.2000, Affaire 2000/1778/0
/lf

Le conservateur du registre foncier



Réquisition de radiation au registre foncier ¹⁾

L'inscription au registre des créanciers ci-dessus est à radier,

Lieu/Date: -9 JAN. 2009

1) Ces radiations sont exonérées d'émoluments.

La/Le bénéficiaire:

CAISSE D'EPARGNE
DU DISTRICT
DE COURTELARY

Radiée

Bureau d'arrondissement du registre foncier I
Courtelary-Moutier-La Neuveville

P.J. No

0 22 0

Préfecture
2608 Courtelary

Inscrit le

20 FEV. 2009

Certificat

Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary

a été inscrit(e) au registre des créanciers

comme Créancier hypothécaire

de la cédule hypothécaire No **1590/94** de fr. 150'000.--

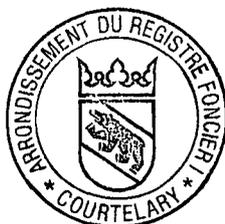
ID droit de gage: 2000/005025

grevant l'/les immeuble(s): Saint-Imier B-F 541
Saint-Imier B-F 775
Saint-Imier DDP 1640



14.12.2000, Affaire 2000/1779/0
/if

Le conservateur du registre foncier



Réquisition de radiation au registre foncier ¹⁾

L'inscription au registre des créanciers ci-dessus est à radier.

Lieu/Date: - 9 JAN. 2009

1) Ces radiations sont exonérées d'émoluments.

La/Le bénéficiaire:
CAISSE D'EPARGNE
DU DISTRICT
DE COURTELARY

Radie

ACTE DE MUTATION
AVEC CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE
ET ACTE HYPOTHECAIRE

Me Philippe Munari

Notaire inscrit au registre des notaires du canton de Berne
avec Etudes à Saint-Imier et Sonceboz-Sombeval

certifie :

1. La **Commune municipale de Saint-Imier**, agissant par : /

- Monsieur Stéphane BOILLAT, de La Chaux-des-Breuleux, à Saint-Imier
- Monsieur Tiago RODRIGUES, de nationalité portugaise, à Saint-Imier

en leurs qualités respectives de Maire et de Vice-Chancelier de ladite Commune
qu'ils engagent par leur signature collective à deux

- sous réserve de ratification par le Conseil municipal

- propriétaire des immeubles feuillets
nos 773/et 776 de Saint-Imier

2. La société **Garage du Midi SA**, société anonyme avec siège à 2610 Saint-Imier,
agissant par Monsieur Etienne GEISER, de Langenthal, à Saint-Imier, en sa qualité
d'administrateur de ladite société qu'il engage par sa signature individuelle

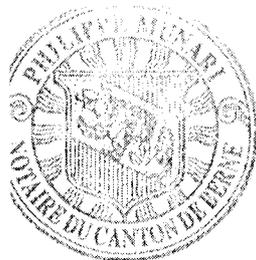
- propriétaire de l'immeuble feuillet
no 775 de Saint-Imier

déclarent :

I. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Immeuble feuillet no 773 de Saint-Imier /

Les Marnes de la Coudre / Place des Abattoirs / Saint-Imier
Bâtiment, cour, jardin, installation, d'une contenance de 8'012 m2
Habitation / Abattoirs Les Marnes de la Coudre 2
Local de Vente Les Marnes de la Coudre 4
Urinoir Les Marnes de la Coudre 4a
Hangar des Pompes Les Marnes 6
Garage Les Marnes de la Coudre 8
Bâtiment Place des Abattoirs 6a



Valeur officielle

CHF 2'670'190.00

Titres d'acquisitions

Vente inscrite le 09.07.1904, Vol. 38/292
Vente inscrite le 04.08.1905, Vol. 152
Vente inscrite le 21.09.1905, Vol 39/172
Vente inscrite le 03.01.1906, Vol. 39/215
Echange inscrit le 29.04.1930, série I/8511
Echange inscrit le 09.12.1932, série I/9440
Echange inscrit le 29.03.1934, série I/9791

Mentions

Aucune

Servitudes

Droit : Aqueduc à la charge de Saint-Imier/1842, inscrit le 03.01.1906, Vol 39/215
Conduite d'eau à la charge de Saint-Imier/1842, inscrit le 01.01.1917, Prod.
1404
Charge : Droit de superficie en faveur de Gerber Hermann, inscrit le 13.03.1968, série
III/4486
Droit de superficie au 31.12.2007 en faveur de Saint-Imier/1640, inscrit le
22.05.1978, série III/9881

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Gages immobiliers

Aucun

Immeuble feuillet no 775 de Saint-Imier

Rue du Midi

Bâtiment, cour, jardin, installation, d'une contenance de 961 m2
Garages Rue du Midi 44

Valeur officielle

CHF 90'400.00

Titres d'acquisitions

Vente inscrite le 03.01.1974, série III/7863

Mentions

Accessoires inscrit le 06.11.1996, PJ 1996/1443/0

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Gages immobiliers

- 1er rang : CHF 24'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/1640, inscrit le 13.10.1956, série IIG/3530
- 2ème rang : CHF 73'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Profite des cases libres. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 06.01.1978, série IIIG/3123
- 3ème rang : CHF 105'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Profite des cases libres. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 08.03.1984, PJ 1984/374/0
- 4ème rang : CHF 135'000.00 (10%), cédule hypothécaire au Porteur. Créancier hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 04.08.1993, PJ 1993/801/0
- 5ème rang : CHF 100'000.00 (8%), cédule hypothécaire au Porteur. Créancier hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Profite des cases libres. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 22.05.1978, série IIIG/3268
- 6ème rang : CHF 80'000.00 (8%), cédule hypothécaire au Porteur. Créancier hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 30.10.1985, PJ 1985/1434/0
- 7ème rang : CHF 150'000.00 (10%), cédule hypothécaire au Porteur. Créancier hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary, à Courtelary. Droit de gage collectif avec Saint-Imier/541 et /1640, inscrit le 16.12.1994, PJ 1994/1590/0

Immeuble feuillet no 776 de Saint-ImierRue du Chasseral / Saint-ImierChemin de fer, route, chemin, d'une contenance de 1'272 m²Valeur officielle

0.00

Titres d'acquisitions

Vente inscrite le 03.01.1906, Vol. 39/215

Echange inscrit le 26.04.1907, Vol. 40/197

Echange inscrit le 23.12.1976, série III/9211

Cession inscrite le 09.07.1982, PJ 1982/1096/0

Echange inscrit le 12.08.1985, PJ 1985/1043/0



Mentions

Aucune

Servitudes

Droit : Aqueduc à la charge de Saint-Imier/1842, inscrit le 01.01.1917, Prod. 1295

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Gages immobiliers

Aucun

II. MUTATIONS

Selon plan et dossier mutation no 2008/55 de Saint-Imier établis le 10 novembre 2008 par Aeschlimann & Waelti Sàrl, géomètres officiels à Saint-Imier :

1. La société Garage du Midi SA **cède** à la Commune municipale de Saint-Imier une portion de 41 m² et une portion de 5 m² distraites de son immeuble feuillet no 775 de Saint-Imier pour être jointes à l'immeuble feuillet no 776 de Saint-Imier.
2. La société Garage du Midi SA **distrain** une portion de 684 m² de son immeuble feuillet no 775 de Saint-Imier pour être jointe à son nouvel immeuble feuillet no 1992 de Saint-Imier.
3. La Commune municipale de Saint-Imier **cède** à la société Garage du Midi SA une portion de 16 m² distraite de son immeuble feuillet no 776 de Saint-Imier pour être jointe au nouvel immeuble feuillet no 1992 de Saint-Imier.

EpurationsImmeuble feuillet 775 de Saint-Imier

La mention « Accessoires » inscrite le 06.11.1996 à PJ 1996/1443/0 ne concerne que le solde de 233 m² sur lequel elle est à maintenir et non les portions distraites de 41 m², 5 m² et 684 m² sur lesquelles elle n'est pas à reporter.

Les gages immobiliers sont épurés au point V. ci-après.

Immeuble feuillet no 776 de Saint-Imier

La servitude « Aqueduc à la charge de Saint-Imier/1842 » inscrite le 01.01.1917 à Prod. 1295 ne concerne que le solde de 1'302 m² sur lequel elle est à maintenir et non la portion distraite de 16 m² sur laquelle elle n'est pas à reporter.

III. CONCESSION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

1. Concession du droit de superficie

La Commune municipale de Saint-Imier concède à la société Garage du Midi SA sur une surface de 541 m² de son immeuble **feuillelet no 773 de Saint-Imier un droit de superficie distinct et permanent** conformément aux art. 675 et 779 ss CCS. ✓ ✓ ✓

2. Etendue et contenu du droit de superficie

a. Situation et limites

La situation et les limites du droit de superficie résultent du plan et dossier mutation précité.

b. Utilisation de la surface du droit de superficie

Dans le cadre des dispositions légales et contractuelles, la superficiaria a la faculté de disposer du droit de superficie et du fonds grevé, d'ériger des constructions sur le fonds grevé et de les faire inscrire au registre foncier comme propriété exclusive. ✓

c. Obligation d'entretien

La superficiaria est tenue de bien entretenir pendant toute la durée du droit de superficie toutes les constructions en propriété exclusive, clôtures et installations ainsi que le terrain non construit assujetti à ce droit de superficie; elle doit en particulier éviter toute pollution du site. La propriétaire du fonds a le droit d'accéder aux constructions, installations et aménagements dans le but de contrôler ceux-ci, pour autant que des signes indiqueraient que la superficiaria ne satisfait pas à ses obligations d'entretien. ✓

d. Durée

Le droit de superficie dure jusqu'au 31 décembre 2038. Les profits et risques du droit de superficie ont passé à la superficiaria en date du 1^{er} janvier 2008. ✓

Deux ans avant l'expiration du droit de superficie, les parties entreront en pourparlers pour définir des conditions d'une prolongation de celui-ci. Faute d'entente sur une prolongation contractuelle, le droit de superficie prendra fin à l'échéance. ✓

e. Transfert

Le droit de superficie est cessible. ✓

Tous les droits et obligations découlant du présent contrat (avec les modifications et compléments ultérieurs éventuels) passent à l'acquéreur en cas de transfert du droit de superficie.

Toute concession de droit de superficie au 2ème degré ou de constitution de propriété par étages sur le droit de superficie est soumise au consentement du propriétaire du fonds.

f. Retour

A l'expiration du droit de superficie, les constructions érigées sur celui-ci font retour à la propriétaire du fonds à la valeur déterminée par les dispositions légales en matière d'effets à l'expiration de la durée (art. 779c à 779e CCS).



Si la superficiaire devait gravement excéder son droit réel ou gravement violer des obligations contractuelles, la propriétaire est en droit de provoquer le retour anticipé conformément aux art. 779f à 779h CCS.

g. Restriction d'utilisation et raccordement aux conduites d'eaux

Les activités autorisées dans la surface concédée en droit de superficie sont limitées à des activités de rangement, de stockage de produits non dangereux et d'entreposage de véhicules. Toute autre activité doit au préalable recueillir l'accord de la propriétaire. Dans son utilisation du droit, la superficiaire doit tenir compte de la présence sur le fonds servant du Service de défense de la Commune municipale de Saint-Imier.

La propriétaire autorise la superficiaire, aux frais de celle-ci, à se relier aux conduites d'eaux claires et usées du fonds servant pour l'utilisation de WC dans les locaux de la superficiaire.

h. Annuité du droit de superficie

Les parties conviennent que l'annuité du droit de superficie est de **CHF 2'200.00 par année**.

3. Inscription au registre foncier

Le présent droit de superficie est à inscrire au registre foncier en tant que servitude à charge de l'immeuble feuillet no 773 de Saint-Imier et en faveur de la société Garage du Midi SA jusqu'au 31 décembre 2038. ✓ ✓

La superficiaire requiert le Conservateur du bureau d'Arrondissement I du registre foncier d'immatriculer ce droit de superficie comme immeuble audit registre et d'ouvrir à cet effet le nouveau feuillet no 1993 de Saint-Imier. ✓

Il est constaté que le droit de superficie présentement établi remplace le feuillet no 1640 de Saint-Imier (droit de superficie arrivé à échéance au 31 décembre 2007). Ledit feuillet est donc à clôturer.

4. Situation du bâtiment

Le bâtiment 6A érigé sur le fonds objet du présent droit de superficie a été érigé par la société Garage du Midi SA en vertu du droit de superficie portant sur le feuillet 1640 de Saint-Imier (voir ci-dessus).

La présente opération étant considérée comme un renouvellement dudit droit de superficie, les parties reconnaissent que ce bâtiment est la propriété de la superficiaire. Dès lors, aucune revendication n'est émise de part et d'autre en ce qui concerne la situation de ce bâtiment.

5. Epurations

a. Description de l'immeuble

L'épuration de la description de l'immeuble a lieu d'office. Le bâtiment no 6A est en particulier radié du feuillet no 773 de Saint-Imier et inscrit sur le feuillet no 1993 de Saint-Imier.

b. Servitudes

Les servitudes présentes sur le fonds grevé ne concernent, du point de vue matériel, pas le fonds faisant l'objet du droit de superficie ; elles sont donc à maintenir sur le feuillet no 773 de Saint-Imier et ne sont pas à reporter sur le feuillet no 1993 de Saint-Imier.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

1. Le dossier mutation précité et le plan y relatif sont reconnus exacts et signés par les parties qui déclarent qu'ils forment parties intégrantes du présent acte. Le dossier mutation et un plan seront remis au registre foncier de Courtelary ; l'autre exemplaire du plan de mutation étant annexé au présent acte (annexe no 1).
2. Toutes les cessions précitées se font gratuitement.
3. Ensuite de ces mutations, les immeubles précités seront cadastrés comme suit :

Feuillet no 773 de Saint-Imier (propriétaire : Commune municipale de Saint-Imier)

Les Marnes de la Coudre / Place des Abattoirs

Bâtiment, cour, jardin, installation, d'une contenance de 8'012 m² ✓

Garage Les Marnes de la Coudre 8

Hangar des pompes Les Marnes de la Coudre 6

Urinoir Les Marnes de la Coudre 4a

Local de Vente Les Marnes de la Coudre 4

Habitation / Abattoirs Les Marnes de la Coudre 2

Feuillet no 775 de Saint-Imier (propriétaire : Garage du Midi SA)

Rue du Midi

Bâtiment, cour, jardin, installation, d'une contenance de 233 m² ✓

Garages Rue du Midi 44

Feuillet no 776 de Saint-Imier (propriétaire : Commune municipale de Saint-Imier)

Rue du Chasseral

Chemin de fer, route, chemin, d'une contenance de 1'302 m² ✓

Feuillet no 1992 de Saint-Imier, nouveau (propriétaire : Garage du Midi SA)

Rue du Chasseral / Rue du Midi

Bâtiment, cour, jardin, installation, d'une contenance de 701 m² ✓

Feuillet no 1993 de Saint-Imier, nouveau (propriétaire : Garage du Midi SA)

Les Marnes de la Coudre, Place des Abattoirs

Droit de superficie, d'une contenance de 541 m² ✓

Bâtiment Place des Abattoirs 6A

DDP

V. OPÉRATIONS HYPOTHÉCAIRES

La société Garage du Midi SA est débitrice des gages immobiliers suivants :

1. CHF 113'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 1er rang les immeubles feuillets nos 541 et 1640 de Saint-Imier ✓



2. CHF 24'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 1er rang les immeubles feuillets nos 775 et 1640 de Saint-Imier ✓
3. CHF 73'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 2ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier, profite des cases libres
4. CHF 105'000.00 (8%), cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 3ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier ✓
5. CHF 135'000.00 (10%), cédule hypothécaire au porteur, créancière hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 4ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier ✓
6. CHF 100'000.00 (8%), cédule hypothécaire au porteur, créancière hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 5ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier, profite des cases libres ✓
7. CHF 80'000.00 (8%), cédule hypothécaire au porteur, créancière hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 6ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier ✓
8. CHF 150'000.00 (10%), cédule hypothécaire au porteur, créancière hypothécaire : Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 7ème rang les immeubles feuillets nos 541, 775 et 1640 de Saint-Imier ✓

La débitrice requiert le Conservateur de l'Arrondissement du registre foncier I de procéder aux opérations suivantes :

1. Radier les titres précités sur l'immeuble feuillet no 1640 de Saint-Imier (clôturé).
2. Etendre le titre no 1. ci-dessus à l'immeuble feuillet no 775 de Saint-Imier à parité de 1^{er} rang. *213'000*
3. Etendre le titre no. 2 ci-dessus à l'immeuble feuillet no 541 de Saint-Imier à parité de 1^{er} rang. *24'000*
4. Etendre les titres nos. 6., 7. et 8. ci-dessus aux nouveaux immeubles feuillets nos 1992 et 1993 de Saint-Imier. *105'000 73'000 135'000*
mis en 1er rang.
5. Radier les titres nos 6., 7. et 8. ci-dessus sur les immeubles feuillets nos 541 et 775 de Saint-Imier.
6. Transformer les titres nos 5., 6., 7. et 8. ci-dessus en cédulas hypothécaire nominatives en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary.
7. Augmenter le taux d'intérêt maximum des titres nos 1., 2., 3., 4., 6., 7. et 8. ci-dessus à 10%.

8. Réunir les titres nos 1., 2., 3., 4. et 5. ci-dessus en un seul titre de CHF 450'000.00 grevant collectivement en 1^{er} rang les immeubles feuillets nos 541 et 775 de Saint-Imier.
9. Réunir les titres nos 6., 7. et 8. ci-dessus en un seul titre de CHF 330'000.00 grevant collectivement en 1^{er} rang les immeubles feuillets nos 1992 et 1993 de Saint-Imier.

Par conséquent et après cancellation des titres existants, les nouveaux titres suivants sont à délivrer :

CHF 450'000.00/(10%)/cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 1^{er} rang les immeubles feuillets nos 541/et 775/de Saint-Imier

CHF 330'000.00/(10%)/cédule hypothécaire nominative en faveur de la Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary, grevant collectivement en 1^{er} rang les immeubles feuillets nos 1992 et 1993 de Saint-Imier

La Caisse d'Epargne du district de Courtelary à Courtelary donne son consentement à ce qui précède en signant l'expédition du présent acte destinée au registre foncier.

VI. AUTRES DISPOSITIONS

1. L'entrée en jouissance des portions cédées est immédiate, à l'exception du droit de superficie dont l'entrée en jouissance a déjà eu lieu (voir ci-avant).
2. Les profits et les risques passent aux cessionnaires dès l'entrée en jouissance.
3. Toute garantie, dans la mesure de la loi, est expressément exclue.

VII. DISPOSITIONS FINALES

1. Les frais du présent acte (géomètre, registre foncier, notaire, etc.) sont à la charge de la société Garage du Midi SA.
2. Les parties consentent à l'inscription du présent acte au registre foncier.
3. Le présent acte sera expédié en trois exemplaires à destination du Registre foncier de Courtelary comme pièce justificative et de chacune des parties comme titre de propriété et moyen de preuve.

* * * * *

Le notaire donne lecture du présent acte aux comparants et signe la minute avec les parties. Les comparants sont personnellement connus du notaire ; ils ont la capacité civile. Authentifié sans interruption et en présence de toutes les personnes à Saint-Imier, dans la salle du Conseil municipal, le vingt-deux décembre deux mille huit.

22 décembre 2008

Commune municipale de Saint-Imier :

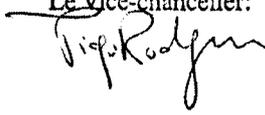
Garage du Midi SA :

Saint-Imier

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Président:

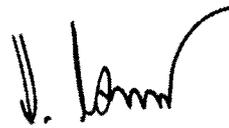
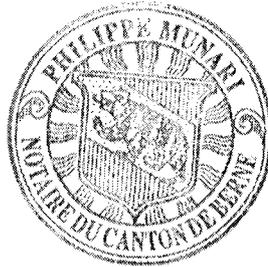
Le Vice-chancelier:



Le notaire :



Pour première expédition conforme à ma minute no 1040 à destination du Registre foncier de Courtelary, comme pièce justificative.



Le meuble "Armoires" P. 1444/96 sur
feuille 1645 doit être radié suite à
la clôture de ce feuille.
Avisé la CEC !



20 FEV. 2009

0 2 2 0

ACTE DE RATIFICATION

Le Conseil municipal de Saint-Imier ratifie expressément l'acte de mutation du 22 décembre 2008 (Minute no 1040 de Me Philippe Munari, notaire à Saint-Imier et Sonceboz-Sombeval) relatif au dossier mutation 2008/55 de Saint-Imier.

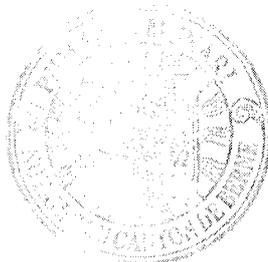
Saint-Imier, le 14 janvier 2009



AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL
Le Président:

Le Vice-chancelier:

Pour copie conforme.





20 FEV. 2009
DOSSIER MUTATION

0 22 0
établissement acte de mutation:
10.11.2008
Page 1

443 2008 / 55

L'inscription au registre foncier de cette affaire relevant de la couche d'information "bien-fonds" doit être requise dans l'année qui suit l'établissement de l'acte de mutation (voir art. 12a de l'Ordonnance cantonale sur la mensuration officielle (OCMO)). Le délai de la présente affaire court jusqu'au 10.11.2009.

District	No comm.	Commune	Affaire
Courtelary	443	Saint-Imier	2008 / 55

Affaire, type : Mutation de limite
Description mandat: M1725, P 773,775,776,DS1640,N1992,DSN1993
Modification de limite et remplacement du DS

Périmètre :

Commune 443 Saint-Imier

Biens-fonds

773	775	776	1640 SU	clôt.
1992	nouv	1993 SU	nouv	

Répertoire des modifications:

Immeubles

Commune 443 Saint-Imier

Commune	BF, no.	Commune	BF, no.	Surface m2	Surface m2
443	775 ✓			ancienne surface totale	961 ✓
				correction de surface	2
	cède à:	443	776	41 ✓	
	cède à:	443	776	5 ✓	
	cède à:	443	1992	684 ✓	-730
	reçoit de :	443	776 ✓	0	+0
443	775			nouvelle surface totale	233 ✓
443	776 ✓			ancienne surface totale	1272 ✓
	cède à:	443	775 ✓	0	
	cède à:	443	1992 ✓	16	-16
	reçoit de :	443	775	41 ✓	
	reçoit de :	443	775	5 ✓	+46
443	776			nouvelle surface totale	1302 ✓



DOSSIER MUTATION

0 22 0
établissement acte de mutation:
10.11.2008
Page 2

443 2008 / 55

Immeubles

Commune 443 Saint-Imier

Commune	BF, no.	Commune	BF, no.	Surface m2	Surface m2
443	1992 ✓			ancienne surface totale	0
				différence d'arrondi	1
	reçoit de :	443	775 ✓	684	
	reçoit de :	443	776 ✓	16	+700
	immeuble nouvellement créé			nouvelle surface totale	701 ✓

Droits distincts et permanents, concessions, mines:

Commune 443 Saint-Imier

		ancien état		nouvel état	
Commune	Genre du droit	No BF	Surface m2	No BF	Surface m2
443	droit de superficie				
	immeuble clôturé	1640 SU	541		
	à charge :				
443		773	541		✓
443	droit de superficie				
	immeuble nouvellement créé			1993 SU	541
	à charge :				
443				773	541



DOSSIER MUTATION

0 22 0
établissement acte de mutation:
10.11.2008
Page 3

443 2008 / 55

Répertoire des biens-fonds du nouvel état:

Saint-Imier Bien-fonds 773

surface totale m2 8012

Situation

nom de lieu: Saint-Imier
nom local: Saint-Imier
adresse: Les Marnes de la Coudre, Place des Abattoirs

Indication

No plan: 2

443 773 Bâtiment:

Garage	Les Marnes de la Coudre 8, Saint-Imier
Hangar des pompes	Les Marnes de la Coudre 6, Saint-Imier
URINOIR	Les Marnes de la Coudre 4A, Saint-Imier
LOCAL DE VENTE	Les Marnes de la Coudre 4, Saint-Imier
HABITATION/ABATTOIRS	Les Marnes de la Coudre 2, Saint-Imier

443 773 Couverture du sol:

Genre	Surface m2
bâtiment,cour,jardin,installation	8012

443 773 **Propriété:** (Informations issues de la banque de donnée du registre foncier, les inscriptions de propriété au registre foncier font foi)

propriété individuelle

Commune municipale de St-Imier, St-Imier

443 773 Grevé par des droits distincts et permanents, concessions, mines:

Genre	Commune	Bien-fonds	Surface m2
droit de superficie	443 Saint-Imier	1993 SU	541

Saint-Imier Bien-fonds 775

surface totale m2 233

Situation

nom de lieu: Saint-Imier
nom local: Saint-Imier
adresse: Rue du Midi

Indication



DOSSIER MUTATION

0 2 2 0
établissement acte de mutation:
10.11.2008
Page 4

443 2008 / 55

No plan: 2

443 775 Bâtiment:

GARAGES

Rue du Midi 44, Saint-Imier

443 775 Couverture du sol:

Genre

Surface m2

bâtiment,cour,jardin,installation

233

443 775 Propriété:

(Informations issues de la banque de donnée du registre foncier, les inscriptions de propriété au registre foncier font foi)

propriété individuelle

Garage du Midi SA, St-Imier

Saint-Imier Bien-fonds 776

surface totale m2 1302

Situation

Indication

nom de lieu: Saint-Imier

nom local: Saint-Imier

adresse: Rue du Chasseral

No plan: 2

443 776 Couverture du sol:

Genre

Surface m2

chemin de fer,route,chemin

1302

443 776 Propriété:

(Informations issues de la banque de donnée du registre foncier, les inscriptions de propriété au registre foncier font foi)

propriété individuelle

Commune municipale de St-Imier, St-Imier

Saint-Imier Bien-fonds 1640 SU

immeuble clôturé

Saint-Imier Bien-fonds 1992

surface totale m2 701

Situation

Indication

nom de lieu: Saint-Imier



DOSSIER MUTATION

Saint-Imier Bien-fonds 1992

surface totale m2 701

Situation

Indication

nom local: Saint-Imier
adresse: Rue du Chasseral

No plan: 2

443 1992 Couverture du sol:

Genre	Surface m2
bâtiment,cour,jardin,installation	701

443 1992 **Propriété:** (Données provisoires du géomètre conservateur, sans effet juridique)

.....

.....

.....

Saint-Imier Bien-fonds 1993 SU

surface totale m2 541

Situation

Indication

nom de lieu: Saint-Imier
nom local: Saint-Imier
adresse: Les Marnes de la Coudre, Place des Abattoirs

No plan: 2

443 1993 SU A charge:

Commune	BF, no.	Surface m2
443 Saint-Imier	773	541

443 1993 SU Bâtiment:

Bâtiment Place des Abattoirs 6A, Saint-Imier

443 1993 su **Propriété:** (Données provisoires du géomètre conservateur, sans effet juridique)

.....

.....

.....



DOSSIER MUTATION

0220
établissement acte de mutation:
10.11.2008
Page 6

443 2008 / 55

Certifié conforme:
Lieu

Date

Le géomètre conservateur

Saint-Imier

10.11.2008

Aeschlin

Déclaration: Les soussignés déclarent que la mutation et la copie du plan correspondent à leurs conventions et reconnaissent l'exactitude du tableau de mutation.

Les parties

...Saint-Imier..., le ...22 décembre... 2008...

...Commune municipale de Saint-Imier...

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Président:

Le Vice-chancelier:



...Garage du Midi SA...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Estimation de valeur vénale

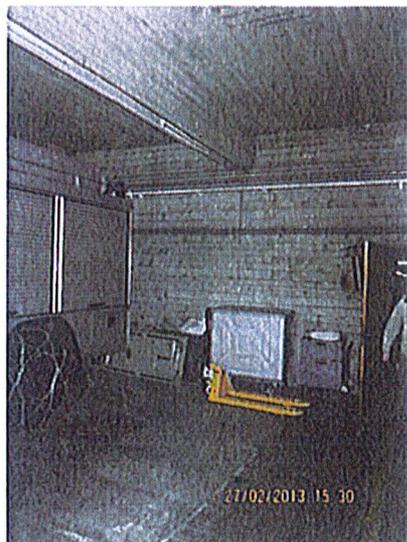
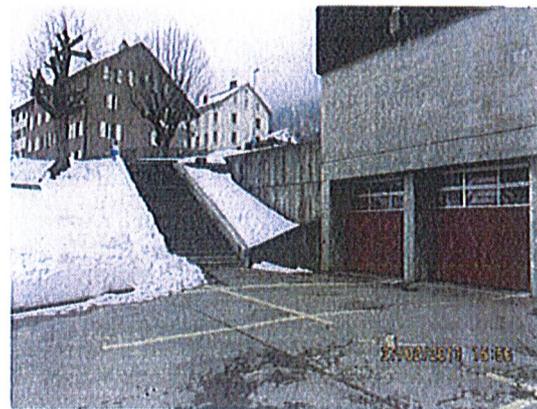
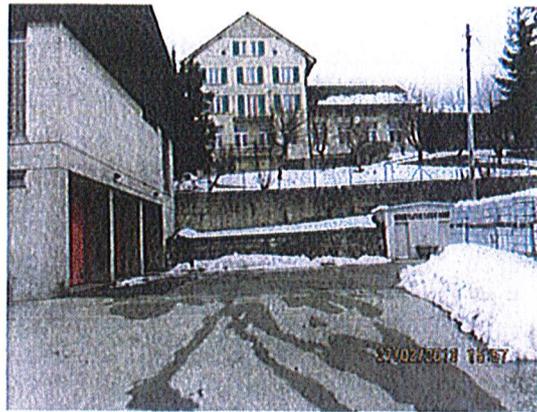
artisanat industrie

DONNÉES DE BASE		Mandant	Commune municipale de St-Imier
Estimation n°	D_13012	Adresse, téléphone	2610 St-Imier
Fichier de données		Estimateur	Raymond Heyer, arch. HES - 032 493 60 50
		Adresse, téléphone	Clos du Moulin 28, 2742 Perrefitte
Rue / n°	Marne de la Coudre 6	Zone:	ZUP
NPA / localité:	2610 Saint-Imier	Surface du terrain 1:	1'000.00 m2 une partie de la parcelle
Type d'objet:	Hangar des pompes	Surface du terrain 2:	m2
	Sur 2 niveaux	Surface du terrain 3:	m2
		Nb. et dimens. des pièces:	Hangar sur 2 niveaux, garages pour camions
Propriétaire / client:	Commune municipale de St-Imier		
Adresse:		Année de construction:	1969
NPA / localité:	2610 St-Imier	Dernière grande rénovation	portes sectionelles, chaudière à gaz 2010
Registre foncier:	Courtelary		Réfectoire avec cuisinette 2000
N° de parcelle:	773 (partiellement)	Dernière évaluation:	
N° PPE:		Assurance des bâtiments:	Fr. 2'170'000.- indice 194 AIB 1994
N° de parcelle DS:		Estimation officielle:	devra être partagée
But de l'évaluation:	Achat / vente		
Bases:			
Extrait du registre foncier avec texte intégral (date)	<input checked="" type="checkbox"/>	Copie au	27.02.13
Règlement de construction / plan de zones (date)	<input type="checkbox"/>		
Plan cadastral / plan de géomètre	<input checked="" type="checkbox"/>	Copie tirée par la commune	27.02.13
Attestation d'assurance des bâtiments	<input type="checkbox"/>		
Etat locatif / contrats de bail (date)	<input type="checkbox"/>		
Plans	<input type="checkbox"/>		
Photos	<input checked="" type="checkbox"/>	Lors de la visite	
Cadastré des sites pollués	<input type="checkbox"/>		
Contrats relatifs au droit de superficie	<input type="checkbox"/>		
Règlement de la communauté de copropriétaires par étage	<input type="checkbox"/>		
Renseignements (services off., p. ex. office des constructions)	<input type="checkbox"/>		
Visite	<input checked="" type="checkbox"/>	Avec M. Chollet	27.02.13
Autre	<input type="checkbox"/>		
Autre	<input type="checkbox"/>		
Autre	<input type="checkbox"/>		
Valeur vénale au:	15. mai 2013	CHF	620'000

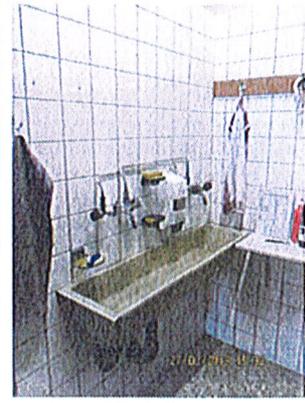
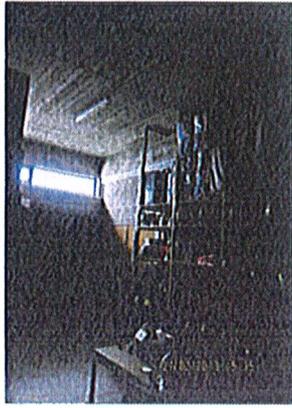


L'étage supérieur (Eternit) n'appartient pas à la commune

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 ou du mandant. Toute responsabilité de l'estimateur vis-à-vis de tiers relativement au contenu de cette évaluation est expressément exclue.



artisanat industrie



ÉVALUATION QUALITATIVE

1 très bon 3 moyen 4 mauvais
 2 bon 5 très mauvais

Qualité de la commune en général (Macro-situation)

3 Selon le rating d'emplacement et du marché de Wüest & Partner, Saint-Imier figure parmi les communes avec une qualité de l'emplacement standard à des fins d'habitation (3.6 points), avec une qualité de l'emplacement moyenne pour y installer des bureaux (2.9 points) et avec une qualité de l'emplacement moyenne pour des locaux de vente (2.7 points sur une échelle de 1 [commune avec une qualité de l'emplacement excellente] à 5 [commune avec une

Qualité de la localisation dans la commune (Micro-situation)

Attrait du quartier, accès (bretelle d'autoroute, train, bus, voiture), proximité des commerces, école, nuisances, possibilités de stationnement, ensoleillement, vue

2 Bonne situation, assez près de la gare et du centre. Commerce, écoles, etc.. au village. Grande place devant le bâtiment.

Aménagements extérieurs / infrastructure
Aménagements extérieurs, possibilités de stationnement, infrastructures collectives

2 Bonnes possibilités, attention à donner en cas de vent assez de surface de terrain et les droits de passage nécessaires.

Qualité des locaux

Esthétique du bâtiment, structure du bâtiment, flexibilité, aménagements intérieurs, possibilités de subdivision (évent. différents locaux, entrées séparées), ascenseurs, etc.

2 Locaux de construction très solide, tout en béton. Très bonnes possibilités d'accès aux camions sur les 2 niveaux.

Répartition de l'affectation

Part des surfaces réservées à la production / commerciales, part réservée aux bureaux / logements

2 Exploitation possible des 2 niveaux séparément, entrée séparée possible. La grande partie des locaux sont les places réservées aux camions. Les locaux annexes sont facilement réaffectables. Il y a aussi une grande salle de théorie et un réfectoire.

Potentiel de location / de vente

Offre / demande, évaluation du marché à moyen et à long terme, logements vacants

3 Pour ce type de bâtiment le marché est plutôt restreint, mais vu les possibilités d'accès aux grands locaux (3 grands garages, 11 portes) la réaffectation est possible.

Qualité de la construction

Construction légère ou massive, qualité des matériaux de construction, type et qualité du chauffage, modernité des installations

2 Construction massive, béton, chauffage au gaz. Sanitaires suffisants pour une exploitation artisanale ou industrielle.

Équipement technique

Alimentation en courant (prises), infrastructure pour les télécommunications, doubles-fonds, climatisation, chauffage, monte-charge, hauteur des pièces, capacité de charge des sols, etc.

2 Équipement standard de base pour des locaux d'entretiens. Pas de monte-charge ni ascenseur.

État du bâtiment

Structure du bâtiment et défauts visibles, rénovations nécessaires, intensité de l'entretien / catégorie d'âge

2 Bon état général des 2 étages concernés. (Le dernier étage appartient à un privé)

Nombre d'étages

Nombre de logements

Nombre d'ascenseurs

Nombre de monte-charges

2 rez inf. et rez sup. (concernés)

0

0

0

Servitudes / mentions / annotations

oui Pas d'influence

Ecorisques (par exemple sites contaminés, structure du bâtiment touchée, amiante)

non

Potentiel

selon règlement. constr., d'une autre affectation, etc. (p. ex. aménagement des combles)

oui Réaffectation possible, mais en changeant de zone.

Évaluation globale

3 (note globale)

L'immeuble est une bonne base pour un bâtiment industriel ou artisanal. Moyennent des travaux d'isolation et d'installation on peut facilement réaffecter cet immeuble.

artisanat industrie

ÉVALUATION QUANTITATIVE

1. Généralités **Artisanat/Industr.** ...

1.1. Capitalisation brute

	a.)	b.)	c.)
a.) Taux d'intérêt de base	4.20	0.00	0.00
b.) Suppl. macro-localis.	1.08	0.00	0.00
c.) Suppl. micro-localis.	0.08	0.00	0.00
Taux net de capitalisation [%]	5.36	0.00	0.00

d.) frais d'exploitation, de maintien et de remise en état

	Coûts CHF		Coûts CHF		Coûts CHF		Frais de gestion en % de la valeur locative			
							Artisanat/Indu	
* - Coûts d'exploitation	2'933	0.39	0	0.00	0	0.00	5.00%	0.00%	0.00%	
* - Entretien	1'760	0.23	0	0.00	0	0.00	3.00%	0.00%	0.00%	
* - Frais administr.	2'346	0.31	0	0.00	0	0.00	4.00%	0.00%	0.00%	
* - Risque locatif	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	
- Remise en état	11'254	1.49	0	0.00	0	0.00	0.52%	Val. à neuf bât.	2'175'600	
Total suppléments:	18'292	2.43	0	0.00	0	0.00	Part. bât. dans val. à neuf		30%	
* Pour le calc. du dr. de constr. et de la val. act.	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Taux d'intérêt:	Cycle:		30
	Coûts CHF		Coûts CHF		Coûts CHF		4.20%	Remise en état:	11'254	
Taux brut de capitalisation [%]	7.78		0.00		0.00					

Motifs, remarques

1.2. Valeur de rendement sur la base Valeur locative Revenu moindre/supérieur temporaire

1.3. Volume, norme utilisée pour le cubage Assurance des bâtiments
AIB

2. Valeur réelle

a. Valeur réelle CFC	%	Unité Unité/m2/m3	CHF/Unité/m2/m	Part (%)	CHF	CHF
0 Terrain						
Terrain 1		1'000	120		120'000	
Terrain 2		0			0	
Terrain 3		0			0	
* Total terrains	(m2)	1'000	(120)	8%		120'000
1 Travaux préparatoires				0%		0
2 Bâtiment						
Bâtiment n° 2		5'180	420		2'175'600	
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique)	41.20%				-896'347	(1'279'253)
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique)	0.00%				0	(0)
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique)	0.00%				0	(0)
Total bâtiment valeur à neuf	(m3)	5'180	(420)		2'175'600	
- Total dépréciation due à l'âge					-896'347	
Total bâtiment valeur actuelle				83%		1'279'253
4 Aménagements extérieurs						
alentours		450	100		45'000	
- Dépréciation due à l'âge	0.00%				0	
Total aménagements extérieurs				3%		45'000
5 Frais secondaires						
Frais secondaires 1-3	4.00%				88'824	
Frais secondaires 1-3 (Variante: Unité x CHF)	0.00%				0	
Total frais secondaires				6%		88'824
Total valeur				100%		1'533'100
Quote-part PPE / part ‰		/	1'000			
Valeur réelle selon quote-part						0
Calcul de la val. du terrain selon la classe de situation (USECE, SEK/SVIT):		CS:	3.60	=	CHF 670	

* part "Total terrains" prise en compte

artisanat industrie

ÉVALUATION

Calcul de la valeur vénale

Valeur réelle	0 x valeur réelle	CHF	1'533'100
Valeur de rendement	1 x valeur de rendement	CHF	617'325
Valeur vénale		CHF	617'325
Déductions (CHF) (les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)			
Entretien nécessaire et urgent	0	CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit	0 selon annexe RoR_usufruct	CHF	0
Revenu moindre temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Autres déductions	0	CHF	0
Supplément (CHF)			
Autres suppléments	0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Valeur vénale		CHF	617'325
Valeur vénale droit de superficie selon annexe GL Income app 0			
Déductions (CHF) (les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)			
Entretien nécessaire et urgent	0	CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit	0 selon annexe RoR_usufruct	CHF	0
Revenu moindre temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Autres déductions	0	CHF	0
Supplément (CHF)			
Autres suppléments	0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Valeur vénale droit de superficie (valeur actuelle)		CHF	0
Variante: valeur vénale valeur actuelle selon annexe PV CHF 618'900			
Déductions (CHF) (les droits d'habitation, d'usufruit, etc. sont à déduire)			
Entretien nécessaire et urgent	0	CHF	0
Droit d'habitation / droit d'usufruit	0 selon annexe RoR_usufruct	CHF	0
Revenu moindre temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Autres déductions	0	CHF	0
Supplément (CHF)			
Autres suppléments	0	CHF	0
Revenu supérieur temporaire	0 selon annexe PV	CHF	0
Valeur vénale valeur actuelle		CHF	618'900
Valeur vénale utilisée	<i>valeur de rendement arrondie</i>	CHF	620'000
Rendement brut			9.46%

Remarques

En cas de changement d'affectation il y aura automatiquement des investissements à faire pour l'adaptation des locaux. Ce qui ramènera le taux de rendement plus bas car les loyers ne pourront pas forcément beaucoup augmenter. Par contre si le futur acquéreur ne fait qu'un usage de garage le loyer par m2 serait d'environ 50.-/m2 par an

Remarques

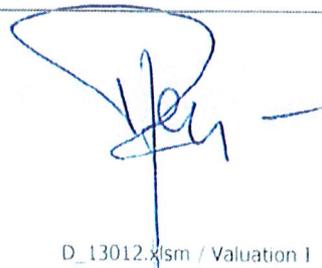
Le fait qu'un étage appartienne à un autre propriétaire peut aussi jouer un rôle négatif dans l'attrait de l'immeuble.

Lieu: Perrefitte

Signature:

Date: 15. mai 2013

L'estimateur Raymond Heyer



Calcul de la valeur du terrain

Calcul de la valeur du terrain selon la classe de situation (CS)			Evaluation	Classe	Moyenne
Selon annexe CoL R	Selon annexe CoL C	Selon annexe CoL I			
Clé classe de situation immeubles d'habitation	Clé classe de situation bureaux artisanat vente	Clé classe de situation industrie artisanat			
A Localisation	A Localisation	A Localisation	1	3.00	
B Utilisation	B Utilisation	B Utilisation	1	4.00	
C Situation	C Situation	C Situation	1	5.00	
D Accès / viabilité	D Accès / viabilité	D Accès / viabilité	1	4.00	
E Situation du marché	E Situation du marché	E Situation du marché	1	2.00	
Motifs, remarques			Total	18.00	3.60
			Facteur d'augmentation 0.00	0.00	0.00
			Facteur de réduction 0.00	0.00	0.00
			Classe de situation	3.60	3.60

Remarques

Bâtiment n° 2

Calcul du volume cubique	Partie du bâtiment	Longueur	Largeur	Hauteur	Facteur	m3	Total m3
Bâtiment n° 2		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Bâtiment 2

Calcul du volume cubique	Partie du bâtiment	Longueur	Largeur	Hauteur	Facteur	m3	Total m3
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Bâtiment 3

Calcul du volume cubique	Partie du bâtiment	Longueur	Largeur	Hauteur	Facteur	m3	Total m3
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	0.00

Age économique (dépréciation du bâtiment)

Bâtiment	Groupe principal BKP	Année(s)	Pondération		Durée de vie	Total
Bâtiment n° 2	Gros œuvre 1	44.0	1	44	100	
	Gros œuvre 2	44.0	2	88		
	Aménagements intérieurs	40.0	3	120		
	Installations	40.0	4	160		
	Total		10	412	1.00	41.20%
	Gros œuvre 1	-	1	-	100	
	Gros œuvre 2	-	2	-		
	Aménagements intérieurs	-	3	-		
	Installations	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%
	Gros œuvre 1	-	1	-	100	
	Gros œuvre 2	-	2	-		
	Aménagements intérieurs	-	3	-		
	Installations	-	4	-		
	Total		10	-	1.00	0.00%

artisanat industrie

Annexe CoL R

Ci  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		
A Localisation												
Hameau, ferme	Isolé	Proche du village	Proche de la ville								CS	3.60
Village, petite localité, isolé	En bordure du village	En bordure du village	Au cœur du village								CS	3.00
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 banlieue	En bordure de la ville	Quartier extérieur	Centre-ville	Quartier urbain	Centre-ville	Centre commercial		3.00
Grande ville suisse			Lieu de vacances simple		En banlieue	En bordure de la ville		Lieu de vacances grand standing				
Lieu de vacances			Lieu de vacances de catégorie moyenne									
B Utilisation												
Zones mixtes	En dehors des zones à bâtir habituelles		Usage d'habitation dans des zones industrielles et commerciales	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes	Zones mixtes dominantes		4.00
Zones d'habitation			Zones d'habitation simples	Zones d'habitation simples	Zones d'habitation simples	Zones d'habitation de bon niveau	Zones d'habitation de bon niveau	Zones d'habitation de bon niveau	Zones d'habitation de bon niveau	Zones d'habitation de bon niveau		4.00
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 �lev�e (IU 0.80 - 0.99)	Utilisation �lev�e (IU 1.0 et plus)	Utilisation �lev�e (IU 1.0 et plus)	Utilisation �lev�e (IU 1.0 et plus)	Utilisation �lev�e (IU 1.0 et plus)	Utilisation �lev�e (IU 1.0 et plus)		
C Situation												
Attrait	Situation inappropriées	Situation inintéressante	Situation peu intéressante	Situation moyennement intéressante	Situation intéressante	Situation très intéressante	Quartier du village �legant	Situation exceptionnelle, panorama, bon ensoleillement, vue sur un lac				5.00
Emissions sonores, immissions	Fortes immissions	Immissions	Immissions moyennes	Immissions moyennes	Immissions faibles	Immissions faibles	Immissions faibles	Immissions faibles	Pas d'immissions			5.00
D Accès / viabilité												
Transports publics	Pas de liaisons	Fréquence très insuffisante	Fréquence très éloignée	Fréquence moyenne	Plusieurs possib. de transp. publics; bonne fréquence, faible éloignement	Points d'intersection des transports publics, accessibilité immédiate						4.00
Services publics, commerces, offre culturelle, etc.	Ecoles et commerces très inexistants	Ecoles et commerces très éloignés ou moyennement éloignés	Ecoles et commerces moyennement éloignés	Ecoles et commerces moyennement éloignés	Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches	Ecoles, commerces et offre culturelle relativement proches						4.00
E Situation du marché												
Demande et offre concernant l'objet en question	Demande inexistante	Demande faible; offre inportante	Demande faible; offre inportante	Situation du marché équilibrée	Demande forte, offre faible	Demande forte, offre faible						2.00
												2.00

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"

CALCUL DE LA VALEUR ACTUELLE

Valeur locative totale			CHF	58'650
Frais de gestion	12.00%		CHF	-7'038
Provisions pour rénovations	19.19%		CHF	-11'254
			CHF	40'358
Durée d'utilisation restante	100 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	5.36%	18.5728093		
Valeur actuelle des bâtiments			CHF	749'600
Provisions		11'254		
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	4.20%	23.4204976		
Valeur actuelle Provisions			CHF	263'600
Valeur actuelle des rénovations	30% de l'investissement de la valeur à neuf			
Investissements de construction		2'175'600		
1. Rénovation après	20 année(s)			
taux d'intérêt, facteur d'escompte	4.20%	0.4391831		
besoin en provisions à la date d'estim. de référence			CHF	-286'600
2. Rénovation après	50 année(s)			
taux d'intérêt, facteur d'escompte	4.20%	0.1278245		
besoin en provisions à la date d'estim. de référence			CHF	-83'400
3. Rénovation après	80 année(s)			
taux d'intérêt, facteur d'escompte	4.20%	0.0372034		
besoin en provisions à la date d'estim. de référence			CHF	-24'300
Contribution à la valeur par la part terrain				
Valeur vénale à ce jour de la part terrain		CHF	120'000	
Facteur d'escompte pour prestation effectuée après expiration de la durée d'utilisation restante [an(s)]		0.0000000	ou CHF	-
Valeur actuelle totale			CHF	618'900

Motifs, remarques

--

Veuillez choisir dans le menu déroulant	Description: ...			CHF	-
Durée du revenu supplémentaire	0	0 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	0	0.00%	0		
Valeur actuelle du revenu supplémentaire				CHF	-
Variante selon années, taux d'int., facteur d'escompte	0	0 année(s)	0	CHF	-
Veuillez choisir dans le menu déroulant	Description: ...			CHF	-
Durée du revenu supplémentaire	0	0 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	0	0.00%	0		
Valeur actuelle du revenu supplémentaire				CHF	-
Variante selon années, taux d'int., facteur d'escompte	0	0 année(s)	0	CHF	-
Valeur actuelle totale valeur ajoutée				CHF	-

Calcul de revenus moindres temporaires

Veuillez choisir dans le menu déroulant	Description: ...			CHF	-
Durée du revenu moindre	0	0 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	0	0.00%	0		
Valeur actuelle du revenu moindre				CHF	-
Variante selon années, taux d'int., facteur d'escompte	0	0 année(s)	0	CHF	-
Veuillez choisir dans le menu déroulant	Description: ...			CHF	-
Durée du revenu moindre	0	0 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	0	0.00%	0		
Valeur actuelle du revenu moindre				CHF	-
Variante selon années, taux d'int., facteur d'escompte	0	0 année(s)	0	CHF	-
Veuillez choisir dans le menu déroulant	Description: ...			CHF	-
Durée du revenu moindre	0	0 année(s)			
Taux d'intérêt, facteur de la valeur actuelle	0	0.00%	0		
Valeur actuelle du revenu moindre				CHF	-
Variante selon années, taux d'int., facteur d'escompte	0	0 année(s)	0	CHF	-
Valeur actuelle totale revenu moindre				CHF	-

Saint-Imier 1:1'000



27.02.2013

Affichage de toutes les données du registre foncier

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Bien-fonds Saint-Imier / 773

Description de l'immeuble

Commune politique	443 Saint-Imier
Numéro d'immeuble	773
E-GRID	CH 38534 63542 71
Surface	8'012 m ² , surface calculée graphiquement, mensuration approuvée définitivement
Numéro(s) plan(s):	2
Part de surface grevée	Grevé avec Saint-Imier 443/1993, 541 m ²
Désignation de la situation	Marne de la Coudre Saint-Imier
Couverture du sol	bâtiment, cour, jardin, installation, 8'012 m ²
Bâtiments/Constructions	Local de Vente Marne de la Coudre 4 Urinoir Marne de la Coudre 4a Hangar des pompes Marne de la Coudre 6 Garage Marne de la Coudre 8 Habitation/Abattoirs Marne de la Coudre 2, 2610 St-Imier Halle d'expositions/dépôt, 0 m ² Rue du Midi 42 bâtiment appartient à SU 1993

Mention de la mensuration officielle
Observation

Immeubles dépendants

Aucun

Estimation fiscale

Valeur officielle actuelle CHF	Valable dès l'année fiscale
2'665'840	2009

Propriété

Propriété individuelle	
Commune municipale de St-Imier	09.07.1904 007-Vol. 38/292 Vente 04.08.1905 007-Vol. 39/152 Vente 21.09.1905 007-Vol. 39/172 Vente 03.01.1906 007-Vol. 39/215 Vente 29.04.1930 007-I/8511 Echange 09.12.1932 007-I/9440 Echange 29.03.1934 007-I/9791 Echange

Mentions

Aucune

Servitudes

03.01.1906 007-Vol. 39/215	(D) Aqueduc ID.007-2000/003772 à la charge de B-F Saint-Imier 443/1842
01.01.1917 007-Prod. 1404	(D) Conduite d'eau ID.007-2000/003774 à la charge de B-F Saint-Imier 443/1842
13.03.1968 007-III/4486	(C) Droit de superficie ID.007-2000/003781 en faveur de Gerber Hermann
20.02.2009 007-2009/220/0	(C) DDP Droit de superficie jusqu'au 31.12.2038 ID.007-2009/000098 en faveur de DDP Saint-Imier 443/1993

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au	25.02.2013	Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au	27.02.2013	Aucune

Immeuble des Sapeurs-pompiers à Saint-Imier

Etude préalable en vue d'un assainissement / agrandissement



Serre 66 / 2301 La Chaux-de-Fonds / 032 910 54 10 / chauxdefonds@msbr-ng.ch

Table des matières

Situation initiale	4
Etat de l'immeuble existant	4
Fonctionnalité de l'immeuble existant	5
Consommation énergétique de l'immeuble existant	5
OPTION 1: Intervention minimale	6 - 8
OPTION 2: Assainissement et agrandissement	9 - 15
Cadre réglementaire et institutionnel	16
Estimation des coûts d'investissement	17 - 18
Adresses	19
Annexes	

Situation initiale

Le Syndicat des Sapeur-pompiers d'Erguël regroupant les communes de Villeret, St-Imier, Sonvilier, Renan et La Ferrière, souhaite acquérir les locaux de Saint-Imier, dont il est actuellement locataire. Ceci avec la perspective d'assainir et d'agrandir l'immeuble existant.

Le bâtiment est positionné au Nord de la Place des Abattoirs en zone d'utilité publique. Les anciens abattoirs, dignes de protection, se situent à proximité immédiate.

L'immeuble a été construit vers 1970 en béton apparent, partiellement doublé de brique du côté intérieur. Situé dans un terrain en pente, le hangar est réparti sur 2 niveaux. L'immeuble a été surélevé d'un 3ème niveau qui est aujourd'hui occupé par une entreprise de nettoyage.

Etat de l'immeuble existant

L'état général de la structure du bâtiment est jugé bon. Les façades en béton représentent quelques éclatements dus à l'oxydation des fers d'armature.

La toiture ne pose pas de problème, vue la surélévation appartenant à un tiers.

Le radier en béton, revêtement de sol dans les halles à véhicules, a partiellement souffert des chaînes à neige. La fosse servant à l'entretien des véhicules doit être assainie.

Les fenêtres en métal sont en bon état. Elles génèrent cependant des pertes d'énergie conséquentes.

La chaudière à mazout a été remplacée en 2010 par une chaudière au gaz. Les autres installations techniques sont en grande partie d'origine. Elles sont partiellement défectueuses, ne répondent plus aux normes, ou nécessitent un renouvellement après un fonctionnement de près de 50 ans.

Les revêtements de sol sont en grande partie en bon état. Les murs et les plafonds méritent un rafraichissement.

Les performances thermiques de l'enveloppe sont faibles. Cependant, en raison de la structure, du positionnement semi-enterré et de l'utilisation de l'immeuble, un assainissement énergétique global n'est pas judicieux.

Fonctionnalité de l'immeuble existant

La profondeur des garages et les dimensions des portes d'accès (largeur et hauteur) ne répondent plus à la taille des nouveaux véhicules d'intervention.

L'immeuble, en particulier les vestiaires et les sanitaires, n'a pas été conçu pour recevoir des hommes et de femmes. De plus, les vestiaires sont devenus trop petits suite au regroupement des Sapeurs-pompiers du Haut-Vallon.

Les espaces intérieurs permettant l'entretien et le nettoyage du matériel d'intervention sont trop restreints.

Tant pour la centrale de commande que pour la salle de théorie, un remplacement des briques de verres par des fenêtres permettant une vue vers l'extérieur est souhaité.

L'aménagement de la centrale de commande n'est pas optimal. Il faudrait notamment mettre en place un rack informatique fermé pour protéger l'équipement.

Les espaces ouverts dépourvus de portes sont appréciés pour l'exploitation et permettent un déplacement rapide en cas d'alarme. Cette organisation ne répond cependant plus aux directives de l'AIB.

Consommation énergétique de l'immeuble existant

Consommation de gaz par année:

2013: 16'615 m ³	=	166'150 kWh	=	598'140 MJ
2014: 10'960 m ³	=	109'600 kWh	=	394'560 MJ
2015: 9'770 m ³	=	97'700 kWh	=	351'720 MJ

Besoins de chaleur pour chauffage et eau chaude sanitaire (moyenne pour 2013-2015)

Consommation annuelle:	448'140 MJ/an
Surface de référence énergétique:	1'304 m ²
Besoins de chaleur:	343.7 MJ/m ²

Prix de consommation TVA incluse (sans taxe d'abonnement ...)

2013: 8.30 ct/kWh	Dépense annuelle: 13'790.50 frs
2014: 8.62 ct/kWh	Dépense annuelle: 9'447.50 frs
2015: 8.24 ct/kWh	Dépense annuelle: 8'050.50 frs

OPTION 1: Intervention minimale

Assainissement et transformations mineures dans le cas où un agrandissement n'est pas ou que difficilement réalisable (coût, autorisations ...)

Désamiantage selon diagnostic à établir (possible: plaques vers tableaux électriques, colle de carrelage, chapes ...).

Assainissement des façades en béton, y compris peinture des façades pour cacher les réparations.

Assainissement des fonds des halles à véhicules, y compris fosse.

Assainissement de l'ancien local à citerne.

Remplacement des briques de verre et des anciennes fenêtres par de nouvelles fenêtres.

Mise aux normes des installations électriques, en particulier les tableaux.

Remplacement des projecteurs halogène extérieurs par du led.

Remplacement des aérochauffeurs dans les halles à véhicules et pose de radiateurs manquants dans les petits espaces.

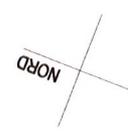
Pose d'une pompe de circulation pour l'eau chaude sanitaire.

Renouvellement total des toilettes et suppression des douches (actuellement désaffectées).

Remplacement de l'installation de ventilation dans les vestiaires.

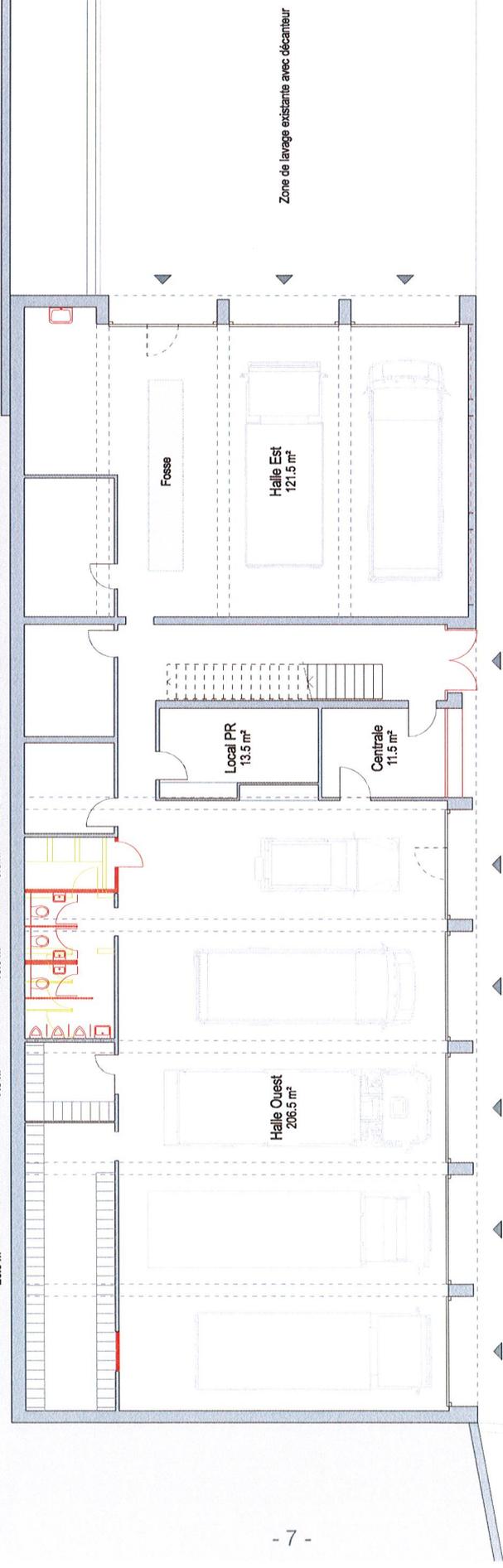
Pose de contre-marches (sécurité et saleté).

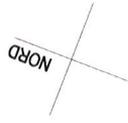
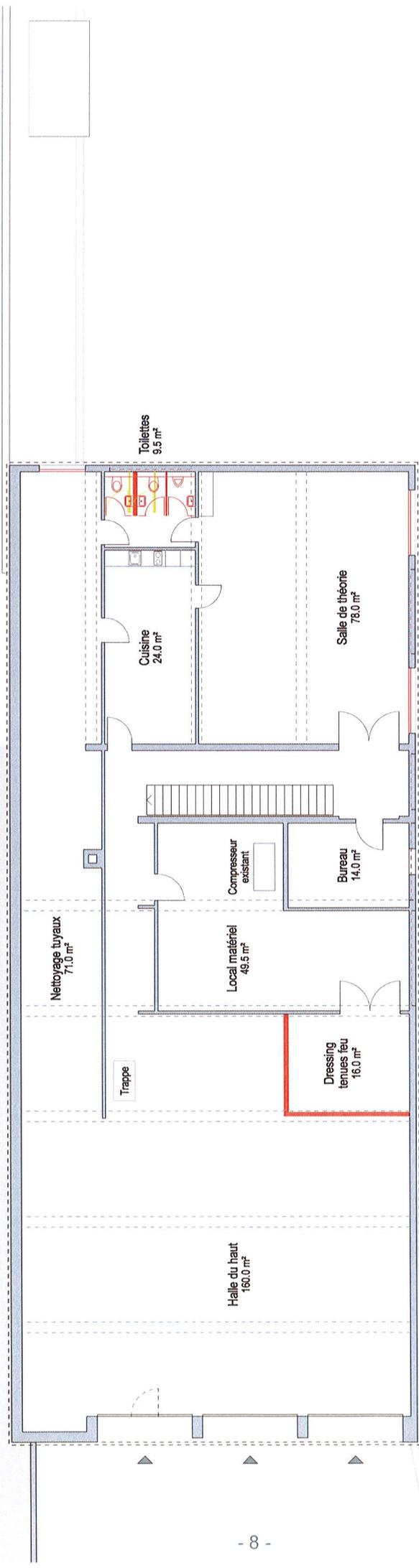
Nouvelle peinture sur l'ensemble des murs intérieurs et plafonds (rafraichissement).



Toilettes publiques

- Vestiaires H 26.5 m²
- Vestiaires F 7.5 m²
- Toilettes 13.5 m²
- Boissons 3.0 m²
- Chauffière et séchage 8.5 m²
- Documents véhiculaires 10.5 m²
- Radio / Instruction 13.5 m²





Rez-de-chaussée supérieur 1:200

OPTION 2: Assainissement et agrandissement

Agrandissement du hangar du côté Est pour recevoir 3 véhicules de grande taille.

Réorganisation de la « halle Est » pour accueillir les locaux sanitaires (toilettes et douches) ainsi que des vestiaires secondaires. Cet espace sera également destiné à l'entretien et au nettoyage du matériel.

Agrandissement des vestiaires dans le secteur Ouest, à l'emplacement des toilettes actuelles.

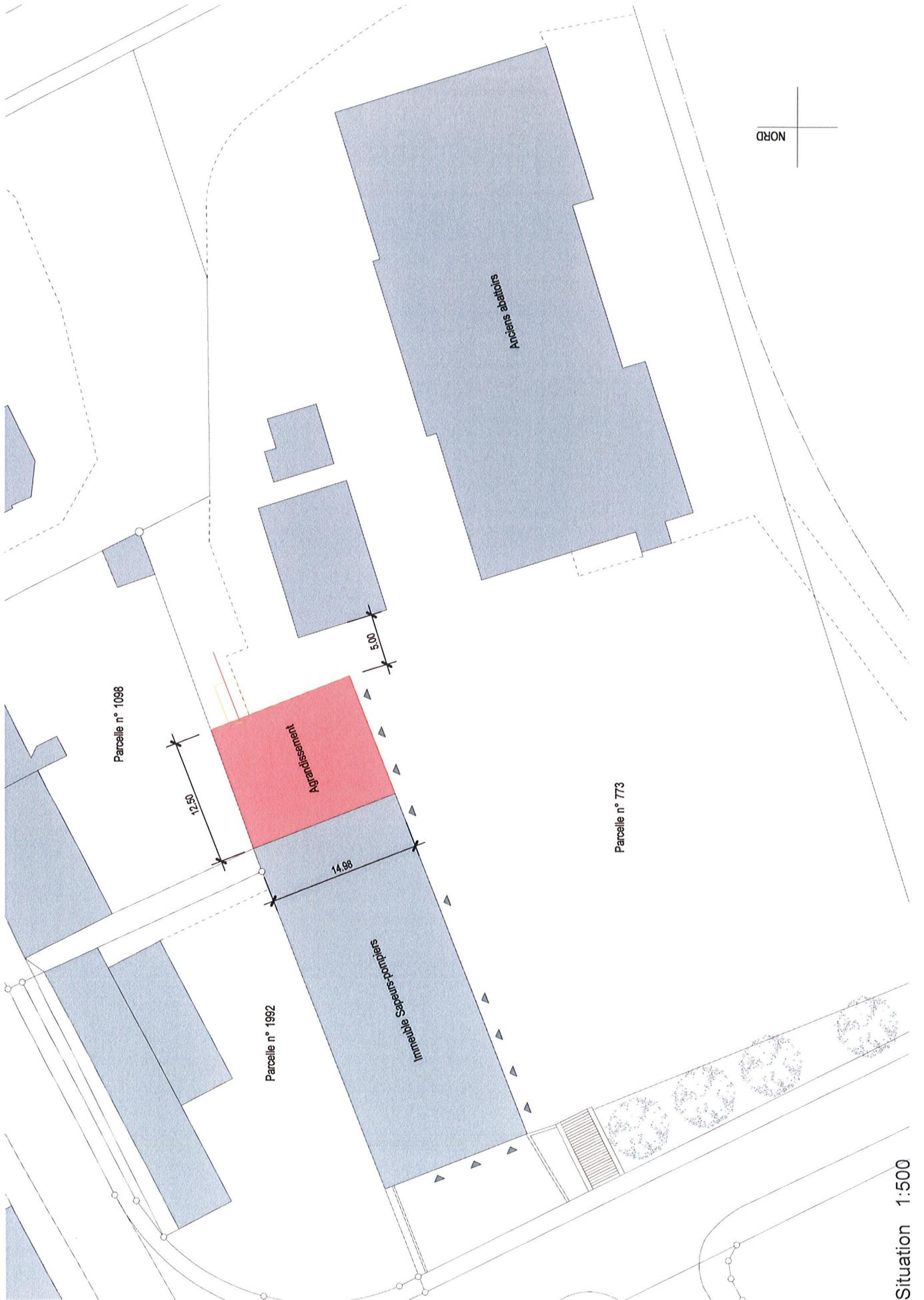
Réaménagement de la centrale de commande.

Remplacement du compresseur à pistons par un modèle plus silencieux et comprenant un système de séchage de l'air à la sortie de celui-ci.

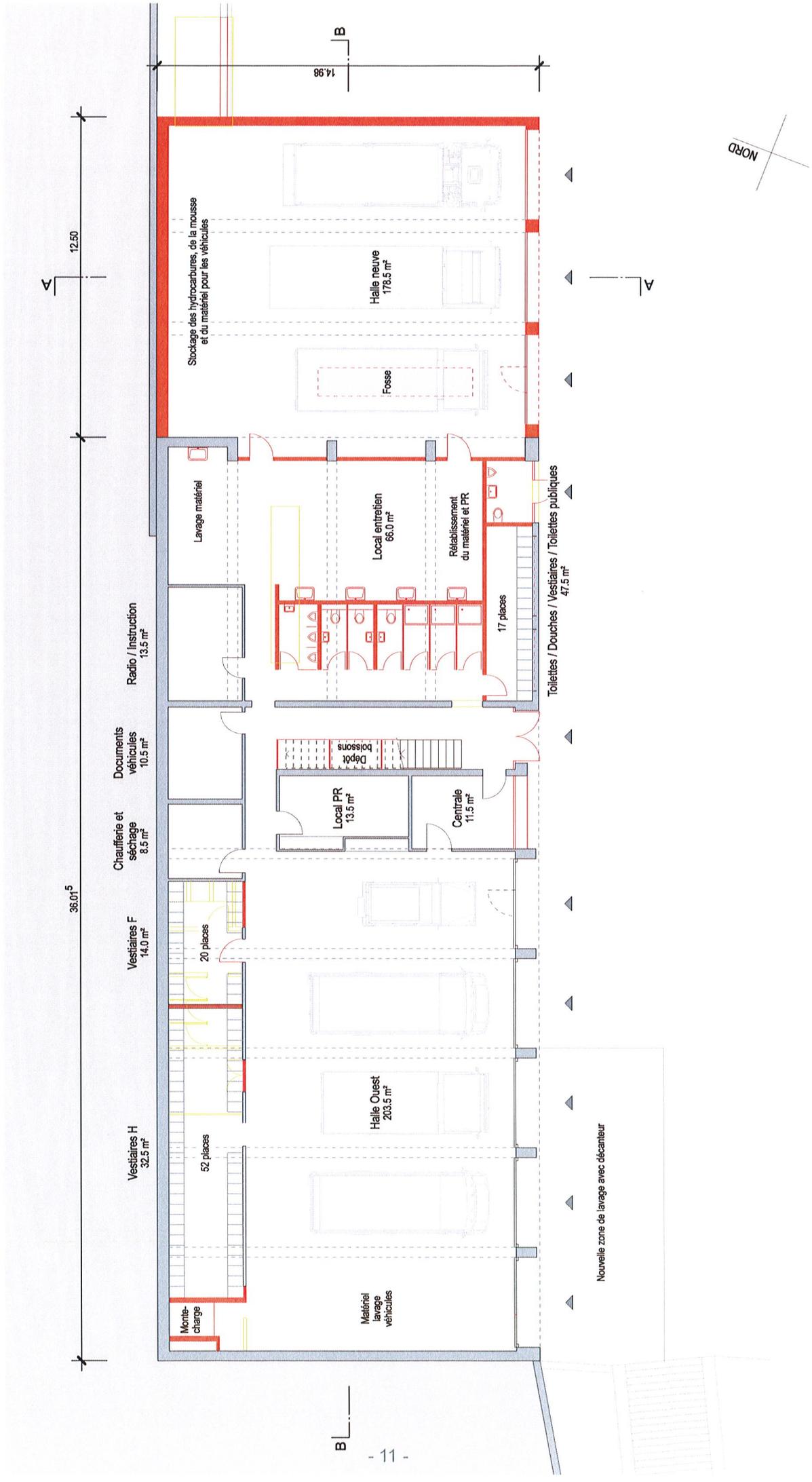
Mise en place d'un monte-charge pour 1 palette, facilitant le transport de matériel entre les 2 niveaux.

Déplacement de la zone de lavage extérieure avec décanteur vers l'angle Sud-ouest du hangar.

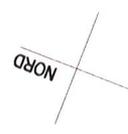
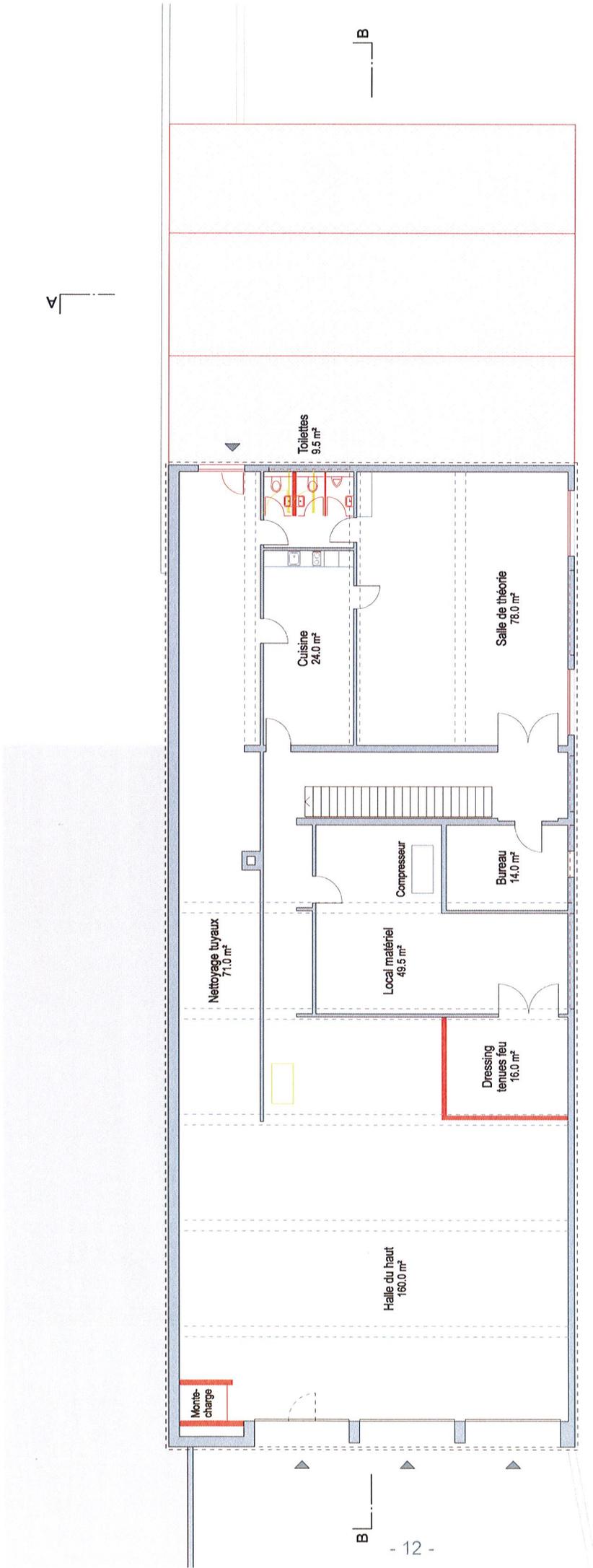
Assainissement de l'immeuble existant selon le descriptif en page 6.



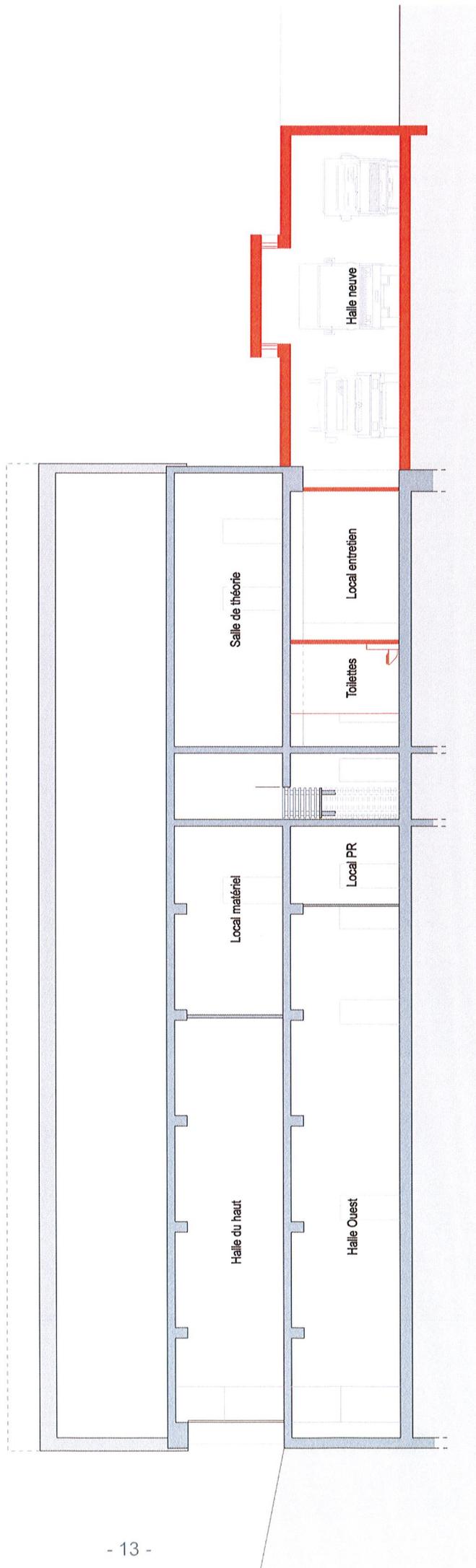
Situation 1:500

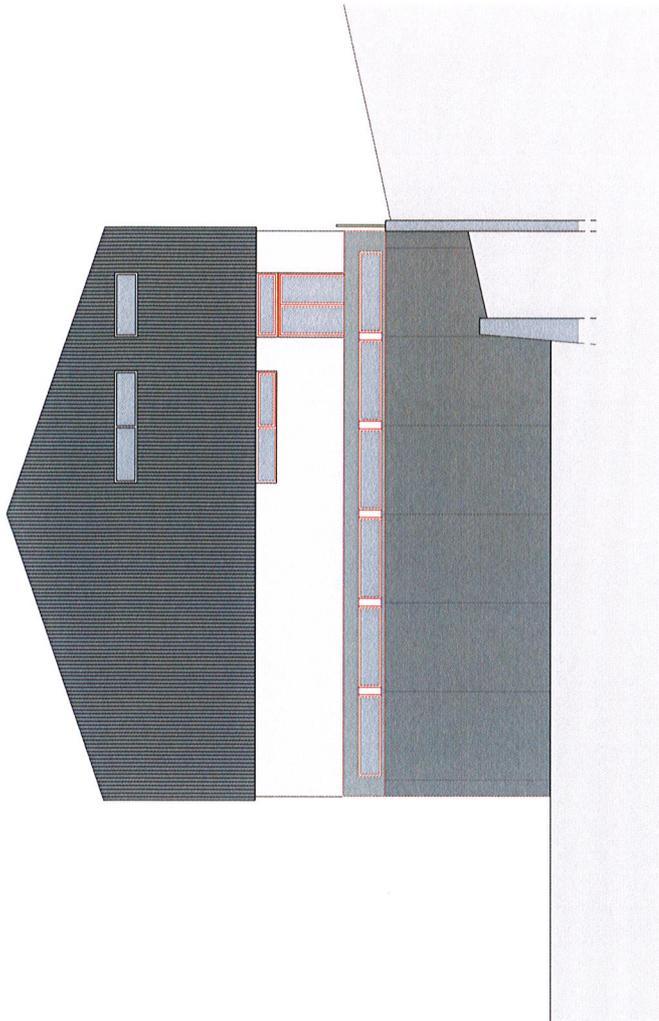


Rez-de-chaussée inférieur 1:200

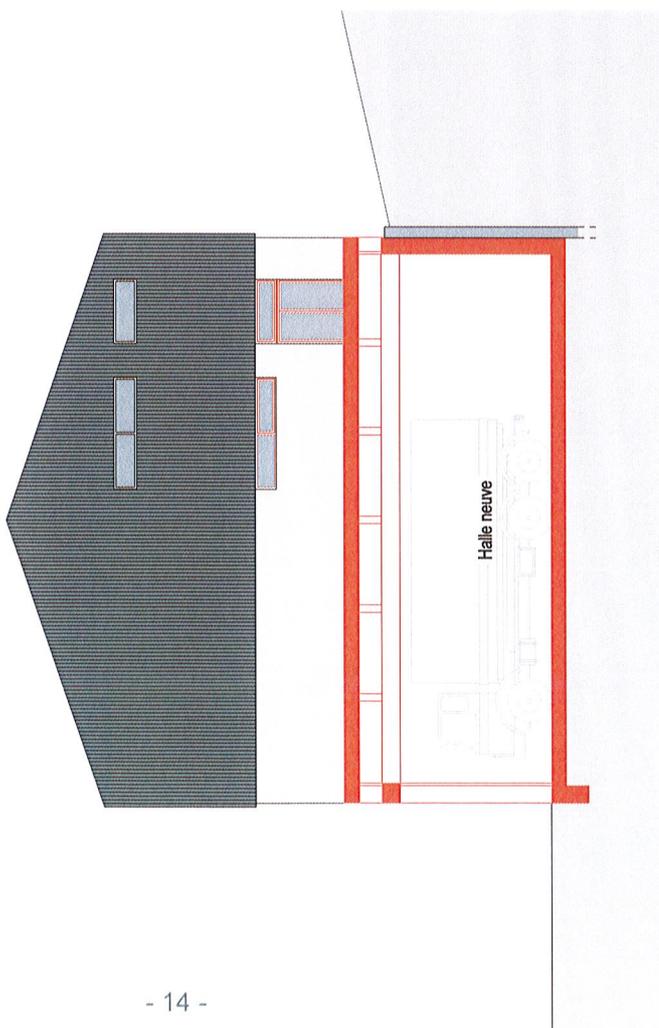


Rez-de-chaussée supérieur 1:200

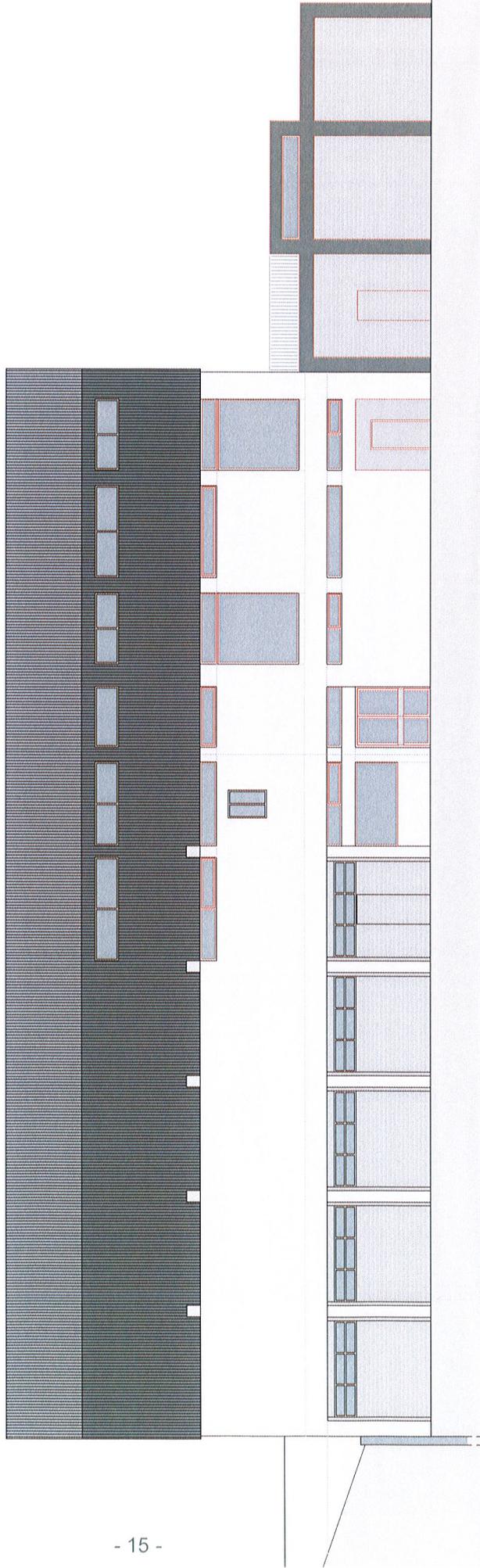




Façade Est 1:200



Coupe A-A 1:200



Cadre réglementaire et institutionnel

Suite à une séance avec M. Nicolas Vuilleumier, responsable de la police des constructions le 19.08.2016, nous pouvons retenir que :

En raison de l'implication de la ville de St-Imier dans le Syndicat des Sapeur-pompiers d'Erguël, une demande de permis de construire sera probablement transmise à la préfecture pour la statuer.

Une demande de permis de construire sera nécessaire pour le projet d'agrandissement comme pour l'option prévoyant une intervention minimale, vue que les façades seront touchées.

Une approbation du service des monuments historiques sera nécessaire en raison de la proximité aux anciens abattoirs.

Une obligation d'assainissement énergétique de l'immeuble existant dépend de l'envergure des travaux.

Une mise aux normes de l'AIB pour l'immeuble existant dépendra également de l'envergure des travaux.

M. Vuilleumier n'émet pas d'opposition de la part de la ville concernant un éventuel agrandissement.

Une modification du plan d'aménagement sera nécessaire, vue que l'agrandissement ne se situerait pas complètement dans la zone d'utilité publique.

Une suppression des toilettes publiques est envisageable. Celles-ci ne sont pas protégées. Une utilisation publique des toilettes dans l'immeuble des Sapeurs-pompiers pourrait éventuellement être exigée.

Le/les propriétaires de la parcelle n° 1098 devront accorder un droit de construction à la limite.

L'agrandissement contenant la nouvelle halle à véhicules devra être séparé des autres locaux par un mur coupe-feu.

Un accès à l'immeuble par la façade Est de l'agrandissement pourrait péjorer la vente de la parcelle voisine comprenant les anciens abattoirs. Si nécessaire, ce point doit être discuté avec la ville.

En vue de ce qui précède et des nombreux partis pouvant s'opposer à un agrandissement ou demander des interventions supplémentaires dans l'immeuble existant, nous conseillons de ne pas acheter le hangar avant d'avoir obtenu l'autorisation pour construire l'agrandissement.

Estimation des coûts d'investissement

Valeur vénale de l'immeuble existant **620'000.00 frs**

Selon l'estimation de M. Raymond Heyer du 15.05.2013 (voir annexes)

Estimation des coûts pour l'option 1 **579'000 frs (TTC ± 20%)**

Intervention minimale

Estimation des coûts pour l'option 2 **1'636'500 frs (TTC ± 20%)**

Assainissement et agrandissement

ESTIMATION DES COÛTS (± 20%)

	OPTION 1	OPTION 2
	intervention minimale	assainissement et transformation
Coûts assainissement	579 000	579 000
Volume SIA assainissement (m3)	4 850	4 850
Coût par m3 (frs/m3)	119	119
Coûts agrandissement	0	703 500
Volume SIA agrandissement (m3)	0	1 005
Coût par m3 (frs/m3)	0	700
Coûts pour diverses interventions supplémentaires (monte-charge, centrale, zone de lavage avec décanteur ...)		354 000
Coût total TTC (frs)	579 000	1 636 500

CFC	Désignation	Coût OPTION 1	Coût OPTION 2
		intervention minimale	assainissement et transformation
112	Démolition	10 000.00	40 000.00
116	Désamiantage	10 000.00	10 000.00
190	Honoraires (étude préalable)	12 000.00	12 000.00
201	Terrassements	-	25 000.00
211.1	Echafaudages	15 000.00	18 000.00
211.4	Canalisations	10 000.00	25 000.00
211.5	Béton et béton armé	-	252 000.00
211.6	Maçonnerie	15 000.00	30 000.00
211.5	Assainissement béton armé	50 000.00	50 000.00
215	Construction préfabriquée	-	193 000.00
221	Fenêtres et portes extérieures	46 000.00	93 000.00
225	Isolation	-	10 000.00
227	Peinture extérieure	12 000.00	12 000.00
230	Assainissement + extension installations électriques	30 000.00	50 000.00
233	Lustrerie (projecteurs extérieurs)	10 000.00	10 000.00
239	Réorganisation de la centrale	-	30 000.00
243	Chauffage	40 000.00	60 000.00
244	Installations de ventilation	30 000.00	40 000.00
250	Installations sanitaires	68 000.00	112 000.00
260	Monte-charge	-	50 000.00
271	Plâtrerie	10 000.00	30 000.00
273	Menuiserie	15 000.00	30 000.00
281	Revêtement de sol	4 500.00	9 000.00
282	Faïence	6 000.00	12 000.00
285	Peinture intérieure	72 500.00	87 500.00
290	Honoraires (12% / 10%)	56 000.00	142 000.00
400	Aménagements extérieurs	-	20 000.00
510	Autorisations et taxes	5 000.00	10 000.00
580	Divers et imprévus (10% sur les CFC 1 et 2)	52 000.00	143 000.00
901	Armoires vestiaires	-	25 000.00
931	Compresseur	-	6 000.00
	Coût total TTC	579 000.00	1 636 500.00

Adresses

Immeuble

Marnes-de-la-Coudre 6
Place des Abattoirs
2610 Saint-Imier

Mandataire

Syndicat des Sapeurs-pompiers d'Erguël
Marnes-de-la-Coudre 6
Place des Abattoirs
Case Postale 246
2610 Saint-Imier

Auteurs de l'étude

MSBR Nouvelle Génération SA
Bureau d'étude et d'architecture SIA
Rue de la Serre 66
2301 La Chaux-de-Fonds

M. Pierre Minder, architecte EPFL SIA
M. Silas Liechti, architecte MA HES

chauxdefonds@msbr-ng.ch
032 910 54 10

La Chaux-de-Fonds, le 26 octobre 2016



SSPE BUDGET 2025

Budget 2025

Budget 2024

Comptes 2023

	Budget 2025		Budget 2024		Comptes 2023	
	Charges	Recettes	Charges	Recettes	Charges	Recettes
1 SECURITE PUBLIQUE						
15 Service du feu						
1506 > Service du feu organisation régionale						
3000.01 > > Indemnisations, jetons de présence	50 000.00		150 000.00		63 115.15	
3000.02 > > Traitement vérificateur des comptes	5 000.00		5 000.00		3 284.85	
3010.01 > > Traitement caissier	20 000.00		20 000.00		21 800.25	
3010.02 > > Traitement du personnel administratif	116 000.00				11 538.45	
3010.03 > > Soldes	210 000.00		210 000.00		245 682.25	
3010.04 > > Indemnité d'interventions (facturation d'employeurs)	6 000.00		6 000.00		14 220.45	
3050.01 > > Assurances sociales	17 000.00		25 000.00		6 741.10	
3052.01 > > Cotisation caisse de pension	13 000.00				1 332.60	
3053.01 > > Assurances accidents	3 000.00		3 500.00		912.40	
3055.01 > > Assurances indemnités journalières maladie	1 000.00				170.05	
3090.01 > > Formation, perfectionnement du personnel, permis C1 118	5 000.00		5 000.00		332.00	
3099.01 > > Autres charge du, visites médicales	5 000.00		6 000.00		2 675.40	
3100.01 > > Fournitures de bureau	8 000.00		13 000.00		9 639.04	
3101.01 > > Matériel d'exploitation, fournitures	38 000.00		33 000.00		33 211.40	
3101.02 > > Matériel d'exploitation, consommable	2 000.00		2 000.00		1 029.15	
3101.03 > > Matériel d'exploitation, JSP	3 000.00		3 000.00			
3102.01 > > Imprimés, publications	2 000.00		2 000.00		2 294.15	
3105.01 > > Denrées alimentaires	10 000.00		10 000.00		8 660.00	
3120.01 > > Eau, énergie, combustibles	8 000.00		8 000.00		8 293.90	
3130.01 > > Prestations de services de tiers (frais postaux, tél. etc. . .)	9 000.00		9 000.00		5 861.55	
3130.02 > > Cotisations à la centrale SMT	3 000.00		3 000.00		2 817.92	
3134.01 > > Assurances des véhicules	30 000.00		30 000.00		27 683.45	
3134.02 > > Assurances hors véhicules (RC, PJ, etc.)	6 000.00		6 000.00		6 104.70	
3138.01 > > Finances de cours de perfectionnement	33 000.00		33 000.00		36 573.07	
3139.01 > > Prestations de services de tiers, cas particuliers	1 000.00		1 000.00		3 820.00	
3151.01 > > Entretien des véhicules, appareils et outils	50 000.00		50 000.00		51 102.87	
3151.02 > > Entretien des véhicules, cas particuliers					40 656.20	
3159.01 > > Entretien et réparation des installations et du matériel	13 000.00		13 000.00		14 009.73	
3160.01 > > Loyer locaux La Ferrière	6 960.00		6 960.00		6 960.00	
3160.02 > > Loyer locaux Renan	7 968.00		7 968.00		7 968.00	
3160.03 > > Loyer locaux St-Imier	42 340.00		41 650.00		41 650.00	
3160.04 > > Loyer container feu (Schlup)	1 300.00				1 292.40	
3181.01 > > Dépréciation taxes d'exemption	25 000.00		25 000.00		25 494.05	
3300.6 > > Amortissement du PA	37 000.00		27 165.00		29 947.00	
3300.9 > > Amortissement du PA existant	95 000.00		95 000.00		94 475.00	
3406.01 > > Intérêts passifs des engagements à long terme	6 000.00		6 000.00		3 626.05	
3410.02 > > Dépréciations de créances	5 000.00		5 000.00		5 745.95	
3893.01 > > Versement sur financement spécial (1/3 AIB)	48 950.00		48 950.00		49 400.00	
3893.02 > > Versement sur financement spécial container feu	5 000.00		10 000.00		4 760.00	
4200.01 > > Taxes d'exemption		490 000.00		480 000.00		537 195.65
4260.01 > > Remboursements de tiers		70 000.00		70 000.00		58 529.06
4260.02 > > Remboursements de tiers (remboursements assurances)						35 800.00
4260.03 > > Remboursements de tiers (AIB contributions JSP)		3 000.00		3 000.00		
4270.01 > > Amendes		2 500.00		2 500.00		2 550.00
4400.01 > > Intérêts comptes bancaires		50.00				30.75
4631.01 > > Subventions de l'AIB		85 000.00		85 000.00		86 423.00
4631.02 > > Subventions AIB secours routiers		22 500.00		22 500.00		22 500.00
4631.03 > > Subventions AIB CR hydrocarbure		14 600.00		14 600.00		14 600.00
4631.04 > > Subventions AIB échelle-automobile 495'000.- sur 20 ans		24 750.00		24 750.00		24 750.00
4893.01 > > Prélèvement sur financement spécial		37 000.00		27 165.00		29 947.00
4632.01 Subventions d'exploitation des communes						
Excédent	198 118.00	0.00	190 678.00	0.00	82 555.07	0.00
Total des charges et des revenus	947 518.00	749 400.00	920 193.00	729 515.00	894 880.53	812 325.46
Résultat: Excédent de revenus		0.00		0.00		0.00
Résultat: Excédent de charges	-198 118.00		-190 678.00		-82 555.07	
Totaux	749 400.00	749 400.00	729 515.00	729 515.00	812 325.46	812 325.46
Contrôle	0.00		0.00		0.00	

Répartitions des charges par commune
(Selon clé de répartition de 2023)

	Répartition de base		Répartition de base		Répartition de base	
	198 118.00		190 678.00		82 555.07	
Villeret	12.3%	24 286.30	12.3%	23 374.26	12.3%	10 120.01
St-Imier	56.0%	110 943.11	56.0%	106 776.82	56.0%	46 229.60
Sonvilier	14.4%	28 489.37	14.4%	27 419.50	14.4%	11 871.42
Renan	10.0%	19 882.73	10.0%	19 136.06	10.0%	8 285.06
Le Ferrière	7.3%	14 516.50	7.3%	13 971.36	7.3%	6 048.98
	100.0%	198 118.00	100.0%	190 678.00	100.0%	82 555.07

Décomptes finaux divers à l'attention du Conseil de Ville de St-Imier				
Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 900'000.00 pour la réfection des réseaux souterrains de la rue du Vallon entre les carrefours avec les rues St-Martin et Châtillon				
Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 200'000.00 pour la rénovation des réseaux souterrains de la partie aval de la rue St-Martin				
Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 150'000.00 pour l'acquisition d'une nouvelle brosseuse pour les TP				
Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 300'000.00 pour la mise sous terre de la ligne MT sud entre les stations Route de Villeret et Longhines				
Prendre connaissance de l'arrêté de compte relatif au crédit d'engagement de CHF 200'000.00 pour la rénovation de la station transformatrice de la rue de Tivoli				

Décomptes finaux divers à l'attention du Conseil de Ville de St-Imier**Crédit de CHF 900'000.00 pour la réfection des réseaux souterrains de la rue du Vallon entre les carrefours avec la rue St-Martin et la rue de Châtillon**

Crédit du Conseil de Ville du 11 mars 2021

	Budget	Comptes
Dépenses :	900 000.00	899 999.74
Total des dépenses :	900 000.00	899 999.74
Subvention du canton (25 %) :	0.00	0.00
Total des recettes :	0.00	0.00
Dépenses nettes :	900 000.00	899 999.74

Commentaire :

Crédit de CHF 200'000.00 pour la rénovation des réseaux souterrains de la partie aval de la rue Saint-Martin

Crédit du Conseil de Ville du 10 mars 2022

	Budget	Comptes
Dépenses :	200 000.00	200 550.35
Total des dépenses :	200 000.00	200 550.35

Commentaire :

Crédit de CHF 150'000.00 pour l'acquisition d'une nouvelle brosseuse pour les TP

Crédit du Conseil de Ville du 11 mai 2023

	Budget	Comptes
Dépenses :	150 000.00	138 499.95
Total des dépenses :	150 000.00	138 499.95

Commentaire :

La dépense brute a été de CHF 149'999.95 et l'ancien véhicule a été repris pour un montant de CHF 11'500.00

Crédit de CHF 300'000.00 pour la mise sous terre de la ligne MT sud entre les stations de la Route de Villeret et les Longines

Crédit du Conseil de Ville du 12 mai 2022

		<u>Budget</u>	<u>Comptes</u>
Dépenses :		300 000.00	301 174.02
Total des dépenses :		300 000.00	301 174.02
Commentaire :			
Crédit de CHF 200'000.00 pour la rénovation de la station transformatrice de la rue Tivoli			
Crédit du Conseil de Ville du 22 juin 2023			
		<u>Budget</u>	<u>Comptes</u>
Dépenses :		200 000.00	202 784.69
Total des dépenses :		200 000.00	202 784.69
Commentaire :			