

20 septembre 1995

## Ordonnance concernant l'estimation officielle et extra-officielle des immeubles (Ordonnance sur les estimations)

Le Conseil-exécutif du canton de Berne,  
vu les articles 74, 107 et 113 de la loi du 28 mai 1991 sur l'introduction du Code civil suisse [RSB 211.1] (LiCCS) ainsi que les articles 8 et 18 de la loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole [RSB 215.124.1] (LDFB),  
sur proposition de la Direction des finances,  
arrête:

### I. Dispositions générales

#### Article premier

But

La présente ordonnance règle l'organisation et la procédure des estimations officielles et extra-officielles des immeubles.

#### Art. 2

Estimation officielle

<sup>1</sup> La commission d'estimation des lettres de rente est compétente pour l'estimation officielle

- a de la valeur vénale des immeubles au moment du partage successoral (art. 617 à 619 CCS [RS 210] et art. 74 LiCCS [RSB 211.1]);
- b d'immeubles en vue d'une purge hypothécaire (art. 830 CCS [RS 210] et art. 107 LiCCS [RSB 211.1]);
- c d'immeubles en vue de la constitution de cédules hypothécaires dans la mesure où le créancier ou la créancière le demande (art. 843 CCS [RS 210] et art. 113 LiCCS [RSB 211.1]);
- d en vue de fixer la charge maximum pour la constitution de lettres de rente sur des immeubles non agricoles (art. 848 CCS [RS 210] et art. 113 LiCCS [RSB 211.1]).

<sup>2</sup> L'Intendance cantonale des impôts est compétente pour l'estimation officielle de la valeur de rendement selon l'article 87 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR [RS 211.412.11]) et selon les articles 8 et 19 LDFB [RSB 215.124.1].

#### Art. 3

Estimation extra-officielle

Sont réputées extra-officielles toutes les autres estimations effectuées par la commission d'estimation des lettres de rente ou ses membres conformément aux règles de l'estimation des lettres de rente.

#### Art. 4

Méthodes d'estimation

<sup>1</sup> Les méthodes et principes d'estimation généralement reconnus s'appliquent à l'estimation des immeubles agricoles et non agricoles.

<sup>2</sup> Les prescriptions du droit fédéral (art. 10 LDFR [RS 211.412.11]) s'appliquent au calcul de la valeur de rendement des exploitations et immeubles agricoles.

#### Art. 5

Surveillance et archivage

<sup>1</sup> Les commissions d'estimation des lettres de rente sont placées sous la surveillance de l'Intendance cantonale des impôts.

<sup>2</sup> Cette dernière pourvoit au suivi et au conseil techniques des estimateurs et estimatrices, à l'application

uniforme des méthodes et normes d'estimation éprouvées, ainsi qu'à l'archivage des estimations officielles.

<sup>3</sup> L'Intendance des impôts n'utilise les dossiers d'estimation que pour les buts décrits au 2<sup>e</sup> alinéa.

## **II. Organisation**

### **Art. 6**

#### Arrondissements d'estimation

Le territoire du canton est divisé en six arrondissements en vue de l'estimation officielle des immeubles.

Premier arrondissement: l'Oberland, comprenant les districts du Bas-Simmental, du Haut-Simmental, de Frutigen, de Gessenay, d'Interlaken, de l'Oberhasli et de Thoune;

Deuxième arrondissement: le Mittelland, comprenant les districts de Fraubrunnen, Konolfingen, Laupen, Schwarzenbourg et Seftigen;

Troisième arrondissement: l'Emmental/Haute-Argovie, comprenant les districts d'Aarwangen, de Berthoud, de Signau, de Trachselwald et de Wangen;

Quatrième arrondissement: le Seeland, comprenant les districts de d'Aarberg, de Bienne, de Büren, de Cerlier et de Nidau;

Cinquième arrondissement: le Jura bernois, comprenant les districts de Courtelary, La Neuveville et Moutier;

Sixième arrondissement: le district de Berne.

### **Art. 7**

#### Commission d'estimation

<sup>1</sup> Une commission d'estimation des lettres de rente est instituée par arrondissement.

<sup>2</sup> Pour chaque commission d'estimation des lettres de rente sont nommés

- a* un président ou une présidente,
- b* trois vice-présidents ou vice-présidentes,
- c* deux estimateurs ou estimatrices de district par district, ainsi que
- d* deux estimateurs ou estimatrices communaux par commune.

<sup>3</sup> La présidente ou le président et les vice-présidentes ou vice-présidents seront des expertes ou experts en bâtiment et des expertes ou experts agricoles. Les estimateurs ou estimatrices de district et de commune désignés seront l'un expert ou experte en bâtiment, l'autre, expert ou experte agricole.

<sup>4</sup> Plusieurs communes peuvent s'unir pour désigner leurs experts ou expertes qui sont recrutés, dans la mesure du possible, parmi les personnes dont dispose l'Intendance des impôts pour les questions d'évaluation des immeubles.

### **Art. 8**

#### Nomination

<sup>1</sup> Le Conseil-exécutif nomme les présidents, les présidentes, les vice-présidents, les vice-présidentes, les estimateurs et les estimatrices de district sur proposition de la Direction des finances.

<sup>2</sup> Les communes désignent leurs estimateurs ou estimatrices au cas par cas et en fonction des besoins de la commission d'estimation des lettres de rente.

<sup>3</sup> Les membres des commissions d'estimation des lettres de rente doivent, sauf exception, être domiciliés dans la région qu'ils représentent (arrondissement d'estimation, district, commune) ou y avoir une activité professionnelle régulière.

<sup>4</sup> La période de fonction des membres est de quatre ans renouvelable. Elle se termine à la fin du mois où l'estimateur ou l'estimatrice atteint 65 ans révolus. Une personne est nommée en remplacement pour le reste de cette période.

### **Art. 9**

#### Composition de la commission

<sup>1</sup> Pour procéder aux estimations officielles, la commission est dirigée par le président, la présidente, un vice-président ou une vice-présidente.

<sup>2</sup> Le président ou la présidente décide au cas par cas de la composition de la commission. Elle se compose d'au moins deux membres y compris le président ou la présidente.

<sup>3</sup> Pour procéder aux estimations extra-officielles, le président ou la présidente décide au cas par cas avec le mandant ou la mandante de la composition de la commission et du nombre de ses membres.

<sup>4</sup> Pour l'estimation d'immeubles non agricoles, la commission est présidée par une experte ou un expert en bâtiment. Pour l'estimation d'exploitations et d'immeubles agricoles, la commission est présidée par une experte ou un expert agricole.

<sup>5</sup> L'Intendance cantonale des impôts peut instituer une commission extraordinaire dans des cas particuliers en vue des estimations officielles.

<sup>6</sup> Dans des cas particuliers, l'Intendance cantonale des impôts ou la commission d'estimation des lettres de rente peut faire appel à d'autres spécialistes.

## **Art. 10**

Incapacité et récusation

Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives régissant les motifs d'incapacité ou de récusation sont applicables.

## **Art. 11**

Responsabilité et secret de fonction

Les dispositions de la loi cantonale sur le personnel régissant le secret de fonction et la responsabilité s'appliquent aux membres des commissions d'estimation des lettres de rente.

## **III. Procédure**

### **Art. 12**

Introduction

a Estimation selon le CCS [RS 210]

<sup>1</sup> Les demandes d'estimation officielle au sens de l'article 2, 1<sup>er</sup> alinéa doivent être adressées par écrit au président ou à la présidente de la commission d'estimation de l'arrondissement dans lequel sont situés les immeubles ou les exploitations.

<sup>2</sup> Dans les cas où les immeubles ou les exploitations s'étendent sur plusieurs arrondissements d'estimation, les demandes doivent être adressées ensemble à l'Intendance cantonale des impôts, à l'intention des commissions d'estimation concernées. Après consultation des présidents et présidentes, l'Intendance des impôts désigne le président ou la présidente compétente. Le président ou la présidente désignée est habilité(e) à traiter le dossier techniquement et administrativement pour les arrondissements concernés et les demandes lui sont transmises pour être traitées directement.

b Estimation selon la LDFR [RS 211.412.11]

<sup>3</sup> Les demandes d'estimation officielle ou d'approbation d'estimation officielle au sens de l'article 2, 2<sup>e</sup> alinéa doivent être adressées à l'Intendance cantonale des impôts. Les personnes ayant droit selon l'article 87, 3<sup>e</sup> alinéa LDFR [RS 211.412.11] peuvent aussi charger une experte ou un expert externe à l'Intendance des impôts de procéder à l'estimation. Dans ce cas, l'Intendance des impôts fournit sur demande une liste d'experts.

c Estimation extra-officielle

<sup>4</sup> Les mandats d'estimation extra-officielle doivent être adressés au président ou à la présidente d'une commission d'estimation des lettres de rente.

### **Art. 13**

Forme

<sup>1</sup> Les demandes et les mandats doivent être déposés par écrit et doivent indiquer les immeubles et le but de leur estimation.

<sup>2</sup> S'il y a lieu d'estimer officiellement un immeuble ou une exploitation agricole sis en partie dans un canton voisin, il faut signaler qu'une demande semblable a été présentée à l'autorité de l'autre canton.

### **Art. 14**

Examen de la forme

<sup>1</sup> L'autorité compétente, soit le président ou la présidente de la commission d'estimation des lettres de rente, examine la demande et la fait, au besoin, compléter et rectifier. Elle tient un contrôle de toutes les demandes.

<sup>2</sup> Elle est habilitée à exiger des avances de frais.

## **Art. 15**

### Visite des lieux

<sup>1</sup> En règle générale, toute estimation est précédée d'une visite des immeubles. Tous les requérants et requérantes et tous les propriétaires, ainsi que leurs mandataires doivent être avertis à temps et par écrit de la visite. La convocation précise la composition de la commission.

<sup>2</sup> Les propriétaires et leurs mandataires s'assurent que les immeubles pourront être visités le jour prévu. Ils mettent les documents nécessaires à la disposition de la commission. La convocation les rend attentifs à cette obligation.

## **Art. 16**

### Expertise

Le résultat de l'estimation doit être consigné par écrit dans une expertise comportant

- a* le nom de la commission;
- b* le nom des estimateurs ou estimatrices concernés et leur fonction;
- c* le nom du requérant ou de la requérante et du ou de la propriétaire;
- d* le but de l'estimation;
- e* la date déterminante de l'estimation;
- f* le genre d'estimation (officielle ou extra-officielle);
- g* le lieu et la date de la visite, ainsi que le nom des personnes présentes;
- h* une description exacte des immeubles et des bâtiments qui s'y trouvent, ainsi que des affectations, droits, charges et servitudes liés aux immeubles; si la visite des lieux a révélé des divergences par rapport aux données du registre foncier en ce qui concerne la surface, le genre de culture, etc. ou si les parties renoncent expressément à la description de l'immeuble, il faut le mentionner expressément;
- i* le résultat de l'estimation avec l'exposé des motifs;
- k* pour les estimations officielles, les frais d'estimation (en annexe);
- l* la date et la signature de tous les estimateurs et estimatrices concernés.

## **Art. 17**

### Notification

<sup>1</sup> Le résultat d'une estimation officielle selon l'article 2, 2<sup>e</sup> alinéa est notifié par l'Intendance cantonale des impôts avec indication des voies de droit.

<sup>2</sup> Dans les autres cas, l'expertise et tous les documents qui s'y rapportent doivent être transmis au mandant ou à la mandante dans les 30 jours suivant la visite des lieux.

<sup>3</sup> Une copie de toutes les expertises des estimations officielles sera envoyée à l'Intendance cantonale des impôts.

## **Art. 18**

### Approbation

Les estimations des experts extérieurs à l'Intendance des impôts (art. 12, 3<sup>e</sup> al.) doivent être approuvées par l'Intendance cantonale des impôts.

## **IV. Frais et émoluments**

### **Art. 19**

#### Principe

Les estimations officielles et extra-officielles sont payantes.

### **Art. 20**

#### Emolument

<sup>1</sup> Pour les estimations officielles qu'elle a ordonnées au sens de l'article 2, 2<sup>e</sup> alinéa, l'Intendance des impôts perçoit un émolument comprenant aussi les honoraires et les frais des membres de la commission.

<sup>2</sup> Lorsqu'un expert ou une experte au sens de l'article 12, 3<sup>e</sup> alinéa est chargée d'effectuer l'estimation, l'Intendance des impôts perçoit un émolument pour la procédure d'examen et d'approbation.

## **Art. 21**

Réglementation des honoraires

<sup>1</sup> Des honoraires de 150 francs par heure sont dus pour tous les travaux des membres des commissions d'estimation des lettres de rente qui sont liés à des estimations officielles au sens de l'article 2.

<sup>2</sup> Ces honoraires comprennent également une indemnité pour l'utilisation de moyens informatiques ou autre instrument technique de travail.

<sup>3</sup> Outre leurs honoraires, les membres de la commission d'estimation des lettres de rente reçoivent l'indemnité suivante selon les dépenses

- a* 0,70 franc par kilomètre pour l'utilisation de leur véhicule privé en dehors du rayon local;
- b* le prix du billet en première classe avec l'abonnement demi-tarif pour les trajets en train;
- c* 24 francs pour les repas principaux pris en dehors du rayon local;
- d* jusqu'à concurrence de 120 francs pour les dépenses de nuitées nécessaires (y compris le petit déjeuner) sur présentation d'un justificatif;
- e* 0,20 franc par photocopie A4/A3;
- f* le montant effectif des frais de téléphone, téléfax et d'affranchissement postal;
- g* le montant des frais de photocopie d'extraits du registre foncier et de plan du cadastre sur présentation d'un justificatif.

<sup>4</sup> Est réputé rayon local le trajet aller de 10 kilomètres au plus.

<sup>5</sup> Pour les estimations extra-officielles, la commission n'est pas liée au tarif.

## **Art. 22**

Décompte

Le président, la présidente, le vice-président ou la vice-présidente qui a dirigé une estimation officielle ou bien les experts ou les expertes au sens de l'article 20, 2<sup>e</sup> alinéa envoient une facture détaillée au mandant ou à la mandante.

## **V. Voies de recours**

### **Art. 23**

Un recours écrit et motivé contre toute estimation officielle selon l'article 2, 2<sup>e</sup> alinéa peut être déposé dans les 30 jours dès la notification auprès de l'Intendance cantonale des impôts à l'attention de la commission cantonale des recours en matière fiscale.

## **VI. Dispositions transitoires et finales**

### **Art. 24**

Droit applicable

La présente ordonnance s'applique aux requêtes pendantes lors de son entrée en vigueur.

### **Art. 25**

Abrogation d'un acte législatif

L'ordonnance du 15 avril 1987 concernant l'estimation officielle des immeubles (ordonnance sur les estimations) est abrogée.

### **Art. 26**

Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1996, après son approbation par le Conseil fédéral.

Berne, 20 septembre 1995

Au nom du Conseil-exécutif,  
la présidente: *Schaer*  
le chancelier: *Nuspliger*  
*Approuvée par le Conseil fédéral le 21 novembre 1995*

## **Appendice**

### ***Modifications***

20. 9. 1995 O ROB 95-108; en vigueur dès le 1. 1. 1996