



Rapport d'expertise immobilière



PROPRIÉTAIRE

Aubry Yves



MANDANT

Office des poursuites et faillites de Delémont



ADRESSE

Rue des Primevères 33 – 2800 Delémont - JU



CATÉGORIE D'OBJET

Appartement en PPE



N° DE PARCELLE

PPE 3999



N° EGRID

CH 88074 40678 48



ANNÉE DE CONSTRUCTION

1955



SURFACE DU TERRAIN

625 m²



SURFACE HABITABLE NETTE

44 m²



PIÈCES

2.0



VALEUR VÉNALE

CHF 120'000.00



DATE DE L'ESTIMATION

05.01.2024

Table des matières

1	Description du mandat	3
2	Ethique, déontologie et indépendance	3
3	Situation de la parcelle	3
4	Description du bien	10
5	Estimation	12
6	Résumé	14
7	Validité et réserves générales.....	15
8	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 2800 Delémont

La commune de Delémont se trouve dans l'agglomération de Delémont (CH) et compte 12'636 habitants (évolution entre 2019 et 2022 : 0.6%). En 2021, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 10'276. La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75'000 CHF) était de 25.7% à Delémont en 2019 (Suisse : 33.4%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50'000 CHF) était de 45.9% en 2019 (Suisse : 37.3%).

En une demi-heure en voiture depuis Delémont, on peut atteindre 131'933 habitants et 59'889 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich : 1'682'260 habitants et 1'204'880 employés). 46'296 habitants et 25'346 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich : 920'578 habitants et 823'734 employés).

Le prix d'achat médian des appartements en PPE se situe aux alentours de CHF 4'666 par m², 37.6% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'481 par m². Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4.1%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 1.7%. Le taux de l'offre pour les appartements en PPE (nombre d'objets proposés à la vente divisé par l'effectif) est de l'ordre de 11.3% (Suisse : 4.5%).

Delémont compte un total de 7'348 logements. La proportion d'appartements en PPE est de 12.5%. Entre 2017 et 2021, 93 nouveaux appartements ont été construits en moyenne annuelle, ce qui correspond à 1.6% de l'effectif (Suisse : 1.2%).

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 appartements en PPE, fait figurer Delémont parmi les communes avec une qualité d'emplacement inférieure à la moyenne (2.7 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 appartements en PPE s'est légèrement détérioré de -0.4 points dans la commune de Delémont.

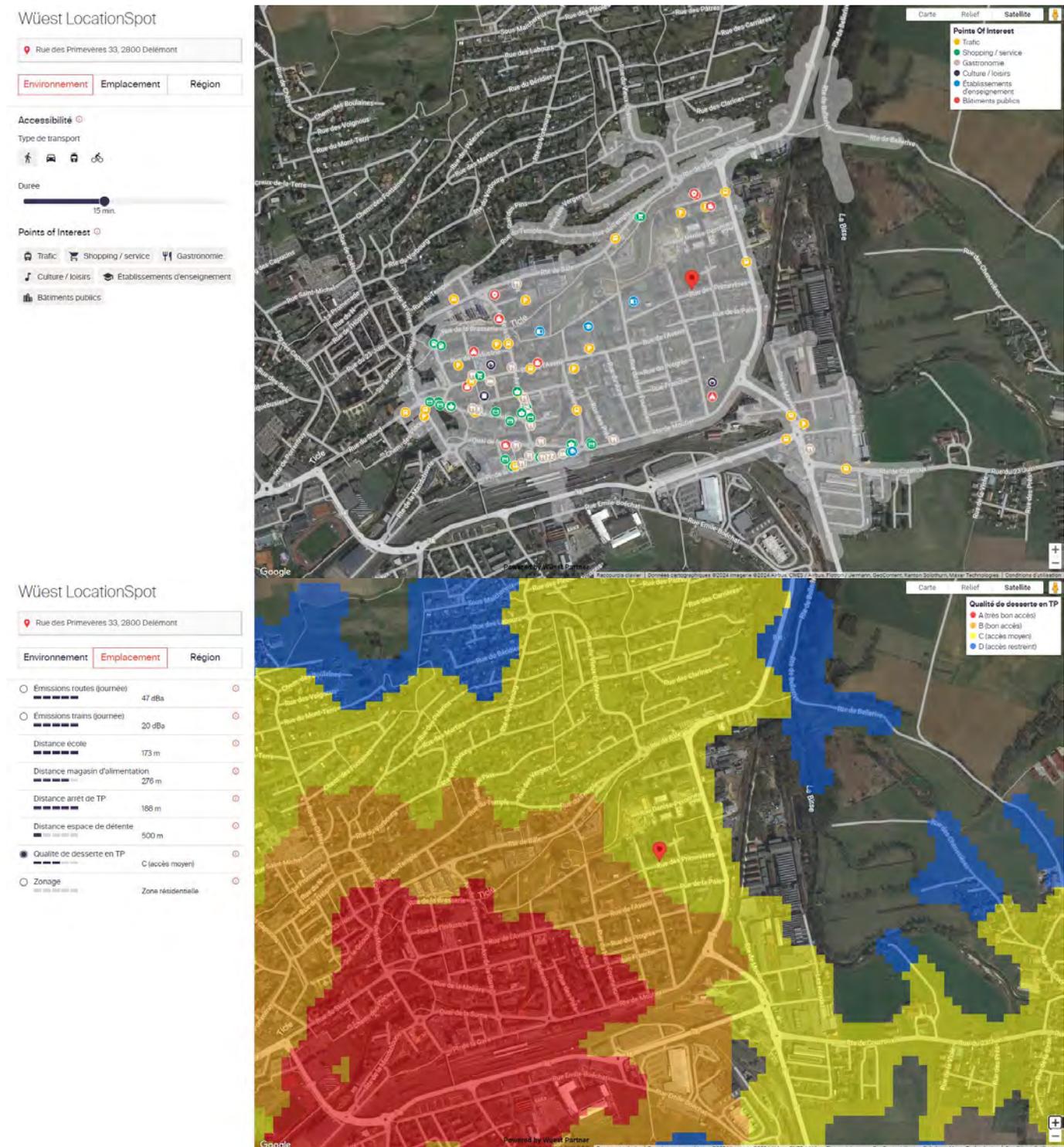
Source : Wüest Dimensions

3.2 Emplacement

La parcelle est située à l'Est de Delémont dans un quartier d'immeubles d'habitation et proche de la route cantonale menant à Bâle. La Sorne coule au Nord et à l'Ouest de l'immeuble. Les commodités de Delémont sont composées notamment de petits et grands magasins, de bars et restaurants, La Poste y a deux succursales et plusieurs banques y ont des guichets. On y trouve également un théâtre, un cinéma, une piscine couverte et extérieure, une patinoire, plusieurs terrains de foot et halles de gym. L'hôpital est implanté au Nord de la ville. Plusieurs entreprises de renommée suisse et internationale se trouvent sur le territoire de la commune. Delémont compte plusieurs écoles primaires, une école secondaire ainsi que des écoles professionnelles et la Haute Ecole Arc. Une crèche et une UAPE sont également à disposition de la population. Un arrêt de bus se trouve non loin de l'appartement estimé. Delémont bénéficie également d'une gare CFF. L'entrée de l'autoroute A16 est accessible en moins de 5 minutes.

La parcelle est quasiment plate. La route devant la maison est relativement fréquentée. La qualité de la desserte en transports publics est moyenne en comparaison suisse. Nous qualifions l'emplacement global de moyen à bon.

3.3 Mobilité et infrastructures



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

3.4 Zone d'affectation

La parcelle se situe en zone HBa avec un indice d'utilisation du sol (IUS) maximal sans objet.

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

Les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1,50 m ne sont pas prises en compte.

Source : www.densité.ch

3.5 Vue

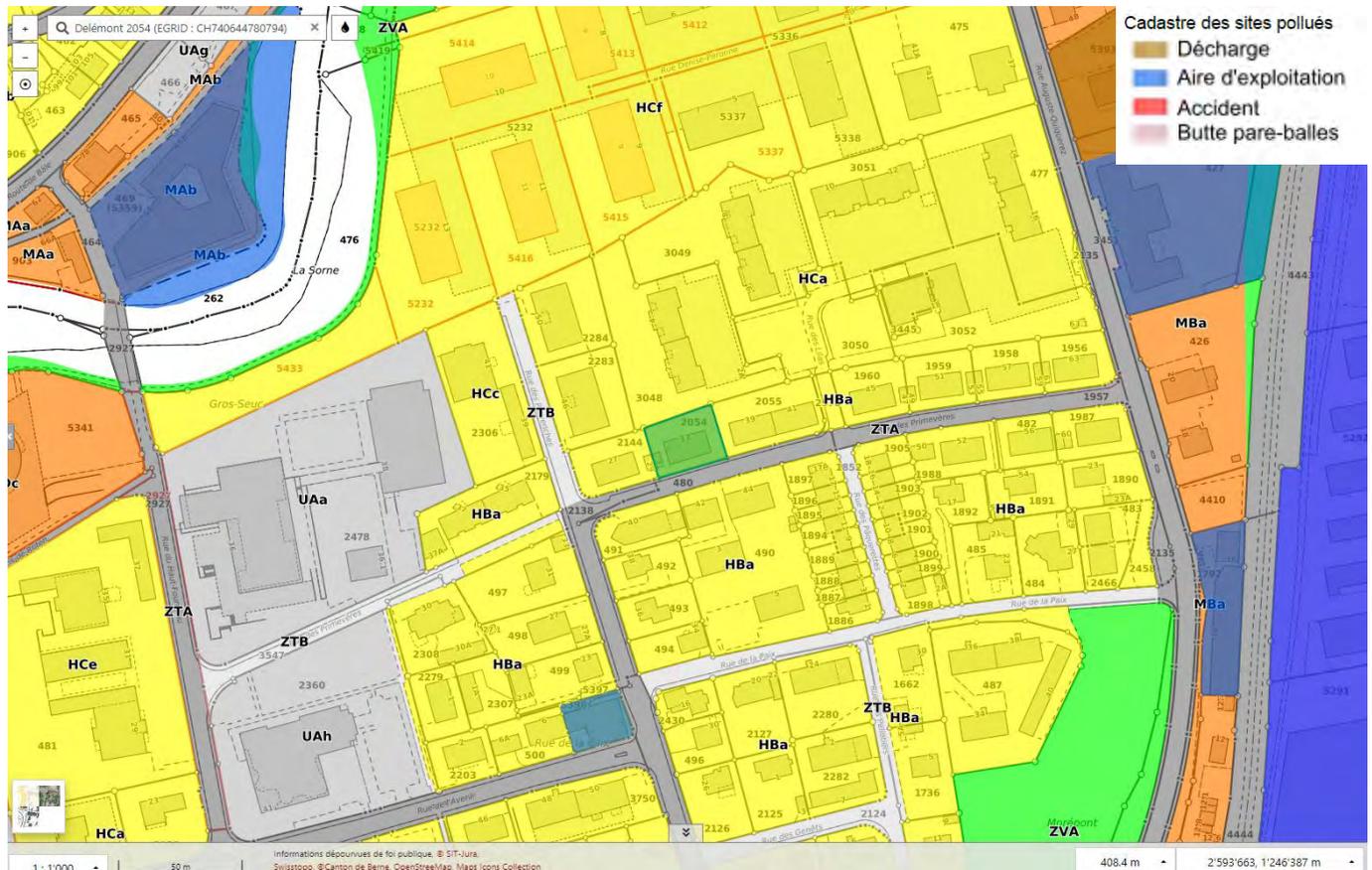
Aucune vue particulière.

3.6 Ensoleillement

Bon ensoleillement de la parcelle.

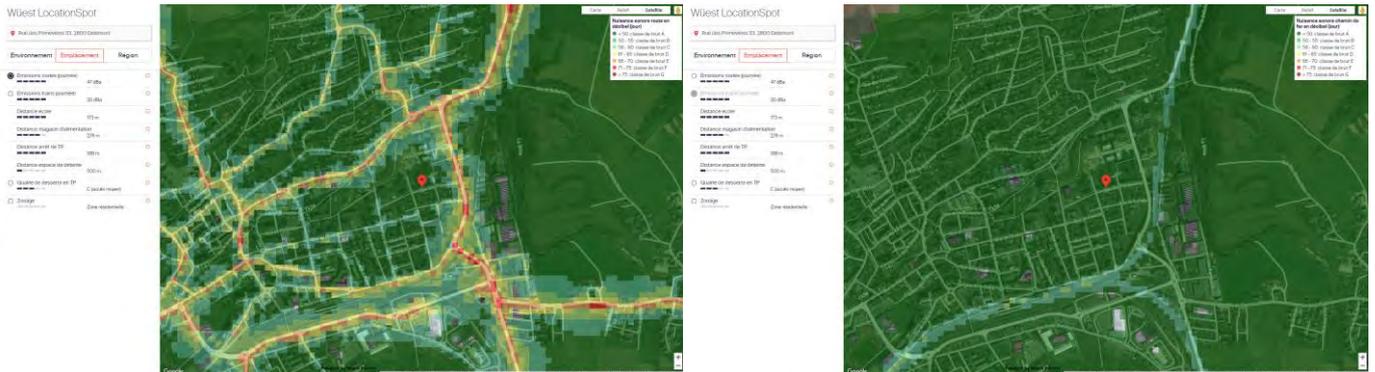
3.7 Sites pollués

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.



3.8 Nuisances et émissions sonores

Aucune nuisance particulière n'a été constatée lors de la visite. Nous relevons toutefois la proximité de la route cantonale à l'Est et le fait que la Rue des Primevères est relativement fréquentée ce qui peut éventuellement engendrer quelques nuisances.



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

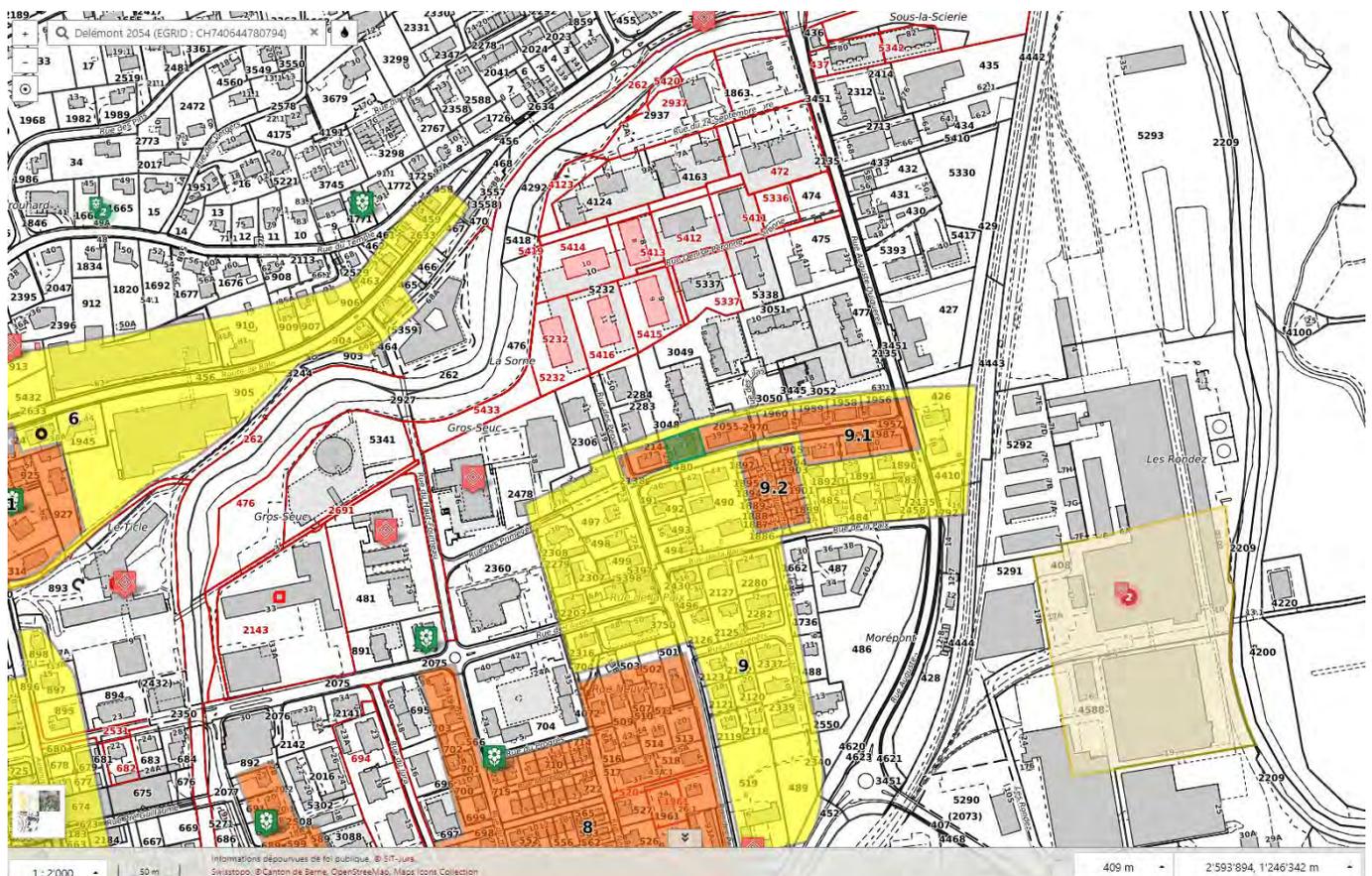
3.9 Monuments historiques et inventaire architectural

La parcelle est entièrement en périmètre d'inventaire ISOS A.

ISOS A

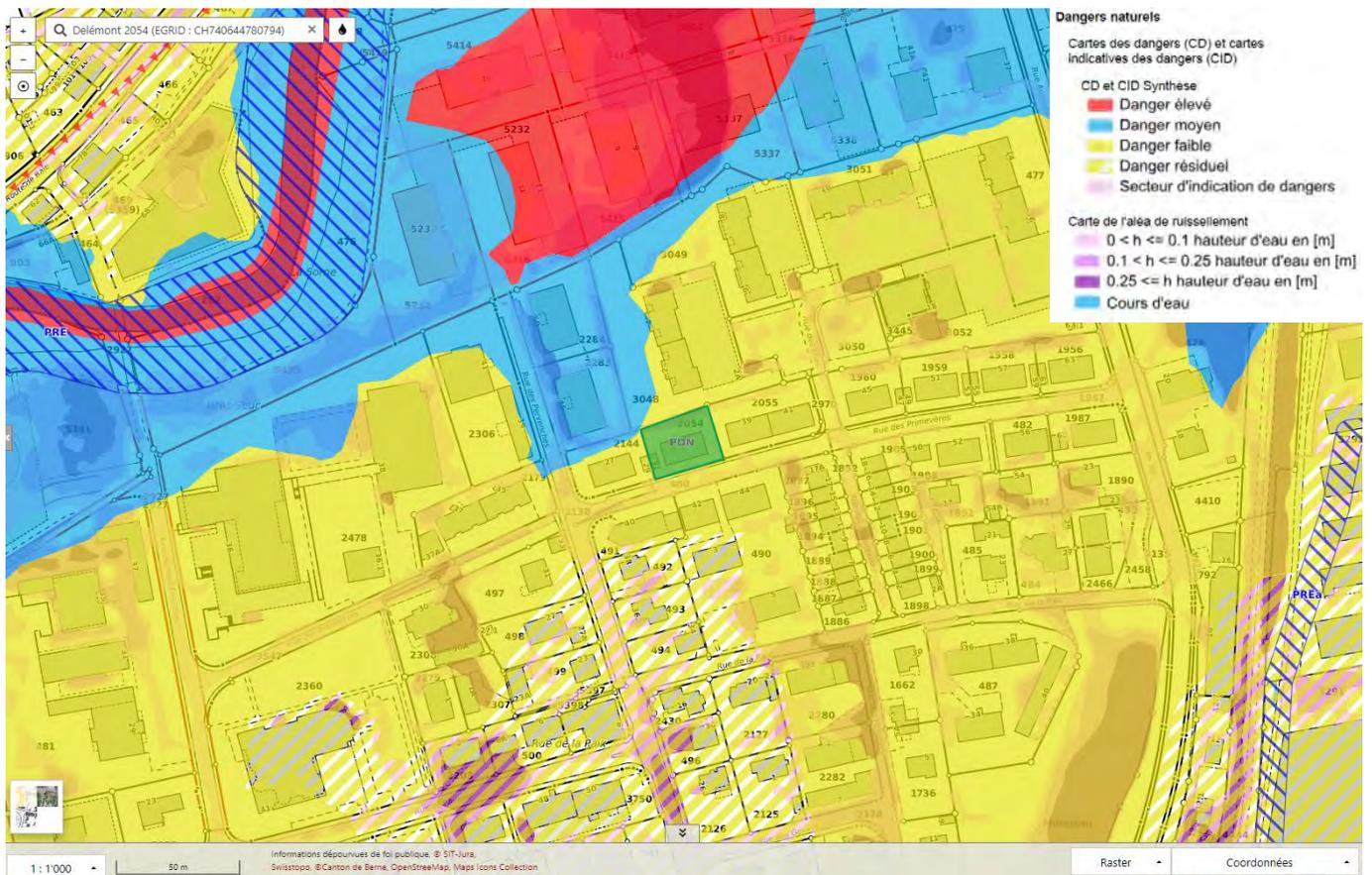
Dans cette zone, l'objectif de sauvegarde "A" préconise la sauvegarde de la substance. Ceci implique la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Les démolitions et nouvelles constructions sont interdites. Une rénovation est bien sûr possible pour autant que l'extérieur ne soit pas modifié.

L'immeuble en lui-même ne figure pas au répertoire des biens culturels de la RCJU.



3.10 Carte des dangers naturels

La carte des dangers naturels montre que la parcelle se trouve en zone de danger faible. Aucun risque de l'aléa du ruissellement n'est présent sur 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.

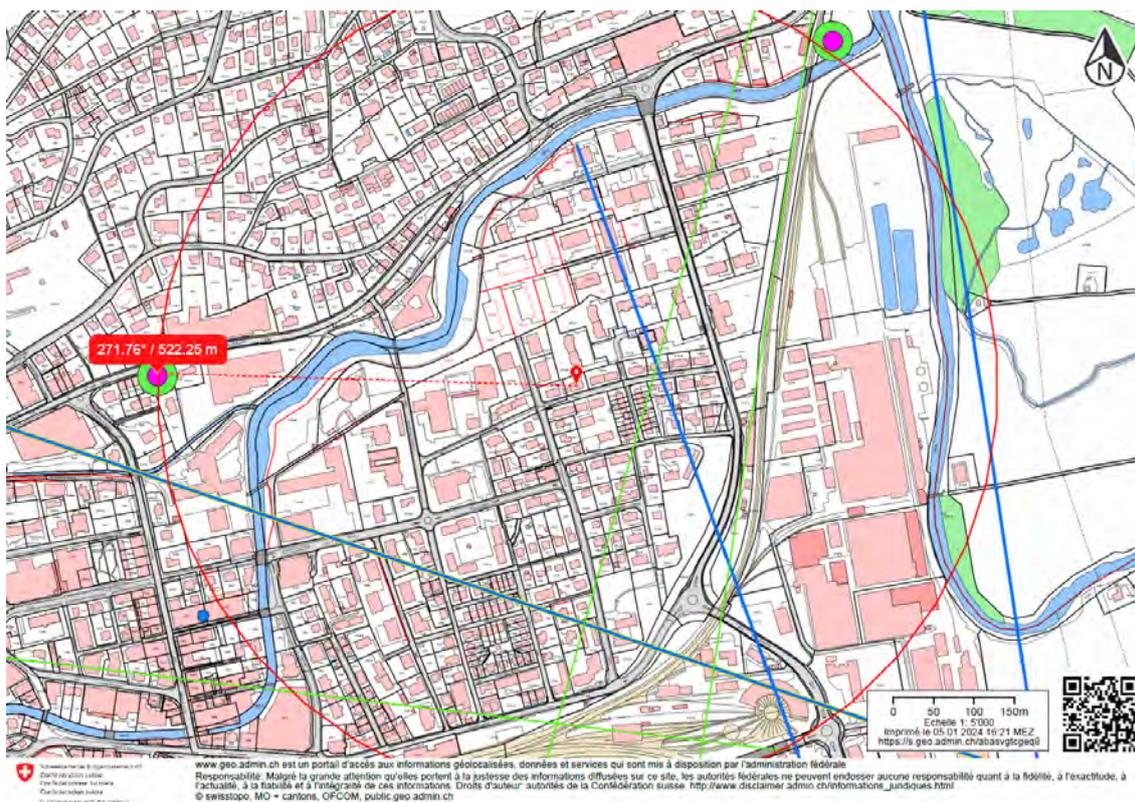
Le radon s'introduit dans les bâtiments par infiltration depuis le sol. En cas de trop forte concentration, ce gaz est nocif pour la santé des êtres humains et peut provoquer le cancer du poumon.

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.



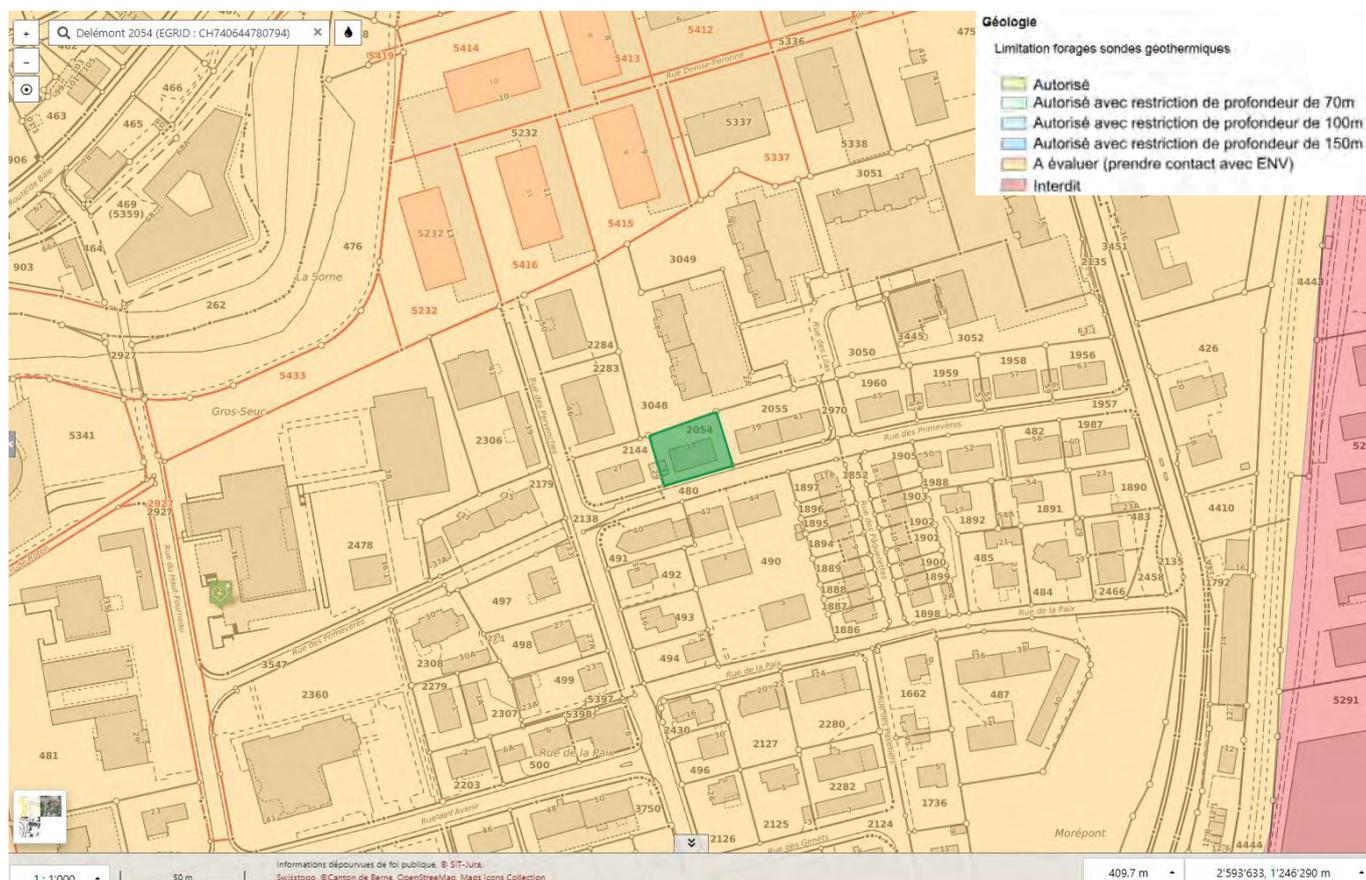
3.12 Carte des rayonnements non ionisant

L'antenne la plus proche se situe à environ 522 mètres de distance et comporte des emplacements pour des antennes 5G, 4G et 3G.



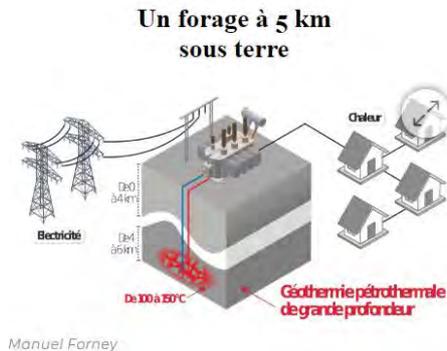
3.13 Carte des limitations de forages pour sondes géothermiques

Le forage pour l'installation de sondes géothermiques est à évaluer avec l'Office de l'Environnement (ENV).

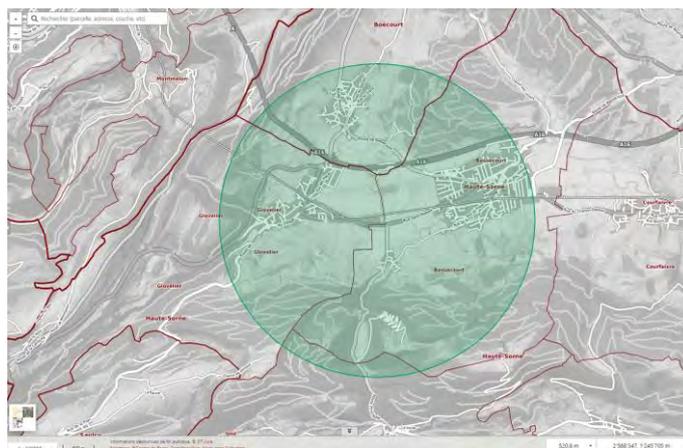


3.14 Projet de géothermie profonde de Haute-Sorne

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

Appartement en PPE de 2.0 pièces. L'immeuble compte 4 étages (y.c. sous-sol). La distribution se trouve sur l'annexe présentant les surfaces. L'appartement n'a pas de place de parc ni de garage ce qui peut s'avérer problématique pour certains acquéreurs potentiels. Une cave et un galetas sont à disposition du propriétaire. A noter que nous n'avons pas pu identifier clairement quel galetas est lié à l'appartement estimé. En effet, les clés remises pour la visite ont permis d'ouvrir au moins 2 galetas différents, mais pas celui mentionné sur les plans de la PPE.

- Production de chaleur et de l'eau chaude sanitaire
 - Chauffage au gaz

- Distribution de la chaleur
 - Radiateurs

4.2 Etat de l'immeuble

Année de construction	1955
Rénovations	2002 Fenêtre de la cuisine et du WC/Bain 2002 Cuisine (année estimée) 2002 Carrelage des murs du WC/Bain (année estimée) 2017 Chauffage au gaz (avant chauffage au mazout)
Transformations	Aucune
Etat actuel	A rénover

Construction en maçonnerie traditionnelle dont l'isolation est très mauvaise. Façades en crépi. Toit à 2 pans avec couverture en tuiles de terre cuite. Volets en bois. Les fenêtres sont en bois avec double vitrage non-isolant sauf celles de la cuisine et du WC/Bain qui ont été remplacées en 2002 et sont en PVC avec double vitrage isolant. Toutes les fenêtres ne correspondent plus au niveau de performance énergétique actuel. Chauffage au gaz remplacé en 2017 et distribution de la chaleur via des radiateurs. Les équipements de la cuisine sont simples et doivent être remplacés tout comme ceux du WC/Bain. Nous relevons ici que tous les revêtements des sols, murs et plafonds sont sales, vétustes et fortement abimés. La porte d'entrée de l'appartement est très difficile à ouvrir car elle frotte sur le carrelage. Une rénovation de l'ensemble de l'appartement à court terme est nécessaire. Nous tenons compte de tous ces éléments dans le taux de vétusté.

Le fonds de rénovation commun s'élève à CHF 51'446.50 soit CHF 6'533.70 pour l'appartement estimée (127/1'000).

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 récemment. 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.

4.4 Rapport énergétique CECB de l'immeuble

En cas de vente d'un immeuble d'habitation à un tiers, un rapport énergétique CECB de l'immeuble doit être réalisé. Un rapport CECB a été effectué en 2022 et un rapport CECB+ est même à disposition.

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 1955, il n'est 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.

Plusieurs annotations figurent au Registre foncier. Il s'agit de poursuite en réalisation de gage et de saisies.

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 relativement calme ■ Relativement proche de la gare et des commerces ■ Proche des écoles ■ Proche d'un arrêt de bus 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etat général (à rénover) ■ Risque d'amiante et d'autres polluants ■ Isolation des façades et du toit à prévoir à c.t. ■ Pas de place de parc ni garage à disposition
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ■ L'acquéreur pourra rénover le bien à son goût 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Démographie (évolution entre 2019 et 2022 : 0.6%) ■ Concurrence d'autres appartements neufs et modernes mieux équipés (gestion centralisée des lumières, interphone, domotique, etc.) ■ Nbre d'appart. actuellement en vente à Delémont ■ Hausse des taux d'intérêts

4.8 Visite

La visite de l'immeuble a eu lieu le 19.12.2023. Damien Jolidon représentait JOD Sàrl pour effectuer la visite.

Parties non visitées ou inaccessibles :

Local chauffage

5 Estimation

5.1 Valeur appartement en PPE

Principes de la méthode de la valeur PPE

La méthode de la valeur PPE est relativement simple. La surface de vente PPE est multipliée par une valeur en CHF/m². Cette dernière varie en fonction de la situation, de l'équipement de l'appartement et de la vétusté du bien. Conformément aux recommandations, la surface de vente PPE comprend :

- La surface utile principale (SUP)
- 1/2 des surfaces de balcon
- 1/3 des surfaces de terrasse

Puis la valeur d'éventuels autres éléments est ajoutée (comme une place de parc extérieure ou un garage). Enfin, si besoin, la vétusté est déduite de ces différents éléments.

La valeur de l'appartement en PPE se monte à :

CHF 120'000.00

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 147'000.00

Nous notons que la fourchette de prix de Wüest Dimensions va de CHF 130'000.00 à CHF 160'000.00 et que le rating d'emplacement et du marché est considéré comme inférieur à la moyenne.

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 PPE 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 120'000.00

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 108'000.00 et CHF 132'000.00. Nous avons exceptionnellement décidé d'augmenter la marge en raison des spécificités de l'appartement et compte tenu du fait qu'il va vraisemblablement être vendu aux enchères.**

A noter encore qu'actuellement, tant le nombre que les montants des transactions sont en légère régression, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêts sur le marché.

6 Résumé

À propos

Pièces	2.0
Nombre d'étages (y.c. s-s)	4
Année de construction	1955
État actuel	A rénover
N° de parcelle	PPE 3999
Zone	HBa
IUS	sans objet
Production de chaleur	Chauffage au gaz
Distribution de chaleur	Radiateurs

Valeurs

Valeur vénale	CHF 120'000.00
Valeur d'assurance ECA de l'immeuble entier	CHF 1'286'000.00
Valeur officielle (fiscale)	CHF 84'300.00
Valeur locative (fiscale)	CHF 4'180.00

Surfaces

Surface habitable nette	~ 44 m ²
Surface de vente PPE	~ 47 m ²
Surface de terrain	625 m ²
Cubage ECA	1'910 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. Aucune partie de ce dernier ni des annexes ne peut être copiée, reproduite et/ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de JOD Sàrl. Cette dernière décline toute responsabilité pour l'interprétation que des tiers pourraient faire de la présente estimation.
- 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.
- L'épidémie du COVID-19, 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 05.01.2024

Damien Jolidon

Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral



8 Annexes

- Extrait du registre foncier
- ECA
- Valeur officielle
- Surfaces approximatives
- Valeur PPE
- Valeur hédoniste (Wüest Dimensions)
- Photos
- Plans
- Carte RDPPF
- Rapport CECB
- Règlement de PPE

Extrait du registre foncier Propriété par étages Delémont / 3999

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6711 Delémont	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	3999	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 88074 40678 48	
Immeuble de base	B-F Delémont 6711/2054	
Quote-part	127/1'000	
Droit exclusif	sur bâtiment rue des Primevères 33, Appartement, 1er étage	
Observations RF		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	
Valeur actuelle officielle CHF	84'300.00	2003
Valeur de rendement actuelle CHF		

Propriété

Propriété individuelle	
Aubry Yves, 14.04.1965,	01.02.2002 2002/449/0 Achat

Mentions

03.04.1989 1989/1445/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages ID.1989/1400010339
------------------------	--

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

16.09.2005 2005/4385/0	Saisie, Fr.12'886.50 ID.2005/1350004984
10.03.2006 2006/1039/0	Saisie, Fr.298.00 ID.2006/1350005702
17.11.2006 2006/5107/0	Saisie, Fr.12'172.65 ID.2006/1350006362
15.01.2007 2007/185/0	Saisie, Fr.368.70 ID.2007/1350006633
17.06.2009 2009/2716/0	Saisie, Fr.11'688.20 ID.2009/1350009545
03.08.2009 2009/3527/0	Saisie, Fr.7'086.25 ID.2009/1350009675
20.09.2010 2010/3955/0	Saisie, Fr.7'749.65 ID.2010/1350011065
18.04.2011 2011/1699/0	Saisie, Fr.500.75 ID.2011/1350011940
02.08.2011 2011/3508/0	Saisie, Fr.6'291.15 ID.2011/1350012338
20.02.2012 2012/765/0	Saisie, Fr.6'543.45 ID.2012/1350013075
05.10.2012 2012/4404/0	Saisie, Fr.5'141.90 ID.2012/1350013839
25.02.2013 2013/874/0	Saisie, Fr.3'409.45 ID.2013/1350014422
13.01.2014 2014/129/0	Saisie, Fr.4'797.40 ID.2014/000210
30.09.2015 2015/3364/0	Saisie, Fr.160.10 ID.2015/001831
11.01.2016 2016/135/0	Saisie, Fr.571.30 ID.2016/000040
17.11.2016 2016/4066/0	Saisie, Fr.1'682.85 ID.2016/002220
08.05.2017 2017/1729/0	Saisie, Fr.473.30 ID.2017/000966
25.10.2017 2017/4006/0	Saisie, Fr.578.80 ID.2017/002099
06.09.2018 2018/3244/0	(C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.80'866.95 ID.2018/001544 en faveur de UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE- 412.669.376)
29.11.2018 2018/4246/0	Saisie, Fr.439.20 ID.2018/002185
21.01.2019 2019/264/0	Saisie, Fr.645.30 ID.2019/000084
24.02.2020 2020/611/0	Saisie, Fr.2'185.55 ID.2020/000444
05.02.2021 2021/542/0	Saisie, Fr.2'861.15 ID.2021/000298
23.02.2021 2021/762/0	Saisie, Fr.4'202.05 ID.2021/000524
19.10.2021 2021/4211/0	Saisie, Fr.1'756.85 ID.2021/001999
31.05.2022 2022/2069/0	Saisie, Fr.3'825.25 ID.2022/001442
16.09.2022 2022/3538/0	Saisie, Fr.657.80 ID.2022/001924
03.02.2023 2023/492/0	(C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.69'750.00 ID.2023/000237 en faveur de UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE- 412.669.376)
13.04.2023 2023/1331/0	Saisie, Fr.989.50 ID.2023/000682

Droits de gage immobilier

16.10.1954 Ilg/9452	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 90'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10.0%, Ilg/9452, ID.1954/068147, Droit de gage individuel	16.10.1954 Ilg/9452
---------------------	---	---------------------

10.12.1956 Ilg/492
03.08.1988 1988/2943/0
01.02.2002 2002/450/0

Modification

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

03.08.1988 1988/2944/0

Reglement d'administration de la commune des propriétés bâties ID: 1988/14001/0330

Mentions: 03.08.1988 1988/2944/0

Servitudes: Aucune(s)

Charges foncières: Aucune(s)

Annotations: Aucune(s)

(C) Pour plus de détails voir la page de gage

ID: 202800184

en faveur de UBS Switzerland AG, Zurich (IDE: CHE-101.329.561)

413.000.370

Saisie: Fr. 459.50 ID: 2018/00182

Saisie: Fr. 442.50 ID: 2018/00084

Saisie: Fr. 2182.50 ID: 2020/00044

Saisie: Fr. 2702.18 ID: 2022/00028

Saisie: Fr. 4302.08 ID: 2021/00024

Saisie: Fr. 1788.50 ID: 2021/00188

Saisie: Fr. 2722.50 ID: 2022/00142

Saisie: Fr. 627.80 ID: 2020/00124

(C) Pour plus de détails voir la page de gage: Fr. 627.80

ID: 202300027

en faveur de UBS Switzerland AG, Zurich (IDE: CHE-101.329.561)

413.000.370

Saisie: Fr. 188.50 ID: 2020/00022

03.08.1988 1988/2944/0

Droits de gage immobiliers: 03.08.1988 1988/2944/0

Ce gage hypothécaire est inscrit au porteur: Fr. 2000.00 (1er rang)

Intérêt max.: 10.0% (appart. ID: 1988/18817) (Dok de gage individuel)

18.10.1988 1988/2944/0

10.11.1988 1988/2944/0

03.08.1988 1988/2944/0

02.01.2002 2002/00020

Modération

Extrait du registre foncier Bien-fonds Delémont / 2054

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6711 Delémont
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2054
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 74064 47807 94
Surface	625 m ² ,
Mutation	Dossier géomètre: 2013/3306/0, AV-Mutation
Numéro(s) plan(s):	37
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Rue des Primevères
Couverture du sol	Bâtiment, 179 m ² Jardin, 446 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiments/constructions, N° Rue des Primevères 31, 2800 Delémont d'assurance: 31, 0 m ² Bâtiments/constructions, N° Rue des Primevères 33, 2800 Delémont d'assurance: 33, 0 m ²

Observations MO

Observations RF

Immeubles dépendants

Aucun(e)

Valeur actuelle officielle CHF

0.00

1997

Valeur de rendement actuelle CHF

Propriété

PPE Delémont 6711/3996 à 206/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/3997 à 130/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/3998 à 203/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/3999 à 127/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/4000 à 159/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/4001 à 159/1'000	03.04.1989 1989/1445/0
PPE Delémont 6711/4002 à 16/1'000	03.04.1989 1989/1445/0

Mentions

09.05.1916 I/2785	Plan d'alignement ID.1916/1400010333
03.04.1989 1989/1445/0	Droits de gage sur les étages ID.1989/1400010334
03.04.1989 1989/1445/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages ID.1989/1400010335

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

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 3486 003

Valable dès le 01.01.2023

Copie

Copropriété Pierrefleur A
Rue du Stand 41
Case postale 33
2800 Delémont

Saignelégier, le 12 décembre 2019

Indice d'assurance : 145
Tiers No : 4615
Preneur d'assurance : Copropriété Pierrefleur A
2800 Delémont

<u>Bât. 31, Rue des Primevères, Delémont (DELEMONT) / massif</u>	<u>Taux</u>	<u>Prime</u>	<u>Prévention</u>
			0.19 o/oo
Garage, remise, couvert, abri ou autre volume ECA 60 m ³ Somme assurée Fr. 21'500.--, valeur à neuf	0.380	8.15	4.10
<u>Bât. 33, Rue des Primevères, Delémont (DELEMONT) / massif</u>			
Citerne à mazout extérieure (hors service) non assurée.			
Habitation volume ECA 1910 m ³ Somme assurée Fr. 1'203'000.--, valeur à neuf	0.380	457.15	228.55
Prime nette		465.30	232.65
Droit de timbre 5 % de fr. 465.30		23.25	
Contribution à la prévention		232.65	
Prime totale		721.20	

La présente police annule et remplace toute police antérieure.

ECA JURA
Le directeur



Sébastien Hauser

Opposition

Une opposition concernant le contenu de la présente police peut être adressée, dans un délai de 30 jours, à la direction de l'ECA JURA, 2350 Saignelégier. 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 pour non respect des prescriptions de police du feu.

PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Données du bâtiment

<i>Rue et no</i>	Rue des Primevères 31	<i>Parcelle</i>	2054
<i>Localité</i>	Delémont	<i>Commune</i>	DELEMONT

Propriétaire

Copropriété Pierrefleur A
Rue du Stand 41
Case postale 33
2800 Delémont

Valeurs d'assurance

<i>Valeur d'assurance</i>	Fr. 20'000.-	<u>VN</u>	<u>20'000.-</u>
---------------------------	---------------------	-----------	-----------------

<i>Indice d'assurance :</i>	135	145 (2023) : 21'500.-
		155 (2024) : 23'000.-

Informations sur le bâtiment

<i>Destination</i>	Bâtiments annexes
<i>Année de construction</i>	1956
<i>Classe du bâtiment</i>	Massif
<i>Situation du bâtiment</i>	Contigu au numéro Rue des Primevères 29 avec coupe-feu
<i>Toiture</i>	Incombustible : Dalle béton
<i>Durée probable du bâtiment</i>	100 ans : A
<i>Etat du bâtiment</i>	Bon : A
<i>Aménagement intérieur</i>	Normal : A

Informations sur l'estimation

<i>Motif d'estimation</i>	révision
<i>Précisions</i>	2019 : Révision

Coupe-feu et moyens d'extinction

<i>Nombre d'extincteurs</i>	0
<i>Nombre de logements</i>	Aucun
<i>Hauteur AIHC</i>	Jusqu'à 11m/haut

Divers

<i>Date de la visite</i>	20.09.2019
<i>Estimateur d'arrondissement</i>	Juillerat Joël
<i>Personne présente</i>	M. Gunzinger

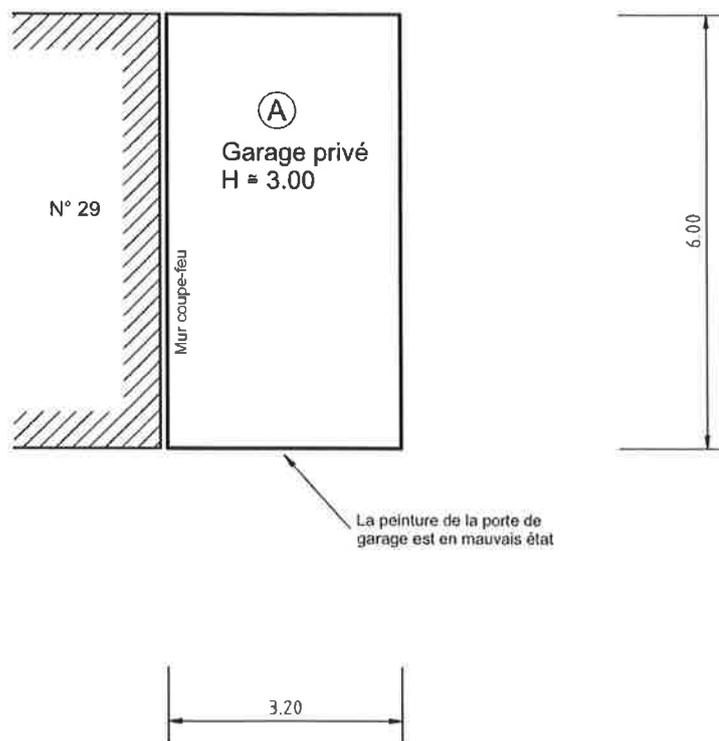
PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Objet no 1	Garage, remise, couvert, abri ou autre					
Volume A	60 m3	à	CHF	370.-	=	CHF 22'200.-
Volume total	60 m3			VN	CHF	22'200.- arrondie à CHF 20'000.-
				Valeur à neuf		CHF 20'000.-

Récapitulatif	Valeur à neuf	CHF	20'000.-	Dépréciation	CHF	0.-
----------------------	---------------	-----	----------	--------------	-----	-----

Valeur d'assurance	Indice	135		CHF	20'000.-
--------------------	--------	-----	--	-----	----------

Assuré avec TVA	
-----------------	--



PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Données du bâtiment

<i>Rue et no</i>	Rue des Primevères 33	<i>Parcelle</i>	2054
<i>Localité</i>	Delémont	<i>Commune</i>	DELEMONT

Propriétaire

Copropriété Pierrefleur A
Rue du Stand 41
Case postale 33
2800 Delémont

Valeurs d'assurance

Valeur d'assurance **Fr. 1'120'000.-** VN 1'120'000.-

Indice d'assurance : 135

145 (2023) : 1'203'000

155 (2024) : 1'286'000

Informations sur le bâtiment

<i>Destination</i>	Maison d'habitation
<i>Année de construction</i>	1955
<i>Classe du bâtiment</i>	Massif
<i>Situation du bâtiment</i>	Isolé
<i>Toiture</i>	Incombustible : Tuiles
<i>Durée probable du bâtiment</i>	100 ans : A
<i>Etat du bâtiment</i>	Bon : A
<i>Aménagement intérieur</i>	Normal : A

Informations sur l'estimation

<i>Motif d'estimation</i>	révision
<i>Précisions</i>	2019 : Révision

Coupe-feu et moyens d'extinction

<i>Nombre d'extincteurs</i>	0
<i>Nombre de logements</i>	Plusieurs
<i>Hauteur AIHC</i>	Plus de 11m jusqu'à 30m

Divers

Remarque

La citerne extérieure a été mise hors service car le bâtiment est raccordé au gaz.

<i>Date de la visite</i>	20.09.2019
<i>Estimateur d'arrondissement</i>	Juillerat Joël
<i>Personne présente</i>	M. Gunzinger

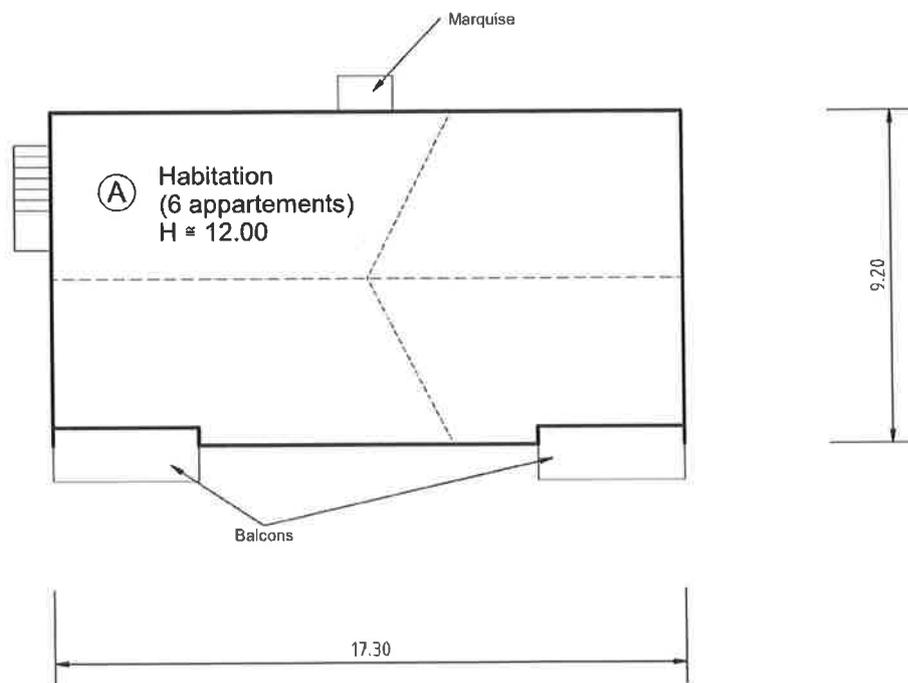
PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

Objet no 1	Habitation					
Volume A	1'910 m3	à	CHF	590.-	=	CHF 1'126'900.-
Volume total	1'910 m3			VN	CHF	1'126'900.- arrondie à CHF 1'120'000.-
					<i>Valeur à neuf</i>	CHF 1'120'000.-

Récapitulatif	Valeur à neuf	CHF	1'120'000.-	Dépréciation	CHF	0.-
----------------------	---------------	-----	-------------	--------------	-----	-----

Valeur d'assurance	<i>Indice</i>	135		CHF	1'120'000.-
---------------------------	---------------	------------	--	-----	--------------------

Assuré avec TVA



DECISION D'ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE ET DE LA VALEUR OFFICIELLE

Monsieur
AUBRY YVES
33, RUE DES PRIMEVERES
2800 DELEMONT

<i>En tant que</i>	Propriétaire
<i>N°</i>	124.65.04.14/11

<i>Commune</i> Delémont	<i>N° du feuillet</i> 3999-PPE	<i>Rue ou lieu-dit</i> RUE DES PRIMEVERES	<i>N° d'édition</i> 2
-----------------------------------	--	---	---------------------------------

<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>
Propriété par étages /PPE 127/1000 du feuillet 2054 Droit exclusif sur l'appartement de 2 pièces au 1er étage est et locaux annexes, du bâtiment 33, selon contrat constitutif et plans de répartition des locaux.	33	5		84'300	4'180	1
		Total		84'300	4'180	

Code : 1=occupé par le propriétaire
Genre JU : JU5=Habitation / Logement non agricole
Réduction valeur officielle : JU5=7,50 %
Réduction valeur locative : immeubles non agricole=5,00 %

<i>Dernière visite des lieux</i> 24.6.1996	<i>Motif de la notification</i> Révision linéaire	<i>Valable dès le</i> 31.12.2003
--	---	--

Les Breuleux, le 22 mai 2003

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

**ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES
JU5 / JU5A**

Commune 6711 **Delémont** **Feuillet 3999-PPE**

N° bâtiment 33 **Propriété par étages /PPE**

Les Breuleux, le 22 mai 2003

Surfaces approximatives			
Etage	Pièce	Surface	SUP
1er	Entrée/Distribution	5.99 m2	Oui
1er	Cuisine	7.74 m2	Oui
1er	WC/Bain	4.23 m2	Oui
1er	Chambre 1	11.13 m2	Oui
1er	Salon	14.83 m2	Oui
Total appartement		43.92 m2	

Aménagements extérieurs, balcons, terrasses, garages séparés et autres		
Balcon		5.80 m2 Non
Galetas		19.00 m2 Non
Cave		8.00 m2 Non

Total surface utile principale (SUP)	44.00 m2
Total surface utile	44.00 m2

Les surfaces ci-dessus ont été calculées **approximativement** à partir des plans et de relevés télémétriques faits sur place.

Surface de vente PPE (arrondie)	47.00 m2
--	-----------------

Pour le calcul de la surface de vente PPE, les surfaces de terrasses et balcons sont pris en compte conformément aux recommandations en la matière, soit 1/3 pour les terrasses et 1/2 pour les balcons.

Calcul de la valeur de marché PPE

Valeur de marché								
Désignation	Quote-part 1'000	Unité	CHF/unité (valeur à neuf)	Valeur de marché à neuf	Taux de vétusté	Vétusté en CHF	CHF/unité (avec vétusté)	Valeur de marché
Appartement en PPE	127	47 m2	4'300.00	202'100.00	40.66%	82'200.00	2'551.00	119'900.00
Garage-s		0	0.00	0.00		0.00		0.00
Place-s de parc intérieure-s		0	0.00	0.00		0.00		0.00
Place-s de parc extérieure-s		0	0.00	0.00		0.00		0.00
Autre :		0	0.00	0.00		0.00		0.00
Total				202'100.00		82'200.00		119'900.00

Valeur arrondie	120'000.00
------------------------	-------------------

Valeur en CHF/m2 selon surface de vente PPE	47 m2	120'000.00	2'553.19
--	--------------	-------------------	-----------------

Commentaires

Nous avons trouvé plusieurs annonces pour des appartements neufs à vendre à Delémont. Les prix de vente pour ces appartements neufs se situent dans une fourchette allant de CHF 4'300.00 /m2 (pour une qualité standard) à CHF 6'700.00 /m2 (pour des biens de qualité supérieure) avec une médiane à CHF 4'700.00 /m2. Selon les rapports de Wüest Partner, les prix, pour tout type d'appartements (neufs, rénovés, à rénover, etc.), vont de CHF 3'120.00 /m2 à CHF 6'540.00 /m2 avec une médiane à CHF 4'510.00 /m2. Nous décidons de retenir la valeur à neuf la plus basse à savoir CHF 4'300.00 /m2 pour l'appartement estimé en raison du fait qu'il est en très mauvais état et qu'il est moins bien équipé que des appartements neufs et modernes (gestion centralisée des lumières, interphone, domotique, etc.). Cette valeur à neuf au m2 nous semble cohérent avec sa surface, son nombre de pièces, sa localisation, son accès, la qualité et l'année de construction.

Calcul de la vétusté

Détail des rénovations effectuées								
Groupe	Durée d'utilisation totale		Année estimée de la rénovation	Âge estimé depuis la dernière rénovation	Âge estimé par groupe	Pondération (vitesse de vieillissement du groupe)	Total années	
	100 ans	Année de construction						Âge estimé avant rénovations
Gros-œuvre 1		1955	1985	39 ans	39 ans	1	39 ans	
Gros-œuvre 2		1955	1985	39 ans	39 ans	2	78 ans	
Aménagements		1955	1985	39 ans	39 ans	3	117 ans	
Installations		1955	1985	39 ans	39 ans	4	156 ans	
Total						10	390 ans	
Âge économique moyen						(\sum "années" / \sum "pondération")		39.00 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	18.07%
Bon	Ross	27.11%
Intact à détérioré	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	40.66%

Taux de vétusté retenu selon l'état général	Intact à détérioré	40.66%
--	---------------------------	---------------

Commentaires sur les années estimées des rénovations et la vétusté

Le strict minimum a été investi dans l'entretien des parties communes de l'immeuble. L'appartement quant à lui est à rénover totalement. Nous partons du principe que la dernière rénovation de l'appartement date de 1985 afin de calculer la vétusté. Nous retenons un taux de vétusté de 40.66%. Le montant de la vétusté nous semble adéquat pour procéder à une remise en état de l'appartement.

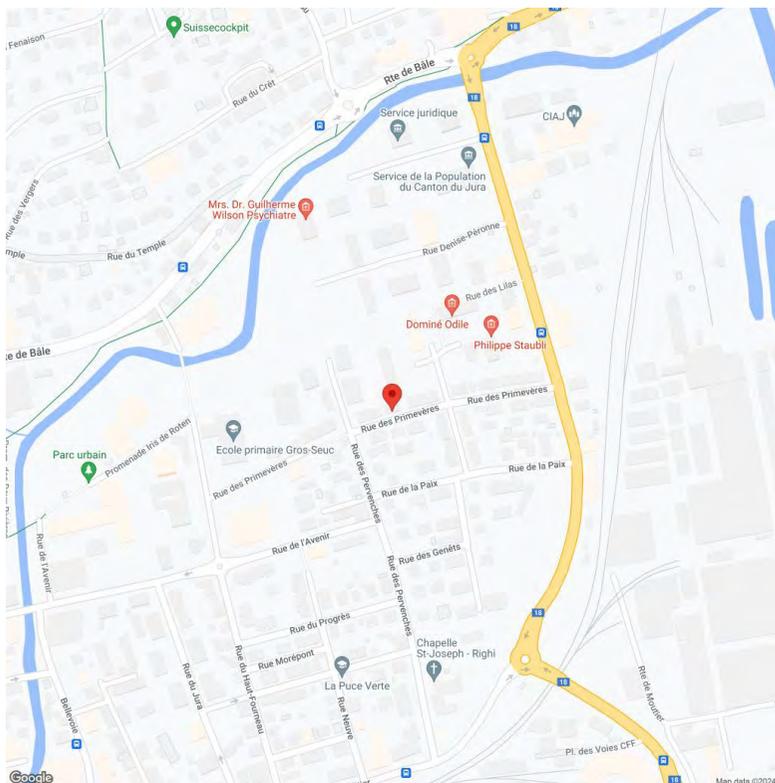
Courroux, le 05.01.2024


Damien Jolidon
 Expert en estimations immobilières

Chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Appartement en PPE
Rue des Primevères 33
2800 Delémont
Suisse

Valeur de marché **CHF 147'000**



Date du rapport	05.01.2024
Date de l'évaluation de la qualité	05.01.2024
Date de l'évaluation	05.01.2024
Type d'évaluation	Première évaluation
Évaluation Id	2307-196-100
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 appartement en PPE	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	841167
Numéro de référence de l'UI (NRUI)	
Nom UI	
Propriétaire	
Propriété	Propriété par étage
Quote-part	127/1000
Type	Appartement en PPE
Adresse	Rue des Primevères 33 2800 Delémont
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.366830 / 7.356049

Terrains

	Bâtiments	m ²
Rue des Primevères 33, Delémont	1	625
Total	1	625

Bâtiments

	Terrains	SS m ²
Rue des Primevères 33, Delémont	1	159
Total	1	159

Détails pour le terrain Rue des Primevères 33, Delémont

Numéro de référence	
Nom	Rue des Primevères 33, Delémont
Propriété	Propriété par étage
Quote-part	127/1000
Commentaires	
Propriétaire	
EGRID	CH 88074 40678 48
Surface parcelle [m ²]	625
Coord. [lat/long WGS 84]	47.366830 / 7.356049

Registre foncier

Registre foncier	Registre foncier du Jura
Commune RF	Delémont
Nom du lieu-dit	
Numéro de feuillet RF	
Numéro d'enregistrement sériel	
N° plan	
N° cadastre	PPE 3999
Inscription RF	Aucunes charges foncières
Servitudes	Aucune
Annotation	Poursuite en réalisation de gage et plusieurs saisies
Mention	Règlement PPE
Date de l'extrait du registre foncier	21.11.2023

Droit de la planification

Zone de construction	HBa
Plan de conception	
Potentiels d'utilisation	Indice d'utilisation (IU)
Sites contaminés	Site non pollué
Patrimoine	ISOS A

Détails pour le bâtiment Rue des Primevères 33, Delémont

Numéro de référence	
Nom	Rue des Primevères 33, Delémont
EGID	
Type de bâtiment	
Adresse	Rue des Primevères 33 2800 Delémont
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.366830 / 7.356049
Volume (V)	1'910
Surface de plancher (SP)	
Surface utile (SU)	44
Emprise au sol	159
Certificat énergétique	Sans certificat
Commentaires:	

Construction des bâtiments

Année de construction	Commentaires
1955	

Parcelle associée

Terrain	Part de la surface du bâtiment
Rue des Primevères 33, Delémont	100.0%

Évaluation hédoniste appartement en PPE

Caractéristiques de l'objet

Identification de l'objet

Type d'unité immobilière	Appartement en PPE
Adresse	Rue des Primevères 33 2800 Delémont Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47.366830 / 7.356049
Unité immobilière	
Numéro de référence	
Évaluation Id	2307-196-100
Date de l'évaluation	5. janvier 2024
Type d'appartement	Appartement à l'étage
Domicile	Résidence principale, sans restriction d'utilisation

Informations quantitatives

Année de construction	1955
Surface habitable [m² SHN]	44
Nb. de pièces	2.0
Surface balcon, terrasse et jardin [m²]	6
Surface des pièces de bricolage [m²]	0
Étage	1er étage
Nbr. d'étages (y compris rez et attique, hors cave)	3
Nbr. total d'appartements	6
Quote-part	127 / 1'000

Informations qualitatives

Certificat énergétique	Sans certificat
Standard (Valeur calculée)	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff;"></div>
Échelle: de 1.0 (inférieur) à 5.0 (luxueux)	1.4 - faible
État (Valeur estimée)	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff;"></div>
Échelle: de 1.0 (nécessite rénovation) à 5.0 (neuf)	1.0 - nécessite une rénovation
Micro-situation (Valeur calculée)	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #007bff;"></div>
Échelle: de 1.0 (très mauvais) à 5.0 (excellent)	3.5 - légèrement supérieure à la moyenne

Possibilités de stationnement

Places de parc intérieures (garage, box fermé)	0
Places de parc extérieures	0

Résultat de l'évaluation

Valeur de marché	CHF/m²	CHF
Valeur de marché corrigée	3'341	147'000

Évaluation hédoniste

Valeur de marché	CHF
Fourchette de prix statistique	130'000 - 160'000
Feu de signalisation statistique	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #28a745;"></div>
	Objet typique
Valeur de marché comparée à la Suisse (selon la base de données)	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ffc107;"></div> Segment le plus avantageux

Corrections VM

Valeur des pièces de bricolage	0
Valeur garages/places de parc extérieures	0

Autres chiffres-clés

Valeur de marché par m² de surface habitable nette	CHF
	3'341
Produit locatif annuel estimé (y compris garages/places de parc)	6'500
Évaluation de l'objet	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ffc107;"></div> Très petit logement
Rating du marché de Delémont	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ffc107;"></div>
Échelle: de 1 (très mauvais) à 5 (excellent)	2.7 - Inférieur à la moyenne



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 de construction
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	2023 Q3
Nb. de transactions en Suisse (12 derniers mois)	12'709 (100%)
Nb. de transactions dans le canton Jura (12 derniers mois)	45 (0.4%)

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 1.4 - faible

Chauffage

Production de chaleur Chauffage au gaz (gaz naturel)
 Émission de chaleur Radiateurs, Chauffage central

Qualité des plans

Hauteur des pièces Hauteur des pièces moyenne
 Plans Plans sans flexibilité ni aménagement libre

Surface moyenne des pièces (calculée)
 Échelle: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium Basic

Standard d'aménagement

Cuisine
 Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Lowlevel (jusqu'à 20'000 CHF)
 Caractéristiques: appareils non combinés, moins de 8 éléments de cuisine
 Matériaux: couverture en résine/aggloméré

Revêtement des sols

Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Basic
 Matériaux: stratifié, liège, moquette

Salles d'eau

Échelle: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium Lowlevel (jusqu'à 10'000 CHF)
 Matériaux (sols et mobilier): pierre artificielle; résine synthétique

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) 1
 WC visiteurs (lavabo, toilettes) 0

Aménagements et services supplémentaires

État Échelle: de 1.0 (nécessite rénovation) à 5.0 (neuf)

Valeur estimée **1.0 - nécessite une rénovation**
 Valeur calculée 1.7 - endommagé

État calculé sans les rénovations 1.5 - endommagé

Année **Ampleur** **Coûts [CHF]**

Rénovation totale

Rénovation partielle

Structure porteuse (gros oeuvre)

Enveloppe du bâtiment

Toit en pente
 Façade, balcon
 Fenêtres 2002 33%

Aménagements intérieurs

Cuisine 2002
 Salles de bain/sanitaires 2002 33%
 Revêtement de sol
 Autres aménagements intérieurs

Installation technique

Production de chaleur 2017
 Émission de chaleur
 Électricité/ventilation/ascenseur

Environnement

Micro-situation Échelle: de 1.0 (très mauvais) à 5.0 (excellent)

Valeur estimée
Valeur calculée 3.5 - légèrement supérieure à la moyenne

Relatif à la macro-situation Delémont (Commune)

Terrain, vue et climat

Inclinaison 0.7 °
 Exposition Pas d'exposition
 Durée d'ensoleillement en été 14.3 h
 Durée d'ensoleillement en hiver 7.2 h
 Vue sur le lac Pas de vue ou très faible vue sur le l...
 Vue sur les montagnes Pas de vue ou très faible

Infrastructure

Centre 520.2 m dist.
 École/jardin d'enfants 173.0 m dist.
 Possibilité d'achat 276.0 m dist.
 Arrêt de transport public 188.0 m dist.
 Qualité de la desserte en TP Classe C: desserte satisfaisante
 Espaces de détente, nature 500.0 m dist.
 Lac 10047.2 m dist.
 Rivière 176.8 m dist.

Émissions

Émissions ferroviaires (journée) 20.0 dB(A)
 Émissions ferroviaires (nuit) 10.0 dB(A)
 Émissions routières (journée) 47.0 dB(A)
 Émissions routières (nuit) 40.0 dB(A)
 Route principale (résidentielle) 182.0 m dist.
 Chemin de fer 225.0 m dist.
 Antenne radio mobile 522.0 m dist.
 Centrale nucléaire 44704.9 m dist.
 Ligne à haute tension 4012.9 m dist.

Zonage

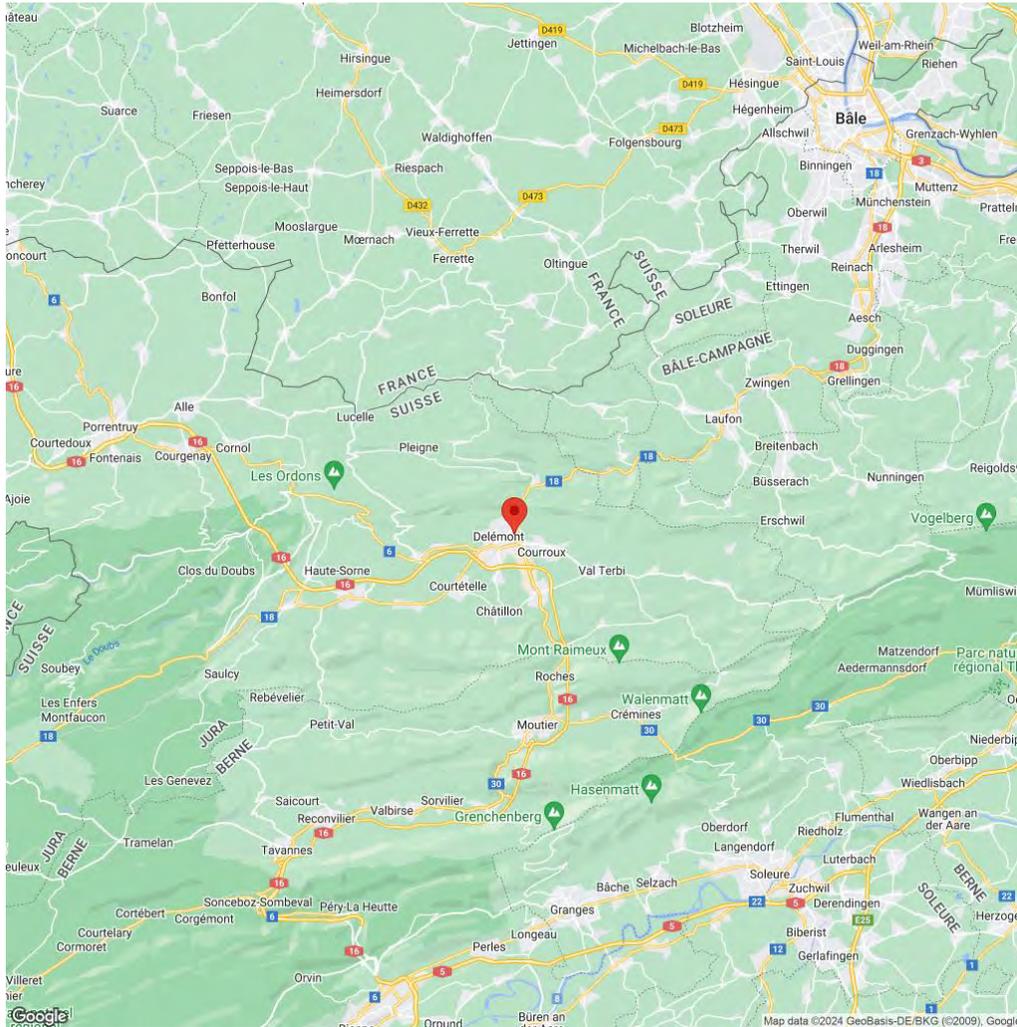
Zone de construction Zone d'habitation

Échelle pour l'évaluation des facteurs de micro-situation dans la macro-situation

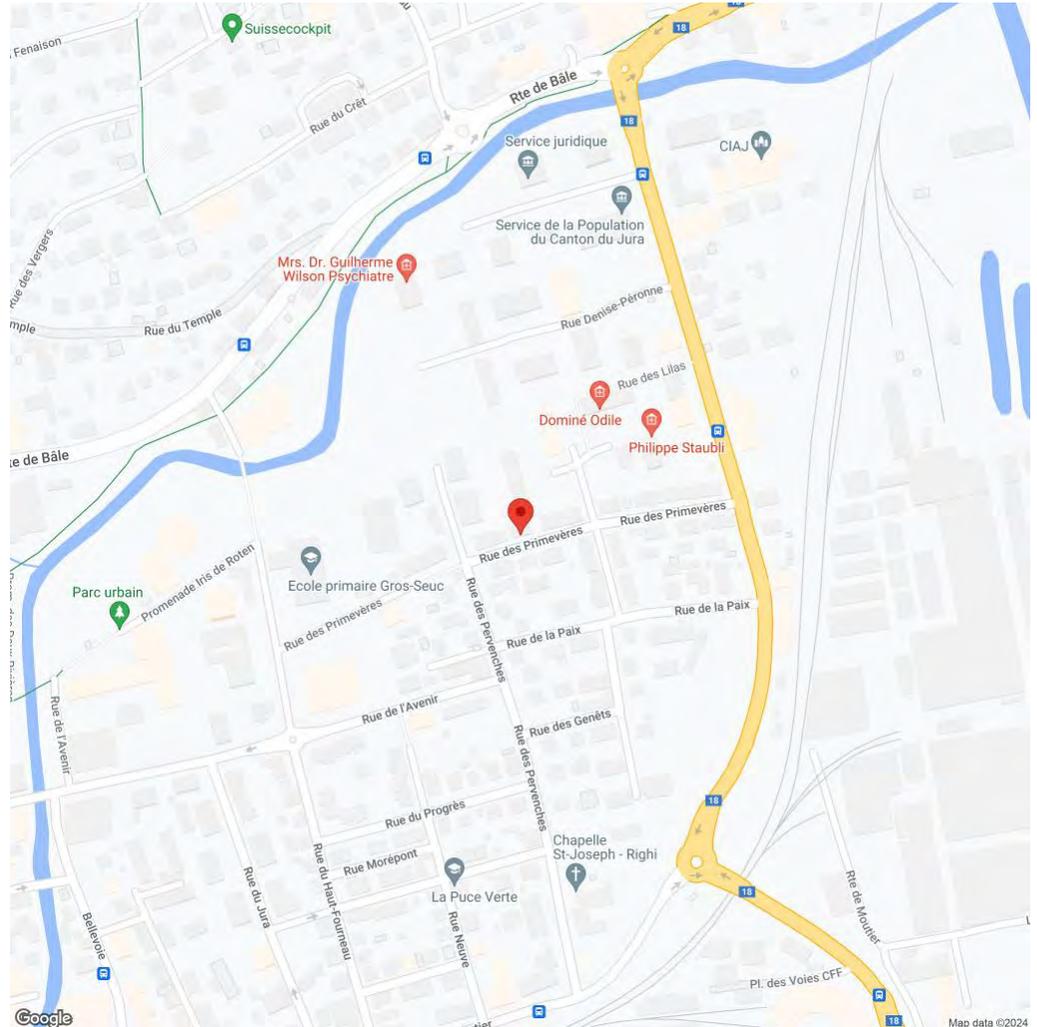
Inférieur à la moyenne
 Légèrement inférieur à la moyenne
 Neutre
 Légèrement supérieur à la moyenne
 Supérieur à la moyenne

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

Plaine 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).

Quantile: 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).

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 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.

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



Primevères 33 - Delémont_001



Primevères 33 - Delémont_002



Primevères 33 - Delémont_003



Primevères 33 - Delémont_004



Primevères 33 - Delémont_005



Primevères 33 - Delémont_006



Primevères 33 - Delémont_007



Primevères 33 - Delémont_008



Primevères 33 - Delémont_009



Primevères 33 - Delémont_010



Primevères 33 - Delémont_011



Primevères 33 - Delémont_012



Primevères 33 - Delémont_013



Primevères 33 - Delémont_014



Primevères 33 - Delémont_015



Primevères 33 - Delémont_016



Primevères 33 - Delémont_017



Primevères 33 - Delémont_018



Primevères 33 - Delémont_019



Primevères 33 - Delémont_020



Primevères 33 - Delémont_021



Primevères 33 - Delémont_022



Primevères 33 - Delémont_023



Primevères 33 - Delémont_024



Primevères 33 - Delémont_025



Primevères 33 - Delémont_026



Primevères 33 - Delémont_027



Primevères 33 - Delémont_028



Primevères 33 - Delémont_029



Primevères 33 - Delémont_030



Primevères 33 - Delémont_031



Primevères 33 - Delémont_032



Primevères 33 - Delémont_033



Primevères 33 - Delémont_034



Primevères 33 - Delémont_035



Primevères 33 - Delémont_036



Primevères 33 - Delémont_037



Primevères 33 - Delémont_038



Primevères 33 - Delémont_039



Primevères 33 - Delémont_040



Primevères 33 - Delémont_041



Primevères 33 - Delémont_042



Primevères 33 - Delémont_043



Primevères 33 - Delémont_044



Primevères 33 - Delémont_045



Primevères 33 - Delémont_046



Primevères 33 - Delémont_047



Primevères 33 - Delémont_048



Primevères 33 - Delémont_049



Primevères 33 - Delémont_050



dagesco SA

PROMOTION + CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

P.P.E. Résidence PIERREFLEUR A DELEMONT

SOUS-SOL

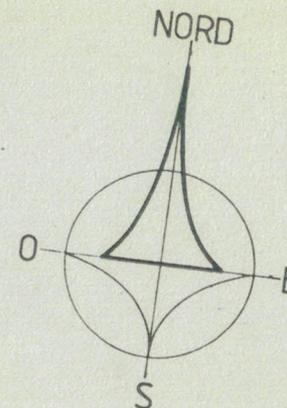
échelle: 1/100

dessiné: ChB.

date: 1.11.1988

plan: 01 /263 R.F

ATC SA G BEHRENS ARCHITECTE AV G GUISAN 44 1009 PULLY



SUR PARCELLE N° 2054

[Handwritten signature]

Annexe 5 à la minute no 8145
Le notaire :

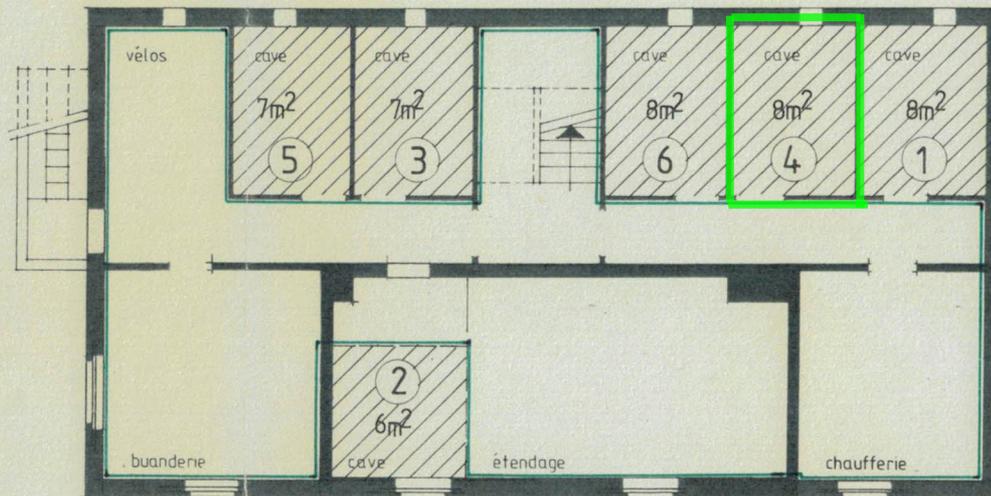
[Handwritten signature]

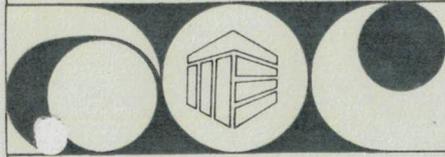


Le Conservateur :

Delémont, le 22 NOV. 2023

5...copie(s) certifiée(s) conforme(s)





dagesco SA

PROMOTION + CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

P.P.E. Résidence PIERREFLEUR A DELEMONT

REZ-DE-CHAUSSEE

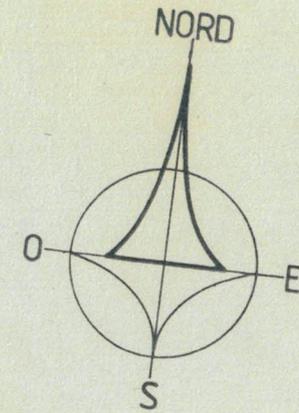
échelle: 1:100

dessiné: *[Signature]*

Quot: 1,11,88

plan: 02 /263 R.F

ATC S.A. G. BEHRENS ARCHITECTE AV. G. GUISAN 44 1009 PULLY

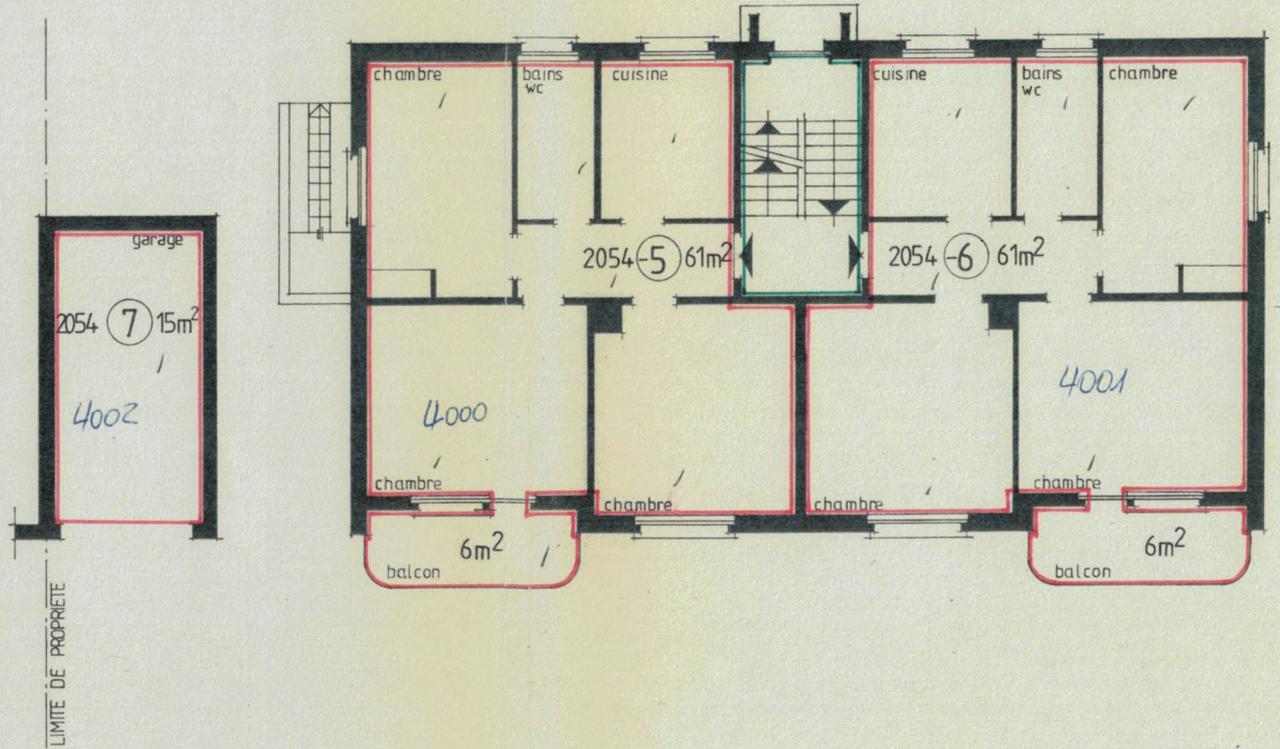


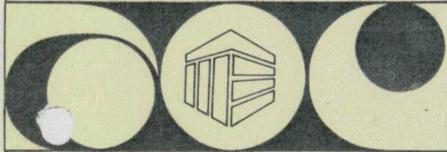
SUR PARCELLE N° 2054

[Handwritten signature]

Annexe 4 à la minute no 8145
Le notaire :

[Handwritten signature]





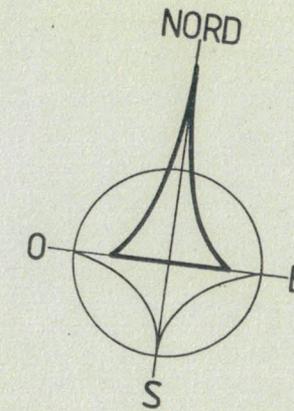
dagesco SA
PROMOTION + CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

échelle: 1:100 dessin: CB

date: 1.11.88 plan: 03 /263 R.F

P.P.E. Résidence PIERREFLEUR A
DELEMONT
1er ETAGE

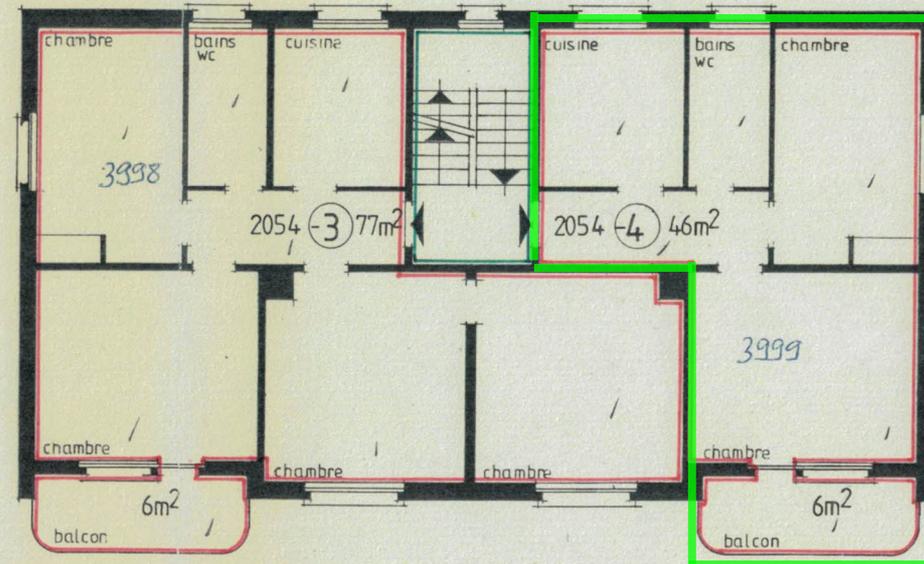
ATC S.A. G. BEHRENS ARCHITECTE AV. G. GUISAN 44 1009 PULLY



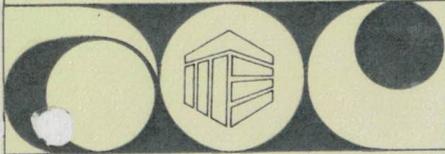
SUR PARCELLE N° 2054

L. Anferq.

Annexe 3 à la minute no 8145
Le notaire :



HABITATIONS POUR TOUS S.A. PULLY 1445 #1989



dagesco SA
PROMOTION + CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

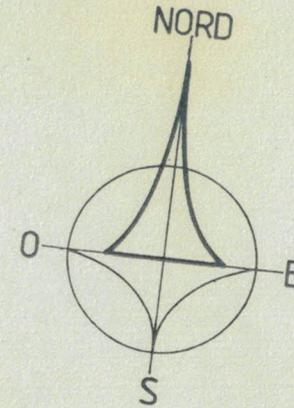
échelle: 1:100 dessin: C.B.

date: 1.11.88 plan: 04 /263 R.F

P.P.E. Résidence PIERREFLEUR A DELEMONT

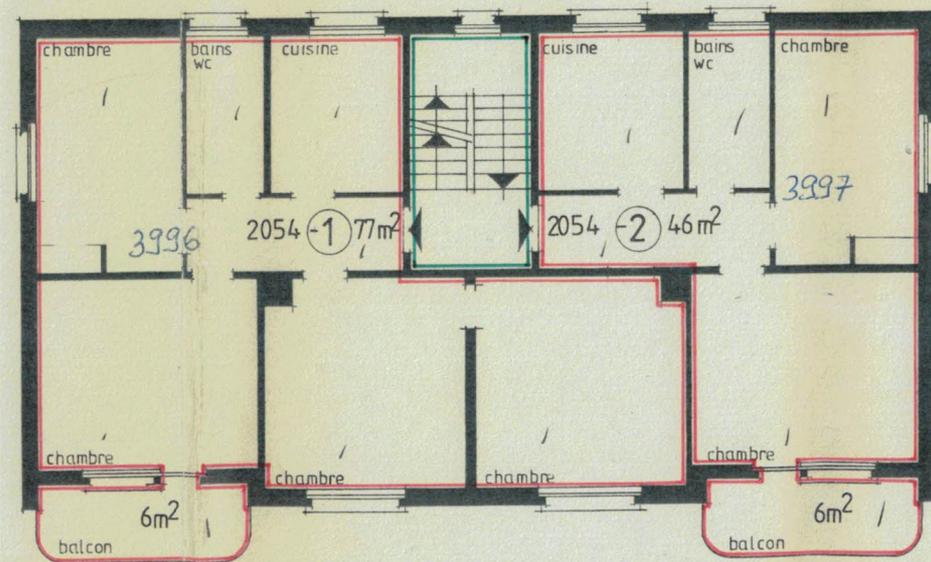
2ème ETAGE

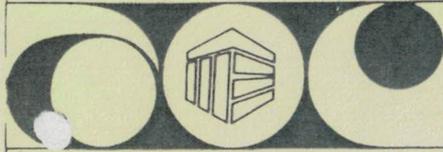
ATC S.A. G. BEHRENS ARCHITECTE AV. G. GUISAN 44 1009 PULLY



SUR PARCELLE N° 2054

Annexe 2 à la minute no 8145
Le notaire :





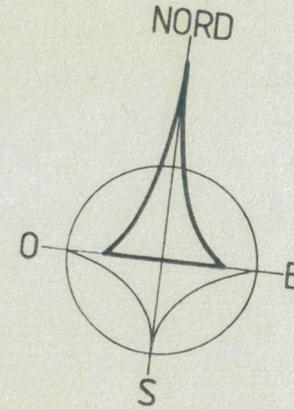
dagesco
PROMOTION + CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

échelle: 1:100 dessin: *CB*

date: 1.11.88 plan: 05 /263 R.F

P.P.E. Résidence PIERREFLEUR A
DELEMONT
COMBLES

ATC S.A. G. BEHRENS ARCHITECTE AV. G. GUISAN 44 1009 PULLY

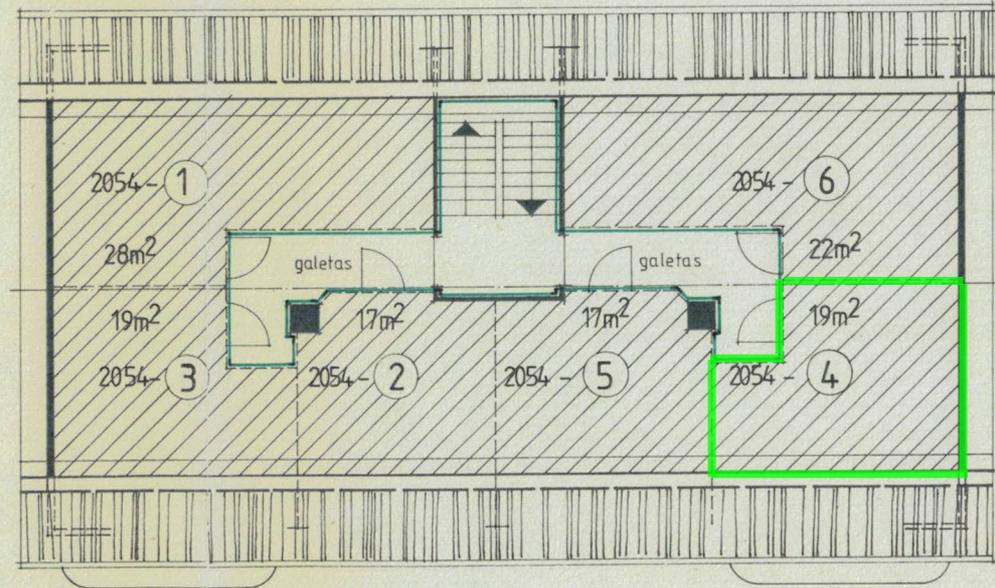


SUR PARCELLE N° 2054

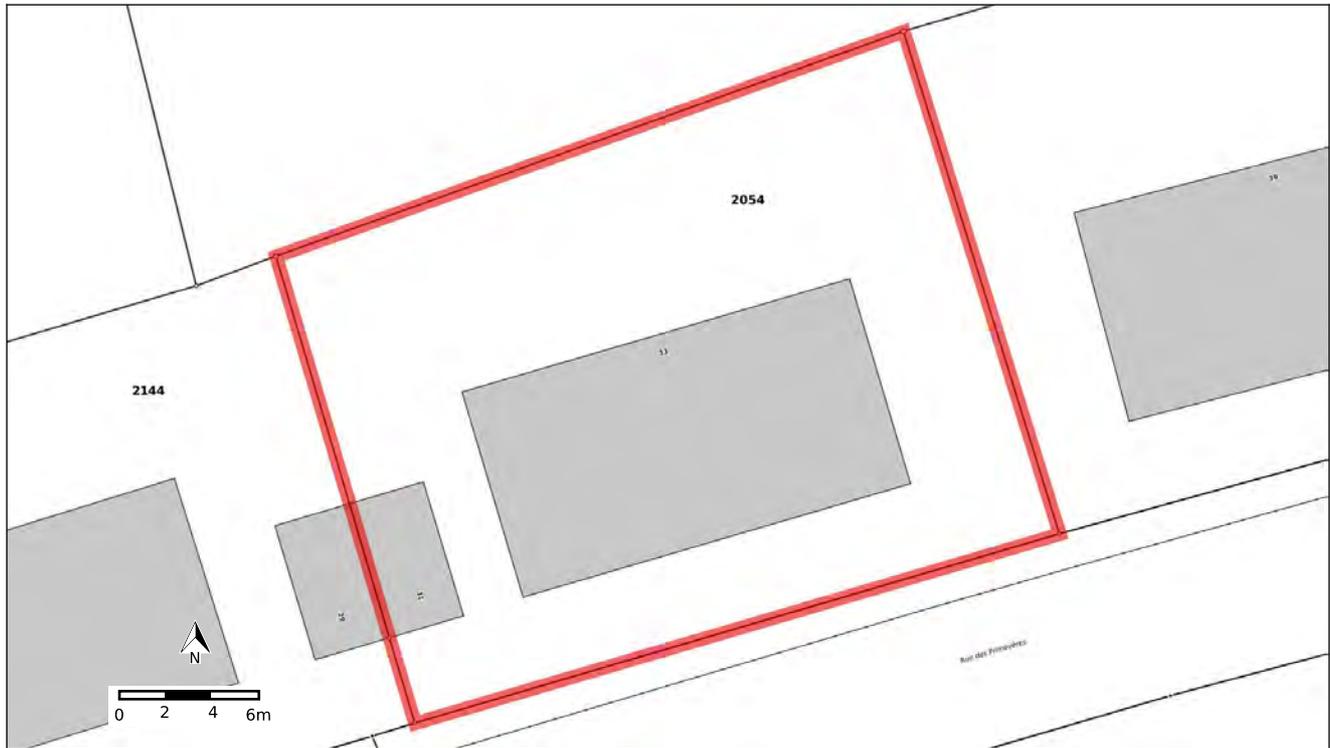
L. Behrens

Annexe 6 à la minute no 8145
Le notaire :

[Signature]



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



Immeuble no.	2054
Type d'immeuble	Bien-fonds
No. EGRID	CH740644780794
Commune (No. OFS)	Delémont (6711)
Cadastre	Delémont
Surface de l'immeuble	625 m ²
Etat de la mensuration officielle	05.01.2024

Identifiant de l'extrait	deba76-7b9f-4298-ad66-ba3f82ea58a5
Date de création	05.01.2024
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 2054 de Delémont, Delémont

Page

- | | |
|---|--|
| 3 | Plans d'affectation (cantonaux/communaux) |
| 4 | 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 aéroports civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Espace réservé aux eaux
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)

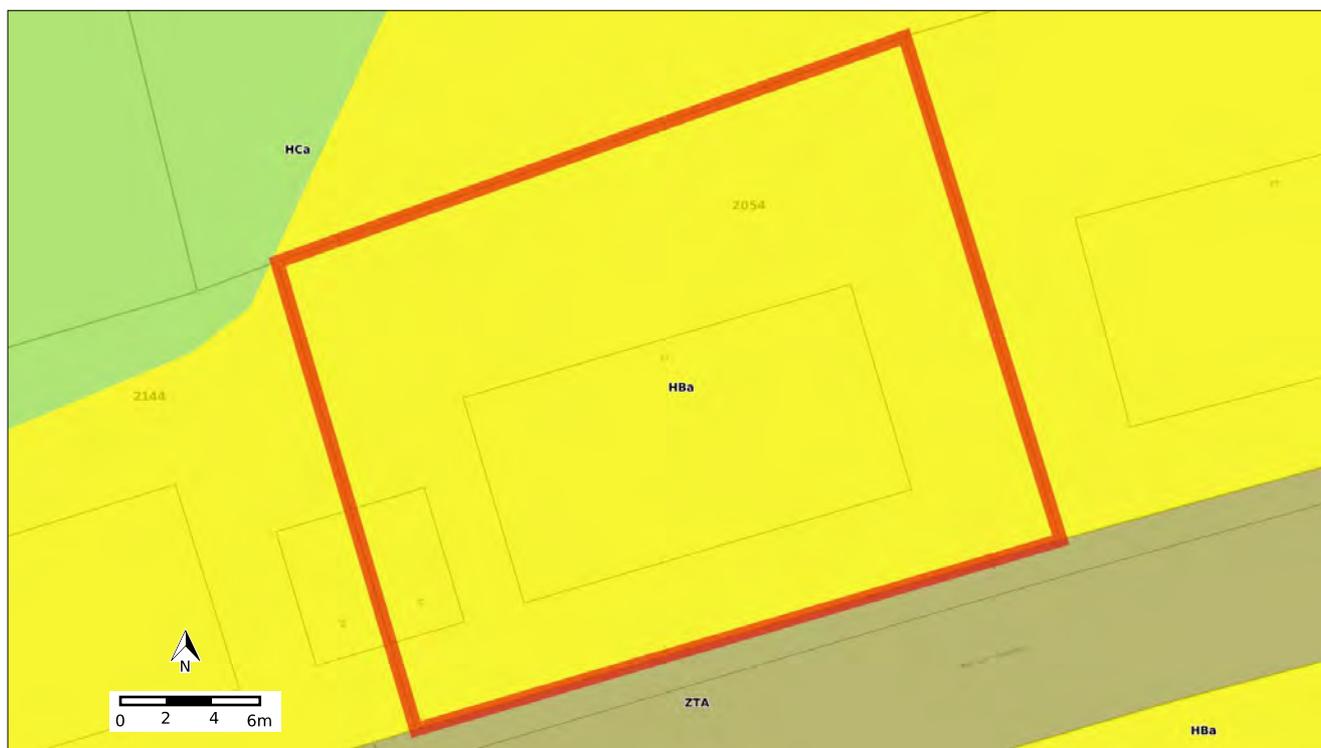
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre 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



Légende	Type	Part	Part en %
	Périmètre de danger naturel	625 m ²	100.0%
	Secteur de danger faible	625 m ²	100.0%
	Zone d'habitation - HBa	625 m ²	100.0%

Autre légende (visible dans le cadre)

	Secteur de danger moyen
	Zone d'habitation - HCa
	Zone de transport - ZTA

Dispositions juridiques

Règlement communal sur les constructions - Delémont (6711_RCC),
6711_RCC
https://geo.jura.ch/doc/RCC/6711_RCC_Delémont.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\(LCAT\)](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	625 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur les constructions - Delémont (RCC), 6711_RCC https://geo.jura.ch/doc/RCC/6711_RCC_Delemont.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.

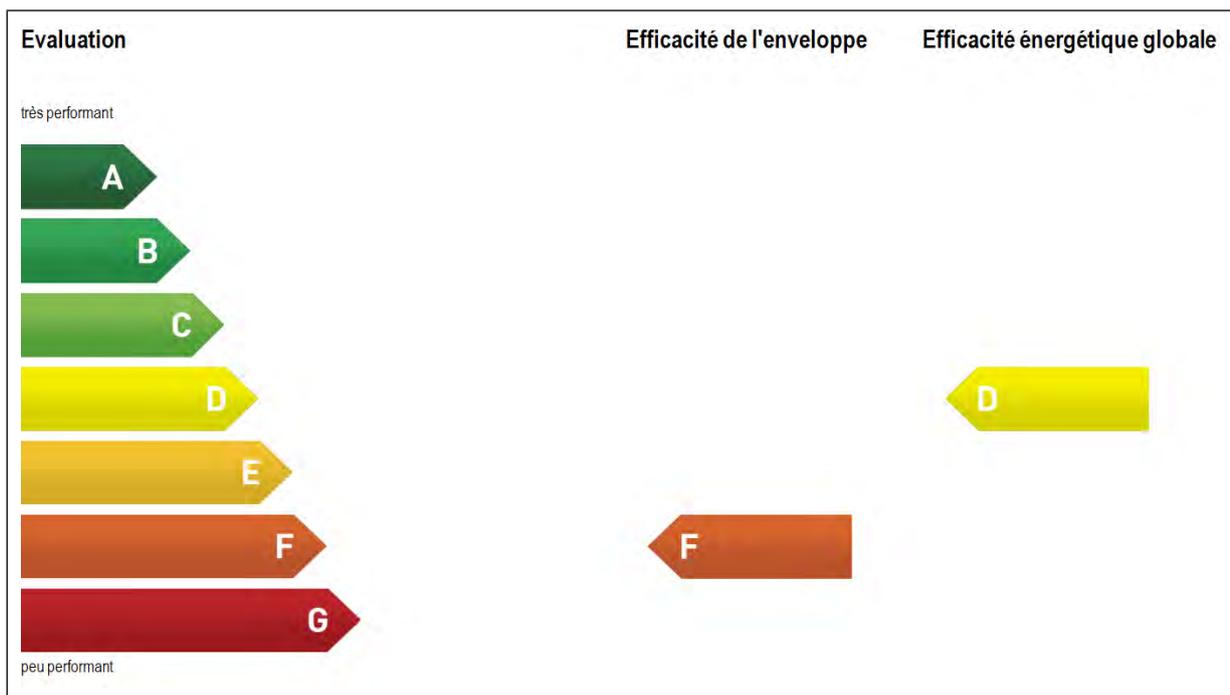
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure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

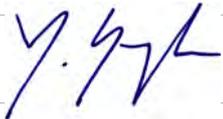
Zones réservées des routes nationales: Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions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

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®



Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	 JU-00001541.02
Année de construction:	1955	
Nom de projet/Adresse:	Rue des Primevères 33 2800 Delémont	
N° EGID:	972711_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	102 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	15.06.2022
Efficacité énergétique globale:	231 kWh/(m²a)	Émetteur (expert): Yannick Sanglard ENERGYS Sarl Rue du Mont 39 2852 Courtételle	Collaboration technique majeure de: Sylvain Vitali
Equivalent-CO2:	43 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		Tampon, signature: 	
Chauffage:	67'720 kWh/a		
Eau chaude:	11'950 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère:	19'320 kWh/a		



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur			Degré de couverture / rendement	
Total de la surface de référence énergétique [m²]	483	Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m		Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction		
Nombre d'appartements	6				Chaudière gaz à condensation	100 % / 0.95	100 % / 0.95	2017	
Nombre moyen de pièces	≤ 3.5								
Étages entiers	3	Toits/plafonds	-	0.40					
Facteur d'enveloppe	1.55	Murs	0.80	-					
Station météo		Sols	-	0.85					
Basel-Binningen		Fenêtres et portes	2.4	-					
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]				
Habitat collectif (483)					Puissance thermique spéc. *		42		
Installations de ventilation	VIAE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]		Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe relativement étanche	1.00	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2009)		36	29	
Hotte aspirante	Bon	Installation CCF	-	-	Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)		116		

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte

* La puissance thermique spécifique P_h représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

F

L'enveloppe du bâtiment présente une mauvaise isolation thermique. Les déperditions dépassent de près de 3 fois les exigences actuelles des nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale

D

L'efficacité énergétique globale est moyenne. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de près de 2 fois celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment				Technique du bâtiment			
	Intact	Légèrement utilisé	Usé		Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon				Très bon			
Bon				Bon			
Moyen		Pl c. n-c.		Moyen			
Insuffisant		Mu, Fe, Sol c. n-c.		Insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement utilisé, utilisé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

- Murs Extérieurs: Une isolation des murs extérieurs est à mettre en œuvre dès que possible. Elle contribuera également à l'entretien des murs extérieurs.
- Toits: Une amélioration de l'isolation du plancher des combles est à envisager.
- Sols: Des mesures au niveau de l'isolation du plancher sont à mettre en œuvre dès que possible. Cette isolation se fera par le plafond de la cave.
- Fenêtres: Les fenêtres anciennes sont à remplacer dès que possible. Simultanément, le remplacement des volets et l'isolation des embrasures des fenêtres sont à envisager. Vu les contraintes patrimoniales, des volets sont préférables

Installations techniques

- Chauffage: L'efficacité énergétique du producteur de chaleur est insuffisante. Un remplacement est nécessaire.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau est bonne. Aucune action n'est à entreprendre à ce niveau.
- Autres appareils électriques: En moyenne l'efficacité énergétique de tous les appareils électriques ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique.

Dispositions à prendre et recommandations

- Enveloppe du bâtiment:** L'efficacité de l'enveloppe thermique n'est pas bonne. Cela vient principalement du fait que les parois extérieures ne sont composées d'aucune isolation. Elles représentent donc l'élément de construction à assainir en priorité. Une façade compacte ou ventilée y remédierait. Si, pour des raisons architecturales ou de protection des monuments, il est impossible de poser une isolation extérieure, il est recommandé de recourir à une isolation intérieure; mais cette solution présuppose des études de physique du bâtiment, pour gérer au mieux les ponts thermiques, qui seront bien plus nombreux. L'isolation de plafond des caves est facilement réalisable et peu coûteuse, c'est pourquoi elle est recommandée. Le plancher des combles est moins important au point de vue énergétique, mais son amélioration thermique reste toutefois facilement réalisable. Il serait donc intéressant d'envisager sa rénovation. A moyen terme, la rénovation des fenêtres devra être effectuée. Les fenêtres actuellement sur le marché présentent en effet des performances plus de deux fois meilleures à celles actuellement installées. Lors du remplacement des fenêtres, une bonne isolation des embrasures est à respecter.
- Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment:** L'enveloppe du bâtiment est moyennement étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres.
- Chauffage:** Le générateur de chaleur a été remplacé en 2017. Il ne fait donc pas partie des éléments nécessitant un assainissement. Cela dit, l'isolation des conduites n'a pas été correctement réalisée et cela permettrait de supprimer les grandes déperditions de chaleur dans les locaux non-chauffés. Cette mesure est financièrement peu contraignante et améliore grandement l'efficacité de l'installation. Par ailleurs, il serait intéressant de mettre en place un suivi énergétique régulier. En effet, l'immeuble en question est parfaitement équipé (compteurs) pour cette démarche. Lors de la visite, un relevé des paramètres de la régulation du chauffage a été fait. Une absence de coupure du chauffage durant l'été et des paramètres de chauffage trop élevés ont été relevés. Il est important de charger quelqu'un d'optimiser la régulation du chauffage, car cela est rapidement rentable et avec peu d'investissement.
- Eau chaude sanitaire:** L'efficacité de la production d'eau chaude est bonne. L'alimentation en eau chaude du bâtiment est néanmoins équipée d'un câble chauffant électrique. Ceci n'est pas optimal d'un point de vue énergétique et peut engendrer des coûts considérables d'électricité. Lors du remplacement du lave-vaisselle resp. du lave-linge, veillez à favoriser l'achat d'appareils économes en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner.
- Autres appareils électriques:** Seule une partie des appareils électriques a une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Nous recommandons notamment le remplacement des tubes fluorescents dans les couloirs par une solution LED. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A, des appareils plus performants pour les réfrigérateurs et les machines à laver permet d'économiser de l'énergie et est rentable sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. À l'aide de blocs multiprises avec interrupteur, il est très simple d'éviter cette consommation.
- Comportement de l'occupant:** Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
- Revalorisation:** Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. L'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE® a été étudiée dans le CECB Plus et cela n'est pas économiquement rentable. Par contre avec Minergie, le confort intérieur est considérablement augmenté, en particulier grâce à la ventilation mécaniquement contrôlée.

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G.

Le CECB® caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants.

Le CECB® apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte aux besoins pour le chauffage, la préparation d'eau chaude et l'utilisation des appareils et luminaires. Elle prend en compte l'efficacité et le rendement de toutes les installations. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs prédéterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.
L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.

Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer un bâtiment sur une échelle de A à G. Les trois standards Minergie, définissent des indices énergétiques maximaux et imposent le respect d'exigences supplémentaires, telle que le renouvellement d'air automatique, l'autoproduction d'électricité, le monitoring ou une excellente protection thermique estivale. Les bâtiments neufs Minergie sont systématiquement au minimum en catégorie B / B, Minergie-P en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai: les bâtiments avec une bonne classification CECB ne sont pas équivalents à un bâtiment certifié Minergie.
www.minergie.ch

Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment		Efficacité énergétique globale
A	Excellente isolation thermique, bien au-delà des exigences pour un bâtiment neuf.	Excellente isolation thermique. Production de chaleur et d'eau chaude à haute performance énergétique. Appareillages à faible consommation.
B	Isolation thermique performante, correspondant aux exigences pour un bâtiment neuf.	Standard des nouvelles constructions en matière d'enveloppe et d'installations techniques.
C	Enveloppe du bâtiment qui correspond au standard du début des années 2000, ou qui a subi une réhabilitation complète récente.	Bâtiment récemment rénové dans son intégralité (enveloppe et installations techniques), ou construit au début des années 2000.
D	Enveloppe du bâtiment correspondant au standard élevé des années 1990, ou qui a bénéficié d'une rénovation partielle. Des interventions ciblées permettraient d'obtenir une enveloppe performante.	Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980-1990, ou dont l'enveloppe et/ou les installations techniques ont été partiellement assainis.
E	Enveloppe qui correspond au standard minimum des années 1990, ou dont seuls certains éléments d'enveloppes ont été rénovés.	Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980.
F	Bâtiment faiblement isolé, sans rénovation majeure de l'enveloppe.	Bâtiment énergétiquement peu efficace. Grand potentiel d'assainissement. Viser en priorité l'isolation complète de l'enveloppe, puis le remplacement des installations techniques.
G	Bâtiment très peu isolé.	Bâtiment énergivore, avec très fort potentiel d'assainissement tant de l'enveloppe que des installations techniques.

Autres informations

Certaines banques octroient des bonus (ex. taux hypothécaires préférentiels) aux nouvelles constructions certifiées CECB de classe A/A. Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch

RESIDENCE PIERREFLEUR "A"DELEMONTPROPRIETE PAR ETAGESREGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATIONCHAPITRE IObjet et limite du droit

Article premier La propriété par étages de l'immeuble, objet des
Bases légales présentes, est régie par ce règlement d'adminis-
tration et d'utilisation et par les articles
712 a à 712 t du code civil suisse.

Article 2 Ce règlement est mentionné au Registre Foncier
Force obliga- du district de Delémont.
toire

Il a force obligatoire pour tous les coproprié-
taires, leurs ayants droit et leurs ayants cause.
L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein
droit l'acceptation du règlement.

Article 3 Le présent règlement a pour objet le bien-fonds
Désignation désigné comme suit au cadastre de Delémont :

BAN DE DELEMONT

Rue des Primevères

FeuilletSurface
a caEstimation
fiscale30
...copie(s) certifiée(s) conforme(s)2054 Habitation, garage,
assise, aisance6 32 En révision
=====

Delémont, le 22 NOV. 2023

Le Conservateur :



RESIDENCE PIERREFLEUR "A"

CHAPITRE II

DELEMONT

Parts de copropriété ou lots

Article 4
Quotes-parts

L'immeuble est divisé en 7 parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés de 2054-1 à 2054-7 selon tableau ci-annexé lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds; elles figurent sur ledit tableau annexé.

Chaque lot de copropriété comporte :

- un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement;
- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre Foncier lesquels font partie intégrante de l'acte constitutif.

Article 5
Rectification

Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux et, si besoin est, rectifiées.

CHAPITRE III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6
Parties privées

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau des lots ci-annexé;



2 copies certifiées (containe(s))
Delémont le 24 NOV 2023

- les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes;
- tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
- les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;
- les toiles de tente et leur mécanisme;
- les installations sanitaires et la robinetterie;
- les installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement;
- les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- les radiateurs du chauffage central;
- les cheminées d'appartement et leurs canaux;
- les balcons, à l'exclusion de la dalle et des parapets;
- et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La liste ci-dessus est une énonciation type. Elle est d'une part non limitative et peut d'autre part comporter des postes ne concernant pas l'immeuble faisant l'objet de la présente PPE.

Il est spécifié qu'à chaque appartement est attribuée la jouissance d'une cave et d'un galetas, déterminés par le constituant de la propriété par étages. Les locaux en question étant des parties communes, la jouissance des caves est accordée sous réserve des droits de la copropriété, notamment pour l'abri antiaérien dans la mesure où il existe.

Article 7

Parties communes

Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires :

- la totalité du bien-fonds, à l'exception des servitudes qui le grèvent en faveur de tiers, tel que cela ressort des inscriptions au Registre foncier;
- les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété;
- les places, accès, pelouses et jardins;
- les arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers;
- les fondations de l'immeuble;
- les dalles d'étages en général, ainsi que l'étanchéité appliquée sur la ou les dalles supérieures s'il s'agit de toits plats simples ou avec attiques;
- les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots;
- les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- la charpente et le toit;
- les combles, à l'exclusion des surfaces aménagées en parties privées;
- les fenêtres et vitrages des parties communes;
- la ferblanterie, les chénaux et descentes;
- le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers, paliers d'étages et leur aménagement (boîtes aux lettres, etc.);
- les couloirs, corridors et portes des parties communes;
- les locaux de service, notamment : chaufferie, buanderie, etc. avec leurs installations et accessoires;
- la ou les citernes à mazout;
- l'abri PA avec ses accessoires éventuels;
- l'ascenseur éventuel;
- les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés;
- les dévaloirs avec leurs colonnes, les locaux et accessoires;



- les portes d'accès aux locaux de services communs et les parties communes;
- les coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble;
- les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits.

La liste ci-dessus est une énonciation type. Elle est d'une part non limitative et peut d'autre part comporter des postes ne concernant pas l'immeuble faisant l'objet de la présente PPE.

CHAPITRE IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

Article 8 En général

A - Parties privées

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté, et sous les réserves ci-après :

a) Absences :

En cas d'absence, le propriétaire prend toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux,



descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Il dépose une clé chez un voisin ou le concierge et en informe ce dernier ou l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le copropriétaire doit être avisé au plus tôt.

b) Animaux :

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires. En cas de plaintes répétées, l'administrateur soumettra le droit de tolérance pour le ou les animaux concernés à l'assemblée générale des copropriétaires. Si les plaignants atteignent une majorité qualifiée, le ou les copropriétaires, propriétaires des animaux, s'engagent à s'en séparer dans un délai n'excédant pas 60 jours. Les copropriétaires éviteront d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

CHAPITRE IV

Article 9
En particulier

Il est d'autre part prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Modifications et travaux

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot, mais en cas de percement de gros murs de refend, il doit faire exécuter, à ses frais, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur désigné par l'administrateur; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

b) Bruits - trépidations - odeurs et fumée :

L'usage des appareils de radio et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les



voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer un dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs ou fumée pouvant les incommoder.

c) Antennes :

Si une antenne de radio et télévision est installée sur le toit, elle est raccordée à chaque appartement.

L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

d) Enseignes :

Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, ni aucun écriteau quelconque, sans l'accord écrit de l'administrateur.

e) Entretien :

Le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais ses locaux de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

f) Fenêtres - balcons - terrasses - jardins privatifs

Il ne peut être étendu du linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne peut être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.



La décoration florale des fenêtres, balcons, terrasses et jardins privatifs sera faite en accord avec les instructions qui seront données par l'administrateur de la copropriété, notamment au sujet du choix des fleurs et des plantes, afin de préserver l'unité florale de l'immeuble. En cas de carence des copropriétaires sur ce point, l'administrateur est autorisé à prendre toutes mesures utiles pour commander ou changer les plantations qui ne seraient pas conformes aux instructions données, ceci aux frais des copropriétaires concernés.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

g) Gel :

Les copropriétaires prennent toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

h) Harmonie et esthétique de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de l'administrateur et sous réserve des quorums éventuels fixés dans le présent règlement ou par la loi.

i) Ramonage :

Les cheminées et les appareils qu'elles desservent doivent être ramonés selon les règlements d'usage.

Les fourneaux et les poêles à combustion lente (bois, charbon, etc.) ne pourront être installés que si les appareils et leurs installations répondent en tout point aux règlements en la matière, tant communaux que cantonaux.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.



j) Réparations - accès des ouvriers :

Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

k) Responsabilité :

Tout propriétaire reste responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) Surcharge des planchers :

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

m) Terrasses :

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses doivent les maintenir en parfait état d'entretien. Ils sont personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait, directement ou indirectement, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires.

En cas de carence, les travaux peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.

n) Toiles de tente et nattes :

Si l'immeuble est équipé d'armatures, la pose



de toiles de tente est obligatoire, aux frais de chaque copropriétaire; leur couleur et leur qualité sont fixées par l'administrateur. Ces dernières doivent être entretenues en bon état, aux frais de chaque copropriétaire. L'administrateur est en droit d'exiger d'un copropriétaire le remplacement d'une toile de tente détériorée.

Dans la mesure où des emplacements ont été aménagés dans les halls d'entrée, sur les paliers d'étages ou devant chaque porte palière, la pose de nattes à ces emplacements a un caractère obligatoire. La pose et le remplacement des nattes se feront aux frais de la copropriété. L'administrateur est compétent pour choisir la qualité, la teinte et ordonner, le moment venu, l'échange des nattes défectueuses. Partout où des nattes ont été prévues dans l'aménagement de l'immeuble, la pose de nattes personnelles est interdite.

Article 10
Destination

Les lots figurant dans le "Tableau des lots" sous la rubrique "appartement" peuvent être utilisés pour l'exercice de professions libérales, pour autant que l'activité de ces dernières ne nuise pas à la tranquillité des autres copropriétaires.

S'il existe d'autres lots, l'affectation de ces derniers est celle à laquelle ils sont destinés dans ledit tableau annexé au présent règlement.

Sous réserve de ce qui est dit au premier alinéa du présent article, tout autre changement de destination devra être soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui prendra sa décision à la double majorité ou majorité qualifiée définie par l'article 31 ci-après.

B - Parties communes

Article 11
En général

Chaque propriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou les autres copropriétaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance.

Article 12
En particulier

Il est, d'autre part, prévu les dispositions suivantes :

a) Ascenseur :

S'il existe un ascenseur, il est uniquement



réservé au transport de personnes à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

b) Chambre à lessives - étendage :

Les copropriétaires utilisent la chambre à lessives et l'étendage aux jours fixés; ils doivent se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée sont à la charge des copropriétaires.

c) Chauffage :

L'administrateur décide de la mise en service et de l'arrêt du chauffage, en tenant compte, dans la mesure du possible, des désirs exprimés par les copropriétaires.

d) Conciergerie :

Ce service, s'il existe, est assuré par un concierge qui sera choisi par l'administrateur et engagé par contrat. Le contrat doit prévoir les tâches incombant au concierge. Les travaux de caractère exceptionnel ou nécessitant des qualités professionnelles particulières se rapportant à l'entretien, au nettoyage ou au jardinage pourront être confiés à des maisons spécialisées. Les adjudications seront faites par l'administrateur et les travaux effectués sous la surveillance du concierge.

e) Dépôt :

Aucun propriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment : le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit en dehors de leur usage normal.

f) Dévaloir :

S'il existe un dévaloir, toute chose jetée doit être emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc.

Les copropriétaires déposent dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, et en général, tout objet pouvant obstruer le dévaloir.



g) Dommages divers :

Les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux sont réparés à ses frais.

h) Jardins et places de parc : (voir articles 47 et 48)

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins ou places de parc doivent les entretenir à leurs frais; ils veillent à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

i) Servitudes

Les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la propriété.

j) Stationnement :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet.

CHAPITRE V

Les charges et frais communs

Article 13
Définition-
répartition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire

du présent règlement. Les lots inoccupés n'étant que partiellement générateurs de charges pour la copropriété, il est précisé que pour une période n'excédant pas 3 ans dès la constitution de la PPE, les charges grevant ces derniers subiront un abattement de 30 % par rapport aux charges normales. Cette mesure sera annulée au plus tôt après la vente de 900 millièmes, au plus tard à l'échéance du délai fixé ci-dessus.

Article 14 Contributions

Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'administrateur sur la base du budget accepté par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5 %. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

Article 15 Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

- a) Les dépenses nécessitées par l'entretien courant par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.
- b) Les frais d'administration générale, ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur.
- c) Les frais de conciergerie, d'eau froide, d'électricité des locaux communs et du parc



- d) Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
- e) Les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-concierge.

Article 16
Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs, ou conformément aux millièmes.

Un décompte annuel est établi.

Article 17
Eau chaude

Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartit entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation, ou conformément aux millièmes.

Un décompte annuel est établi.

Article 18
Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre l'incendie, les dégâts d'eau, les bris de glace des locaux communs, responsabilité civile et accidents professionnels du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté.

Malgré cela, les copropriétaires ont l'obligation de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage. Il leur est également recommandé de conclure une assurance dégâts d'eau et assurance incendie complémentaires pour leur mobilier, sans oublier d'inclure la valeur des aménagements spéciaux qu'ils auraient fait effectuer dans leurs parties privées.

Il est rappelé que dans le canton du Jura, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.

Article 19
Fonds de
renovation

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.



Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

CHAPITRE VI

Organisation

Article 20 Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

- A) L'assemblée des copropriétaires
- B) L'administrateur
- C) Le contrôle

A) L'assemblée des copropriétaires

Article 21 Compétences

L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.

Article 22 Réunion- Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement.

Article 23 Convocations et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.

Article 24
Procès-verbal

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.

Article 25
Exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.

Le droit de vote s'exprime de la manière suivante : un lot donne droit à une voix. Un copropriétaire possédant plusieurs lots dispose d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire.

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.

Article 26
Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

Article 27
Quorum

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.



Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 28
Majorités

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

Article 29
Majorité simple

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :

- a) Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647 b CCS réservé.
- b) Nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé.
- c) Désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur.
- d) Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires.
- e) Fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation.



- f) Donner décharge à l'administrateur.
- g) Conclure les polices d'assurances d'intérêt commun.
- h) Autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712 t, al. 2 CCS).
- i) Autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués.
- j) Désigner éventuellement l'organe de contrôle.

Article 30
Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS).
- b) L'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b al. 2 CCS).
- c) Requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al. 2 CCS).

Article 31
Double majorité ou majorité qualifiée

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) Les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712 g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g, al. 2 CCS.
- b) Les actes d'administration importants (art. 647 b CCS).
- c) Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647 d CCS).

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose



selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Article 32
Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647 e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.
- b) Les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al. 2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits.
- c) Les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (article 712 g, al. 1 et 2 CCS).

B) L'administrateur

Article 33
Election

L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un coproprié-



taire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 34 L'administrateur a notamment les attributions suivantes :
Attributions

- a) Il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.
- b) Il établit éventuellement un règlement de maison.
- c) Il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble.
- d) Il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes.
- e) Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation.
- f) Il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires.
- g) Il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci.
- h) Il choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres; il fixe son salaire.



- i) Il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et d'eau chaude.
- j) Il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles.
- k) Il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires.
- l) Il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble.
- m) Il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires.
- n) Il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étage), responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge, en exécution des décisions de l'assemblée.
- o) Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de maison éventuel soient observés.
- p) Il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation.
- q) Il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire.
- r) Il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

Article 35
Représentation

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.



Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

Article 36
Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

C) Le contrôle

Article 37
Désignation

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.

CHAPITRE VII

Constitution de droits réels

Cession de parts

Article 38
Cession, usufruit, droit d'habitation

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes de l'année en cours.

Le copropriétaire qui aliène son lot ou le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 39
Droit de préemption

Les copropriétaires n'ont pas le droit de préemption contre tout tiers acquéreur d'une part.



Article 40
Gages immo-
biliers

Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

CHAPITRE VIII

Exclusion

Article 41
Exclusion

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle, ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou d'habitants d'autres lots d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

Article 42
Motifs

L'exclusion peut être demandée notamment pour les motifs suivants :

- a) Lorsque le copropriétaire viole gravement et de manière réitérée son obligation d'entretenir de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre.
- b) Lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes se trouvant dans ses propres locaux.
- c) Lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages.
- d) Lorsque lui-même ou des personnes dont il répondent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage.
- e) Lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.



Article 43
Procédure

L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être décidée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, sans tenir compte de la voix de celui qui doit être exclu.

CHAPITRE VIII

CHAPITRE IX

Exclusion

Clause compromissoire

Article 44

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours ordinaire possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires.

Chacune des parties désignera un arbitre; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président de la cour civile. Les dispositions sur l'arbitrage du concordat intercantonal sont applicables.

CHAPITRE X

Election de domicile et divers

Article 45
For

Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du tribunal du district du lieu de situation de l'immeuble.

Article 46
Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.



CHAPITRE XI

Dispositions spéciales

Article 47 Jardins d'agrément S'il existe des jardins d'agrément privés, ces derniers sont délimités sur le plan de servitudes déposé au Registre Foncier. La jouissance de ces jardins d'agrément est réservée par servitude foncière au propriétaire de chaque lot inscrit comme fonds dominant, lequel a, par contre, l'obligation de l'entretenir à ses frais. Ce droit n'est pas compris dans les millièmes attribués au lot.

Article 48 Places de parc S'il existe des places de parc intérieures et (ou) extérieures, ces dernières font l'objet de servitudes personnelles ou foncières inscrites au Registre Foncier. Les bénéficiaires de celles-ci ou les propriétaires des lots fonds dominants paieront annuellement et forfaitairement une finance, fixée par l'administrateur pour l'entretien desdites places et voies d'accès.

Ce droit aux servitudes n'est pas compris dans les millièmes attribués au lot intéressé.

Les dégradations dues au fait d'un bénéficiaire ou propriétaire ou de ses ayants cause seront réparées aux frais du responsable.

Les servitudes d'usage de places de parc peuvent être librement transférées d'un lot à un autre ou éventuellement transformées en servitudes personnelles, mais l'administrateur doit être immédiatement informé de chaque modification. L'inverse est également possible soit de transformer une servitude personnelle en une servitude foncière en attribuant le droit de jouissance à un ou plusieurs lots.

CHAPITRE XII

Réunion de deux ou plusieurs appartements

Article 49 La réunion de deux ou plusieurs appartements conti-



gus en un seul est autorisée, mais ces appartements seront toujours considérés comme séparés pour l'application du présent règlement de copropriété. Ils pourront, par la suite, au gré du propriétaire qui les a réunis ou de ses ayants droit, être à nouveau séparés tel qu'ils l'étaient sur les plans déposés lors de l'édification du bâtiment. Les travaux de subdivision devront être effectués aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte agréé par l'assemblée des copropriétaires.

CHAPITRE XIII

Reconstruction en cas de sinistre

Article 50

- a) En cas de sinistre, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires.

Après règlement du sinistre, les indemnités sont encaissées par l'administrateur en présence du copropriétaire désigné par l'assemblée, comme commissaire aux comptes à cet effet.

Les fonds sont déposés en banque, à un compte spécial, qui s'exploite sous la signature conjointe du commissaire aux comptes et de l'administrateur.

- b) L'utilisation des indemnités perçues dépend de l'importance du sinistre. Trois cas ci-après mentionnés ont à cet égard été prévus :

Premier cas - sinistre minime

Sont réputés minimes tous les sinistres ayant occasionné un dommage inférieur à un millième de la valeur totale de l'immeuble avant le sinistre.

Deuxième cas - sinistre partiel

Est réputé partiel tout sinistre ayant occasionné un dommage excédant un millième de la valeur totale de l'immeuble avant le sinistre et qui affecte moins de la moitié de la valeur du bâtiment sinistré.



Troisième cas - sinistre total

Dès qu'un sinistre affecte plus de la moitié de la valeur du bâtiment sinistré, il est réputé total.

c) Sinistre minime

Dans le cas de sinistres minimes, la réparation a lieu immédiatement, à la diligence de l'administrateur, qui utilise à cet effet l'indemnité reçue. Le supplément qui pourrait éventuellement être nécessaire, est prélevé sur le fonds de réserve, et, en cas d'insuffisance, l'administrateur exige de chaque copropriétaire une contribution proportionnelle à la valeur de la part de chacun d'eux.

d) Sinistre partiel

En cas de sinistre partiel, la reconstruction et la remise en état des lieux sinistrés ont obligatoirement lieu.

Dans ce cas, il appartiendra toutefois à l'ensemble des copropriétaires de déterminer les modalités de reconstruction et de déléguer, le cas échéant, les pouvoirs nécessaires à une commission de copropriétaires.

De toute façon, les copropriétaires sinistrés devront être rétablis en jouissance, et en revenus, dans des conditions équivalentes à celles dont ils bénéficiaient antérieurement.

Si l'indemnité reçue est insuffisante, après épuisement du fonds de réserve, le supplément est à la charge des copropriétaires, au prorata de la valeur des parts qu'ils possèdent.

Si l'indemnité est supérieure, le supplément est porté au fonds de réserve.

e) Sinistre total

Le sinistre total implique l'obligation pour l'assemblée de décider s'il doit ou non être procédé à la reconstruction.



Si l'assemblée décide à l'unanimité de reconstruire l'immeuble, il est procédé comme dit à l'article ci-dessus.

Si cette unanimité n'est pas constituée, les copropriétaires qui entendent éviter la dissolution de la communauté peuvent désintéresser, conformément aux dispositions de l'art. 712 f du Code civil, ceux qui estiment qu'une reconstruction serait pour eux une charge difficile à supporter.

Si l'assemblée décide de ne pas reconstruire l'immeuble, deux cas peuvent se présenter, selon qu'il subsiste ou non des locaux susceptibles d'être occupés :

Si ces locaux sont groupés de façon à pouvoir constituer un immeuble en copropriété, la communauté se subdivise.

La liquidation de la part sinistrée et le partage des indemnités sont faits par voie d'arbitrage entre les deux collectivités, d'une part la collectivité subsistante et, d'autre part, celle appelée à disparaître.

A l'intérieur de chaque collectivité, les copropriétaires ont des droits proportionnels à ceux qu'ils avaient dans la communauté initiale.

Dans l'autre cas, la liquidation est opérée par l'assemblée proportionnellement aux droits de chacun, de la manière suivante :

Les vestiges de l'immeuble sont mis en vente aux enchères publiques, à moins que l'assemblée n'en décide autrement.

L'indemnité et le produit de cette vente sont partagés entre les copropriétaires, au prorata de la valeur de la part de chacun d'eux.

L'exécution des conventions mentionnées ci-dessus et des décisions prises par l'assemblée étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires, et formant un pacte intégral entre eux seront exécutoires, tant à l'égard de tous les copropriétaires, même absents, mineurs ou inca-



moyennant quatre mois et dix jours de préavis. L'augmentation en question sera établie sur la base des ordonnances, lois et règlements cantonaux et fédéraux applicables en la matière. Il est d'ores et déjà prévu que le propriétaire du lot dit "appartement de concierge" pourra bénéficier de la hausse maximale autorisée par la loi.

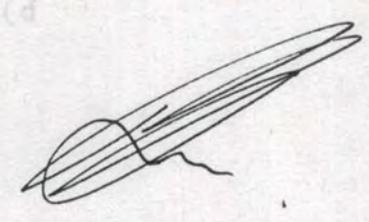
CHAPITRE XV

Clause particulière

Article 52
Sigle HABITATIONS
POUR TOUS S.A.

HABITATIONS POUR TOUS S.A. est autorisée, en tant que promoteur de l'opération de PPE, à faire figurer dans les parties communes de l'immeuble son sigle sous la forme qu'elle choisira. La copropriété a l'obligation de maintenir ce sigle, cas échéant, de l'entretenir. Il ne pourra être enlevé qu'avec l'accord de l'assemblée générale qui prendra sa décision à la double majorité ou majorité qualifiée définie par l'art. 31 du présent règlement.

J. Enfer.



Tous droits de reproduction interdits - Copyright HABITATIONS
POUR TOUS S.A., Pully.

