

LOCAL COMMERCIAL

Rue Principale 43 – 2735 Valbirse

CHF 650'000.--



240 M2 AU REZ-DE-CHAUSSÉE - PLACES DE PARC

SITUATION.....	3
DESCRIPTIF	4
PHOTOS.....	6
PLANS.....	19
Showroom et bureaux	19
Façades & place de parc	20
Parties communes.....	22
Plan de situation	22
VALEUR OFFICIELLE	23
PPE	27

SITUATION

Ce local commercial au rez-de-chaussée d'un immeuble au centre de la commune de Valbirse bénéficie d'une grande visibilité. Ses locataires profitent de l'accès facile et rapide à toutes les commodités du village.

DESCRIPTIF

Bureaux

Sol :

- Parquet vinyle
- Plinthes blanches

Parois :

- Crépi blanc

Plafond :

- Lames bois massif

Fenêtre :

- Fenêtre bois/métal, triple vitrage

Éclairage :

- Lampes LED
-

Showroom Cuisine

Sol :

- Parquet vinyle
- Plinthes blanches

Parois :

- Crépi blanc

Plafond :

- Lames MDF blanches

Fenêtres :

- Vitrine aluminium
- Fenêtre aluminium, triple vitrage

Éclairage :

- Lampes LED
-

Showroom Fenêtre

Sol :

- Parquet vinyle
- Plinthes blanches

Parois :

- Crépi blanc

Plafond :

- Lames MDF grises

Fenêtres :

- Fenêtre aluminium
- Porte de sortie de secours aluminium, triple vitrage

Éclairage :

- Lampes LED
-

Sanitaire

Sol :

- Parquet vinyle

Parois :

- Crépis blanc

Plafond :

- Lames MDF grises

Fenêtre :

- Fenêtre PVC blanc, triple vitrage

Éclairage :

- Lampe LED
-

Entrée**Sol :**

- Carrelage

Parois :

- Crépi blanc

Plafond :

- Plafond lisse

Porte :

- Porte d'entrée aluminium, triple vitrage

Éclairage :

- Lampe LED
-

Espaces communs :

- Buanderie
- Local vélo
- Ascenseur

Chauffage :

- Radiateurs dans chaque pièce
-

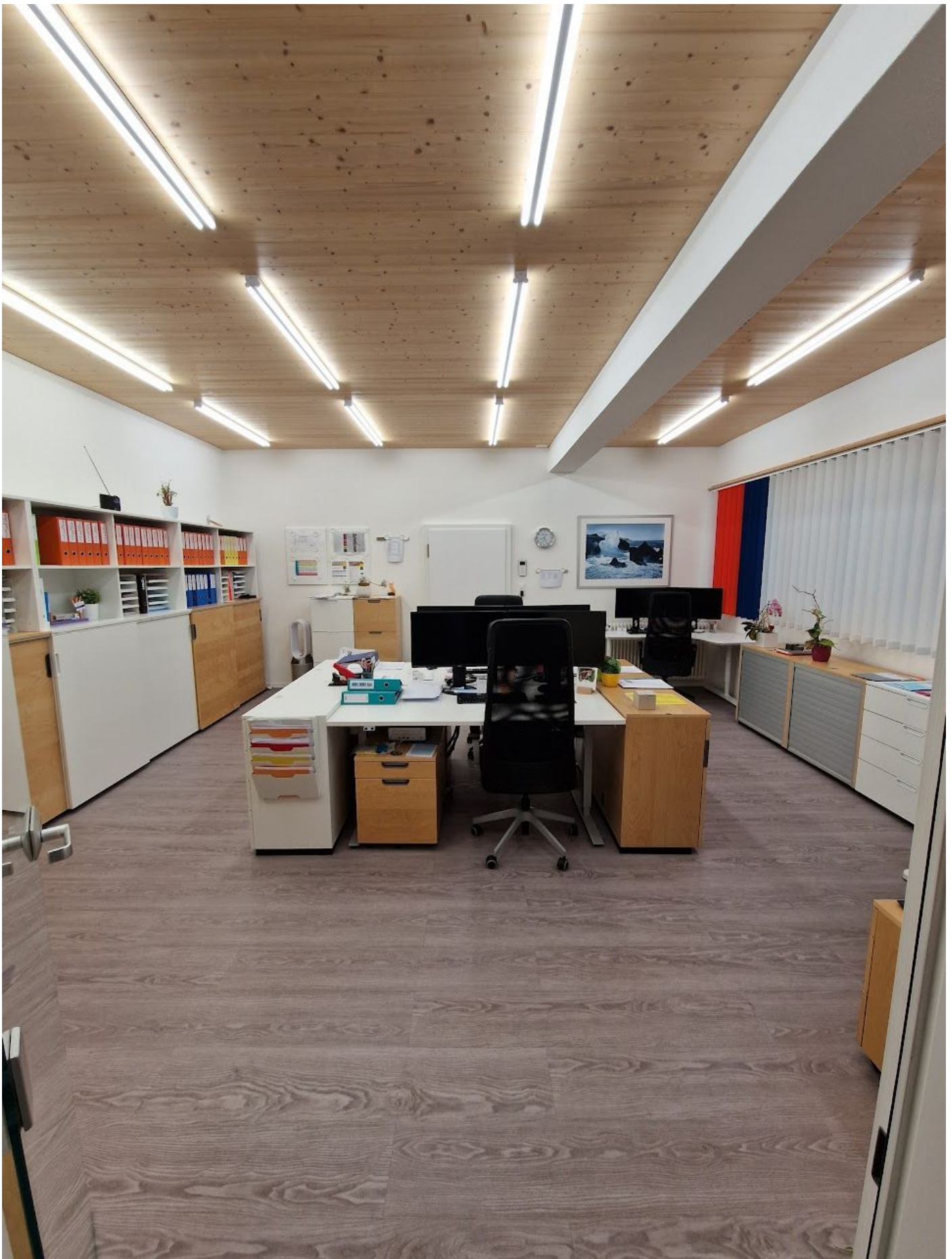
Autres**Sous-sol :**

- Cave

Extérieur :

- 3 places de parking privées devant le bâtiment

PHOTOS













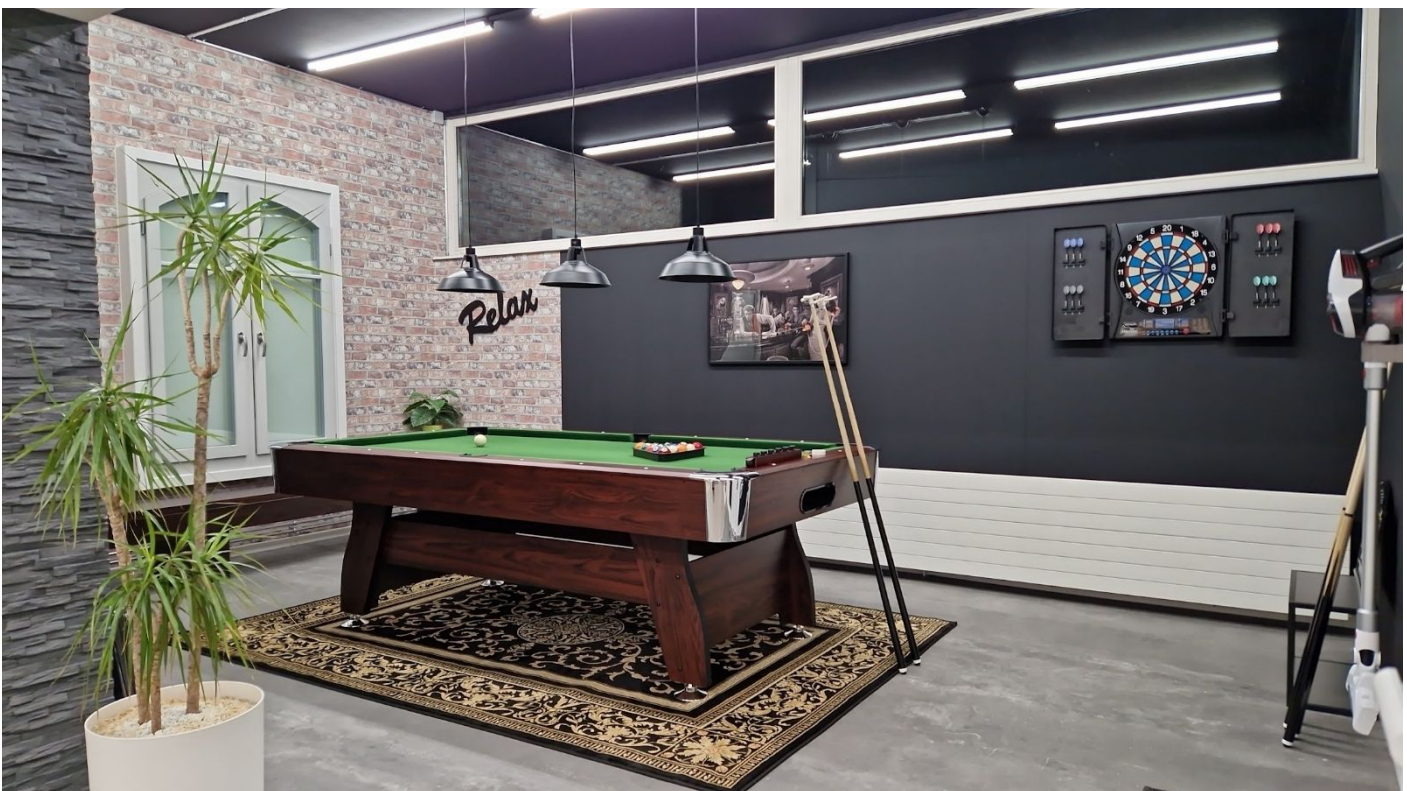








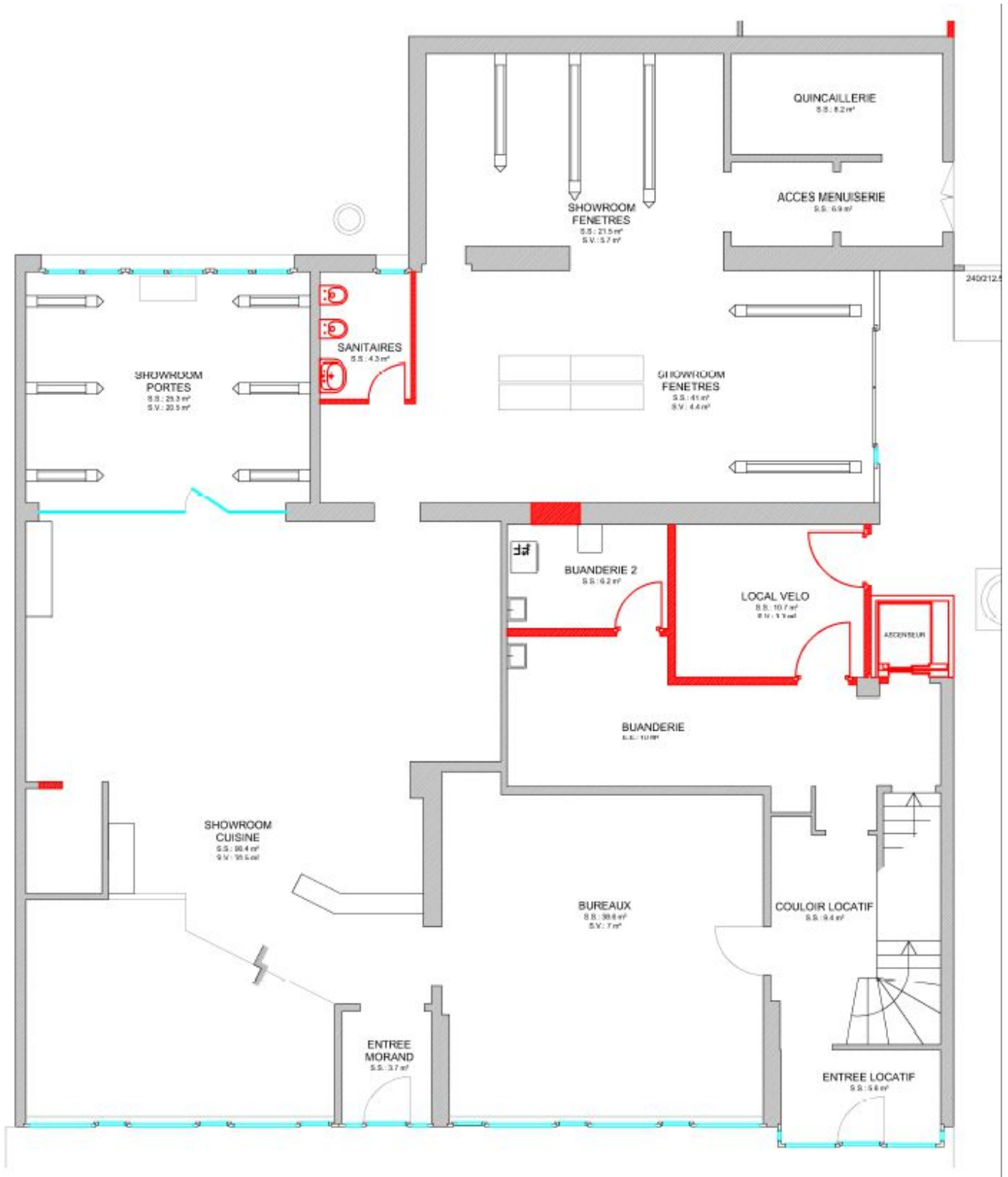






PLANS

Showroom et bureaux



Façades & place de parc

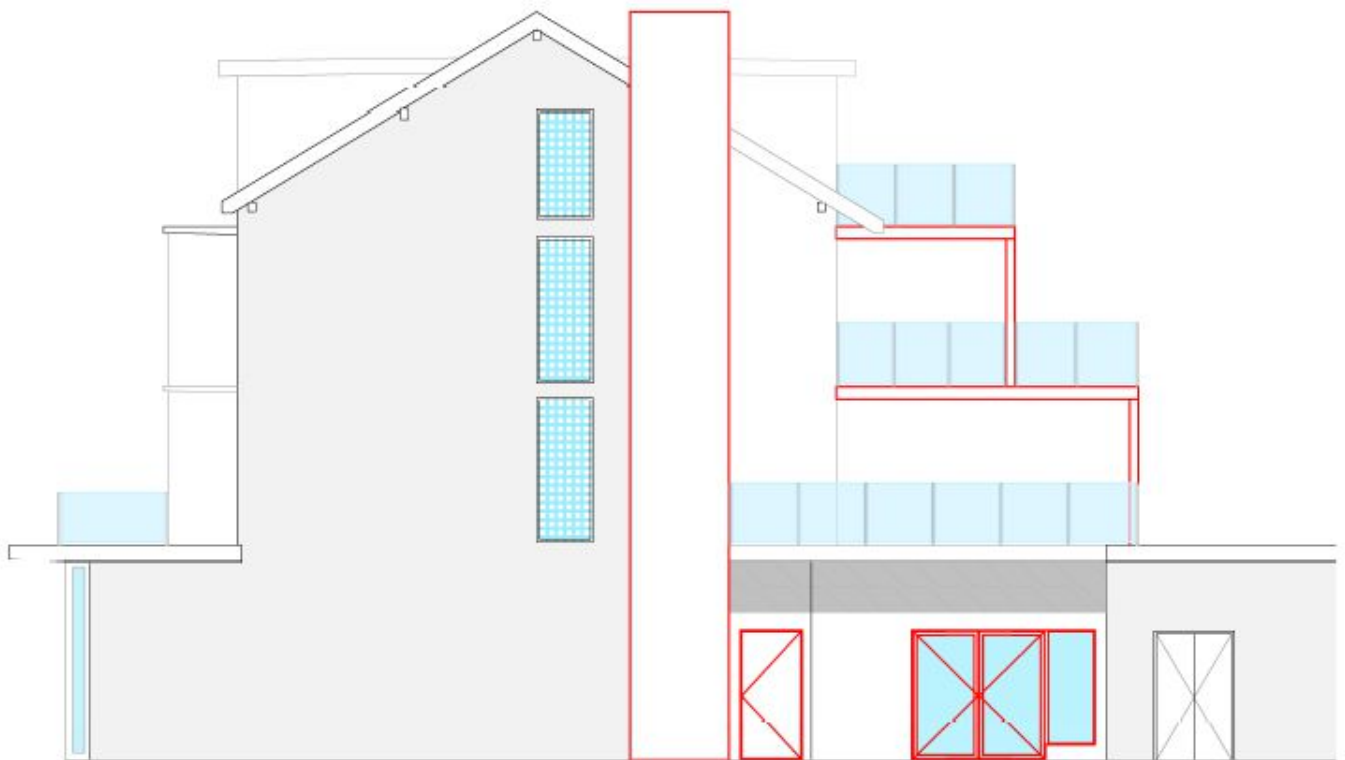
Façade Sud



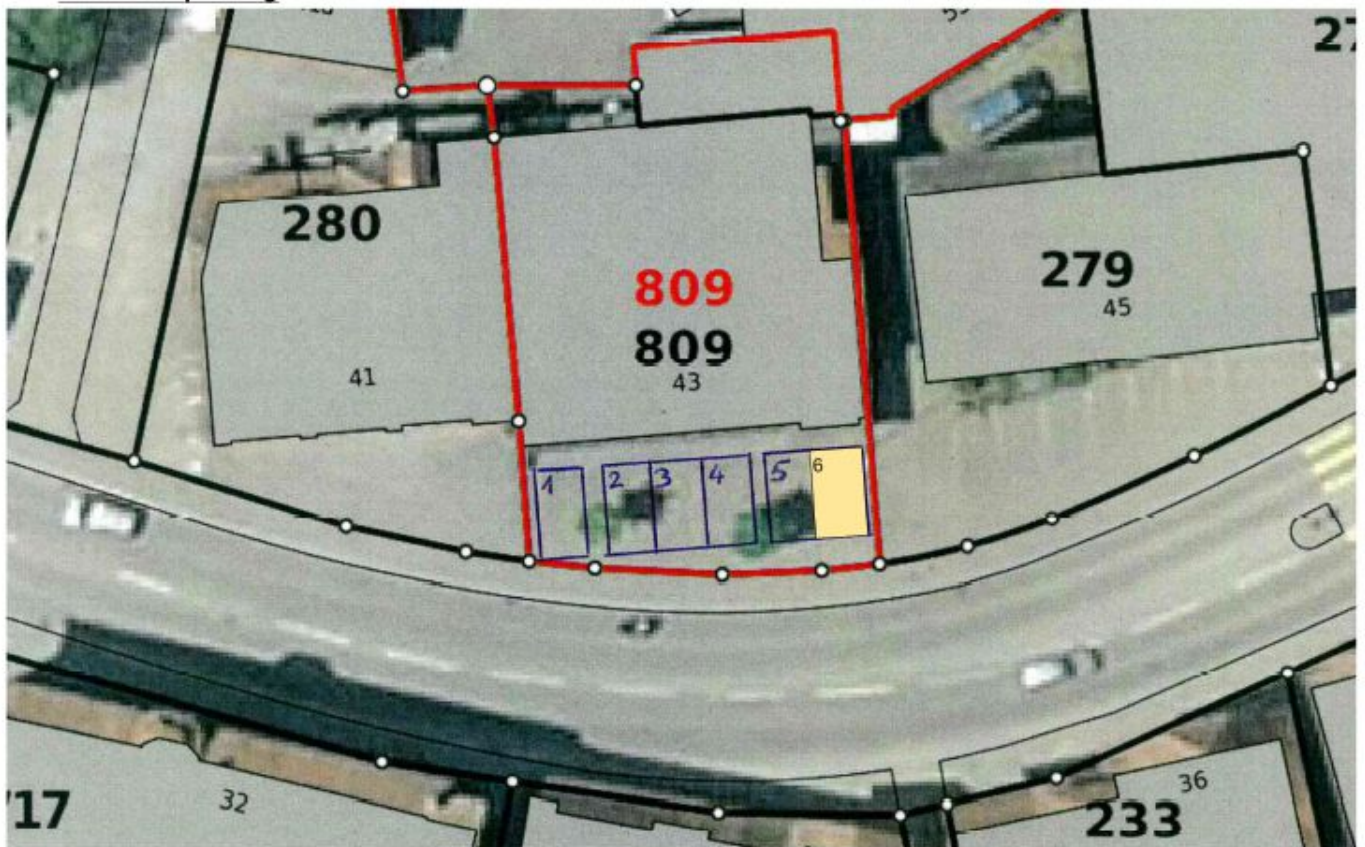
Façade Nord



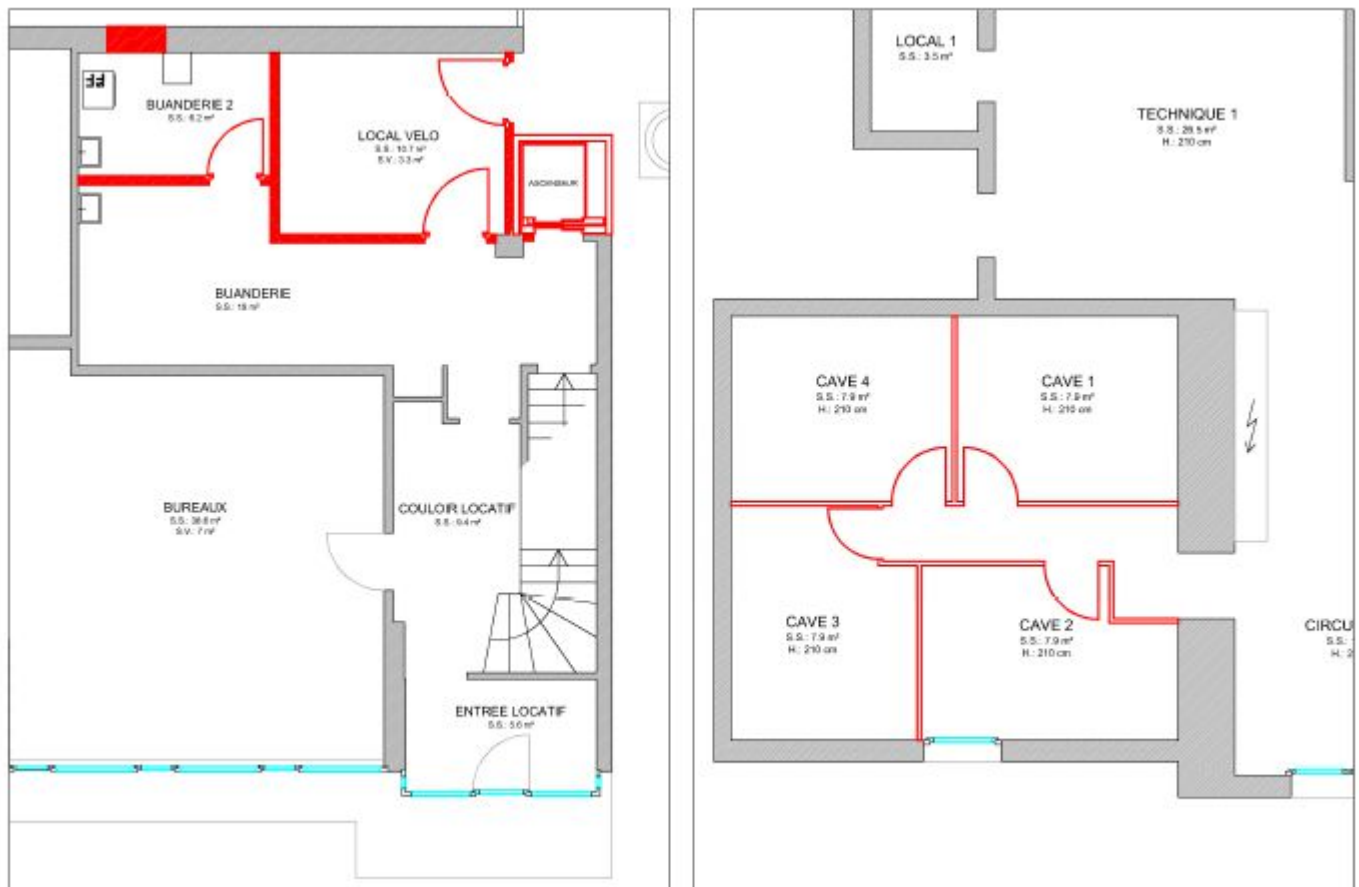
Façade Est



Places de parking



Parties communes



Plan de situation



VALEUR OFFICIELLE



Kanton Bern Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung
Canton de Berne Intendance des impôts, Evaluation officielle

Grundstück-Nr.:	809-001
N° immeuble:	
Gemeinde-Nr.:	Valbirse (Bévilard) (717.1)
N° commune:	
E-GRID:	CH954864873630
Total Fläche:	0 m ²
Superficie totale:	
Gültig ab Steuerjahr:	
Valable dès l'année fiscale:	2020
Amtlicher Wert:	CHF 423'600
Valeur officielle:	
Eröffnungsdatum:	
Date de la notification:	16.08.2021

P.P. Post CH AG
 Intendance des impôts du canton de Berne, Case postale, 3001 Berne

Monsieur et Madame
 Steve Morand
 Michèle Morand
 Rue Principale 43
 2735 Bévilard



Grundstückblatt – Eröffnung Amtlicher Wert Feuille d'immeuble – Notification de la valeur officielle

Mutationsgrund: Allgemeine Neubewertung 2020
Motif de modification: Nouvelle évaluation générale 2020

Grundstückbeschreibung
 Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m ² Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle
001	5200		Bévilard / Rue Principale	PPE Bureau/administration rch	43	0	416'800
002	3500			Place de stationnement		0	6'800
Quote-part: 25/100							
Copropriété							0

Information

La valeur officielle de votre immeuble a été nouvellement déterminés sur la base de l'art. 162 al. 1 Li (Évaluation générale). La base en est le décret sur l'évaluation générale des immeubles non agricoles et des foras hydrauliques du 21.03.2017 (RSB 661.543; DEO), ainsi que les normes d'évaluation non agricoles du 10.10.2018.

En cas de changement de propriété, il est possible que vous puissiez déjà prélever la nouvelle valeur officielle de l'annonce de modification "Modification conditions de propriété (sans droit de réclamation)".

Vous trouverez de plus amples informations dans la feuille annexe que nous vous avons envoyée avec le feuillet d'immeuble, ou sur Internet à l'adresse www.taxme.ch - mot-clé "évaluation générale".

Les détails du calcul de la valeur officielle se trouvent dans les dossiers d'évaluation de l'immeuble. Vous pouvez consulter les dossiers d'évaluation au bureau d'administration de la commune dans laquelle se trouve votre immeuble ou en demander une copie.



48 1/8 X

GSTBGD Verarbeitungsdatum / Date de traitement 02.08.2021

1/3

Grundstück-Nr.:	809-001
N° immeuble:	
Gemeinde-Nr.:	Valbirse (Bévilard) (717.1)
N° commune:	

Grundstückblatt – Eröffnung Amtlicher Wert
Feuillet d'immeuble – Notification de la valeur officielle

Grundstückbeschreibung
 Description de l'immeuble

Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m ² Superficie m ²	Amtlicher Wert Valeur officielle
<p>Voie de droit</p> <p>Vous pouvez former réclamation contre cette décision dans les 30 jours suivant sa notification. La réclamation doit être déposée en la forme écrite auprès de l'Intendance des impôts du canton de Berne, Evaluation officielle, case postale, 3001 Berne. Dans votre réclamation, indiquez la commune de situation de l'immeuble et le numéro de feuillet d'immeuble. Motivez votre réclamation en expliquant pour quel motif vous estimez que la valeur officielle est fautive. Joignez une copie de notre décision (formulaire "Feuillet d'immeuble") et les moyens de preuve éventuels.</p> <p>Si vous êtes propriétaire en commun de l'immeuble (communauté héréditaire, société simple), vous ne pouvez former réclamation que conjointement avec tous les autres contribuables concernés. En revanche, si vous êtes copropriétaire de l'immeuble, vous pouvez former réclamation seule et individuellement.</p> <p>Si vous êtes usufruitier ou usufruitière de l'immeuble, vous êtes la seule personne habilitée à former réclamation en cette qualité; le ou la propriétaire n'y est pas habilité(e).</p> <p>Si vous vous faites représenter, nous avons besoin de votre procuration (art. 190 de la loi sur les impôts).</p>							





Kanton Bern
Canton de Berne

Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung
Intendance des impôts, Evaluation officielle

Grundstück-Nr.:	809-001	Gesamteigentum
N° immeuble:		Propriété commune
Gemeinde-Nr.:	Valbirse (Bévilard) (717.1)	
N° commune:		

Grundstückblatt – Eröffnung Amtlicher Wert
Feuillet d'immeuble – Notification de la valeur officielle

Propriété	p. adresse	Adresse
N° GCP 227038619 Steve Morand Rue Principale 43 2735 Bévilard		Monsieur et Madame Steve Morand Michèle Morand Rue Principale 43 2735 Bévilard
N° GCP 226869434 Michèle Morand Rue Principale 43 2735 Bévilard		



49 3/5 X

GSTBEG Verarbeitungsdatum / Date de traitement 02.08.2021

3/3



Kanton Bern Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung
Canton de Berne Intendance des impôts, Evaluation officielle

Grundstück-Nr.: **809-001**
 N° Immeuble:
 Gemeinde-Nr.: **Valbirse (Bévilard) (717.1)**
 N° commune:

Mietwert für: Eigentum
 Valeur locative: Propriété
 pour:
 N° GCP 227038619
 Steve Morand
 Rue Principale 43
 2735 Bévilard
 N° GCP 226889434
 Michèle Morand
 Rue Principale 43
 2735 Bévilard

P.P. Post CH AG
 Intendance des impôts du canton de Berne, Case postale, 3001 Berne

Monsieur et Madame
 Steve Morand
 Michèle Morand
 Rue Principale 43
 2735 Bévilard



Mietwertblatt – Mitteilung Eigenmietwert
Feuille de la valeur locative – Communication valeur locative

Einsprachemöglichkeit gegen den Eigenmietwert besteht erst im Rahmen der Schlussveranlagung der Einkommenssteuer.
 La valeur locative ne peut être contestée qu'au moment de la taxation définitive du revenu.

Mutationsgrund: Mietwertausscheidung
Motif de modification: Dissociation de la valeur locative

Beschreibung und Berechnung
 Description et calcul

Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Objektteilbezeichnung Désignation partie d'objet
Bévilard / Rue Principale	43	bureaux
		dépôts
		Place de stationnement

	Kantons- und Gemeindesteuern Impôts cantonal et communal		* Direkte Bundessteuer * Impôt fédéral direct	
Massgebender Mietwert gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung (Protokollmietwert) pro Jahr Valeur locative déterminante selon procès-verbal de l'éval. officielle (val. loc. procès-verbal) par année	CHF	23'449	CHF	23'449
Mietwertfaktor Facteur valeur locative		84 %		98 %
Mietwert (Eigenmietwert) pro Jahr Valeur locative par année	CHF	19'690	CHF	22'980

* Bei Zweitwohnungen gilt dieser Wert auch für Kantons- und Gemeindesteuern
 * Pour les résidences secondaires, cette valeur est également valable pour les impôts cantonal et



612 1/1 X

MWB Verarbeitungsdatum / Date de traitement 27.09.2021_2020

1/1

COMPTE 2024 pour PPE Rue Principale 43

en CHF	ANNÉE	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
ENTRÉES													
Charges rez (Menuiserie Morand Sàrl)	4200	700			700		700			700	700	700	
Charges 1er (Morand)	2400	400			400		400			400	400	400	
Charges 2ème (Dubacher)	4800	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Charges 3ème (Rossé & Broglio)	4800	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Transfert compte Fond de rénovation	0												
TOTAL DES ENTRÉES	16200	1900	800	800	1900	800	1900	800	800	1900	1900	1900	800
SORTIES													
ANB	0												
Ramoneur	680,2				340,1						340,1		
Mazout	4628,9												
Entretien ascenseur (abonnement)	4120,1						1078,15					9041,95	
Frais bancaires	92		2		4		6						78
Extincteurs / pompe d'eau / paysage	603,45				305,9		297,55						
Matériels de nettoyage	0												
BKW électricité	530,65		202,65					157,95			170,05		
Eau / épuration	4256,7	1600,9						1347,45					3406,35
Entretien chauffage-citerne (abonnement)	524,25			524,25									
Divers	3679,7		679,7				3000						
Transfert compte Fond de rénovation											4309,6		
TOTAL DES SORTIES	23455,75	6133,8	884,35	0	3174,25	0	4381,7	1505,4	0	0	4849,95	3041,95	1484,35
DIFFÉRENCE ENTRE ENTRÉES ET SORTIES	-7255,75	-4233,8	-84,35	800	725,75	800	-2481,7	-705,4	800	1900	-2949,95	-1141,95	-694,35
DIFFÉRENCE PAYEMENTS 2023													
Rez (Menuiserie Morand Sàrl)	2923,35	2923,35											
1er (Morand)	3083,75	3083,75											
2ème (Dubacher)	1150,35	1150,35											
3ème (Rossé & Broglio)	1199,55	1199,55											
Transfert compte Fond de rénovation (trais 2023)	2,74	2,74											
TOTAL DES DIFFÉRENCE PAYEMENTS 2023	8359,74	8359,74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÉTAT DES LIQUIDITÉS (sur le compte)	1103,99	4126,94	4041,59	4841,59	5587,34	6367,34	3885,64	3180,24	3980,24	5880,24	2930,29	1786,34	1103,99

1078,15 = facture à récupérer par l'UB pour 2025

3000 = facture qui devrait être payé avec le compte de rénovation

COMPTE FOND DE RÉNOVATION 2024 pour PPE Rue Principale 43

en CHF	ANNÉE	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
ENTRÉES													
Fond de rénovation / rez (Menuiserie Morand Sàrl)	900	150			350		150			150	150	150	
Fond de rénovation / 1er (Morand)	900	150			350		150			150	150	150	
Fond de rénovation / 2ème (Dubacher)	1800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Fond de rénovation / 3ème (Rossé & Broglio)	1800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Transfert compte courant	4339,8										4339,8		
TOTAL DES ENTRÉES	9739,8	600	300	300	600	300	600	300	300	600	4939,8	600	300
SORTIES													
Frais bancaires	72												72
Mazout	4339,8							4339,8					
Facture Annoni SA	1475,55										1475,55		
AJB	2450,25												2450,25
	0												
	0												
	0												
	0												
Factures 2022	53,67	53,67											
Factures 2023	8136	8136											
	0												
Transfert compte courant													
TOTAL DES SORTIES	16927,27	8189,67	0	0	0	0	0	4339,8	0	0	1475,55	0	2522,25
DIFFÉRENCE ENTRE ENTRÉES ET SORTIES	-6787,47	-7589,67	300	300	600	300	600	-4039,8	300	600	3464,25	600	-2222,25
PAYEMENTS au 31.12.2023													
Rez (Menuiserie Morand Sàrl)	3000	3000											
1er (Morand)	3000	3000											
2ème (Dubacher)	3000	3000											
3ème (Rossé & Broglio)	3000	3000											
	0												
TOTAL DES PAYEMENTS au 31.12.2023	12000	12000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5212,53												
ÉTAT DES LIQUIDITÉS (sur le compte)	5212,53	4410,33	4710,33	5010,33	5610,33	5910,33	6510,33	2470,53	2770,53	3370,53	6034,78	7434,78	5212,53

☐ = facture qui devrait être payé avec le compte courant

Relevé de compteur pour PPE Rue Principale 43 année 2024

	26.02.24	05.06.2024	06.06.2024	08.01.25	09.01.25	10.03.25	TOTAL DIFFERENCE
Men. Morand							
Eau chaude	8	0	0	0	0	10	2
Eau froide	94	0	0	0	0	114	20
Total eau C + F	102	0	0	0	0	124	22
Kwh	229108	0	0	0	0	271889	42781
Morand							
Eau chaude	266	0	0	0	0	352	86
Eau froide	440	0	0	0	0	559	119
Total eau C + F	706	0	0	0	0	911	205
Kwh	22509	0	0	0	0	26979	4470
Dubacher							
Eau chaude	89	0	0	0	0	109	20
Eau froide	248	0	0	0	0	307	59
Total eau C + F	337	0	0	0	0	416	79
Kwh	38897	0	0	0	0	48157	9260
Rossé / Broglie							
Eau chaude	81	0	0	0	0	97	16
Eau froide	182	0	0	0	0	216	34
Total eau C + F	263	0	0	0	0	313	50
Kwh	34434	0	0	0	0	42934	8500
Compteur princ.	1233	0	0	0	0	1589	356
Total EAU	1408	0	0	0	0	1764	356
Citerne 1	20	20	980	20	980	150	1790
Citerne 2	20	20	980	300	990	0	1670
Citerne 3	800	50	990	20	990	860	1850
Citerne 4	980	20	990	300	960	750	1860
Citerne 5	980	620	980	300	980	980	1040
Total citernes	2800	730	4920	940	4900	2740	8210

Répartitions des charges pour PPE Rue Principale 43

2024

Rez	AIB (assurance)	Ramoneur	Mazout	Entr. chaudière	Ascenseur	Matér. + Divers	BKW électricité	Eau / épuration	Divers + Frais banc.	Rénovations
Mén. Morand										
Répartition 1 ^{er}	CHF 612,56	CHF 170,05	CHF 5 901,80	CHF 131,06	CHF 304,20	CHF 0,00	CHF 132,66	CHF 263,05	CHF 343,79	CHF 386,89
Morand										
Répartition	CHF 612,56	CHF 170,05	CHF 616,70	CHF 131,06	CHF 608,39	CHF 0,00	CHF 132,66	CHF 2 451,20	CHF 343,79	CHF 386,89
2ème										
Dubacher										
Répartition	CHF 612,56	CHF 170,05	CHF 1 277,55	CHF 131,06	CHF 912,59	CHF 0,00	CHF 132,66	CHF 944,60	CHF 343,79	CHF 386,89
3ème										
Rossé / Broglio										
Répartition	CHF 612,56	CHF 170,05	CHF 1 172,65	CHF 131,06	CHF 1 216,78	CHF 0,00	CHF 132,66	CHF 597,85	CHF 343,79	CHF 386,89
Total	CHF 2 450,25	CHF 680,20	CHF 8 968,70	CHF 524,25	CHF 3 041,95	CHF 0,00	CHF 530,65	CHF 4 256,70	CHF 1 375,15	CHF 1 547,55

Total charges Menuiserie Morand	CHF 7 859,17
Total charges Morand	CHF 5 066,42
Total charges Dubacher	CHF 4 524,86
Total charges Rossé / Broglio	CHF 4 377,41
Total charges	CHF 21 827,85

Décompte de charges pour PPE Rue Principale 43 2024

ÉTAGES	Diff. Charges 2022	Diff. Charges 2023	Différence 2023	Acomptes 2024	Charges 2024	Différence 2024	Différence total
Rez							
Men. Morand	CHF 2 893,40	CHF 30,64	CHF 2 924,04	CHF 4 200,00	CHF 7 859,17	CHF -3 659,17	CHF -735,14
1 ^{er}							
Morand	CHF 2 133,10	CHF 951,34	CHF 3 084,44	CHF 2 400,00	CHF 5 066,41	CHF -2 666,41	CHF 418,03
2ème							
Dubacher	CHF 1 775,20	CHF -624,17	CHF 1 151,04	CHF 4 800,00	CHF 4 524,86	CHF 275,14	CHF 1 426,18
3ème							
Rossé / Broglie	CHF 624,30	CHF 575,94	CHF 1 200,24	CHF 4 800,00	CHF 4 377,41	CHF 422,59	CHF 1 622,83
Total	CHF 7 426,00	CHF 933,74	CHF 8 359,74	CHF 16 200,00	CHF 21 827,85	CHF -5 627,85	CHF 2 731,89

ATTENTION : dans la colonne Diff. Charges 2023, j'ai réparti les 2,74 CHF de différence (Frais 2023)

BUDGET 2025 pour PPE Rue Principale 43

en CHF	ANNÉE	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
ENTRÉES													
Charges rez (Menuiserie Morand Sàrl)	7700		700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
Charges 1er (Morand)	4400		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Charges 2ème (Dubacher)	4800	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Charges 3ème (Russé & Broglie)	4800	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Retour AIB	7704,95		7704,95										
Transfert compte Fond de rénovation	7129,5		4129,5	3000									
TOTAL DES ENTRÉES	36534,45	800	13734,45	1900	4900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
SORTIES													
AIB	2450,25		2450,25										
Ramoneur	1020				340			340					340
Mazout	9129,5				4129,5						5000		
Entretien ascenseur (abonnement)	9876,85		5826,55									3050	
Frais bancaires	80												80
Extincteurs / pompe d'eau / paysagiste	605				305		300						
Matériels de nettoyages	0												
BKW électricité	600,95		240,95					180					
Eau / épuration	2800							1400					1400
Entretien chauffage-chiens (abonnement)	550		550										
Divers	0												
Transfert compte Fond de rénovation					4129,5								
TOTAL DES SORTIES	31241,75	0	9517,75	0	9454	0	300	1800	340	0	5180	3050	1620
DIFFÉRENCE ENTRE ENTRÉES ET SORTIES	5292,7	800	4216,7	1900	-4554	1900	1600	320	1560	1900	-3280	-1150	80
DIFFÉRENCE PAVEMENTS 2024													
Rez (Menuiserie Morand Sàrl)	-735,14	-735,14											
1er (Morand)	418,02	418,02											
2ème (Dubacher)	1428,18	1428,18											
3ème (Russé & Broglie)	1622,83	1622,83											
Facture 2024 à récupérer sur le compte (Menuiserie Morand Sàrl)	-3000	-3000											
Facture 2024 à payer avec le compte courant (Assurance AIB)	2450,25	2450,25											
Facture 2024 à récupérer sur le compte courant (AIB)	-1078,15	-1078,15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DIFFÉRENCE PAVEMENTS 2025	1103,99	1103,99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	6396,69												
ÉTAT DES LIQUIDITÉS (sur le compte)	6396,69	1903,99	6120,69	8020,69	3466,69	5366,69	6966,69	7286,69	8846,69	10746,69	7466,69	6316,69	6396,69

BUDGET FOND DE RÉNOVATION 2025 pour PPE Rue Principale 43

en CHF	ANNÉE	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
ENTRÉES													
Fond de rénovation / rez (Menuiserie Morand Sàrl)	2700		150	150	400	250	250	250	250	250	250	250	250
Fond de rénovation / 1er (Morand)	2700		150	150	400	250	250	250	250	250	250	250	250
Fond de rénovation / 2ème (Dubacher)	1800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Fond de rénovation / 3ème (Rossé & Broglie)	1800	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Transfert compte courant (Assurance AIB)	2450,25		2450,25										
Transfert compte courant (Transfert de trop)	4129,5				4129,5								
Transfert compte courant (Facture mazout 2 x)	4129,5				4129,5								
TOTAL DES ENTRÉES	19709,25	300	3050,25	600	9359	800	800	800	800	800	800	800	800
SORTIES													
Frais bancaires	80												80
Mazout	4129,5		4129,5										
	0												
Factures 2022	53,67	53,67											
Factures 2023	8136	8136											
Factures 2024	1547,55	1547,55											
Facture 2024 à récupérer sur le compte de rénovation	2450,25	2450,25											
Transfert compte courant (Menuiserie Morand Sàrl)	3000				3000								
	0												
Transfert compte courant			4129,5										
TOTAL DES SORTIES	23520,47	12187,47	8259	0	3000	0	0	0	0	0	0	0	80
DIFFÉRENCE ENTRE ENTRÉES ET SORTIES	-3817,22	-11887,47	-5208,75	600	6359	800	800	800	800	800	800	800	720
PAYEMENTS au 31.12.2024													
Rez (Menuiserie Morand Sàrl)	3900	3900											
1er (Morand)	3900	3900											
2ème (Dubacher)	4800	4800											
3ème (Rossé & Broglie)	4800	4800											
	0												
TOTAL DES PAYEMENTS au 31.12.2024	17400	17400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	13582,78												
ÉTAT DES LIQUIDITÉS (sur le compte)	13582,78	5512,53	303,78	903,78	7262,78	8062,78	8862,78	9662,78	10462,78	11262,78	12062,78	12862,78	13582,78