



Rapport d'expertise immobilière



PROPRIÉTAIRE

Brenlla Vazquez Pablo



MANDANT

Office des poursuites et faillites de Delémont



ADRESSE

Rue des Noires-Terres 6 – 2853 Courfaivre – JU



CATÉGORIE D'OBJET

Maison familiale individuelle avec couvert à voiture



N° DE PARCELLE

2574



N° EGRID

CH 79447 83806 30



SURFACE DU TERRAIN

658 m²



ANNÉE DE CONSTRUCTION

1994



SURFACE HABITABLE NETTE

169 m²



PIÈCES

6.0



VALEUR VÉNALE

CHF 615'000.00



DATE DE L'ESTIMATION

13.02.2025

Table des matières

1	Description du mandat	3
2	Ethique, déontologie et indépendance	3
3	Situation de la parcelle	3
4	Description du bien	9
5	Estimation	12
6	Résumé	14
7	Validité et réserves générales.....	15
8	Entreprises recommandées	16
9	Annexes.....	16

1 Description du mandat

Le présent mandat a été confié afin de déterminer :

- la valeur vénale de l'immeuble en l'état actuel

Distinction entre prix et valeur

Le prix et la valeur sont deux notions bien distinctes. La valeur d'un bien quel qu'il soit dépend de l'appréciation personnelle du profit résultant de l'acquisition de ce bien. Le prix, lui, est le fruit du résultat du processus de négociation entre le vendeur et l'acquéreur.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale d'un bien représente le prix estimé auquel il pourrait être vendu à la date de l'estimation dans le cadre d'un processus de négociation effectué :

- entre un vendeur consentant et un acheteur non lié au vendeur, disposant d'informations identiques
- dans des conditions de concurrence et de cession normales sur le marché libre
- pendant une période suffisante compte tenu de la nature du bien

2 Ethique, déontologie et indépendance

Le soussigné certifie réaliser son mandat en parfaite neutralité, impartialité et indépendance et confirme également qu'aucun conflit d'intérêts n'existe à la date de l'estimation.

3 Situation de la parcelle

3.1 A propos de 2853 Courfaivre

La commune de Haute-Sorne est une commune plutôt rurale et compte 7'362 habitants (évolution entre 2020 et 2023 : 2.7%). En 2022, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 2'630. La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75'000 CHF) était de 21.3% à Haute-Sorne en 2020 (Suisse : 33.7%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50'000 CHF) était de 49.4% en 2020 (Suisse : 37.3%).

En une demi-heure en voiture depuis Haute-Sorne, on peut atteindre 123'393 habitants et 64'576 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich : 1'680'510 habitants et 1'208'307 employés). 26'728 habitants et 18'676 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich : 929'752 habitants et 847'932 employés).

Le prix d'achat médian des maisons individuelles se situe aux alentours de CHF 4'650 par m², 37.0% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'380 par m². Le taux de vacance des maisons individuelles au cours des cinq dernières années s'est situé à 1.3%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 0.6%. Le taux de l'offre pour les maisons individuelles (nombre d'objets proposés à la vente divisé par l'effectif) est de l'ordre de 2.9% (Suisse : 2.8%).

Haute-Sorne compte un total de 3'715 logements. La proportion de maisons individuelles est de 41.9%. Entre 2018 et 2022, 19 nouvelles maisons individuelles ont été construites en moyenne annuelle, ce qui correspond à 1.2% de l'effectif (Suisse : 0.6%).

Le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, qui tient compte d'environ 300 facteurs pour déterminer l'attractivité de chaque commune pour les maisons individuelles, fait figurer Haute-Sorne parmi les communes avec une qualité d'emplacement standard (2.4 points sur une échelle de 1 [commune avec une qualité d'emplacement extrêmement faible] à 5 [commune avec une qualité d'emplacement excellente]). Au cours des trois dernières années, le rating d'emplacement et du marché pour les maisons individuelles s'est légèrement détérioré de -0.3 points dans la commune de Haute-Sorne.

Source : Wüest Dimensions

3.2 Emplacement

La parcelle est située au Sud-Ouest de Courfaivre dans un quartier résidentiel de maisons familiales et d'immeubles d'habitation et en bordure d'une zone agricole au Sud. Les commodités de Courfaivre sont composées de deux boulangeries, d'un tea-room, d'un bar et d'une station-service. Plusieurs restaurants actuellement fermés se trouvent à Courfaivre. Plusieurs entreprises de renommée régionale et suisse se trouvent sur le territoire de la commune. Courfaivre compte une école enfantine et une école primaire à environ 13 minutes à pied de la parcelle et l'école secondaire est à Bassecourt, le village voisin. Un arrêt de bus est à environ 240 mètres la maison estimée. Courfaivre bénéficie également d'une gare CFF située à l'extrême Est du village. L'entrée de l'autoroute A16 est accessible en moins de 5 minutes. La parcelle est en forte légère pente. La route devant la maison est très peu fréquentée car elle ne dessert que le quartier résidentiel. La qualité de la desserte en transports publics est bonne en comparaison suisse selon Wüest Partner et comme satisfaisante selon le Géoportail. Nous qualifions l'emplacement global de moyen.

3.3 Mobilité et infrastructures



JURA CH
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



Source : Location Spot de Wüest Dimensions et Géoportail

3.4 Zone d'affectation

La parcelle se situe en zone H2 avec un indice d'utilisation du sol (IUS) maximal de 0.4.

Définition de l'indice d'utilisation du sol (IUS)

L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes (SPd) destinées à l'habitation et aux activités et la surface de terrain déterminante (Std) du bien-fonds.

Définition de la surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante (SPd) est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux. N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.5 m ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416.

La surface de plancher déterminante SPd comprend ainsi :

- La surface utile principale SUP
- La surface de dégagement SD
- La surface de construction SC

Ne sont pas comptés :

- les caves, greniers et galetas
- les chaufferies et les soutes à combustibles, les buanderies et séchoirs des logements, les abris de protection civile, les machineries d'ascenseurs ainsi que les installations de ventilation et de climatisation
- les locaux communautaires des ensembles d'habitation
- les garages pour véhicules à moteur, bicyclettes et voitures d'enfants qui servent aux habitants, aux travailleurs et aux visiteurs
- les aires de circulation telles que couloirs, escaliers, ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles
- les toitures-terrasses ouvertes sur un côté au moins ainsi que les jardins d'hiver, serres et vérandas chauffés par une autre source d'énergie
- les balcons et loggias ouverts
- les locaux commerciaux de stockage souterrains qui ne sont ni ouverts au public, ni dotés de places de travail

Source : www.densité.ch

3.5 Vue

Aucune vue particulière.

3.6 Ensoleillement

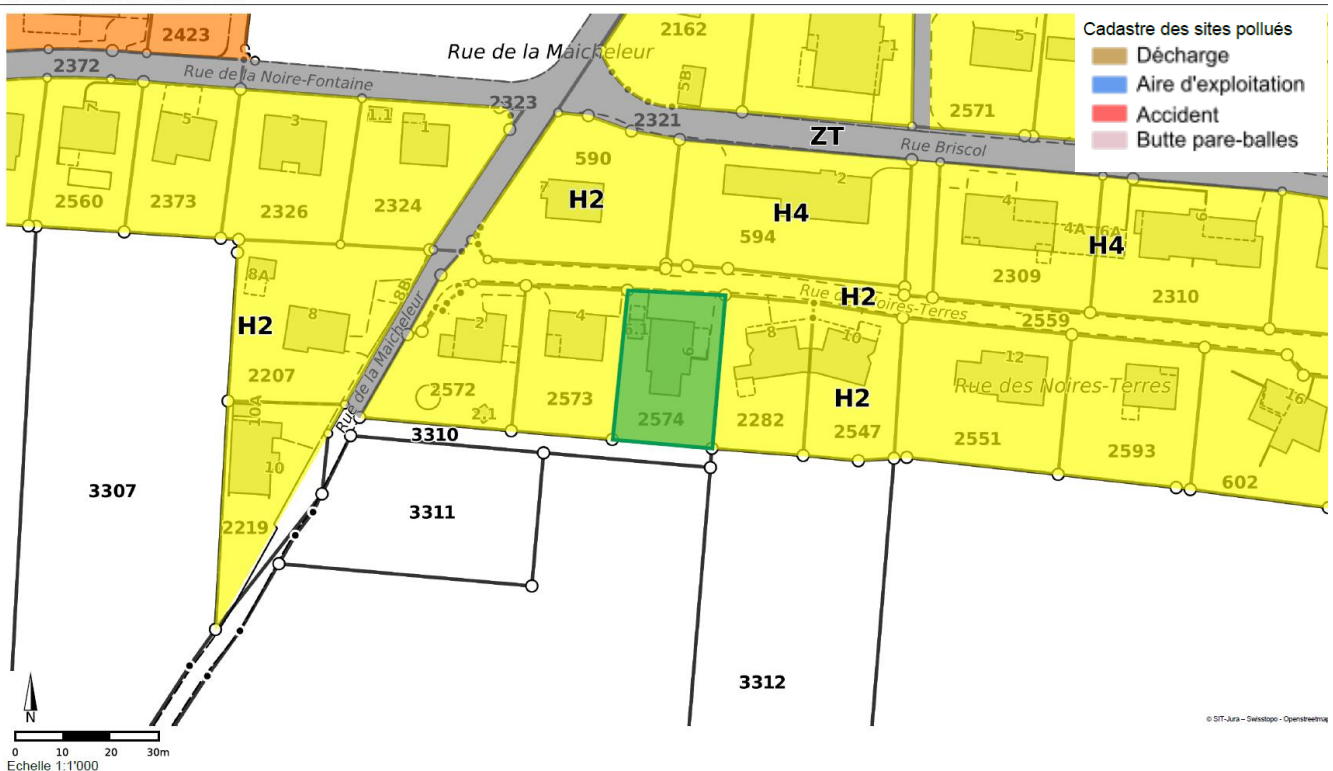
Bon ensoleillement de la parcelle.

3.7 Sites pollués

A la date de l'estimation, la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués de la République et Canton du Jura et aucun indice ne laisse penser qu'un tel risque pourrait exister.

JURA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassier

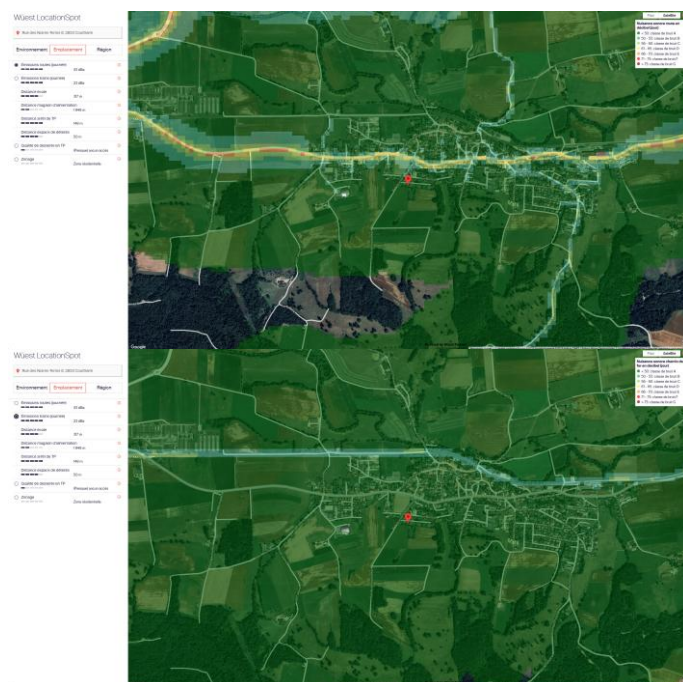


Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Date d'impression : jeudi 13 février 2025 18:13
Coordonnées : 2587800 / 1242472

3.8 Nuisances et émissions sonores

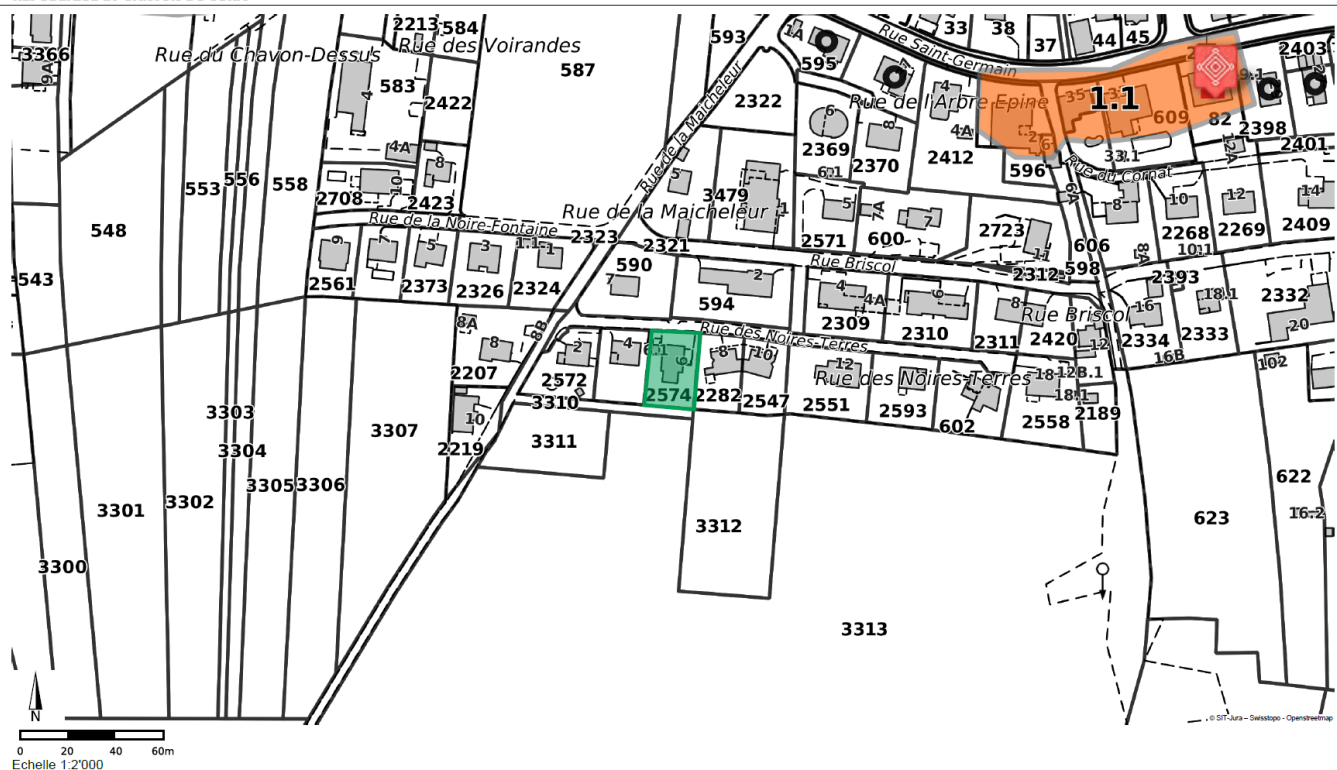
Aucune nuisance particulière n'a été constatée lors de la visite. Nous relevons toutefois la proximité de la zone agricole pouvant éventuellement engendrer quelques nuisances lors des travaux agricoles.



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

3.9 Monuments historiques et inventaire architectural

La parcelle ne figure pas dans un périmètre d'inventaire architectural et l'immeuble en lui-même ne figure pas au répertoire des biens culturels de la RCJU.

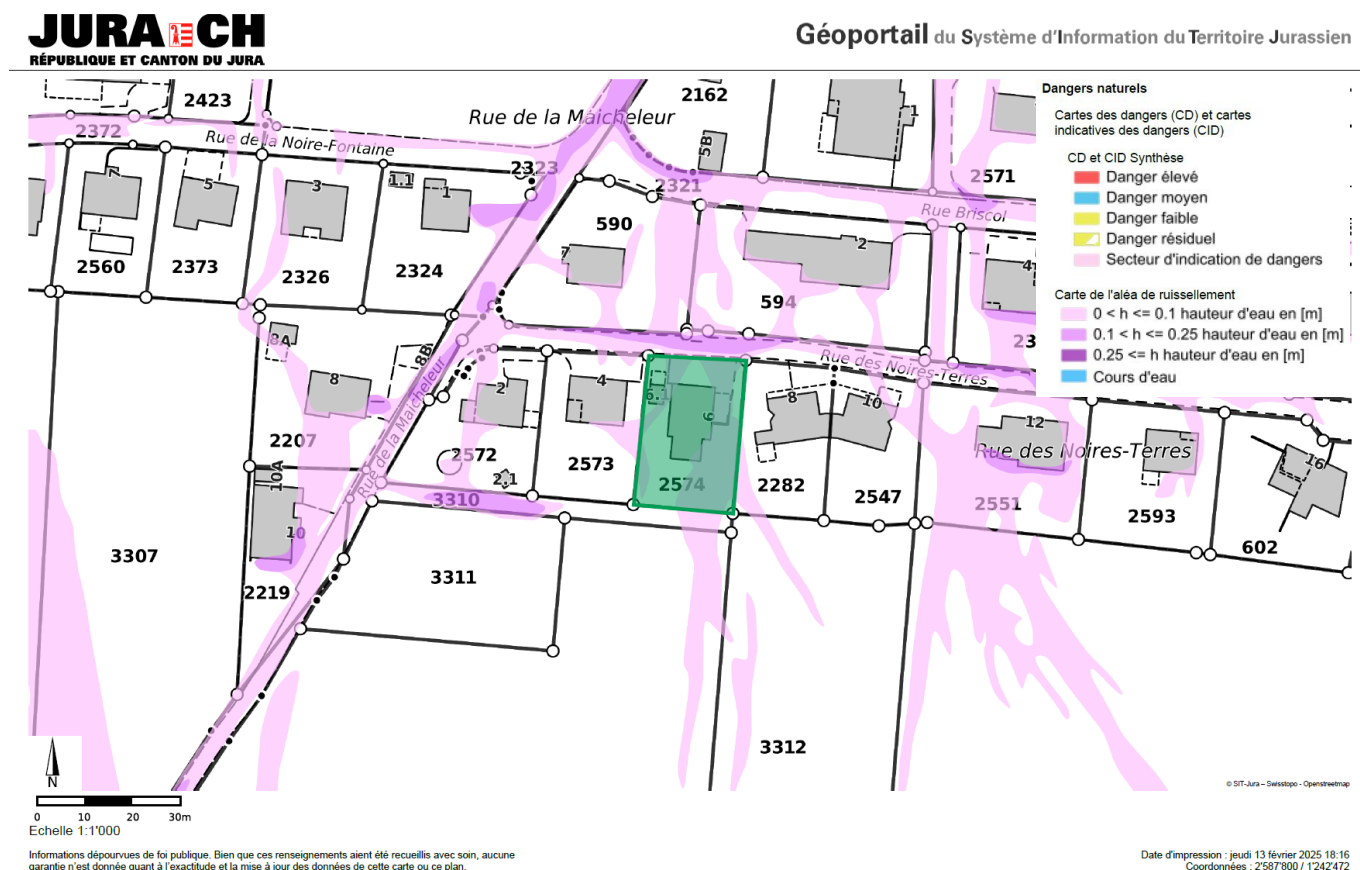


Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Date d'impression : jeudi 13 février 2025 18:14
Coordonnées : 2°58'7800 / 1°24'2472

3.10 Carte des dangers naturels

La carte des dangers naturels montre que la parcelle ne se trouve pas dans un périmètre de danger particulier. Des risques de l'aléa du ruissellement sont principalement présents à l'Est et à l'Ouest de la parcelle.



3.11 Carte du radon

Le radon est un gaz naturel radioactif qui provient de la dégradation de l'uranium présent en quantité minime dans le sol. En Suisse, diverses zones sont considérées comme ayant des concentrations élevées en radon. Il s'agit principalement des Alpes et du Jura.

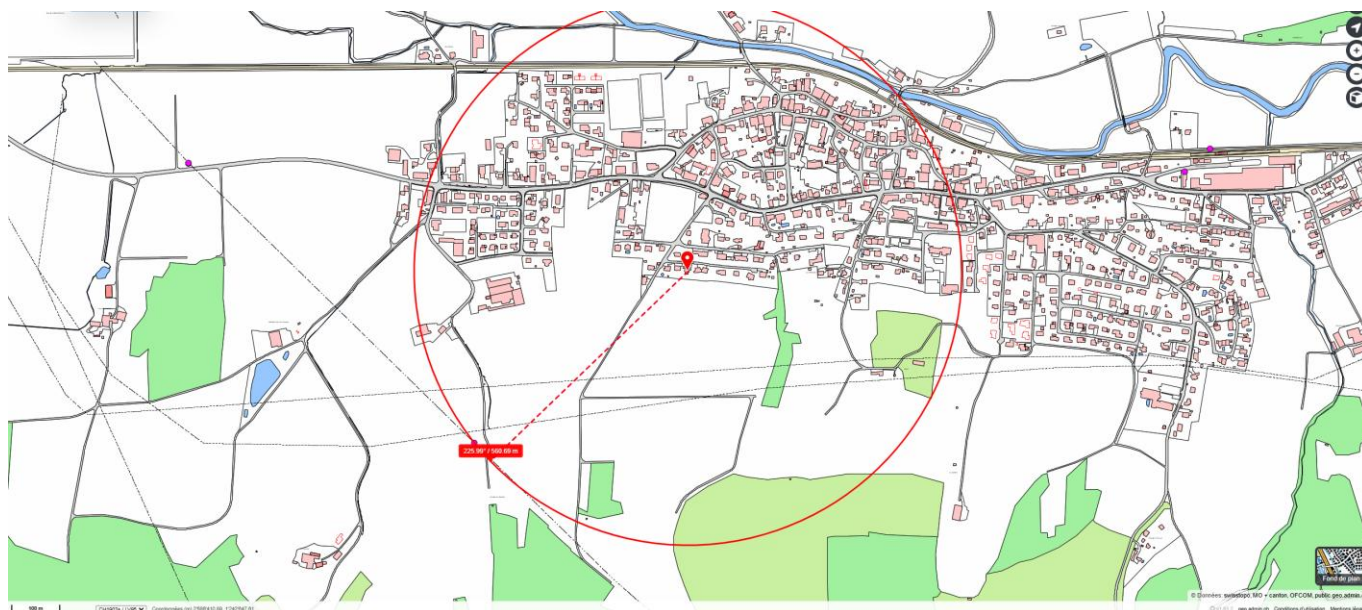
Le radon s'introduit dans les bâtiments par infiltration depuis le sol. En cas de trop forte concentration, ce gaz est nocif pour la santé des êtres humains et peut provoquer le cancer du poumon.

Seule une mesure effectuée pendant 90 jours durant la période de chauffage (octobre à mars) **à l'aide d'un dosimètre** permet de **déterminer** s'il y a une **concentration** trop importante **de radon dans l'immeuble**. Le coût est actuellement (2023) de CHF 230.00 dans le Canton du Jura et comprend 2 dosimètres et les frais administratifs.



3.12 Carte des rayonnements non ionisant

L'antenne la plus proche se situe à environ 560 mètres de distance et comporte des emplacements pour des antennes 4G et 3G.



3.13 Carte des limitations de forages pour sondes géothermiques

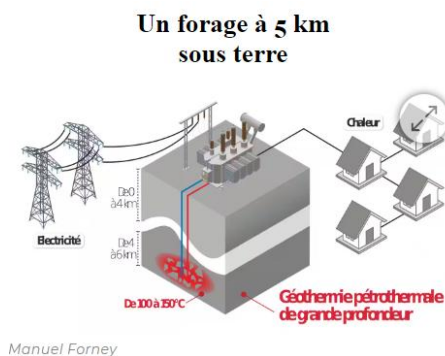
Le forage pour l'installation de sondes géothermiques est autorisé avec une restriction de profondeur de 150m.



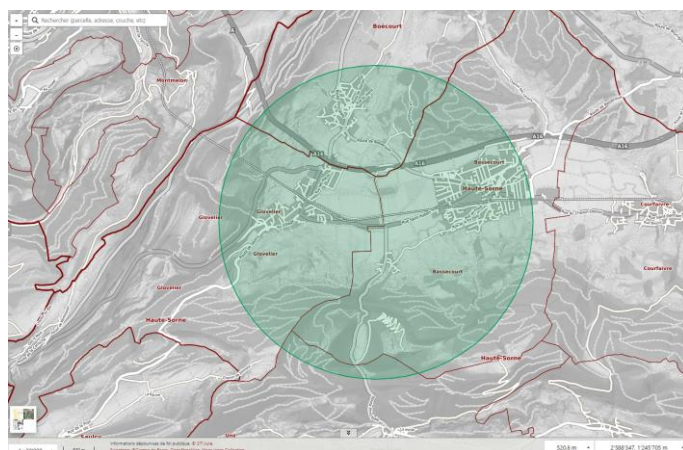
3.14 Projet de géothermie profonde de Haute-Sorne

Le projet de géothermie profonde de Haute-Sorne a pour objectif la production d'électricité et de chaleur dans une centrale géothermique alimentée par deux forages d'environ 5 km de profondeur. Il entend ainsi contribuer à l'approvisionnement énergétique indigène, renouvelable et propre du canton du Jura. En tant que projet-pilote, il est conçu comme un démonstrateur technologique. Son succès doit permettre d'ouvrir la voie à de futures réalisations ailleurs dans le pays. Il

s'appuie sur la technologie de stimulation multi-étapes développée par Geo-Energie Suisse et est issu d'une convention tripartite établie en juin 2015 entre la commune de Haute-Sorne, le canton du Jura et Geo-Energie Suisse.



Ce projet est actuellement très controversé et de nombreux opposants se sont réunis en une association "Citoyens Responsables Jura" (CRJ). De nombreux arguments sont cités contre le projet, notamment le procédé de forage appelé fracking qui est susceptible de déclencher des séismes. Les propriétaires de biens immobiliers situés dans un rayon de 2.5 kilomètres autour du site ont été invités à réaliser un protocole de fissures de leur bâtiment avant le début des travaux de forage. En cas de séisme, il est toutefois possible que des dégâts surviennent à plus de 2.5 kilomètres du site de forage, mais il est impossible d'évaluer précisément le rayon d'impact.



Dans ce cadre-là, nous précisons que la valeur vénale retenue dans ce rapport ne tient pas compte d'éventuels risques liés à ce projet ni à d'éventuels futurs dégâts potentiels consécutifs à celui-ci.

Sources : Site internet de Geo-Energie Suisse et Geo-Energie Jura / Site internet de l'association CRJ / Site de la RCJU

3.15 Qualité et nature du sol

Aucune information relative à la qualité du sol ainsi qu'aux diverses couches géologiques n'est disponible. De ce fait, aucune moins-value n'est effectuée. Seul un carottage du sol permettrait de définir la qualité du sol.

4 Description du bien

4.1 Description et distribution

Maison familiale individuelle avec couvert à voiture. La maison comprend 6.0 pièces sur 2 étages (sans sous-sol). La distribution se trouve sur l'annexe présentant les surfaces et sur les plans.

- Production de chaleur
 - Chauffage à mazout
- Production de l'eau chaude sanitaire
 - Idem production de chaleur
- Distribution de la chaleur
 - Chauffage au sol et radiateurs

4.2 Etat de l'immeuble

Année de construction 1994

Rénovations 2005 WC/Douche au rez
2005 Peinture intérieure (Année estimée)

Transformations 1995 Cabane de jardin/Réduit
2006 Véranda non-chauffée mais avec un poêle

Etat actuel Détérioré à intact selon Wüest Dimensions

Description et état de l'immeuble			
Désignation	Matériaux	Etat	A rénover
Structure de base	Maçonnerie traditionnelle en briques et béton	Intact	A long terme
Murs porteurs extérieurs	Murs en briques	Intact	A long terme
Dalles	Dalles en béton	Intact	A long terme
Isolation	Isolation périphérique	Détérioré à intact	A court terme
Façades	Crépi, Bardage bois, Béton, Briques apparentes	Détérioré à intact	A court terme
Style de toiture	2 pans sur habitation et toit plat sur véranda	Intact	A long terme
Couverture	Tuiles de terre cuite, Etanchéité et gravier	Intact	A long terme
Fenêtres	Bois/Métal	Intact	A court terme
Vitrage	Double vitrage isolant	Intact	A court terme
Stores et volets	Stores à lamelles en alu	Intact	A moyen terme
Ouverture en toiture	2 Velux	Intact	A moyen terme
Cuisine	Légèrement démodée mais avec beaucoup de rangements	Détérioré à intact	A moyen terme
Salles d'eau	Simple et WC avec manque d'entretien	Détérioré	A court terme
Sols (revêtement)	Carrelage, Parquet stratifié	Intact	A moyen terme
Murs et cloisons (revêtement)	Crépi, Briques apparentes, Carrelage, Béton peint	Intact	A moyen terme
Plafonds (revêtement)	Béton peint, Crépi, Lames en bois, Panneaux OSB	Intact	A moyen terme
Chauffage (type)	Chauffage à mazout	Détérioré à intact	A court terme
Chaque-eau (boiler)	Couplé au chauffage à mazout	Intact	A court terme
Capacité citerne	2'000 litres	Intact	A court terme
Chauffage central	Oui	Intact	A long terme
Distribution de la chaleur	Radiateurs, Chauffage au sol	Intact	A long terme
Cheminée ou poêle	Poêle	Intact	A long terme
Raccordement à la STEP	Raccordé à la STEP	-	-
Panneaux solaires	Aucuns	-	-
Pare-soleil	En toile manuel	Endommagé	A rénover
Autres remarques	- Fissures sur marches de l'escalier intérieur - Mousse sur pavés au Nord - Planches de rive et bardage bois à rénover - Manque d'entretien des aménagements extérieurs	-	-

Une rénovation certains éléments de construction de l'immeuble est nécessaire à court et moyen terme. Nous tenons compte de tous ces éléments dans le taux de vétusté.

4.2.1 Travaux à court, moyen et long terme

Travaux à court terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

Travaux à moyen terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

Travaux à long terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

4.3 Contrôle OIBT

L'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) fixe des règles de contrôles périodiques des installations électriques de tout immeuble et autre installation. Les installations électriques soumises au contrôle tous les 20 ans (habitation) doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de 5 ans ou plus.

Aucun contrôle OIBT n'a été effectué au cours des 5 dernières années. Il devra donc être effectué en cas de vente de l'immeuble à un tiers. En règle générale, ceci est de la responsabilité et à la charge de l'acquéreur, mais il arrive que le vendeur entreprenne de faire réaliser ce rapport avant la vente afin d'éviter tout litige en cas de problème ultérieur. Nous collaborons et recommandons l'entreprise **Vermeille Contrôle au Noirmont** (coordonnées en fin de rapport) pour procéder au contrôle des installations électriques.

4.4 Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB

Dès 2016 dans le Canton du Jura, en cas de vente d'un immeuble d'habitation à un tiers, un rapport énergétique CECB de l'immeuble doit être réalisé. Cette exigence n'est pas applicable si l'immeuble contient au moins 10% de surfaces commerciales. Actuellement ce rapport n'a pas encore été rédigé. Il doit être établi avant la vente de l'immeuble et est à la charge du vendeur. Nous collaborons et recommandons l'entreprise **Energys à Courtételle** (coordonnées en fin de rapport) pour la réalisation du rapport CECB.

4.5 Amiante

Explications sur l'amiante :

L'amiante est une roche naturelle qui a la particularité d'être fibreuse. Différents types d'amiantes existent notamment :

- Chrysotile
- Amosite
- Crocidolite
- Actinolite
- Anthophyllite
- Trémolite

Présentation des propriétés de l'amiante :

- Ininflammable
- Faible conductivité thermique et électrique
- Résistance aux microorganismes et aux substances chimiques
- Malléable
- Résistance à la traction et à la friction
- Faible prix
- Diamètre des fibres compris entre 0.02 et 0.10 micron (cheveu 40 microns)

L'amiante peut provoquer de graves maladies irréversibles (en raison du très faible diamètre de ses fibres) comme l'asbestose, le cancer du poumon, le cancer de la plèvre et des plaques pleurales.

En Suisse, l'amiante a été utilisée dans la construction en raison de ses propriétés mais a été interdite dès 1991. Elle a été principalement utilisée entre 1950 et 1990, mais également avant 1950. Il est important de relever qu'elle a pu être utilisée jusqu'en 1995 (fin de stock de matériaux amiantés et exceptions).

L'immeuble ayant été construit en 1994, il est peu probable mais pas exclu que certains matériaux de construction utilisés contiennent de l'amiante. Seul un diagnostic amiante peut confirmer la présence ou l'absence d'amiante par des prélèvements destructifs des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. A ce jour, aucun diagnostic n'a été réalisé. **Si un diagnostic est souhaité, JOD Sàrl peut mettre le mandant en contact avec l'un des leaders romands en matière de diagnostic amiante.**

Dans le Canton du Jura, une notice se basant sur l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) contraint tous les propriétaires effectuant des travaux dans leur immeuble à faire réaliser un diagnostic "polluants dans les éléments construits" dès qu'il faut s'attendre à des déchets de chantier contenant des polluants dangereux pour l'environnement ou la santé. En l'occurrence, cette contrainte s'applique à tous les immeubles construits ou rénovés avant 1991. De son côté, l'OLED oblige également à effectuer un diagnostic si la quantité de déchets de chantier dépassera vraisemblablement 200 m³.

4.6 Droits réels

- Usufruit
 - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Droit d'habitation
 - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Droit distinct et permanent de superficie (DDP)
 - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Autres droits réels pouvant influencer la valeur
 - Aucune autre servitude exerçant une influence sur la valeur du bien n'existe.

4.7 Analyse SWOT et Risques JETS

Tous les immeubles présentent des forces (Strengths) et des faiblesses (Weaknesses) et sont soumis à des opportunités (Opportunities) ainsi qu'à des menaces (Threats). Dans ce cadre-là, une analyse SWOT peut être effectuée. Nous incluons dans l'analyse SWOT les risques JETS. Ces risques peuvent influencer la valeur d'un bien immobilier sont généralement catégorisés en risques :

- Juridiques (droits réels, changement dans la législation, etc.)
- Economiques (situation économique, démographie, évolution de la demande, etc.)
- Techniques (amiante, autres polluants, vétusté, etc.)
- Situationnels (dangers naturels, trafic routier intense, antennes, etc.)

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">■ Quartier calme■ Proche d'une station-service avec shop■ Proche d'un arrêt de bus■ Environnement alentours déjà bâti	<ul style="list-style-type: none">■ Certains éléments de construction à rénover à court ou moyen terme (chauffage, façades, WC/Bain, etc.)■ Manque d'entretien des aménagements extérieurs■ Accès à la parcelle en forte pente (Rue de la Maicheleur)■ Terrain en forte pente■ Citerne à mazout dans buanderie
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">■ L'acquéreur pourra rénover le bien à son goût■ Démographie : évolution entre 2020 et 2023 : 2.7%■ Baisse des taux d'intérêts	<ul style="list-style-type: none">■ Concurrence de maisons plus modernes et mieux entretenues sur le marché de Courfaivre■ Offre importante de maisons à vendre à Courfaivre (13 annonces)

4.8 Visite

La visite de l'immeuble a eu lieu le 27.01.2025 en présence de M. Pablo Brenlla Vazquez qui a souhaité que les photos intérieures ne soient pas jointes au rapport. Damien Jolidon représentait JOD Sàrl pour effectuer la visite.

Parties non visitées ou inaccessibles :

Aucune

5 Estimation

5.1 Valeur réelle

Principes de la méthode de la valeur réelle

Dans la méthode de la valeur réelle (également appelée intrinsèque), la valeur réelle est au centre de l'estimation. Cette valeur est constituée de la valeur de l'immeuble érigé sur la parcelle, des coûts des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction et de la valeur du terrain.

De plus, sur la valeur de l'immeuble et le coût des aménagements extérieurs il faut déduire la dévalorisation due à l'âge. Car un immeuble a des cycles de rénovation et chacun des cycles entraîne une perte de valeur. Cela représente théoriquement ce qui faudrait constituer comme fond de rénovation.

Les éléments d'un immeuble peuvent être classés en 4 groupes. Les principaux éléments de construction par groupe sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Gros-œuvre 1	Gros-œuvre 2	Aménagements	Installations
Structure de base	Fenêtres	Plâtrerie	Electricité
Structure porteuse	Portes extérieures	Serrurerie	Chauffage
Revêtements de façades	Portails	Menuiserie	Ventilation
Murs	Baies vitrées	Revêtements de sol	Climatisation
Dalles	Ferblanterie	Revêtements de mur	Sanitaires
Parois	Couverture	Revêtements de plafond	Cuisine
Plafonds et toiture	Isolation thermique	Dallages	Transports (ascenseur)
Cages d'escaliers	Isolation phonique	Carrelages	Etc.
Travaux en pierre naturelle	Étanchéité	Peinture	
Etc.	Protection feu	Etc.	
	Etc.		

Possibilité de développement

L'étude des possibilités de développement ne fait pas partie de ce mandat.

La valeur réelle du bien se monte à :

CHF 615'000.00

Les calculs se trouvent en annexe.

5.2 Valeur hédoniste (Wüest Dimensions)

Principes de la méthode de la valeur hédoniste

L'évaluation hédoniste est un procédé de comparaison de valeurs. Un bien immobilier est comparé à des milliers d'objets comparables commercialisés au cours des mois précédents et dont le prix de vente sert de base de comparaison. La valeur du bien est déterminée par statistiques.

En raison de l'hétérogénéité des biens immobiliers (ils diffèrent par exemple par leur emplacement, leur taille, leur âge ou la qualité de leur construction), une banque de données n'est pas encore la garante d'une estimation réaliste. Afin de pouvoir comparer les objets avec le calcul de valeur hédoniste, un bien doit être divisé en caractéristiques qualitatives. Puis l'influence de ces caractéristiques qualitatives sur le prix doit être définie à l'aide d'une analyse de régression. Si ceci est effectué avec un ensemble complet de données du marché, il est possible de déterminer une valeur générale "implicite" de toutes les caractéristiques du marché. Cette méthode convient particulièrement aux biens à usage propre comme les maisons familiales et les appartements en PPE.

Un grand nombre de banques, assurances et caisses de pension évaluent aujourd'hui les objets avec cette méthode dans le cadre de l'attribution d'hypothèques.

La valeur de marché hédoniste (par Wüest Dimensions) du bien se monte à :

CHF 623'000.00

Nous notons que la fourchette de prix de Wüest Dimensions va de CHF 570'000.00 à CHF 680'000.00 et que le rating d'emplacement et du marché est considéré comme standard.

Le rapport Wüest Dimensions se trouve en annexe.

5.3 Valeur vénale retenue par l'expert

Par rapport au type de bien estimé, nous considérons qu'il est avant tout et usuellement destiné à un usage propre. De ce fait, la méthode de la valeur réelle et la méthode hédoniste sont pertinentes et conviennent parfaitement pour estimer la valeur de l'immeuble faisant l'objet du présent rapport. Tant la valeur de rendement que la valeur mixte ne sont pas pertinentes pour estimer correctement ce bien. C'est la raison pour laquelle, ces méthodes ne sont pas présentées ici.

La valeur vénale du bien retenue par l'expert se monte à :

CHF 615'000.00

Cette valeur a été retenue en fonction du type de bien et des différents éléments analysés par l'expert. Il est admis que le prix définitif négocié sur le marché puisse faire l'objet d'une marge de $\pm 10\%$ (marge usuelle $\pm 5\%$), **soit compris entre CHF 555'000.00 et CHF 675'000.00. Nous avons exceptionnellement décidé d'augmenter la marge en raison des spécificités de l'immeuble évoquées tout au long du rapport et compte tenu du fait qu'il sera vraisemblablement vendu aux enchères forcées. En effet, lors d'une vente aux enchères, les conditions idéales pour obtenir le meilleur prix sur le marché ne sont pas réunies (temps de mise en vente court, vente forcée, etc.).** A noter encore qu'actuellement, tant le nombre que les montants des transactions sont en légère régression.

6 Résumé

À propos

Pièces	6.0
Nombre d'étages (sans s-s)	2
Année de construction	1994
État actuel	Détérioré à intact
N° de parcelle	2574
Zone	H2
IUS	0.4
Production de chaleur	Chauffage à mazout
Distribution de chaleur	Chauffage au sol et radiateurs

Valeurs

Valeur vénale	CHF 615'000.00
Valeur d'assurance ECA	CHF 551'200.00
Valeur officielle (fiscale)	CHF 328'400.00
Valeur locative (fiscale)	CHF 13'120.00

Surfaces

Surface habitable nette	~ 169 m ²
Surface utile	~ 204 m ²
Surface de terrain	658 m ²
Cubage ECA	790 m ³

7 Validité et réserves générales

- Le rapport d'estimation a été rédigé sur la base d'informations et de documents remis par le mandant et/ou récoltés par JOD Sàrl en partant du principe qu'ils sont complets et conformes à la réalité. Aucune garantie n'est fournie à ce sujet par JOD Sàrl qui décline toute responsabilité pour les erreurs susceptibles de modifier les conclusions de l'estimation.
- La valeur correspond à une estimation du prix de l'immeuble au jour de l'estimation.
- La validité du rapport est de 12 mois toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire qu'aucun changement économique, géologique, démographique et/ou légal n'intervienne durant ce laps de temps. Si tel devait être le cas, une mise à jour du rapport devrait être demandée par le mandant.
- Le rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant et ne peut servir à d'autres fins que celles définies sous la description du mandat. En cas de transmission du rapport à des tiers, nous déclinons toute responsabilité sur l'interprétation que ceux-ci pourraient en faire et/ou sur d'éventuelles conséquences négatives dans le cadre du processus de vente.
- L'estimation ne tient pas compte d'éventuels problèmes juridiques entre le propriétaire et des tiers en lien avec l'immeuble (p.ex. non-paiement des primes d'assurance incendie, contentieux avec des locataires, etc.).
- Le rapport n'est pas une estimation technique de l'immeuble et aucune garantie n'est donnée quant à la qualité et l'état des éléments de construction qui le composent. Les éléments de construction et installations cachés, invisibles ou inaccessibles ainsi que situés sous du crépi ou tout autre type de revêtement ne peuvent pas être examinés ou évalués en raison de leur état.
- La crise en Ukraine et au Moyen-Orient ont un impact mondial sur les marchés financiers, l'économie et l'immobilier notamment. L'activité immobilière est touchée dans de nombreux secteurs, notamment les surfaces commerciales, industrielles, artisanales, les bureaux, l'hôtellerie et même l'immobilier résidentiel. Nous sommes ainsi confrontés à un ensemble de circonstances exceptionnelles qui rendent notre appréciation difficile car les données passées ne refléteront probablement pas les valeurs futures.

Courroux, le 13.02.2025

Damien Jolidon

Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral



8 Entreprises recommandées

8.1 Construction / Maçonnerie / Rénovation / Entreprise générale

Seuret SA
Jérôme Gisiger
Rue du Stand 13
2830 Courrendlin

+41 79 247 42 61

jerome.gisiger@seuretsa.ch

8.2 Contrôle OIBT

Vermeille Contrôle
Dimitri Vermeille
Rue de la Côte 55
2340 Le Noirmont

+41 77 437 44 25

vermeille.contrôle@gmail.com

8.3 Rapport CECB

Energys Sàrl
Yannick Sanglard
Rue du Mont 39
2852 Courtételle

+41 78 687 12 06

yannick.sanglard@energys.ch

9 Annexes

- Extrait du Registre foncier
- ECA
- Valeur officielle
- Surfaces approximatives
- Valeur réelle
- Valeur hédoniste (Wüest Dimensions)
- Photos extérieures
- Plans
- Carte RDPPF

Extrait du registre foncier Bien-fonds Haute-Sorne-Courfaivre / 2574

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6729.6707 Haute-Sorne-Courfaivre		
Tenue du registre foncier	fédérale		
Numéro d'immeuble	2574		
Forme de registre foncier	fédérale		
E-GRID	CH 79447 83806 30		
Surface	658 m²,		
Mutation	Dossier géomètre: 2020/1457/0, AV-Mutation		
Numéro(s) plan(s):	5		
Part de surface grevée			
Désignation de la situation	Rue des Noires-Terres, 2853 Courfaivre		
Couverture du sol	Bâtiment, 141 m²		
	Autre surface à revêtement dur, 108 m²		
	Jardin, 409 m²		
Bâtiments/Constructions	Maison individuelle, N°	Rue des Noires-Terres 6, 2853 Courfaivre	
	d'assurance: 6, 0 m²		
Observations MO			
Observations RF			
Immeubles dépendants	Aucun(e)		
Valeur actuelle officielle CHF	328'400.00	2006	
Valeur de rendement actuelle CHF			

Propriété

Propriété individuelle	
Brenlla Vazquez Pablo, 27.08.1976,	19.08.2019 2019/3019/0 Achat

Mentions

30.12.2010 2010/5714/0	Restriction du droit d'aliéner selon la LPP	20.05.2022 2022/1981/0
	ID.2010/1450042245	

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

05.11.2020 2020/4105/0	Saisie, Fr.11'450.40 ID.2020/002820
26.08.2024 2024/3101/0	Saisie, Fr.69'601.50 ID.2024/001243
11.11.2024 2024/4027/0	(C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.283.10
	ID.2024/001619
	en faveur de ECA-Jura Etablissement cantonal
	d'assurance immobilière et de prévention, Saignelégier

Droits de gage immobilier

19.08.2019 2019/3020/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 450'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.2019/000778, Droit de gage individuel	
	Créancier hypothécaire SIX SIS SA, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	19.08.2019 2019/3020/0
Observation:	Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois	

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

POLICE D'ASSURANCE No 41513 002

Valable dès le 01.01.2024

Copie

P.P. CH-2350 Saignelégier Poste CH SA

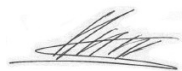
Office des poursuites et faillites
Rue de l'Avenir 2
Case postale 731
2800 Delémont 1

Saignelégier, le 6 décembre 2024

Indice d'assurance : 155
Tiers No : 72101
Preneur d'assurance : Brenlla Vazquez Pablo
2853 Courfaivre

Bât. 6, Rue des Noires-Terres, Courfaivre (HAUTE-SORNE) / massif		Taux	Prime	Prévention
				0.19 o/oo
Couvert Nord non assuré ECA.				
Habitation	volume ECA 790 m ³			
Somme assurée Fr. 551'200.--, valeur à neuf		0.380	209.45	104.75
Prime nette			209.45	104.75
Droit de timbre 5 % de fr. 209.45			10.45	
Contribution à la prévention			104.75	
Prime totale			324.65	

La présente police annule et remplace toute police antérieure.



Sébastien Hauser
Directeur



Monique Paupe
Vice-directrice

Voie de droit

La présente police peut faire l'objet d'une opposition auprès de la Direction de l'ECA Jura dans un délai de 30 jours dès sa notification.
La procédure d'opposition est la condition préalable en vue d'une procédure ultérieure de recours auprès des instances de la juridiction administrative. Le droit d'opposition ne s'applique pas aux surtaxes, aux diminutions de la valeur d'assurance, ainsi qu'aux refus de couverture d'assurance fixés dans une décision de l'ECA Jura déjà entrée en force pour non-respect des prescriptions de protection contre les incendies et les dangers naturels.

L'ensemble des dispositions légales est disponible sur : www.eca-jura.ch



Données du bâtiment

<i>Rue et no</i>	Rue des Noires-Terres 6	<i>Parcelle</i>	2574
<i>Localité</i>	Courfaivre	<i>Commune</i>	HAUTE-SORNE

Propriétaire

Brenlla Vazquez Pablo
Rue des Noires-Terres 6
2853 Courfaivre

Gérance

Office des poursuites et faillites, Rue de l'Avenir 2, Case postale 731, 2800 Delémont 1

Valeurs d'assurance

<i>Valeur d'assurance</i>	CHF 480'000.-	<u>VN</u>	<u>480'000.-</u>
---------------------------	----------------------	-----------	------------------

Indice d'assurance : 135

<i>Valeur d'assurance</i>	CHF 551'200.-
---------------------------	----------------------

Indice d'assurance : 155

Informations sur le bâtiment

<i>Destination</i>	Maison d'habitation
<i>Année de construction</i>	1994
<i>Classe du bâtiment</i>	Massif
<i>Situation du bâtiment</i>	Isolé
<i>Toiture</i>	Incombustible : A. Tuiles B. Etanchéité
<i>Durée probable du bâtiment</i>	100 ans : A-D
<i>Etat du bâtiment</i>	Bon : A-D
<i>Aménagement intérieur</i>	Normal : A-D

Informations sur l'estimation

<i>Motif d'estimation</i>	révision
<i>Historique</i>	1994 : Construction. 1995 : Annexe réduit. 2006 : Véranda.

Informations liées à la prévention

<i>Nombre d'extincteurs</i>	0		
<i>Paratonnerre</i>	Non	<i>Détection incendie</i>	Non
<i>Sprinkler</i>	Non		
<i>Nombre de logements</i>	Un		
<i>Hauteur AIHC</i>	Jusqu'à 11m/haut		



Divers

Toiture plastique RG3
Justificatif : Verre armé
Année de pose :

Date de la visite 29.01.2020
Estimateur d'arrondissement Caramanna Raimondo
Personne présente Brenlla Vazquez Pablo

L'estimation réalisée ne constitue pas un contrôle de conformité aux prescriptions de protection contre les incendies et les dangers naturels au sens des articles 19 et 20 de la Loi sur la protection contre les incendies et les dangers naturels (RSJU 871.1).



Objet no 1		Habitation					
Volume A	645 m3	à	CHF	620.-	=	CHF	399'900.-
Volume B	60 m3	à	CHF	810.-	=	CHF	48'600.-
Volume C	55 m3	à	CHF	290.-	=	CHF	15'950.-
Volume D	30 m3	à	CHF	355.-	=	CHF	10'650.-
Volume total	790 m3			VN	CHF	475'100.-	arrondie à CHF 480'000.-
						Valeur à neuf	CHF 480'000.-

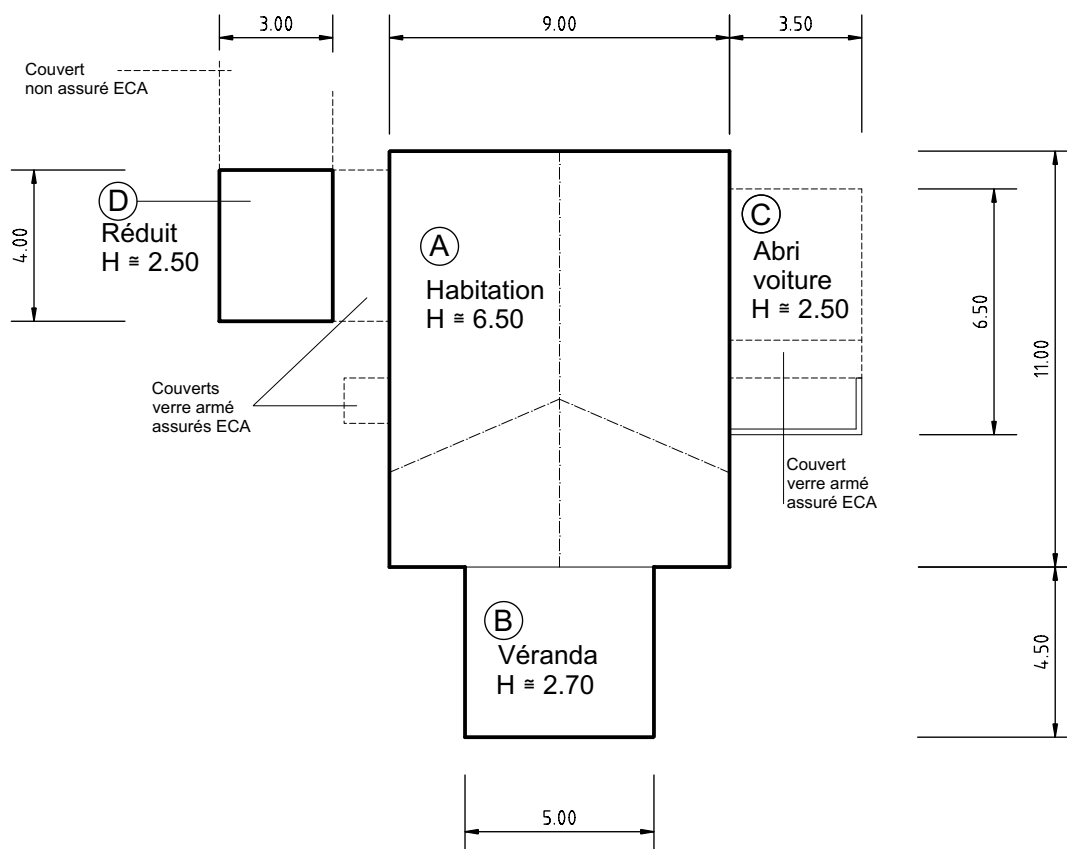
Récapitulatif	Valeur à neuf	CHF	480'000.-	Dépréciation	CHF	0.-
----------------------	---------------	-----	-----------	--------------	-----	-----

Valeur d'assurance	Indice	135	CHF	480'000.-
---------------------------	---------------	------------	-----	------------------

Assuré avec TVA

Détail de la valeur d'assurance au 01.01.2024 (indice 155)

Objet no 1	Habitation	Valeur à neuf	CHF	551'200.-
Valeur d'assurance	Indice 155		CHF	551'200.-



INFORMATION AU PROPRIÉTAIRE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU FICHIER
DES VALEURS OFFICIELLES

Monsieur
BRENLLA VASQUEZ PABLO
6, RUE DES NOIRES-TERRES
2853 COURFAIVRE

<i>En tant que</i>	Propriétaire
<i>N°</i>	201.00.02.24/12

<i>Commune</i>	<i>N° du feuillet</i>	<i>Rue ou lieu-dit</i>	<i>N° d'édition</i>
Haute-Sorne-Courfaivre	2574	RUE DES NOIRES-TERRES	5

<i>Rue et désignation</i>	<i>N° de bâtiment</i>	<i>Genre JU</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Valeur officielle Fr.</i>	<i>Valeur locative Fr.</i>	<i>Code</i>
Habitation	6	5		325'100	11'997	1
Maison de jardin	6A	5		3'300	1'123	4
Assise, aïsance		5	659			
		Total	659	328'400	13'120	

Code : 1=occupé par le propriétaire; 4=partie commerciale

Genre JU : JU5=Habitation / Logement non agricole

Réduction valeur officielle : JU5=7,50 %

Réduction valeur locative : immeubles non agricole=5,00 %

<i>Motif de la notification</i>	<i>Entrée en jouissance</i>	<i>VO/VL valables dès le</i> 31.12.2006
Vente/Achat	1.1.2019	
<i>Pièce justificative n°</i> 3019	<i>Date</i> : 19.8.2019	

Les Breuleux, le 20 février 2020

**BUREAU DES PERSONNES MORALES
ET DES AUTRES IMPÔTS**
Valeurs officielles

ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES
JU5 / JU5A

Commune **6707** **Courfaivre** **Feuillet 2574**

N° bâtiment **6** **Habitation**

12. Aménagement 6
13. Situation 2
14. Evaluation du bâtiment 8

15. Unités locatives effectives

<i>Nature du local</i>	<i>Etage</i>	<i>Dimensions</i>		<i>Surface</i>	<i>Nbre d'UL</i>	<i>Code</i>
Chambre	RCH	3.50 m/	3.15 m	11.00 m ²	0.7	1
Chambre	RCH	3.15 m/	4.35 m	13.70 m ²	0.9	1
Cuisine	ET1	5.85 m/	2.40 m	14.00 m ²	0.9	1
Séjour	ET1	5.80 m/	5.56 m	32.20 m ²	1.5	1
Chambre	ET1	3.15 m/	3.40 m	10.70 m ²	0.7	1
Chambre	ET1	3.15 m/	4.35 m	13.70 m ²	0.9	4
Véranda chauffée	RCH	5.67 m/	4.27 m	24.20 m ²	1.3	1

17. Total des unités locatives effectives 6.9

18. Unités locatives forfaitaires

	<i>Nombre d'UL par code</i>			
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Hall entrée non-hab./vestiaire	0.2			
Salle de bain	0.4			
Appareils sanitaires	1.5			
Agencement de la cuisine	0.4			
Cheminée simple ou poêle	0.3			

19. Total des unités locatives forfaitaires 2.8

20. Total des unités locatives 9.7

21. Tranche d'âge économique Année 1990

22. Valeur de la norme de base Fr. 143

23. Valeur mensuelle des unités locatives effectives et forfaitaires
9.7 UL x Fr. 143 = Fr. 1'387.10

24. Unités locatives en francs

<i>Nature du local</i>	<i>Etage</i>	<i>Dimensions</i>		<i>Surface</i>	<i>Prix</i>	<i>Francs</i>	<i>Code</i>
Maison de jardin	SN	3.75 m/	2.75 m	10.30 m ² à Fr.	1.50	15.45	1
Terrasse ouverte	RCH	4.14 m/	3.17 m	13.10 m ² à Fr.	1.00	13.10	1
Bureau		3.00 m/	3.40 m	10.20 m ² à Fr.	7.00	71.40	1
Place de parc			1 Place(s)		15.00	15.00	1

25. Total des unités locatives en francs Fr. 114.95

27. Valeur locative mensuelle brute totale Fr. 1'502.00

Facteur de réduction

29. Genre d'excavation 3 %

32. Total de la réduction 3.00 %

33. Montant de la réduction Fr. 1'502.00 x 3.00 % = Fr. 45.00

34. Valeur locative intermédiaire Fr. 1'457.00

35. Quotient communal 79 % x 1'457.00 = Fr. 1'151.00

36. Valeur locative annuelle 1'151.00 x 12 = Fr. 13'812.00

38. Valeur locative annuelle totale Fr. 13'810.00

Valeur locative réduite Fr. **13'120.00**

ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES
JU5 / JU5A

Commune **6707** **Courfaivre** **Feuillet 2574**

N° bâtiment **6** **Habitation**

39. Valeur de rendement

(Valeur locative annuelle) Fr. 13'812.00: *(taux de capitalisation) 7.00 x 100* = Fr. 197'314.00

40. Valeur officielle du bâtiment

40.1 *Tranche d'âge économique* 1990

40.2 *Evaluation du bâtiment* 8

(Valeur de rendement) Fr. 197'314 x *(facteur de pondération)* 1.80 = Fr. 355'100

Valeur officielle réduite = Fr. **328'400**

Le questionnaire JU5 est déposé au bureau communal des impôts où il peut être consulté.

Les Breuleux, le 20 décembre 2006

Surfaces approximatives			
Etage - H : 2.40 m	Pièce	Surface	SUP
RDC	Entrée/Hall	14.51 m2	Oui
RDC	Disponible/Brico	14.68 m2	Oui
RDC	Bureau	12.97 m2	Oui
RDC	WC/Douche	5.42 m2	Oui
RDC	Chambre 1 (à coucher sur les plans)	13.67 m2	Oui
RDC	Local chauffage/Buanderie	16.39 m2	Non
RDC	Cave	6.85 m2	Non
Total RDC		84.49 m2	
Etage - H : 2.60 m	Pièce	Surface	SUP
1er	Cuisine/Séjour/Salle à manger	52.70 m2	Oui
1er	Chambre 2 (2 sur les plans)	12.97 m2	Oui
1er	WC/Bain	5.41 m2	Oui
1er	Chambre 3 (1 sur les plans)	13.05 m2	Oui
1er	Véranda	23.67 m2	Oui
Total 1er		107.80 m2	
Etage - H : 2.00 m	Pièce	Surface	SUP
Combles	Galetas (accessible par escalier escamotable)	12.00 m2	non
Total Combles		12.00 m2	
Aménagements extérieurs, garages séparés et autres			
Terrasse		30.00 m2	Non
Couvert à voiture		-	-
Parc à vélos		7.78 m2	Non
Cabane de jardin/Réduit		10.38 m2	Non
Cheminée extérieure/Barbecue		-	-
Pare-soleil en toile		-	-
Total surface utile principale (SUP)		169.00 m2	
Total surface utile		204.00 m2	

Les surfaces ci-dessus ont été calculées **approximativement** à partir des plans.

Calcul de la valeur réelle

Valeur réelle									
CFC	Désignation	Unité	CHF/unité	Valeur à neuf	%	Taux de vétusté	Vétusté en CHF	Sous-totaux	Valeur intrinsèque
CFC 0	Terrain selon le marché local	658 m2	210.00	138'180.00	18.25%		0.00	138'180.00	
CFC 1	Travaux préparatoires				0.00%	0.00%	0.00	0.00	
Total CFC 0 et 1		658 m2		138'180.00	18.25%		0.00	138'180.00	138'180.00
CFC 2	Coûts de construction à neuf								
	Volum habitat, couvert et cabane/réduit	790 m3	697.00	550'630.00		23.44%	129'067.67	421'562.33	
Total CFC 2		790 m3	697.00	550'630.00	72.72%		129'067.67	421'562.33	421'562.33
CFC 3	Equip. d'expl. (forfait)								
	Aucun équipement particulier	0	0.00	0.00		23.44%	0.00	0.00	
Total CFC 3				0.00	0.00%		0.00	0.00	0.00
CFC 4	Aménagements ext.								
	Surface totale	658 m2							
	Surface bâtie	141 m2							
	Surface d'aménagement	517 m2	80.00	41'400.00		23.44%	9'704.16	31'695.84	
Total CFC 4				41'400.00	5.47%		9'704.16	31'695.84	31'695.84
CFC 5	Frais secondaires	4.90%	550'630.00	27'000.00	3.57%	11.72%	3'164.40	23'835.60	23'835.60
Total				757'210.00	100.00%		141'936.23	615'273.77	615'273.77
Valeur réelle arrondie									615'000.00
Valeur en CHF/m2 selon SUP							169 m2	615'000.00	3'639.05

Commentaires :

Pour la valeur du terrain, nous avons trouvé des annonces de terrains à vendre à Courfaivre pour des montants allant de CHF 253.00 /m2 à CHF 331.00 /m2 en zone H2 comme la parcelle estimée. Un autre est à vendre pour CHF 320.00 /m2 avec un permis de construire déjà entrée en force. Selon les rapports de Wüest Partner, la valeur du terrain s'établit entre CHF 90.00 et CHF 370.00 (avec une médiane à CHF 260.00) pour des terrains en zone résidentielle de faible densité. Nous décidons de retenir une valeur de CHF 210.00 /m2. Ceci nous semble cohérent avec la taille de la parcelle, sa localisation, sa pente et au fait qu'elle est déjà construite.

En ce qui concerne les prix au m3 retenus, ils correspondent à ceux de la police incendie de l'ECA ce qui nous semble en adéquation avec les caractéristiques du bien et de la qualité de la construction.

Calcul de la vétusté

Détail des rénovations effectuées							
Durée d'utilisation totale	100 ans						
Groupe	Année de construction	Âge estimé avant rénovations	Année estimée de la rénovation	Âge estimé depuis la dernière rénovation	Âge estimé par groupe	Pondération (vitesse de vieillissement du groupe)	Total années
Gros-œuvre 1	1994	31 ans	2000	25 ans	25 ans	1	25 ans
Gros-œuvre 2	1994	31 ans	2000	25 ans	25 ans	2	50 ans
Aménagements	1994	31 ans	2000	25 ans	25 ans	3	75 ans
Installations	1994	31 ans	2000	25 ans	25 ans	4	100 ans
Total						10	250 ans
Âge économique moyen							(Σ "années" / Σ "pondération") 25.00 ans

Vétusté selon l'état général de l'immeuble		
Etat général	Formule utilisée	Vétusté en %
Comme neuf à très bon	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	10.42%
Bon	Ross	15.63%
Intact à détérioré	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	23.44%

Taux de vétusté retenu selon l'état général	Intact à détérioré	23.44%
---	--------------------	--------

Commentaires sur les années estimées des rénovations et la vétusté

Bien que des travaux de rénovation aient été effectués ultérieurement, nous fixons l'année de rénovation à 2000 comme base de calcul de la vétusté afin de tenir compte des travaux qui devront être réalisés notamment en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique de la maison (chauffage, fenêtres) et de mise au goût du jour et rattrapage du manque d'entretien (cuisine, WC/Bain, aménagements extérieurs). Le montant de la vétusté nous semble adéquat pour procéder à une remise en état de l'immeuble.

Courroux, le 13.02.2025

Damien Jolidon
Expert en estimations immobilières
cer membre expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Maison individuelle
Rue des Noires-Terres 6
2853 Courfaivre
Suisse

Valeur de marché CHF 623'000

Date du rapport	22.01.2025
Date de l'évaluation de la qualité	13.02.2025
Date de l'évaluation	13.02.2025
Type d'évaluation	Première évaluation
Évaluation Id	2307-267-100
Chef de projet	Damien Jolidon, JOD Sàrl
Évaluateur	Damien Jolidon, JOD Sàrl

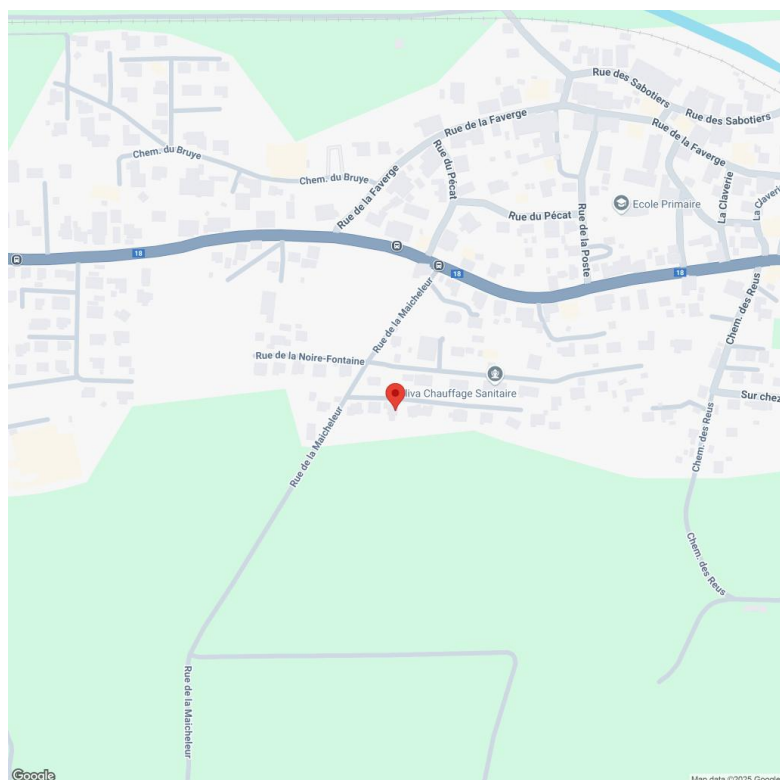


Table des matières

Titre/Page de garde	1
Table des matières	2
Données de l'objet (terrain, bâtiment)	3
Évaluation hédoniste maison individuelle	4
Profil de qualité	5
Cartes (macro et micro-situation)	6
Glossaire	7

Données de l'objet (terrain, bâtiment)

Unité immobilière

Identification de l'objet

Id UI	1238503
Numéro de référence de l'UI (NRUI)	
Nom UI	
Propriétaire	
Propriété	Propriété individuelle
Type	Maison individuelle
Adresse	Rue des Noires-Terres 6 2853 Courfaivre
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.333027 / 7.277265

Terrains

	Bâtiments	m²
Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre	1	658
Total	1	658

Bâtiments

	Terrains	SS m²
Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre	1	141
Total	1	141

Détails pour le terrain Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre

Numéro de référence	
Nom	Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre
Propriété	Propriété individuelle
Commentaires	
Propriétaire	
EGRIDs	
Surface parcelle [m²]	658
Coord. [lat/long WGS 84]	47.333027 / 7.277265

Registre foncier

Registre foncier	Registre foncier du Jura
Commune RF	Haute-Sorne-Courfaivre
Nom du lieu-dit	
Numéro de feuillet RF	
Numéro d'enregistrement sériel	
N° plan	
N° cadastre	2574
Inscription RF	Aucunes charges foncières
Servitudes	Aucune
Annotation	Saisies et poursuites en réalisation de gage
Mention	Restriction du droit d'aliéner LPP
Date de l'extrait du registre foncier	21.11.2024

Droit de la planification

Zone à bâtir	H2
Plan de conception	
Potentiels d'utilisation	Indice d'utilisation (IU) 0.40
Sites pollués	Site non pollué
Patrimoine	Non inscrit au patrimoine

Détails pour le bâtiment Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre

Numéro de référence	
Nom	Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre
EGIDs	
Type de bâtiment	1110 Maisons à un logement
Adresse	Rue des Noires-Terres 6 2853 Courfaivre
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.333027 / 7.277265
Volume (V)	790
Surface de plancher (SP)	
Surface utile (SU)	169
Emprise au sol	141
Certification	Sans certification

Construction des bâtiments

Année de construction	Commentaires
1994	

Rénovations du bâtiment

Année de rénovation	Commentaires
1994	

Parcelle associée

Terrain	Part de la surface du bâtiment
Rue des Noires-Terres 6, Courfaivre	100.0%

Évaluation hédoniste maison individuelle

Caractéristiques de l'objet

Identification de l'objet	
Type d'unité immobilière	Maison individuelle
Adresse	Rue des Noires-Terres 6 2853 Courfaivre Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.333027 / 7.277265
Unité immobilière	
Numéro de référence	
Évaluation Id	2307-267-100
Date de l'évaluation	13. février 2025
Forme de propriété	Propriété individuelle
Type de maison	Indépendant
Domicile	Résidence principale, sans restriction d'utilisation

Informations quantitatives

Année de construction	1994
Surface de la parcelle [m²]	658
Volume bâtiment [m³ ECA]	790
Surface habitable [m² SHN]	169
Nb. de pièces	6.0
Dont nb. de pièces du logement indépendant	0.0

Informations qualitatives

Certification	Sans certification
Standard (Valeur calculée)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Échelle: de 1.0 (inférieur) à 5.0 (luxueux)	3.0 - usuel
État (Valeur calculée)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Échelle: de 1.0 (nécessite rénovation) à 5.0 (neuf)	2.5 - Détérioré à intact
Micro-situation (Valeur estimée)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Échelle: de 1.0 (très mauvais) à 5.0 (excellent)	3.0 - moyenne

Possibilités de stationnement

Places de parc intérieures intégrées au bâtiment	1
Places de parc intérieures situées dans un bâtiment séparé	0
Places de parc intérieures non situées sur la parcelle	0
Places de parc extérieures non situées sur la parcelle	0

Résultat de l'évaluation

Valeur de marché	CHF/m²	CHF
Valeur de marché corrigée		623'000

Évaluation hédoniste		CHF
Valeur de marché		623'000
Fourchette de prix statistique		570'000 - 680'000
Feu statistique		<div><div></div><div></div><div></div></div>
		Objet typique
Valeur de marché comparée à la Suisse (selon la base de données)		<div><div></div><div></div><div></div></div>
		Segment le plus avantageux

Corrections VM		
Valeur garages/places de parc extérieures		0

Autres chiffres-clés		CHF
Valeur de marché par m² de terrain bâti		947
Produit locatif annuel estimé (y compris garages/places de parc)		26'700
Évaluation de l'objet		<div><div></div><div></div><div></div></div>
		-
Rating du marché de Courfaivre [Haute-Sorne]		<div><div></div><div></div><div></div></div>
Échelle: de 1 (très mauvais) à 5 (excellent)		2.4 - Standard



Informations supplémentaires sur l'emplacement
Informations interactives sur l'emplacement et le marché immobilier
[LocationSpot.](#)

Informations de base

Diverses informations sur l'objet*	
<input type="checkbox"/>	Objet hors de la zone à bâtir Commentaire:
<input type="checkbox"/>	Servitude dépréciant la valeur Commentaire:
<input type="checkbox"/>	Réserves à bâtir Commentaire:

* ne sont pas explicitement pris en compte dans l'estimation de la valeur de marché.

Commentaires		

Valeur de référence	Date	CHF
Transaction de gré à gré		
Valeur comptable		
Autre évaluation		
Valeur d'assurance		
Valeur fiscale		

Base des données	
Modèle	2024 Q3
Nb. de transactions en Suisse (12 derniers mois)	9'232 (100%)
Nb. de transactions dans le canton Jura (12 derniers mois)	163 (1.8%)

Mentions légales	
Créateur	JOD Sàrl Rue des Contours 12 2822 Courroux
Chef de projet	Damien Jolidon
Mandant	
Contact	
Évaluateur	Damien Jolidon

Profil de qualité

Standard	Échelle: de 1.0 (inférieur) à 5.0 (luxeux)	
Valeur estimée		
Valeur calculée	3.0 - usuel	
Environnement/espace extérieur		
Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel	Basic	
Extérieur avec de simples aménagements paysagers, pelouse en combinaison avec des plantations de légumes, herbes hautes, etc		
Chauffage		
Production de chaleur	Chauffage au mazout	
Émission de chaleur	Chauffage au sol, Radiateurs, Chauffage central	
Qualité des plans		
Hauteur des pièces	Hauteur des pièces moyenne	
Plans	Plans moyens	
Surface moyenne des pièces (calculée)		
Échelle: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium	Medium	
Standard d'aménagement		
Cuisine		
Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Basic (de 21'000 à 40'000 CHF)	
Caractéristiques: four, réfrigérateur et congélateur combinés, plaques de cuisson vitrocéramiques, lave-vaisselle, 8 éléments de cuisine		
matériaux: standards (pierre naturelle de gamme moyenne, bois plaqué, etc.)		
Revêtement des sols		
Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Highlevel	
Matériaux: parquet, liège, pierre naturelle, céramique de gamme moyenne		
Salles d'eau		
Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Basic (de 11'000 à 30'000 CHF)	
Matériaux (sols et mobilier): céramique; résine synthétique de haute qualité; bois		
Nb. de salles d'eau		
Salles de bain mixtes (bain et douche séparés, double lavabo, WC)	0	
Bain/WC ou douche/WC (bain ou douche, lavabo, toilettes)	2	
WC visiteurs (lavabo, toilettes)	0	
Aménagements et services supplémentaires		
Cheminée, poêle à bois (à partir de CHF 10'000)		

État	Échelle: de 1.0 (nécessite rénovation) à 5.0 (neuf)		
Valeur estimée			
Valeur calculée	2.5 - Détérioré à intact		
État calculé sans les rénovations			
	2.5 - Détérioré à intact		
	Année	Ampleur	Coûts [CHF]
Rénovation totale			
Rénovation partielle			
Structure porteuse (gros oeuvre)			
Enveloppe du bâtiment			
Toit en pente			
Façade, balcon			
Fenêtres			
Aménagements intérieurs			
Cuisine			
Salles de bain/sanitaires	2005	50%	
Revêtement de sol			
Autres aménagements intérieurs	2005	25%	
Installation technique			
Production de chaleur			
Émission de chaleur			
Électricité/ventilation/ascenseur			
Environnement			

Micro-situation	Échelle: de 1.0 (très mauvais) à 5.0 (excellent)	
Valeur estimée	3.0 - moyenne	
Valeur calculée	4.5 - très bonne	
Relatif à la macro-situation		
Courfaivre [Haute-Sorne] (Localité WP)		

Terrain, vue et climat		
Inclinaison	7.8 °	
Exposition	Nord	
Durée d'ensoleillement en été	15.2 h	
Durée d'ensoleillement en hiver	5.7 h	
Vue sur le lac	0.0 Indice	
Vue sur les montagnes	1.0 Sommets visibles	

Infrastructure		
Centre	5981.0 m dist.	
École/jardin d'enfants	317.0 m dist.	
Possibilité d'achat	1949.0 m dist.	
Arrêt de transport public	149.0 m dist.	
Qualité de la desserte en TP	Pas de desserte, ou marginale	
Espaces de détente, nature	548.9 m dist.	
Lac	9646.9 m dist.	
Rivière	452.8 m dist.	

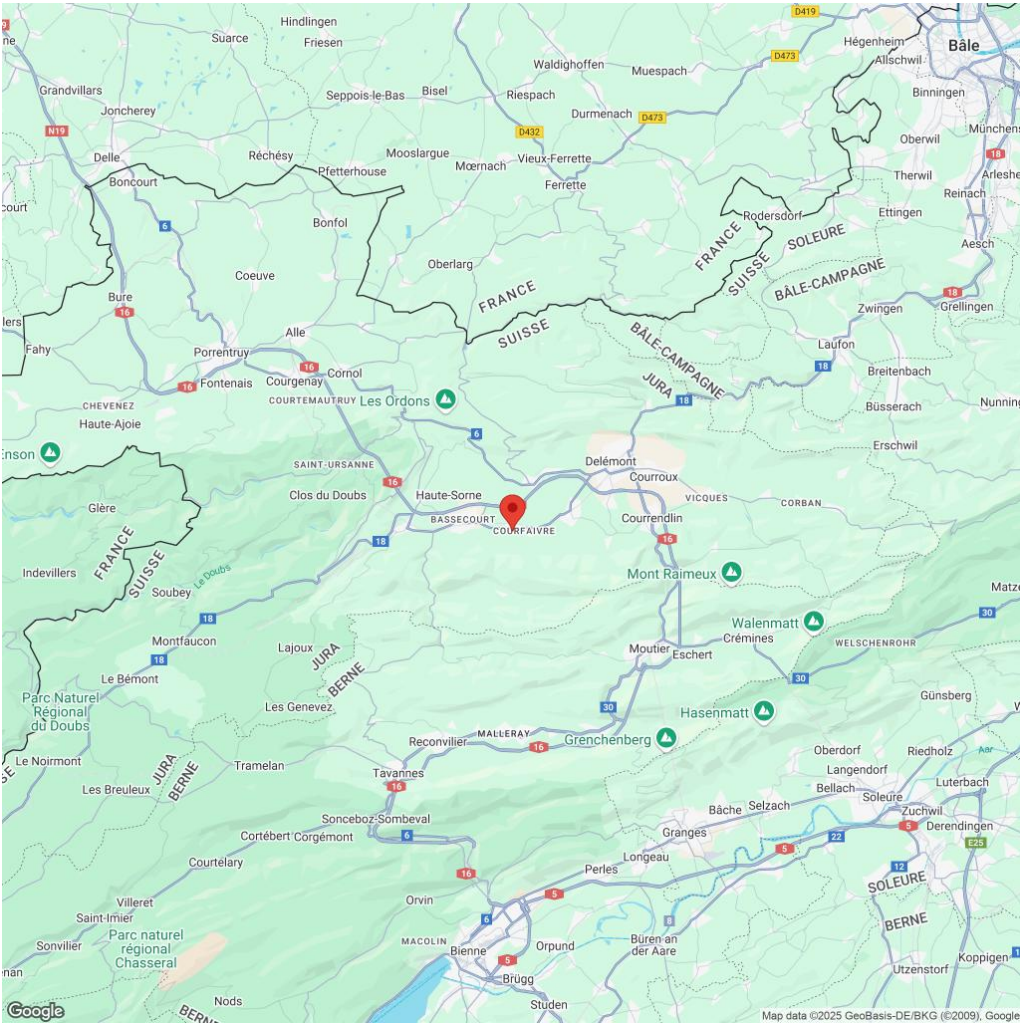
Émissions		
Émissions ferroviaires (journée)	23.0 dB(A)	
Émissions ferroviaires (nuit)	8.0 dB(A)	
Émissions routières (journée)	43.0 dB(A)	
Émissions routières (nuit)	25.0 dB(A)	
Route principale (résidentielle)	145.8 m dist.	
Chemin de fer	425.0 m dist.	
Antenne radio mobile	579.0 m dist.	
Centrale nucléaire	40481.9 m dist.	
Ligne à haute tension	269.3 m dist.	

Zonage	
Zone de construction	Zone d'habitation

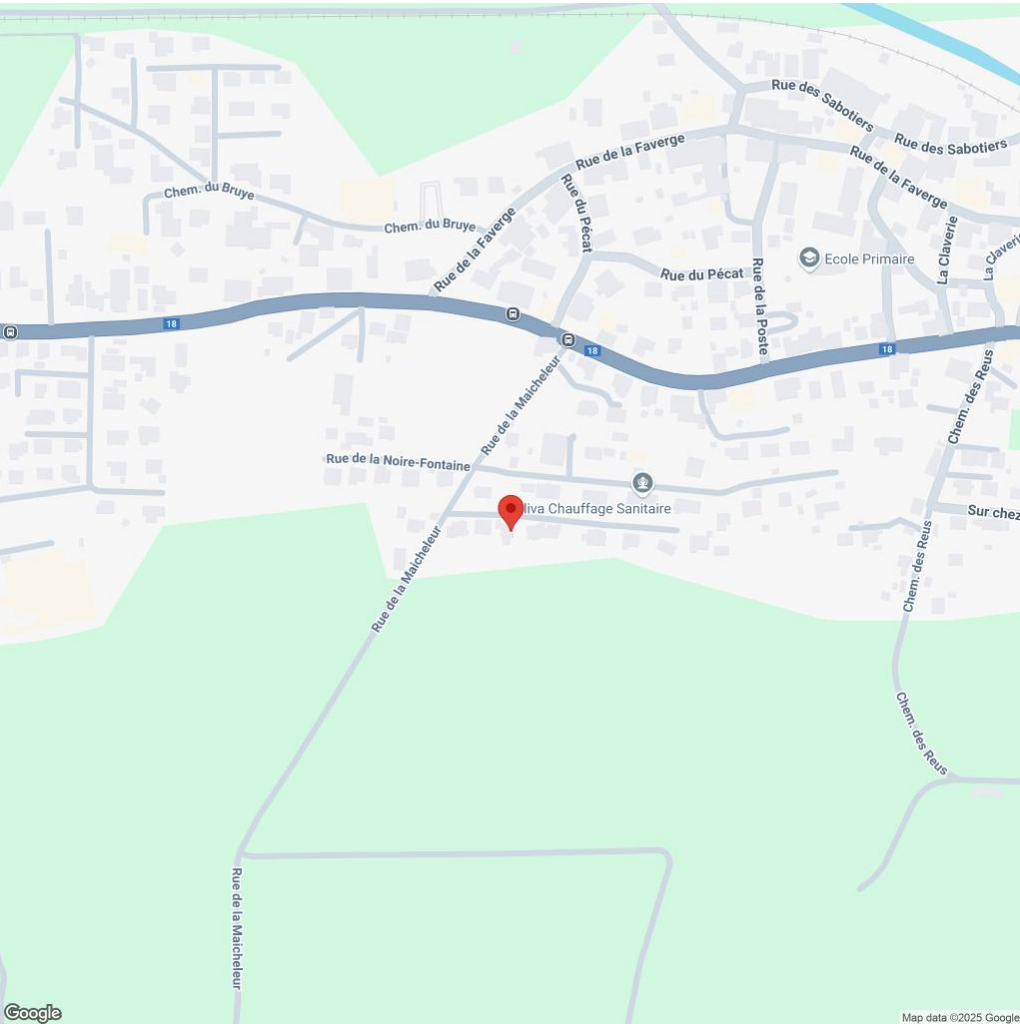
Échelle pour l'évaluation des facteurs de micro-situation dans la macro-situation	
	Inférieur à la moyenne
	Légèrement inférieur à la moyenne
	Neutre
	Légèrement supérieur à la moyenne
	Supérieur à la moyenne

Cartes

Macro-situation



Micro-situation



Glossaire

Année de construction: L'année de construction correspond à l'année durant laquelle le bâtiment a été achevé.

Appartement indépendant: Un appartement indépendant est un petit logement annexe qui a été aménagé dans une maison individuelle et qui est destiné à être loué.

Autre évaluation: Le terme «autre évaluation» fait référence à une évaluation déjà existante.

Autres besoins en électricité: L'électricité des locataires et l'électricité générale d'un bien immobilier en font partie. L'électricité pour les pompes à chaleur n'en fait pas partie, elle est indiquée séparément.

Base des données: Des informations sur la taille des échantillons qui ont servi de base au calibrage des fonctions d'évaluation sont mises à disposition. Seules sont prises en compte les transactions observées au cours des 12 derniers mois dans toute la Suisse. Le nombre de transactions observées dans le canton correspondant à l'emplacement du bien à évaluer est également indiqué.

Besoin en énergie utile (chaleur, eau chaude): L'énergie utile est produite lors de la transformation de l'énergie finale en chaleur. Cette transformation a généralement lieu au sein de l'immeuble par le biais de la technique du bâtiment dans des appareils tels que le chauffage, la ventilation ou les groupes frigorifiques. Il en résulte des pertes.

Caractéristiques de l'objet: Caractéristiques qui concernent l'objet à évaluer.

Certificat Minergie: Le certificat Minergie est un label de construction facultatif qui garantit une utilisation efficace et élargie de l'énergie (énergies renouvelables) tout en permettant d'améliorer la qualité de vie, d'assurer la compétitivité des immeubles concernés et de diminuer l'impact sur l'environnement.

Classe d'efficacité émissions de CO₂: Les émissions directes de CO₂ générées directement par le bien immobilier pour son exploitation sont déterminantes pour le rating de la classe d'efficacité (voir aussi émissions directes de CO₂).

Classe d'efficacité émissions de GES: Cette classification est basée sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par la consommation d'énergie du bâtiment.

Classe d'efficacité énergétique et climatique (depuis 2021): Cette classification correspond à la plus mauvaise des deux classifications précédentes (énergie primaire et émissions de GES). Elle donne une vue d'ensemble de la performance énergétique et climatique du bâtiment.

Classe d'efficacité énergie primaire: Cette classification est basée sur la demande en énergie primaire. L'énergie primaire est l'énergie tirée directement des ressources naturelles, sans pertes lors de la production et de la distribution (par exemple pour l'électricité).

Classe d'efficacité énergie totale: L'énergie totale se compose des besoins en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ainsi que les besoins en électricité pour l'utilisation du bien immobilier et est comparée à un objet de référence standardisé.

Classe d'efficacité enveloppe du bâtiment: Le degré d'efficacité de l'enveloppe du bâtiment reflète la protection thermique qualitative de l'extérieur vers l'intérieur chauffé. L'enveloppe du bâtiment comprend des éléments tels que les murs extérieurs, le toit, les combles, les plafonds de la cave, les fenêtres et les portes. L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est notamment déterminante pour le calcul des besoins en chaleur de chauffage.

Classes d'efficacité (ratings): Les classes d'efficacité correspondent à une notation immobilière en termes de caractéristiques énergétiques et/ou climatiques. Les notations sont spécifiques à chaque pays. Pour la Suisse (Certificat énergétique cantonal des bâtiments, CECB) : de A (très bon) à G (très mauvais).

Copropriété: Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (CC art. 646 à 651).

Correction droit de superficie: La correction du droit de superficie se fait au moyen de la rente du droit de superficie qui est capitalisée et déduite de la valeur de marché initialement calculée.

Danger naturel: chutes: - Les chutes de pierres, de rochers et les éboulements. Ils sont détectables par des systèmes d'alerte précoce.

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

Dangers naturels: avalanches: - Descente rapide de la neige sur une pente

- Déclenchement spontané ou par des influences extérieures

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

Dangers naturels: coulées de boue: - Avalanche de boue, composée de beaucoup d'eau, de terre et de débris.

- Elles se produisent généralement dans des endroits non canalisés avec une pente.

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

Dangers naturels: grêle: - Les précipitations sous forme de morceaux de glace causent des dommages à l'enveloppe du bâtiment et aux installations extérieures.

- Le risque de grêle est évalué en fonction des différentes tailles de grêlons : cat. 1 : pas de grêle, cat. 2 : jusqu'à 1 cm, cat. 3 : jusqu'à 2 cm, cat. 4 : jusqu'à 3cm, cat. 5 : jusqu'à 4cm et plus

Dangers naturels: inondations: - Causées par de fortes précipitations

- En Suisse, les crues causent le plus de dommages parmi tous les dangers naturels.
- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

Dangers naturels: lave torrentielle: - Mélange coulant de boue, d'eau, de pierres, d'éboulis et de bois avec une grande force destructrice.

- Ils se produisent généralement à proximité de lits de ruisseaux existants.
- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

Dangers naturels: radon: - Gaz radioactif naturel, incolore et inodore dans le sol

- Risque pour la santé en cas de défaut d'étanchéité des dalles de sol
- L'exposition au radon est estimée sur la base de la probabilité (en %) de dépassement du niveau de référence de 300 becquerels par mètre cube (Bq/m³) : cat. 1 : 0%, cat. 2 : 10%, cat. 3 : 10-30%, cat. 4 : 30-50%, cat. 5 : > 50%

Dangers naturels: ruissellement de surface: - Provient d'une infiltration insuffisante d'eau de pluie ou de fonte de neige.

- Catégorisation selon la profondeur d'écoulement (cat. 1 : pas d'écoulement de surface, cat. 3 : 0 - 0.1 m, cat. 4 : 0.1-0.25 m, cat. 5 : plus de 0.25 m)

Dangers naturels: tempêtes: - Les tempêtes hivernales, en particulier, causent des dégâts importants

- Les vitesses de vent des rafales maximales correspondent aux catégories suivantes : Cat. 1 : jusqu'à 30 m/s, Cat. 2 : 30-40 m/s, Cat. 3 : 40-50 m/s, Cat. 4 : 50-60 m/s, Cat. 5 : plus de 60 m/s

Dangers naturels: tremblement de terre: - Secousse due au déplacement de plaques tectoniques.

- Définies selon la norme SIA 261:2020 "Actions sur les structures porteuses", classées selon l'accélération horizontale du sol [m/s²] : Cat. 1 : 1a, Cat. 2 : 1b, Cat. 3 : 2, Cat. 4 : 3a, Cat. 5 : 3b

Dangers naturel: glissements de terrain: Mouvements de matériaux sur des pentes avec moins d'eau que lors de coulées de boue.**Domicile:** Le domicile indique s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.**Droit de superficie:** Il y a droit de superficie lorsque le propriétaire du bien (propriétaire de la maison en tant que superficiaire) n'est pas le propriétaire du terrain (superficiaire). Dans ce cas, l'ouvrage se trouve sur le terrain d'autrui.**Durée/année finale:** L'année au cours de laquelle le contrat de superficie arrive à son échéance et l'indemnité de retour est payée.**Émissions directes de CO₂:** Le CO₂ est un gaz qui est appelé gaz carbonique ou dioxyde de carbone. Les émissions directes de CO₂ proviennent notamment de la combustion sur place de combustibles fossiles comme le mazout ou le gaz naturel.**Équivalent (eq) CO₂:** Pour convertir les émissions de gaz à effet de serre en un indicateur comparable, celles-ci sont converties en un équivalent CO₂ par m² de surface de référence énergétique (SRE) et par an. On obtient ainsi kg CO₂-eq/m²SRE p.a.**Étage:** Il s'agit de l'étage auquel se situe l'appartement en PPE, rez-de-chaussée non compris.**État:** L'état permet de juger de la qualité de l'état pour l'enveloppe extérieure, l'intérieur et les installations techniques du bâtiment. Il est l'une des composantes du profil de qualité.**Évaluation de l'objet:** L'évaluation de l'objet est basée sur le volume ou la surface habitable et la taille du terrain. Ces derniers sont comparés à des benchmarks régionaux sur la taille usuelle des objets sur le marché.**Évaluation hédoniste:** La méthode hédoniste fait référence à méthode d'estimation qui évalue un objet en fonction de ses caractéristiques intrinsèques (internes) et extrinsèques (externes).**Feu statistique:** Le système de feu statistique fournit une information supplémentaire sur la confiance que l'utilisateur peut avoir dans la précision de l'estimation. Il réagit même aux valeurs extrêmes présentes dans les variables saisies et donne ainsi des indications sur les éventuelles erreurs de saisie commises par l'utilisateur.**Fourchette de prix statistique:** Une fourchette de prix statistique est associée à chaque objet évalué. Avec ses limites inférieure et supérieure, elle couvre la plage de valeurs dans laquelle se situe (avec une certaine probabilité) le "vrai" prix du marché pour un objet individuel estimé. La fourchette de prix s'explique par le fait qu'un même objet peut correspondre à des prix du marché différents, en fonction des acheteurs et des vendeurs en présence. Le prix du marché indiqué représente toutefois le prix le plus vraisemblable avec une plage de dispersion inférieure et supérieure pour l'objet correspondant.**Gaz à effet de serre (GES):** - Voir Émissions directes de CO₂

- Voir Greenhouse Gas Protocol (Protocole GHG)

Greenhouse Gas Protocol (Protocole GHG): Le Greenhouse Gas Protocol est un cadre international pour la mesure et la déclaration des émissions de gaz à effet de serre. Développé par l'Institut mondial des ressources (WRI) et le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), le Protocole GHG est aujourd'hui la norme la plus répandue au monde pour mesurer les émissions de gaz à effet de serre.**Indemnité de retour:** S'oriente à la valeur du bâtiment et correspond au montant que le superficiaire doit verser au superficiaire à l'échéance du contrat pour la reprise du bâtiment qu'il a construit sur son terrain.**Indicateurs environnementaux:** Le mix de sources d'énergie au sein d'un portefeuille est considéré comme un indicateur important pour l'environnement. En principe, les pourcentages entre la production de chaleur fossile et la production de chaleur renouvelable sont calculés. Un niveau de détail supplémentaire permet de différencier les différents types de chauffage. Les m² de SRE par immeuble sont déterminants pour le calcul des parts. Le calcul de l'indicateur pertinent pour l'environnement correspond également à la définition de l'AMAS.

Jour de l'évaluation: Le jour de l'évaluation correspond au jour où l'évaluation par la méthode hédoniste a été réalisée.

Macro-situation: La macro-situation désigne la qualité du marché immobilier de la commune dans laquelle se situe l'objet à évaluer. Elle se base sur le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner.

Médiane: La médiane (quantile de 50%) est une grandeur statistique qui partage une série de valeurs en deux parts égales: 50% des données ont une valeur inférieure à la médiane et 50% des données ont une valeur supérieure à la médiane.

Micro-situation: La micro-situation décrit la situation de l'immeuble au sein de la commune. Elle dépend des facteurs comme l'accessibilité en transports publics, la topographie du terrain, les commodités... Les appréciations sont indiquées dans le profil de qualité.

Modèle: Le terme «modèle» fait référence à la version du modèle utilisée pour effectuer l'évaluation.

Nombre de pièces: Le nombre de pièces englobe toutes les pièces qui sont utilisées tout au long de l'année à des fins d'habitation. La cuisine, les salles d'eau (WC, salle de bain), débarras ou bien locaux de bricolage extérieurs ne sont pas considérés comme des pièces. Les kitchenettes représentent des demi-pièces et les espaces salon/salle à manger une pièce et demie en règle générale. Les logements indépendants doivent figurer dans le nombre de pièces.

Nombre d'étages: Nombre maximal d'étages de l'immeuble dans le lequel se trouve l'appartement en PPE (rez-de-chaussée non compris).

Nombre total d'appartements: Il s'agit du nombre d'appartements compris dans l'immeuble. Il n'a aucune incidence sur le résultat d'estimation.

Objet en dehors de la zone de construction: Une propriété se trouve en dehors de la zone de construction lorsqu'elle a été édifée à l'extérieur du secteur désigné comme zone résidentielle (p. ex. zone industrielle ou commerciale) ou à l'extérieur de la zone constructible (p. ex. zone agricole) selon le plan communal d'affectation des zones. Le règlement communal sur les constructions et les zones permet de déterminer si le bien immobilier se trouve en dehors de la zone autorisée.

Par rapport à la macro-situation: Il s'agit de définir le cadre de référence dans lequel la micro-situation doit être considérée. L'appréciation de la qualité de la micro-situation se fait dans l'environnement direct du bien à évaluer (au sein de la même macro-situation).

Pleine propriété: Le propriétaire de l'immeuble est une unique personne physique ou morale.

Produit locatif annuel estimé: Estimation du revenu locatif annuel actuel pour chaque objet dans le cas où la propriété serait exceptionnellement louée par son propriétaire à des tiers aux conditions de marché. Une analyse de la valeur d'utilité des variables état, standard et micro-situation est utilisée pour déterminer le revenu locatif net (sans les charges) conforme à l'objet et à l'emplacement, par an et par m² de surface habitable nette. Le revenu locatif annuel potentiel est le résultat de la multiplication de la surface habitable nette par le revenu locatif net par m² correspondant. Ce calcul est effectué indépendamment de méthode hédoniste utilisée pour la détermination de la valeur de marché.

Profil de qualité: Le profil de qualité permet de représenter les caractéristiques de l'objet qui sont utilisées dans l'évaluation.

Propriété par étage: La PPE est une forme particulière de copropriété. C'est la part de copropriété du bâtiment qui confère à chaque copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'aménager certaines parties du bâtiment (art. 712a-712t CC).

Quantiles (Percentiles): Les quantiles sont des indicateurs de dispersion caractérisant la distribution d'une série de données. Le quantile de 50% sépare la série en deux parts égales correspondant aux valeurs les plus élevées et les moins élevées. Le quantile de 10% indique que 10% des données ont une valeur inférieure.

Quote-part: La part du logement en propriété dans la valeur totale est exprimée sous forme de taux exprimé en pourcentage, par exemple 3/100. Cette part n'a aucune incidence sur le résultat d'estimation.

Rating d'emplacement et du marché: Le rating d'emplacement et du marché permet de rendre toutes les communes de Suisse comparables entre elles en termes d'attractivité pour chaque segment du marché immobilier. Il permet de juger de la qualité de l'emplacement (accessibilité, charge fiscale...) d'une part et de la nature du marché immobilier local (taux de vacants, activité de construction ...) d'autre part. Le rating est à interpréter du point de vue des investisseurs: chacun des facteurs spécifiques à la commune est évalué individuellement permettant une estimation globale de son attractivité. Le résultat est une valeur de rating par commune.

Rente du droit de superficie: La rente du droit de superficie correspond au «loyer» annuel que le superficiaire doit payer au propriétaire du terrain en guise d'indemnisation.

Réserves d'aménagement: On est en présence de réserves d'aménagement lorsque la surface maximale constructible (par rapport à la surface de terrain) n'a pas été complètement utilisée comme cela est prévu dans le cadre légal. Des réserves sont également possibles pour les PPE si, par exemple, l'aménagement des combles est possible selon le droit de la construction, mais cela n'a pas encore été réalisé.

Restriction d'utilisation: Une restriction d'utilisation existe lorsqu'elle est inscrite au registre foncier (cf. loi sur les résidences secondaires qui autorise l'utilisation d'un objet comme résidence secondaire dans les communes dont la part des résidences secondaires est supérieure à 20 % uniquement si le logement est affecté à l'hébergement touristique).

Scope: Selon le Greenhouse Gas Protocol, les "scopes" sont des domaines de bilan qui servent à situer correctement les émissions de gaz à effet de serre pour l'établissement d'un bilan.

Scope 1: Comprend toutes les émissions directes de gaz à effet de serre produites sur place (par exemple, les émissions provenant du chauffage au mazout ou au gaz).

Scope 2: Comprend les émissions liées à la production d'énergie importée, comme l'électricité (par exemple pour faire fonctionner une pompe à chaleur) ou le chauffage urbain (par exemple pour brûler des déchets).

Scope 3: Comprend toutes les émissions des activités en amont et en aval, et inclut donc les émissions de gaz à effet de serre gris générées lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments, c'est-à-dire la construction, la livraison et le montage de nouveaux éléments ou l'élimination d'anciens éléments.

Scope 3.3: Il s'agit notamment des émissions provenant des processus en amont pour l'extraction, la production et le transport de la source d'énergie (mazout, gaz) ou pour les installations de production et le transport de l'électricité (par exemple, les pertes des réseaux électriques).

Servitudes dépréciant la valeur: Les servitudes dépréciant la valeur sont des restrictions juridiques comme les consignes de construction en limite de terrain ou à proximité ainsi que les obligations en matière de protection des monuments historiques et des sites. Elles incluent également les droits d'habitation et les interdictions de construire. Elles ne comprennent pas les servitudes comme les droits de pose de conduites (eau, gaz ou électricité, par exemple) ou les droits de passage et d'accès.

Standard: Le standard permet de juger la qualité du bâtiment au niveau de la conception des pièces, du degré de matérialisation et des installations techniques. Il est l'une des composantes du profil de qualité.

Surface balcon, terrasse et jardin [m²]: Il s'agit de considérer les surfaces de balcons, de terrasses et les parties du jardin en mètres carrés qui confèrent un droit d'usage exclusif. Cela comprend l'ensemble de la surface extérieure disponible, indépendamment de son aménagement en termes de dalles, d'espaces verts, etc. En présence de plusieurs surfaces extérieures séparées, il s'agit de considérer la surface totale.

Surface de référence énergétique (SRE): La SRE est la valeur de référence normative pour les équivalents de surface des valeurs énergétiques. En Suisse, la SRE est calculée selon les règles de calcul de la norme SIA 380. La SRE comprend toutes les surfaces de plancher en surface et en sous-sol qui se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe thermique du bâtiment et qui nécessitent un chauffage ou une climatisation. Dans Wüest Dimensions, la SRE est calculée à l'aide de la surface locative SLC ou de la surface utile principale SUS. La surface est multipliée par un facteur de conversion spécifique à l'utilisation. Pour la Suisse, les facteurs utilisés sont ceux de la REIDA.

Surface des pièces de bricolage: Indique la superficie d'une pièce séparée du logement mise à la disposition du propriétaire pour un usage exclusif (pièce de loisir).

Surface du terrain [m²]: La surface du terrain correspond à la partie de la parcelle se trouvant dans la zone à bâtir.

Surface habitable: La surface habitable nette est définie par le total de la surface au sol des pièces servant toute l'année à des fins d'habitation (y comp. cuisine, couloirs et escaliers intérieurs, sans les balcons, loggias, jardins d'hiver non chauffés ou pièces de bricolage externes). Surface brute de plancher (SBP): analogue à la SHN à laquelle viennent s'ajouter les surfaces de toutes les sections des murs intérieurs et extérieurs ainsi que les surfaces d'installations.

Taxonomie de l'UE (Règlement 2020/852): Le règlement UE définit les conditions permettant de déterminer si une activité économique peut être considérée comme respectueuse de l'environnement (taxonomie). Son objectif est d'évaluer le degré de durabilité environnementale d'un investissement. Il s'agit d'un acte législatif important qui doit contribuer à encourager les investissements privés dans des projets écologiques et durables et contribuer ainsi au "pacte vert" européen.

Le taux de couverture indique le pourcentage de tous les immeubles d'un portefeuille qui répondent à la taxonomie de l'UE. Le pourcentage est calculé en fonction du nombre de m² de SRE.

Time to stranded asset (CRREM): Durée en années jusqu'à ce que le CO₂-eq de l'immeuble en question dépasse l'objectif de GES de la trajectoire de réduction des GES du CRREM. Cette trajectoire de réduction des GES est une droite descendante qui vise un CO₂-eq net de 0 d'ici 2050. Sur la droite descendante de la trajectoire de réduction des GES, les objectifs sont renforcés chaque année, alors que le bilan GES du présent immeuble ne peut s'améliorer qu'avec des mesures énergétiques planifiées.

Transaction de gré à gré: Une transaction de gré à gré est une transaction à l'amiable réalisée sur le marché.

Type: Le type permet de distinguer les maisons individuelles des appartements en PPE. Les maisons individuelles disposent d'une parcelle et d'un volume constructible.

Type d'appartement: Il s'agit du type d'appartement (à l'étage, attique, en duplex...).

Type d'immeuble: Le type d'immeuble se réfère à la typologie de la maison.

Type de la commune: Résumé de la typologie des communes selon l'OFS.

Valeur comptable/valeur de gage: La valeur de gage se définit comme la valeur d'acquisition diminuée du montant des amortissements périodiques. La valeur comptable correspond à la valeur de l'immeuble inscrite au bilan.

Valeur de marché (VM): La valeur de marché du bien immobilier correspond au prix le plus probable que l'on peut obtenir sous les conditions idéales du marché.

Valeur de marché comparée à la Suisse: L'appréciation de la qualité d'un objet est déterminée à l'aide des facteurs qualitatifs (état, standard et micro-situation combinée au NPA). Le positionnement de la valeur de marché se fait par rapport à la Suisse.

Valeur de marché corrigée: Corriger la valeur de marché consiste à ajouter la valeur des places de garages et de parc extérieures à la valeur de marché déterminée par la fonction d'évaluation et à l'ajuster en cas d'éventuel droit de superficie. Si ces facteurs sont pris en compte, la valeur de marché est qualifiée de «valeur de marché corrigée».

Valeur de marché corrigée pour les places de parc: La valeur des places de garages et de parc extérieures est calculée séparément et ajoutée à la valeur de marché de la maison individuelle ou de l'appartement.

Valeur de marché par m² de surface habitable nette: Valeur de marché du bien par m² de surface habitable nette en CHF.

Valeur de marché par m² de terrain bâti: La valeur de marché du bien par m² de terrain bâti correspond à la valeur de marché en CHF (terrain et construction ensemble) divisée par la surface de la parcelle et ne correspond pas à la valeur du terrain!

Valeur de référence: La valeur de référence correspond au prix d'achat net effectif, sans les éventuels coûts de transaction comme les impôts ou taxes perçus par les pouvoirs publics (droits de mutation, droits d'enregistrement, frais pour conseil juridique, honoraires de courtage et/ou de négociation).

Valeur d'assurance: La valeur ECA désigne la valeur d'assurance du bâtiment.

Valeur estimée: La valeur estimée est déterminée de façon manuelle par l'utilisateur et ne peut pas être modélisée au moyen d'un modèle comme c'est le cas de la valeur calculée.

Valeur fiscale: La valeur fiscale est également connue sous le nom de valeur cadastrale, valeur d'estimation des biens et valeur officielle. L'estimation de la valeur fiscale s'effectue conformément à la loi fiscale du canton.

Valeur modélisée: La valeur modélisée est obtenue à partir d'un modèle. Elle ne peut, contrairement à la valeur estimée, être directement saisie par l'évaluateur manuellement. C'est la valeur en gras qui est utilisée dans l'évaluation.

Volume du bâtiment: Le volume du bâtiment (qualifié aussi de «cubature» ou de «volume bâti») peut être soit déduit des indications de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECA), soit correspondre à l'ancienne norme SIA 116 ou à la nouvelle norme SIA 416.

Photos de 2025



Noires-Terres 6 - Courfaivre_001



Noires-Terres 6 - Courfaivre_002



Noires-Terres 6 - Courfaivre_003



Noires-Terres 6 - Courfaivre_004



Noires-Terres 6 - Courfaivre_005



Noires-Terres 6 - Courfaivre_006



Noires-Terres 6 - Courfaivre_007



Noires-Terres 6 - Courfaivre_008



Noires-Terres 6 - Courfaivre_009



Noires-Terres 6 - Courfaivre_010



Noires-Terres 6 - Courfaivre_011



Noires-Terres 6 - Courfaivre_012



Noires-Terres 6 - Courfaivre_013



Noires-Terres 6 - Courfaivre_014



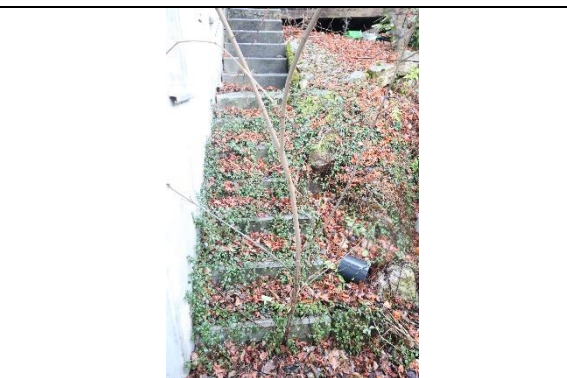
Noires-Terres 6 - Courfaivre_015



Noires-Terres 6 - Courfaivre_016



Noires-Terres 6 - Courfaivre_019



Noires-Terres 6 - Courfaivre_020



Noires-Terres 6 - Courfaivre_021



Noires-Terres 6 - Courfaivre_022



Noires-Terres 6 - Courfaivre_023



Noires-Terres 6 - Courfaivre_024



Noires-Terres 6 - Courfaivre_025

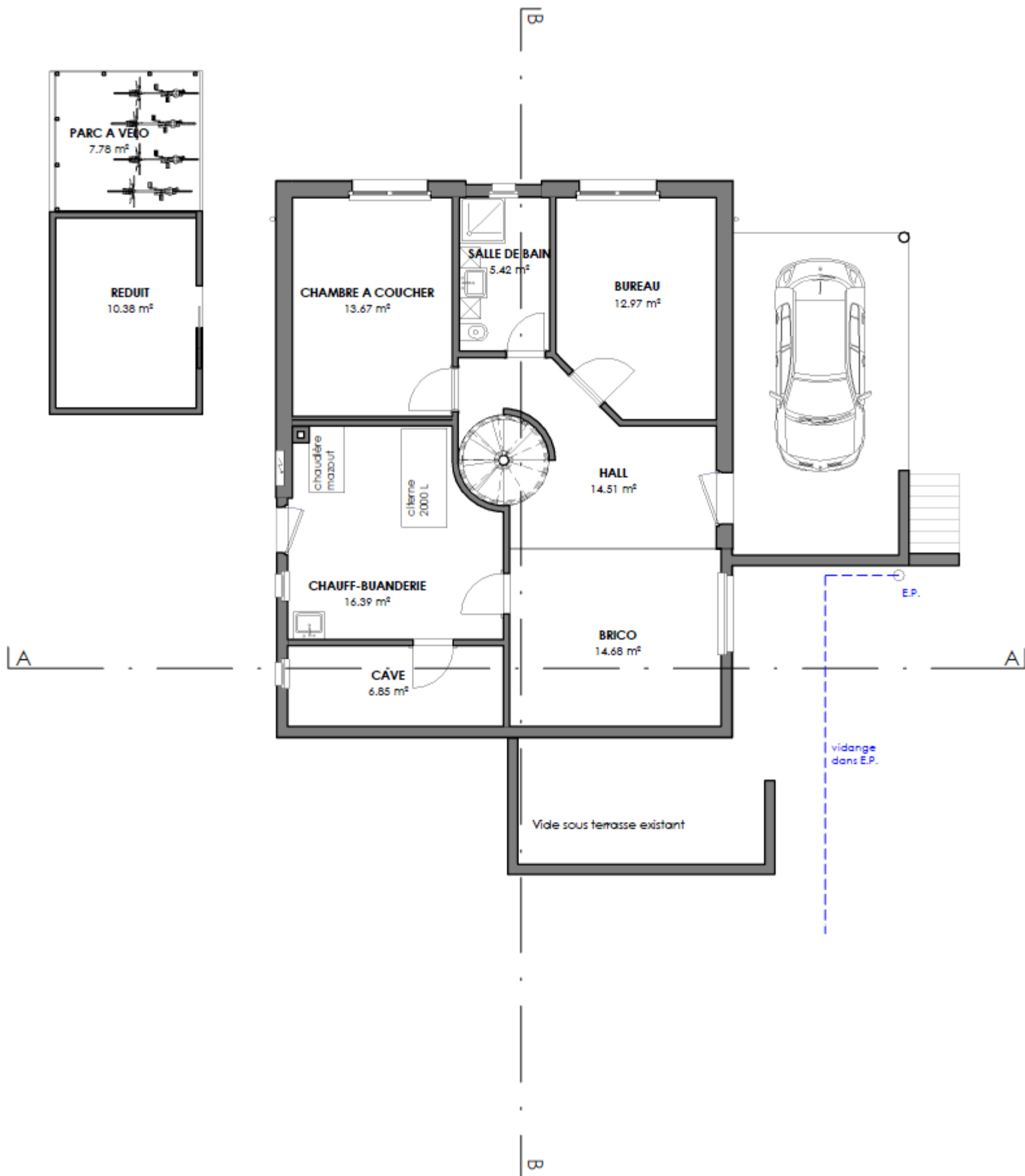


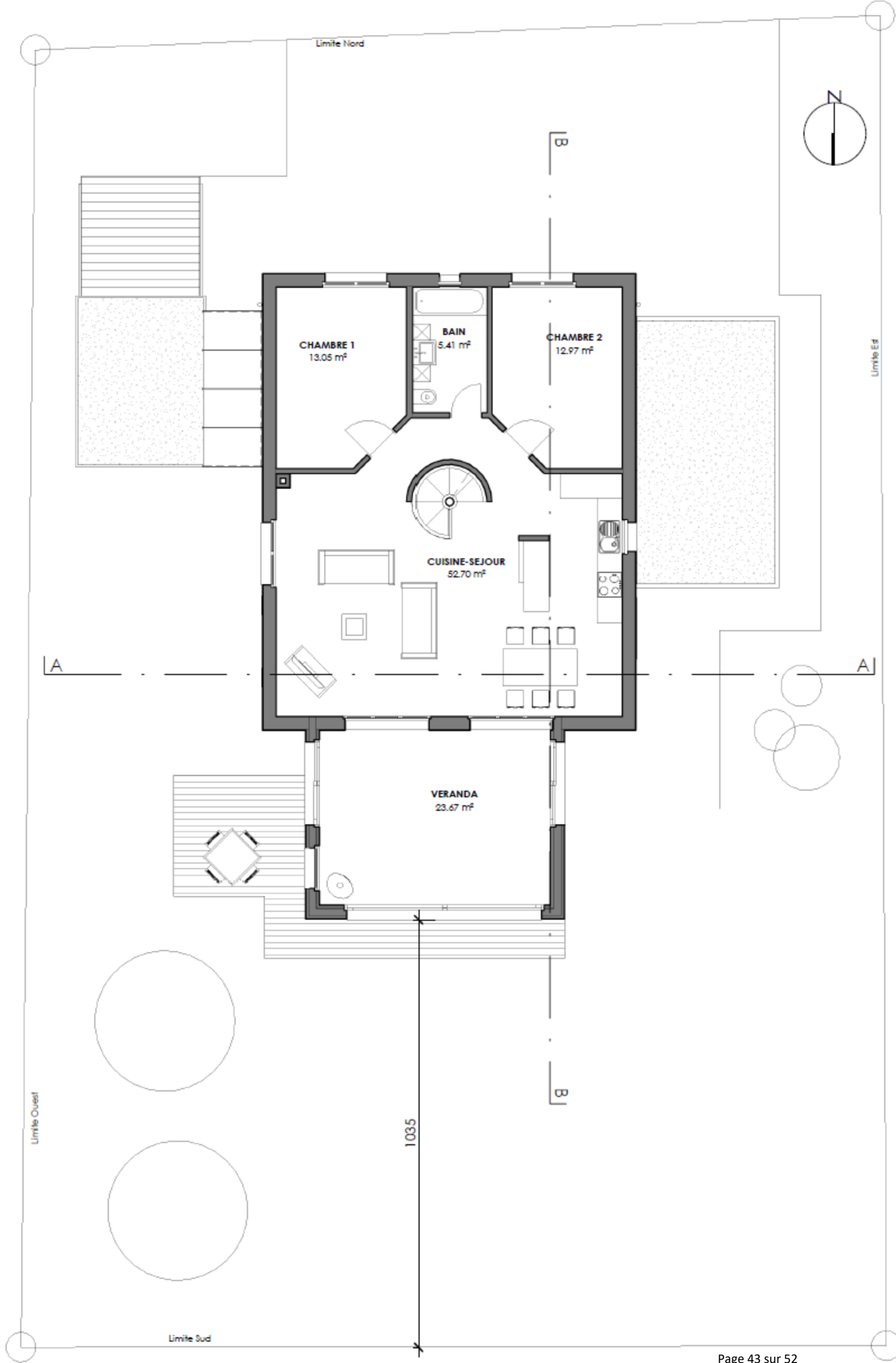
Noires-Terres 6 - Courfaivre_026

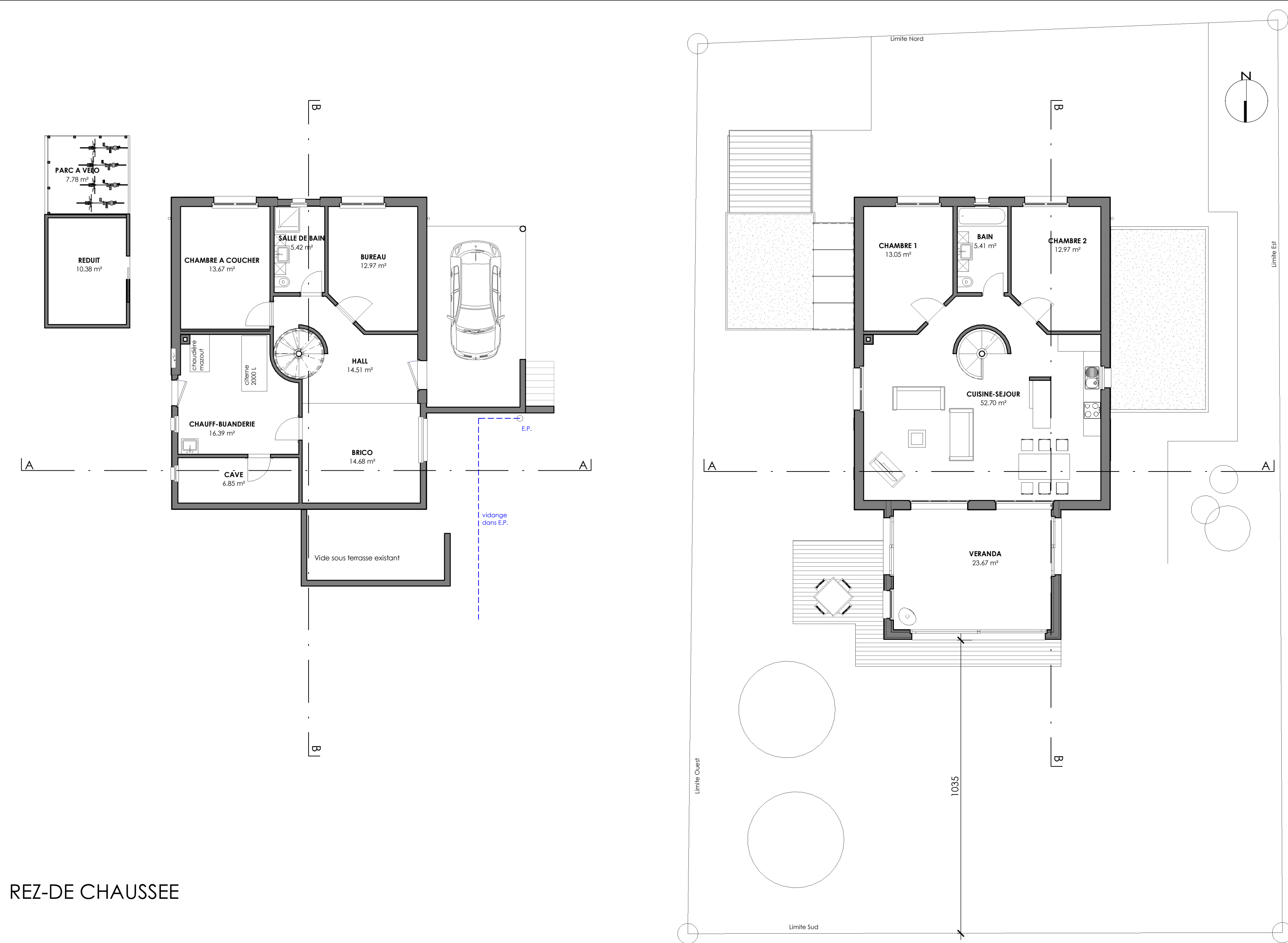


Noires-Terres 6 - Courfaivre_027



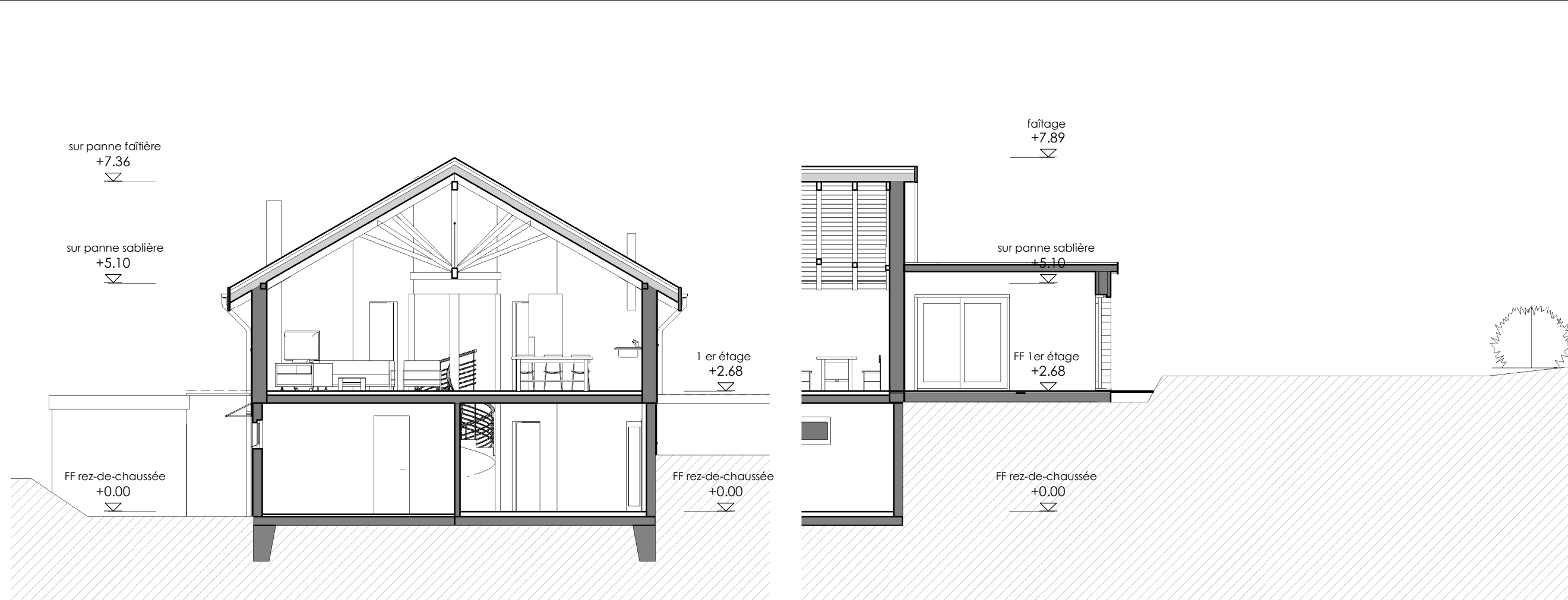






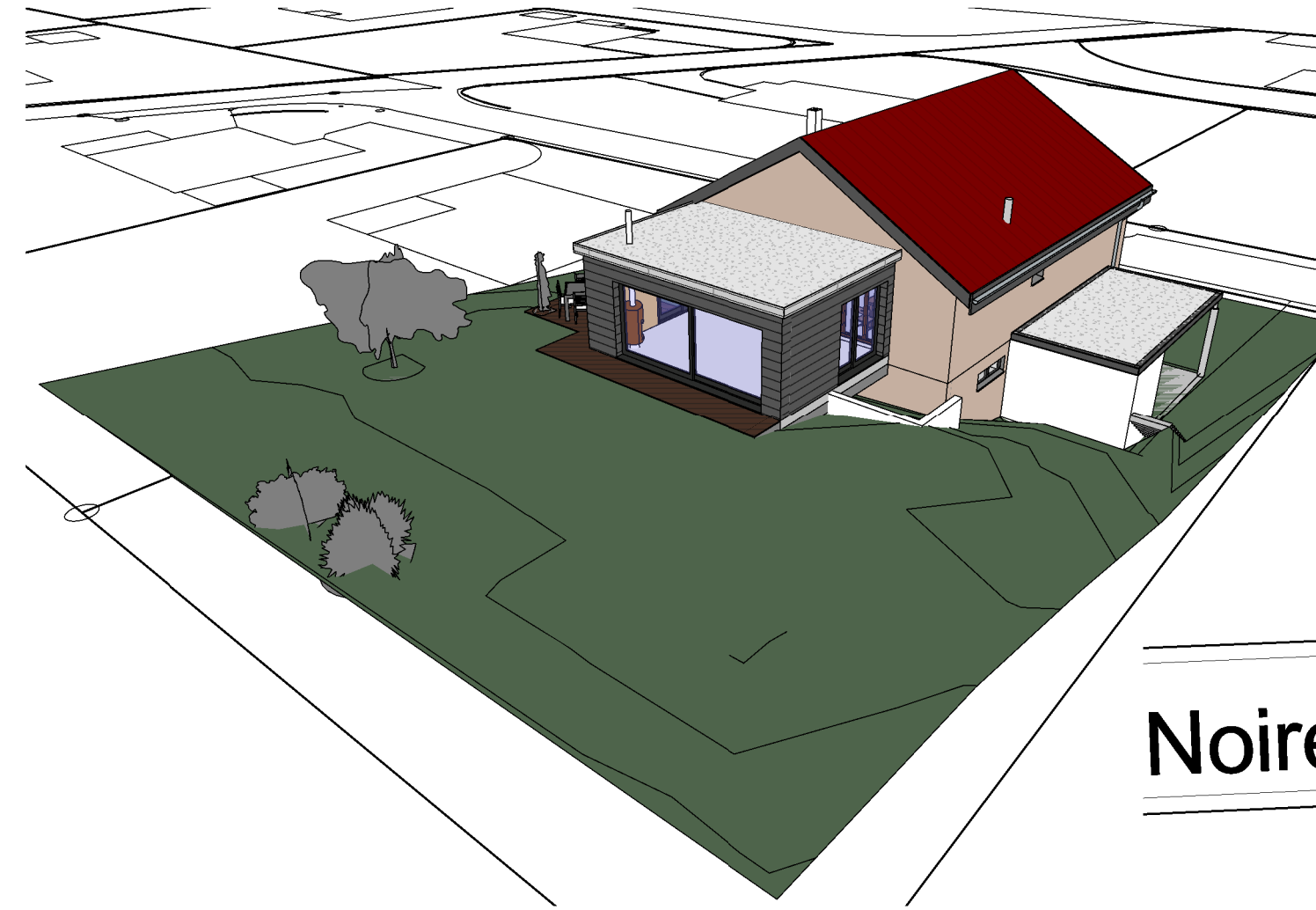
REZ-DE CHAUSSEE

ETAGE 1

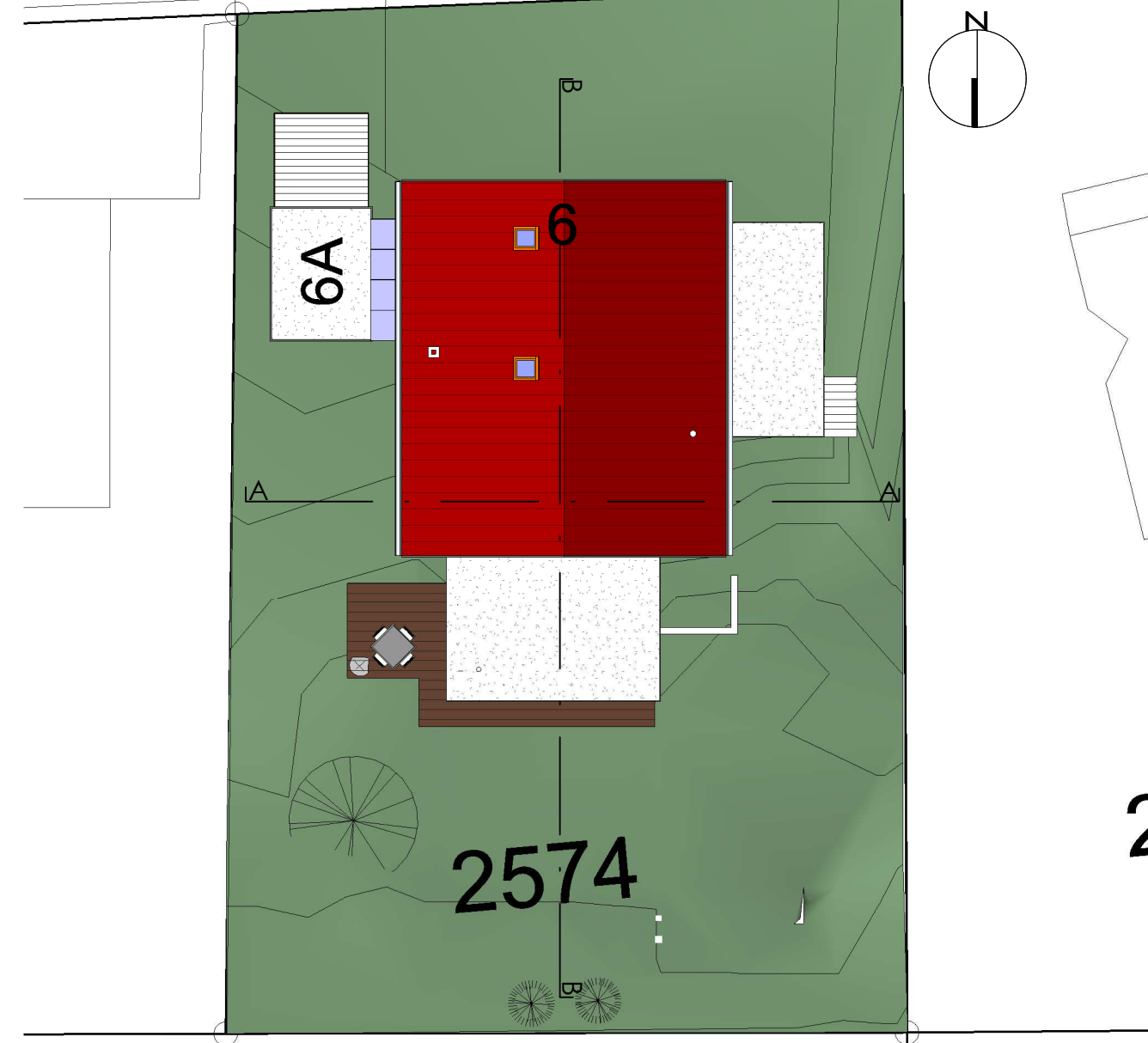


COUPE A-A

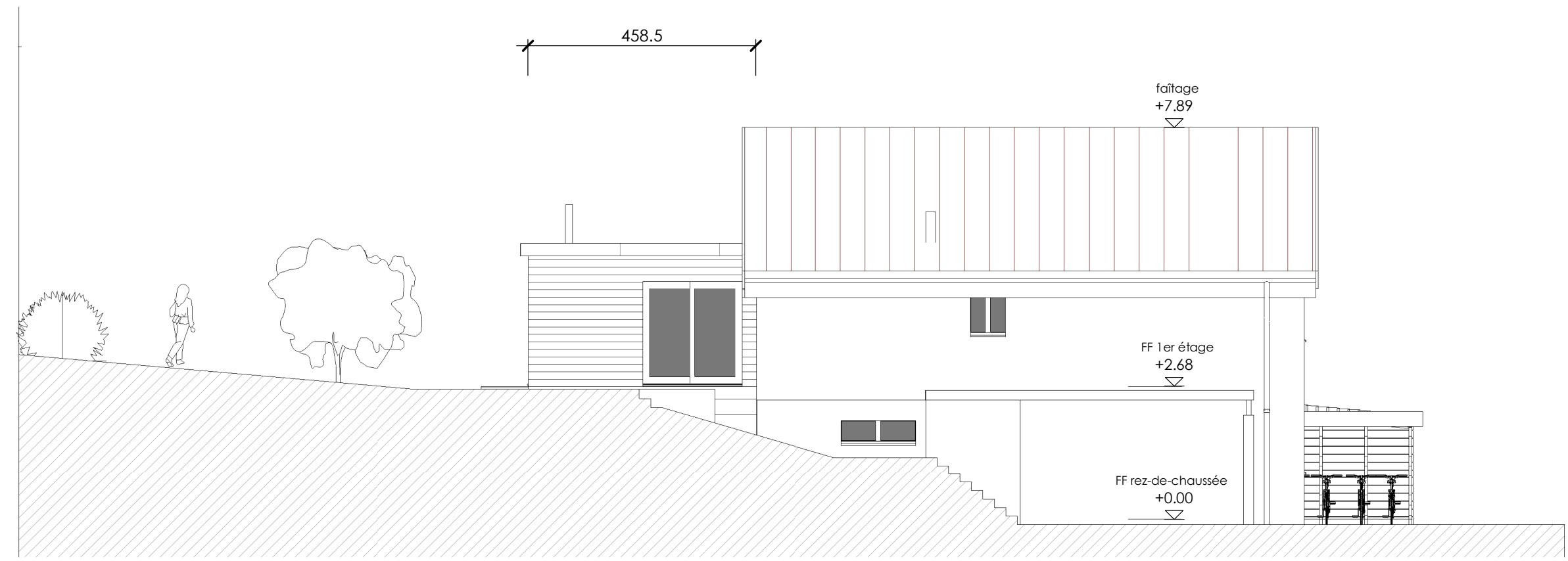
COUPE B-B



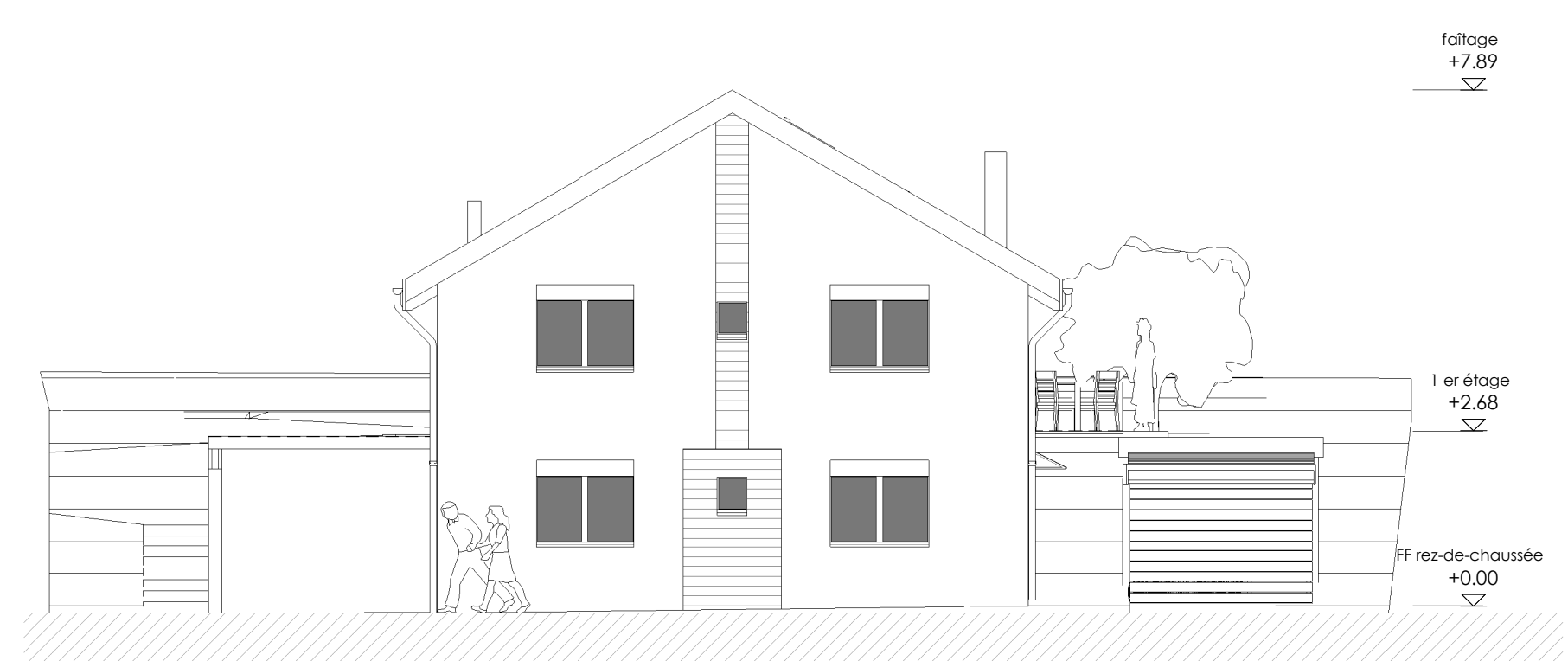
Noires-Terres



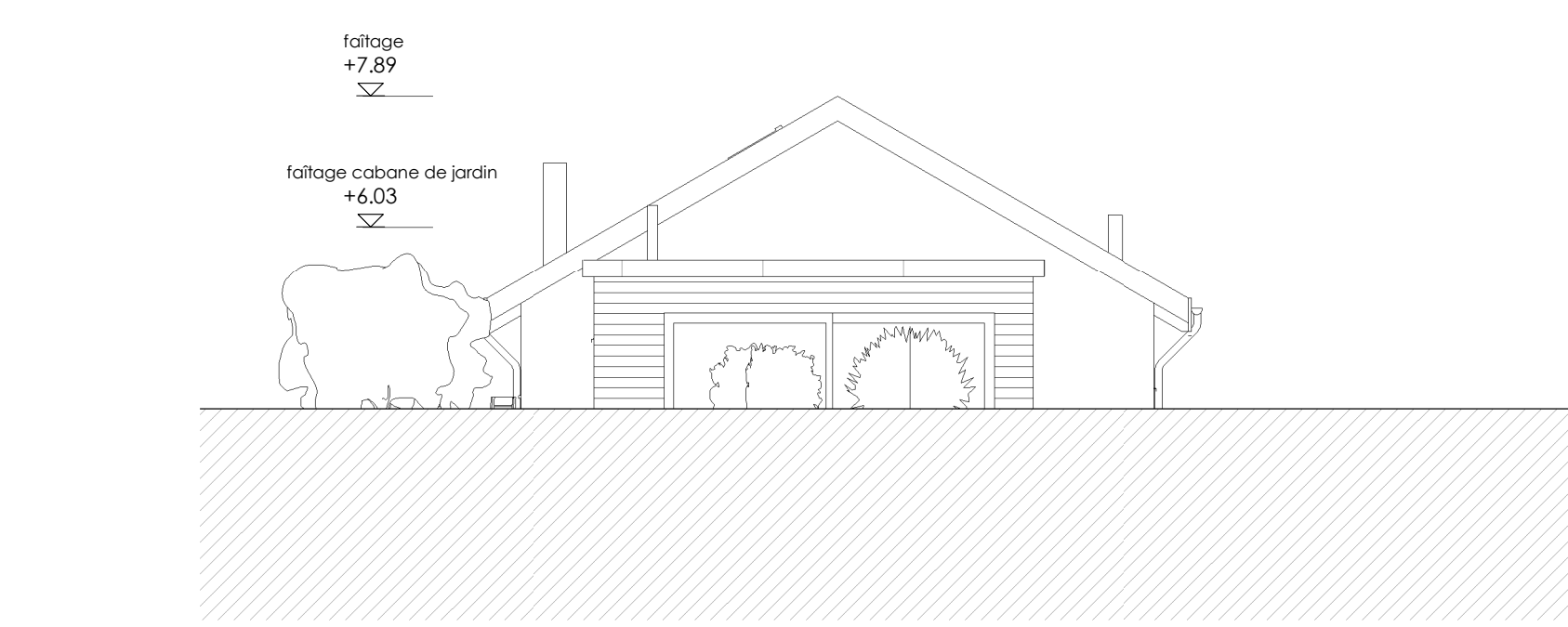
PLAN MASSE 1:200



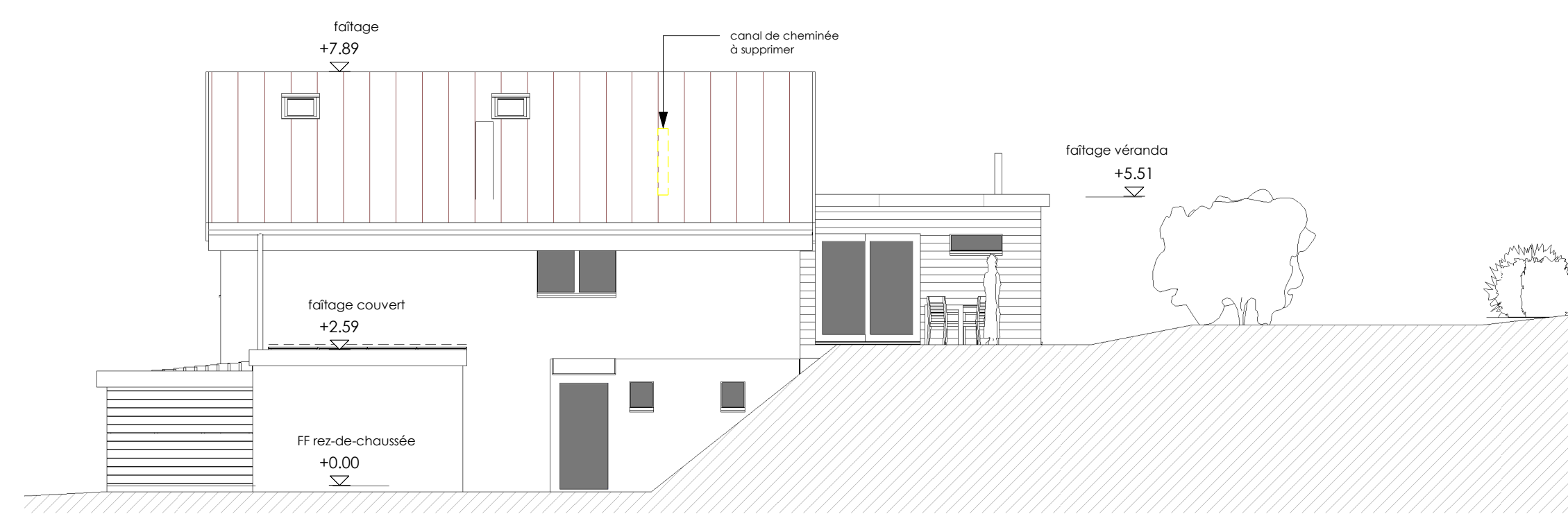
FACADE EST



FACADE NORD



FACADE SUD



FACADE OUEST

Maitre d'ouvrage M. et Mme Jeangros 6, rue noires terres - 2853 Courfaiivre	
Objet MISE A JOUR DES PLANS PAPIER SUR DAO	
Plans, Coupes, Façades, Vue	
ETAT-DES-LIEUX	
Plan n° : 1108/001	Échelle : 1/100
Dessiné : ta	Vérifié : aj
Format plan : A1	Date : 19.11.2012
Modifié	

architecture.aj Sàrl

Alain Jeangros / architecte
Faverge 21 / 2853 Courfaiivre

Tél. : 032 426 13 70
Port. : 078 756 23 53
architecture.aj@bluewin.ch

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



Immeuble no.	2574
Type d'immeuble	Bien-fonds
No. EGRID	CH794478380630
Commune (No. OFS)	Haute-Sorne (6729)
Cadastral	Courfaivre
Surface de l'immeuble	658 m ²
Etat de la mensuration officielle	13.02.2025

Identifiant de l'extrait	7da1146a-6de8-4f13-b88a-5fcd738b936c
Date de création	13.02.2025
Organisme responsable du cadastre	Section du cadastre et de la géoinformation Rue du 24-Septembre 2 2800 Delémont http://www.jura.ch/scg

Certification

(Tampon)

(Date)

(Signature)

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 2574 de Haute-Sorne, Courfaivre

Page

- | | |
|---|--|
| 4 | Plans d'affectation (cantonaux/communaux) |
| 5 | Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation) |

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

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
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 aérodrômes 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
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort
Inventaire des sites archéologiques et paléontologiques
Réserves naturelles et zones de protection paysagère cantonales
Monument naturel

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



Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton du Jura n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. La primauté va aux documents qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous www.cadastre.ch. Pour commander un extrait certifié conforme ou pour consulter les conditions d'utilisation des géodonnées, veuillez-vous référer au site www.jura.ch/rdppf

Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

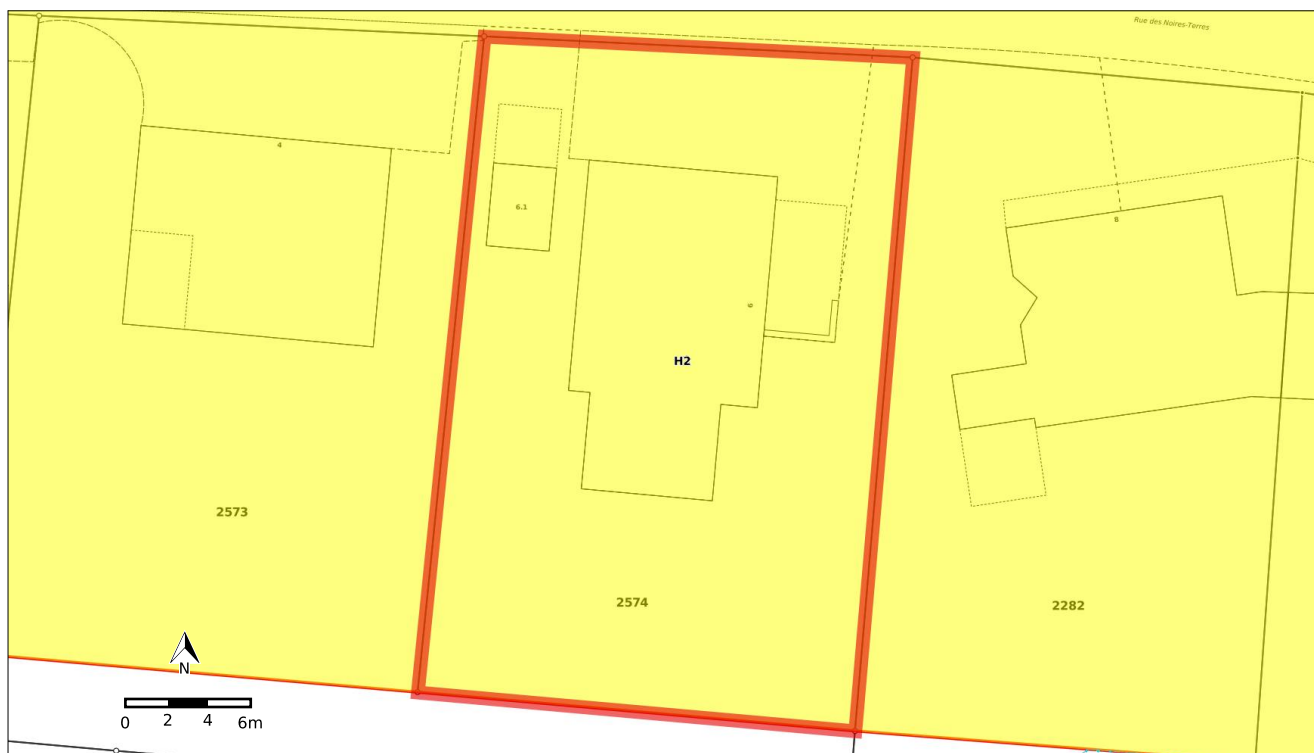
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et qu'il soit libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.



**Pour obtenir un extrait
actualisé du cadastre
RDPPF, veuillez svp
scanner le code QR ci-
contre.**



Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

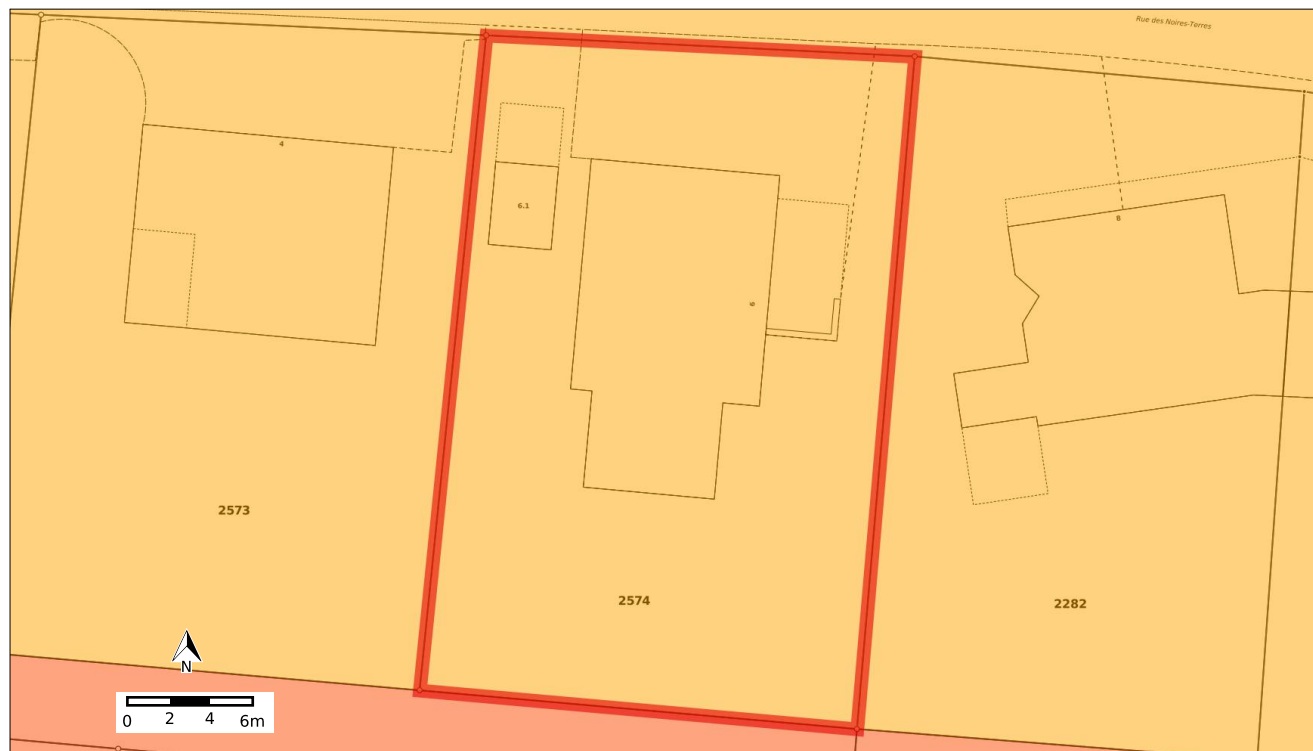
En vigueur





	Type	Part	Part en %
Légende	 Secteur avec plan spécial en vigueur	658 m ²	100.0%
	 Zone d'habitation - H2	658 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Plan spécial No. PS_4-4 - Courfaivre (6707_PS_4-4), 6707_PS_4-4 https://geo.jura.ch/doc/PS/6707_4-4.pdf Règlement communal sur les constructions - Courfaivre (6707_RCC), 6707_RCC https://geo.jura.ch/doc/RCC/6707_RCC_Courfaivre.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700), RS 700 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), RSJU 701.1 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D36917%26v%3D12%26Download%3D1%26Fn%3D701.1_01.02.2021.pdf&FileTitle=701.1%20-%20Loi%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire%20(LCAT) Ordonnance sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT), RSJU 701.11 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D38782%26v%3D3%26Download%3D1%26Fn%3D701.11_01.03.2021.pdf&FileTitle=701.11%20-%20Ordonnance%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service du développement territorial (SDT) https://www.jura.ch/fr/Autorites/Administration/DEN/SDT.html		

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

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende	 Degré de sensibilité au bruit II	658 m²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre)	 Degré de sensibilité au bruit III		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur les constructions - Courfaivre (RCC), 6707_RCC https://geo.jura.ch/doc/RCC/6707_RCC_Courfaivre.pdf		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41), RS 814.41 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_41.html Ordonnance portant application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (OaLPE), RSJU 814.01 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20150%26id%3D26579%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.01_01.03.1990.pdf		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service du développement territorial (SDT) https://www.jura.ch/fr/Autorites/Administration/DEN/SDT.html		

Termes et abréviations

Alignements des installations aéroportuaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroportuaires présentes ou à venir.

Alignements des installations électriques à courant fort: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

Alignements des installations ferroviaires: Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

Alignements des routes nationales: Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

Base légale: Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

Cadastre des sites pollués: Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

Degrés de sensibilité au bruit: Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

DEN: Département de l'environnement

Disposition juridique: Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

Distances par rapport à la forêt: Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

Effet anticipé: L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

Espace réservé aux eaux: Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise.

LA: Loi fédérale du 21 décembre 1948 sur l'aviation (RS 748.0)

LAT: Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire) (RS 700)

LCdF: Loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (RS 742.101)

LEaux: Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)

LFo: Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (Loi sur les forêts) (RS 921.0)

Limites forestières statiques: Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

LPE: Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (Loi sur la protection de l'environnement) (RS 814.01)

LRN: Loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (RS 725.11)

Modifications: il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

OCRDP: Ordonnance du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RS 510.622.4)

OEaux: Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)

OFo: Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)

OPB: Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

Organisme responsable du cadastre: L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

ORN: Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (RS 725.111)

OSIA: Ordonnance du 23 novembre 1994 sur l'infrastructure aéronautique (RS 748.131.1)

OSites: Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (RS 814.680)

Périmètres de protection des eaux souterraines: Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

Plan de la zone de sécurité: Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

Plans d'affectation: Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

RDPPF: Restriction de droit public à la propriété foncière

Restriction de la propriété: Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

Réserves forestières: Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

SDT: Service du développement territorial

Service compétent: Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

SIT-Jura: Système d'Information du Territoire Jurassien

Zones de protection des eaux souterraines: Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

Zones réservées: Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

Zones réservées des installations aéroportuaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des installations ferroviaires: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.



Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

Zones réservées des routes nationales: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.
