

515 - ES COMBATTES 83C + 83G - 2916 FAHY

PROPR. : COMBATTES AG /



RAPPORT D'EXPERTISE

DOSSIER DU 20.03.2024 _ N° 110.1306

- Adresses :

Auguste-Cuenin 8
Case postale 1632
CH-2900 Porrentruy

- Contacts :

Tél. +41 32 465 11 90
www.sironi.ch
architecture@sironi.ch

- Domaines d'activité :

Architecture
Urbanisme
Expertises techniques
Expertises immobilières
Planification
Physique du bâtiment



TABLE DES MATIÈRES

Chapitres	Pages
1_DONNÉES DE BASE	3
2_EVALUATION QUALITATIVE	4
2.1_DESCRIPTION D'EMPLACEMENT POUR LA COMMUNE	7
2.2_DEGRÉ DE VÉTUSTÉ	8
2.2.1_ÂGE ÉCONOMIQUE (DÉPRÉCIATION DU BÂTIMENT)	8
2.2.2_RATTRAPAGE D'ENTRETIEN	8
2.3_CARACTÉRISTIQUES DE L'OBJET ET COEFFICIENTS DIMENSIONNELS	9
3_EVALUATION QUANTITATIVE	11
3.1_GÉNÉRALITÉS	11
3.2_VALEUR INTRINSÈQUE (OU VALEUR RÉELLE)	11
4_EVALUATION	12
4.1_CALCUL DE LA VALEUR MARCHANDE	12

Terminologie, références	
SIA	Société suisse des Ingénieurs et des architectes
CEI	Chambre suisse d'experts en estimations immobilières
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
CSEA	Collège suisse des experts architectes
EPIQR+	Programme élaboré par l'EPFL, développé par e4tech qui confronte des informations propres à l'objet avec des bases de données, permettant ainsi de déterminer la nature et les coûts des travaux à effectuer.
Définition des valeurs	
Valeur marchande	"La valeur marchande est le montant estimé pour lequel une valeur immobilière devrait être échangée le jour de l'évaluation entre un aliénaire prêt à vendre et un acquéreur prêt à acheter après une période de commercialisation adaptée, dans une transaction commerciale habituelle, dans le cadre de laquelle chaque partie agit en connaissance de cause, avec circonspection et sans contrainte." (The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 2007).
Valeur vénale	Le terme de valeur vénale est identique au terme également utilisé de valeur marchande (ATF 128 I 240 avec référence à l'ATF 124 I 145 E. 6a.), même si l'on se concentrera à l'avenir sur le terme de valeur marchande à des fins de clarté et d'homogénéité. Les valeurs marchandes (ou valeur vénales) sont estimées sur la base de la valeur intrinsèque lorsqu'il s'agit d'un logement individuel et sur la base de la valeur de rendement lorsqu'il s'agit d'un immeuble de rendement.
Valeur intrinsèque	La valeur intrinsèque (ou valeur réelle) consiste en sa valeur de remplacement pour un même usage, à quoi on déduit un degré de vétusté ou d'obsolescence. Il s'agit donc de la valeur à neuf revue et corrigée par le facteur temps. Le degré de vétusté provient du vieillissement des matériaux et de la structure de l'immeuble. Il peut en partie être corrigé par un entretien régulier. La valeur intrinsèque prend en compte la valeur du terrain, des aménagements extérieurs ainsi que les frais secondaires (taxes, émoluments...).
Valeur de rendement	Elle se base sur le revenu locatif de l'immeuble mais tient compte aussi des risques inhérents à l'immeuble. La valeur de rendement est liée uniquement à l'usage de l'immeuble.
Valeur fiscale	La taxation fiscale permet de déterminer une contribution immobilière impactant sur le revenu du propriétaire.
Valeur d'assurance	Dans le Canton du Jura, l'ECA Jura (Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments) assure la valeur à neuf des bâtiments et produit ainsi la valeur d'assurance. Celle-ci indique le montant qu'il serait nécessaire de déboursier pour reconstruire l'immeuble assuré, si ce dernier venait à être entièrement détruit. Le terrain n'est pas pris en compte dans la valeur d'assurance, puisqu'il ne perd en principe pas sa valeur en cas de sinistre. La valeur d'assurance est régulièrement indexée à la hausse pour contrer la sous-assurance due notamment à l'inflation
Réserve	
Malgré la grande attention que nous portons à la justesse des informations diffusées sur ce rapport, l'atelier SIRONI & ASSOCIÉS SA ne peut endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité des informations recueillies sur les documents émanant du Géoportail . En outre, le présent rapport se base sur les documents et informations fournis à l'expert et décrit en page 3 . Toute modification de ces données de bases peut engendrer une révision du rapport. Relevons en outre la validité limitée dans le temps du présent document (la valeur calculée dépendant de plusieurs facteurs, notamment de l'état du bâtiment, de la situation du marché, du droit de la construction en vigueur, etc.)	



MAISON FAMILIALE

1_DONNÉES DE BASE

PROPRIÉTAIRE(S)		MANDANT (Si différent du propriétaire)		ESTIMATEUR(S)	
Société / Titre	Société	Société / Titre	Office des poursuites et	Société :	Sironi & Associés SA
Prénom, Nom	Combattes AG	Prénom, Nom	faillites de Porrentruy	Prénom, Nom	Coralie Sironi Saucy, arch. REG B/CSEA
Rue / n°	Alpenstrasse 11	Rue / n°	Rue Auguste-Cuenin 15		Expert brevetée, membre CEI et USPI
NPA / Localité	6309 Zug	NPA / Localité	2900 Porrentruy	Rue / n°	Auguste-Cuenin 8
Téléphone				NPA / Localité	2900 Porrentruy
Société / Titre		Téléphone	032 420 32 10	Téléphone	032 465 11 90
Prénom, Nom		Fax	032 420 32 11	Tél. direct	032 465 11 99
Rue / n°		Courriel	secr.pfp@jura.cj	Courriel	coralie@sironi.ch
NPA / Localité		Réf. pour le mandant		Site web	www.sironi.ch
Téléphone					

OBJET		Registre foncier		But de l'évaluation		Achat / Vente	
Estimation N°	110.1306	N° de parcelle(s)	RCJU 515	Dernière évaluation	Sironi & Ass. SA	12.12.18	
Rue / n°	Es Combattes 83C + 83G		Fahy	Zone :	Habitation + Verte	HA / ZVA	
NPA / Localité	2916 Fahy	N° de PPE		Périmètre particulier	Zone réservée	→7.9.2026	
Type d'objet, affectat°	Habitation (N°83C) Annexe (N°83G)	N° de parcelle(s) DS		Année de construction	Bâtiment n°83C	1937	
Assurance bâtiment	Bât. N°83C Ind. 135	Surface de terrain 1	Feuillet 515	Année d'acquisition	Bâtiment n°83G	1984	
valeur d'assurance / date	CHF 670'000.00 30.04.15	Surface de terrain 2	31'736 m²	Dernière grande rénovation	RF 515	1973	
Assurance bâtiment	Bât. N°83G Ind. 135	Surface de terrain 3			Bâtiment n°83C	1984	
valeur d'assurance / date	CHF 75'000.00 10.03.17	Surface de terrain 4					
Estimation officielle							
valeur officielle / date	CHF 991'530.00 2008						

DOCUMENTS DE BASE					
Description d'emplacement par commune	<input checked="" type="checkbox"/>	Wüest & Partner - Commune de Fahy - extrait			Voir Annexe 1
Extrait du Registre Foncier	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait Registre foncier certifié & justificatifs relatifs aux servitudes			Voir Annexe 2
Attestation d'assurance des bâtiments	<input checked="" type="checkbox"/>	Procès-verbal d'estimation ECA Jura			
Valeur officielle / Valeur locative	<input checked="" type="checkbox"/>				
Etat locatif / contrat(s) de bail	<input type="checkbox"/>				
Plans	<input type="checkbox"/>				
Acte de vente	<input type="checkbox"/>				
Contrat relatif au droit de superficie	<input type="checkbox"/>				
Règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>				
Règlement de construction / Plan de zone	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Aménagement"			Voir Annexe 3
Plan cadastral / plan de géomètre	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait cadastral non certifié			Voir Annexe 3
Cadastre sites pollués / protection des eaux	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Environnement"			Voir Annexe 3
Degré de sensibilité aux bruits	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Environnement"			Voir Annexe 3
Carte des dangers naturels	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Dangers naturels"			Voir Annexe 3
Forages / sondes de géothermie	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Géologie"			Voir Annexe 3
Patrimoine ; RGB/ISOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Patrimoine"			Voir Annexe 3
Orthophoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail "Photo aérienne - 2023"			Voir Annexe 3
Centre d'intérêts à proximité	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait GoogleMap			Voir Annexe 3
Transports publics, voies de communication	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail			Voir Annexe 3
Antennes de téléphonie / lignes haute-tension	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail fédéral			Voir Annexe 3
Carte du Radon en Suisse	<input checked="" type="checkbox"/>	Extrait géoportail fédéral			Voir Annexe 4
Renseignements (des services officiels)	<input checked="" type="checkbox"/>	Laboratoire cantonal - Information sur les mesures de radon effectuées			Voir Annexe 4
	<input type="checkbox"/>				

* fourni par le mandant/propriétaire

Autres					
	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>				

* fourni par le mandant/propriétaire

Documents établis par l'expert					
Visite (justification si aucune visite)	<input checked="" type="checkbox"/>	État des lieux (surf. selon expertise de 2018 → ne pas tenir compte de l'état des éléments)	06.12.18		Voir Annexe A
Relevé photographique	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon visite des lieux du	12.03.24		Voir Annexe B
Surfaces nettes	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon contrôle dimensionnel du	06.12.18		Voir § 2.3.3
Analyse de la/des parcelle(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	Tableau récapitulatif selon données du mandant et/ou du géoportail	11.03.24		Voir Annexe 3
	<input type="checkbox"/>				

VALEUR MARCHANDE AU : 20. mars 2024 **CHF. 430'000.00**

Rapport établi à Porrentruy, le 20.03.2024 en 2 exemplaires transmis comme suit : 1 exemplaire(s) au mandant (Papier+PDF) exemplaire(s) au/à chaque propriétaire (si diff. du mandant) exemplaire(s) à

+ 1 exemplaire archivé chez le mandataire (durée de 13 ans à compter de la date d'établissement)

SIRONI&ASSOCIÉS SA



Coralie Sironi Saucy, Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral

MAISON FAMILIALE

CONTEXTE

En décembre 2018, l'expert a procédé à l'estimation de la valeur marchande du feuillet 515 du ban de Fahy sur mandat de l'Office des Poursuites et Faillites de Porrentruy. Déjà à l'époque, de nombreux aspects avaient été mis en exergue, notamment ;

Périmètre réservé ; Bien que situé en zone HA, toute demande d'autorisation de construire (nouvelle construction et/ou agrandissement) était gelée jusqu'en 2024. Cette mesure a par ailleurs été prolongée jusqu'en 2026. Ainsi, seule la rénovation des bâtiments actuels peut s'envisager à court terme.

À l'échéance, l'autorité prendra position quant à un éventuel reclassement de l'entier du site en zone agricole, cas échéant à un maintien en zone HA et/ou à une affectation différente (zone verte, par exemple).

Accès à la parcelle depuis la Route de France : L'analyse du cadastre avait permis de mettre en exergue une problématique importante. En effet, pour accéder à l'entrée du site depuis la route principale (Rue de France), il y a lieu de transiter par une portion de la parcelle 517, appartenant au voisin. L'expert avait donc suggéré de régulariser cette problématique par l'inscription d'une servitude de passage au Registre Foncier. À ce jour, aucune démarche n'a été faite.

Innocupation du site, vétusté ; Suite à la visite de 2018 (Maison très humide, pas chauffée, radiateurs froids), l'expert avait alerté l'OPF en précisant qu'à défaut de chauffer le bâtiment (hors gel), il fallait à minima couper l'eau et purger les conduites pour éviter tout dommage.

À ce jour, aucune mesure n'ayant été prise, le bâtiment s'est très drastiquement dégradé. Un dégat d'eau est par ailleurs survenu. Il est donc demandé de procéder à une nouvelle évaluation.

2. ÉVALUATION QUALITATIVE

Notation :

① Très mauvais ② Mauvais ③ Moyen ④ Bon ⑤ Très bon

QUALITÉ DE LA COMMUNE EN GÉNÉRAL (Macro-Situation, selon extrait annexé)

1.20

Selon le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, Fahy figure parmi les communes avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour y installer des bureaux (1.2 points), avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les surfaces artisanales et industrielles (1.1 points), avec une qualité d'emplacement extrêmement faible à des fins de logements en location (1.0 points), avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les appartements en PPE (1.0 points) et avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les maisons individuelles (1.2 points sur une échelle de 1[commune avec une qualité d'emplacement extrêmement faible] à 5 [commune avec une qualité d'emplacement excellente]). Au cours des trois dernières années, le rating d'emplacement et du marché pour les maisons individuelles s'est légèrement détérioré de -0.3 points dans la commune de Fahy. Celui pour les bureaux, surfaces artisanales, industrielles ainsi que pour les appartements en PPE n'a changé que de -0.2 points. Celui pour les appartements en location n'a pas changé.

QUALITÉ DE LA LOCALISATION DANS LA COMMUNE (Micro-situation)

1.00

Degré de sensibilité au bruit	II	IUS - Utilisation du sol	0.2-0.3	Sect. de protection des eaux	Au	Lignes haute-tension / antennes	non
Site pollué (selon cadastre)	non	Dangers naturels (cf carte des dangers)	non	Protection patrimoniale	non		

Attrait du quartier, accès :

La propriété (vaste parcelle de 31736 m²) se situe à l'Ouest de la commune de Fahy, à moins de 200m. à vol d'oiseau de la frontière franco-suisse. On accède à la propriété par la Rue de France (Route cantonale) et en transitant via l'extrémité Nord du feuillet 517, propriété voisine. Comme déjà évoqué en 2018, il est impératif de légaliser/clarifier cette situation, soit en inscrivant une servitude de passage (à pied et pour tous véhicules), soit en rachetant une portion minimale d'environ 35 m² aux voisins, actuellement propriétaires du RF 517. **En l'état (aucune servitude inscrite au Registre foncier), l'accessibilité au bien ne peut être garantie à long terme.**

Un chemin privé arborisé Est-Ouest de près de 170m. relie la route cantonale (unique point d'accès à la propriété) aux bâtiments erigés sur la parcelle. Les bretelles autoroutières (A16) sont distantes de 7.5 km (Chevenez ou Bure selon sens de direction souhaité). La qualité de la desserte en transports publics est jugée satisfaisante (arrêt de bus à 450 m. - fréquence moyenne / Gare CFF de Porrentruy à 12.5 km).

Sur le plan du stationnement, en sus du double garage fermé (Bâtiment n°83G), relevons plusieurs espaces permettant le parage de véhicules.

Proximité des commerces, qualité de l'offre en prestations :

La commune de Fahy compte en son sein plusieurs petits commerces et/ou services de proximité (épicerie, maison du terroir, dépôts de pain, kiosque, stations essences, banque) et plusieurs petites entreprises et/ou artisans. La vie associative, sportive et culturelle est également animée par plusieurs sociétés (chorales, gymnastique, football, groupe des jeunes, scouts, pompiers) et la localité comprend 2 musées (métiers d'antan / jouets).

Le cercle scolaire de Haute-Ajoie accueille les élèves de 1P et 2P à Fahy, ceux de 3P et 4P à Grandfontaine, ceux de 5P, 7P et 8P à Chevenez, et ceux de 6P à Rocourt. Des bus scolaires assurent les déplacements des élèves entre les différents villages.

Situation & nuisances :

La parcelle est implantée entre 578 et 600 m. d'altitude (bâtiment n°83C implanté à 589 m). L'habitation bénéficie d'un bon ensoleillement (absence d'ombre portée de bâtiments voisins). L'accès principal au n°83C est positionné au Nord via le chemin privé.

Selon le Registre foncier, trois servitudes (conduites électriques) sont mentionnées en droit pour le RF 515 (sans impact sur la valeur du bien).

L'ensemble des parcelles voisines est bâti, excepté le RF 511 au Nord-Est (également propriété de Combatte AG) et les RF 4673 et 4674 au Sud. Relevons que, globalement, la densité bâtie est très faible.

L'éloignement de la route cantonale limite les nuisances dues au trafic routier (Degré de sensibilité au bruit II).

Sur le plan de l'aménagement, la parcelle est majoritairement en zone HA (Habitation), excepté la portion Est, mentionnée en zone verte sur env. 2'700 m².

Comme évoqué en préambule, **l'ensemble est intégré à la zone réservée jusqu'en septembre 2026.** Selon contacts pris auprès de la commune et du canton, la tendance serait à terme que la parcelle soit majoritairement dédiée à la zone verte. La commune semble souhaiter qu'une portion du terrain soit classée en zone d'utilité publique (ce qui semble singulier pour une parcelle privée dont le bâtiment principal est voué à l'habitation). Si tel est bien le cas, il est suggéré que l'Office des Poursuites et la Commune de Fahy prennent contact afin de clarifier la situation (une parcelle en zone d'utilité publique étant quasiment invendable à la plupart des acquéreurs "standards"). **Actuellement, selon la zone réservée, seul l'entretien du bâti existant est autorisé (aucune nouvelle construction, agrandissement et/ou changement d'affectation ne peuvent être envisagés). C'est cette situation qui est prise en compte dans le présent rapport.** Le RF 515 fait partie du secteur Au de protection des eaux et n'est pas mentionné au cadastre des sites pollués. En outre, aucune protection patrimoniale ne grève le bien. Aucun danger naturel n'est observé. Seule la carte des aléas en ruissellement mentionne très ponctuellement un risque marqué (> 25 cm. d'eau) au droit de l'accès secondaire Ouest du bâtiment n°83C (sous-sol) [\[img. 75\]](#).

Les forages pour sondes de géothermie sont autorisés sur l'entier de la parcelle.

On ne dénombre qu'une antenne de téléphonie mobile (3G/4G/5G. Puissance rayonnée moyenne à forte) dans un rayon de 1 km - *Donnée indicative pour personnes électrosensibles.*

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS / INFRASTRUCTURE

2.00

Le bâtiment principal se situe au centre d'un vaste parc arborisé. On devine des aménagements originels de qualité (piscine, dalles en granit, cheminements en enrobé bitumeux [Img. 63, 66, 74-75, 77, 90-95, 122-123]), malheureusement devenus vétustes et/ou désaffectés faute d'entretien (et d'occupation du lieu).

Un bâtiment (non assuré ECA), situé au Sud-Est du bâtiment n°83G, présente vraisemblablement un risque du point de vue statique et ne peut qu'être voué à la déconstruction [Img. 112-114].

D'autres éléments ponctuels (Au nord), sont également à éliminer [Img. 96].

Le solde de la parcelle présente des surfaces herbeuses arborisées. La propriété est clôturée sur l'entier de son périmètre [Img. 74, 117-119].

QUALITÉ DES LOCAUX

1.25

Concept architectural ;

Bâtiment n°83C - Habitation :

Maison de maîtres de construction massive datant de 1937. Soubassements en moellons calcaire, façades constituées de doubles-murs non isolés, charpente bois et toiture à pans (couverture tuiles) avec lucarnes sur pans Nord, Est et Sud. Angle Sud-Est du volume d'habitation réalisé en arrondi (plan en demi-cercle). Répartition des surfaces sur 3 niveaux (Sous-sol / Rez / Etage mansardé) [Img. 60, 67, 76, 78-79, 86, 89].

Bâtiment n°83G - Garage double avec réduit :

Double garage + réduit de construction massive, en béton préfabriqué avec charpente mixte (bois + métal) et toiture à 2 pans [Img. 110-111, 116, 121]. Bûcher implanté en façade Sud du volume garages-réduit, de construction légère (ossature bois / claustras bois / toiture à un pan dans le prolongement de la toiture du volume principal) [Img. 120].

Bâtiment non assuré :

Bâtiment totalement vétuste, à déconstruire puisque présentant un risque statique (effondrement) et n'apportant pas de plus-value en terme de surfaces de stockage au vu des surfaces déjà disponibles dans les bâtiments 83C et 83G. Pour la présente analyse, seuls les frais de déconstruction sont pris en compte.

Dimensionnement, orientation et affectation des pièces ;

Bâtiment n°83C - Habitation :

Orientation des pièces judicieuse, surfaces des locaux généreuses et nombreuses ouvertures offrant un apport en lumière naturelle intéressant. Vides d'étages de 2.70 m. au rez et de 2.57 au maximum à l'étage (locaux mansardés), soit supérieurs au minimum légal fixé à 2.40 (RCJU 701.11, Art. 41)

Bâtiment n°83G - Garage double avec bûcher :

Garage Nord (28.7 m²) [Img. 97, 99] / Garage Sud (28.7 m²) [Img. 100-101] / Réduit Est (48 m²) [Img. 102-103] / Bûcher Sud (41.5 m², non visité → porte bloquée)

Aménagement intérieur ;

Bâtiment n°83C :

Par manque d'occupation et d'entretien courant, les locaux présentaient déjà une certaine proportion de vétusté et/ou d'obsolescence en 2018 (aménagement intérieur d'un autre temps, installations obsolètes, ambiance intérieure humide et mal aérée). En 2024, la situation s'est nettement aggravée avec une dégradation quasiment totale de l'entier des aménagements, notamment en partie Est et Sud-Est, vraisemblablement due à un dégât d'eau majeur intervenu dans la chambre Est à l'étage avec écoulement jusqu'au sous-sol (moisissures généralisées, pourrissement des éléments en bois, effondrement de certains plafonds, dégradation marquée sur façade Est [Img. 49, 52-57, 88]).

À des fins de comparaisons, les 47 première photos selon l'Annexe B ont été prises avec les mêmes angles de vue et la même numérotation qu'en 2018.



Salon Sud - à gauche image de 2019 / à droite photo actuelle



Buanderie Sud-Est - à gauche image de 2018 / à droite photo actuelle

Sous-sol: Escalier Sous-sol-RCH, hall et circulation [Img. 1-4] / Cave Nord-Ouest [Img. 5] / Local "Accès ext. Ouest" [Img. 6-7] / Buanderie 1 [Img. 8-9, 56] / Buanderie 2 (Sud-Est) [Img. 10-11, 57-58] / Salle de bain [Img. 12] / Buanderie 3 (Sud) [Img. 13] / Buanderie 4 (Sud-Ouest) [Img. 14-15] / Local chauffage [Img. 16-18].

Rez: Entrée, hall [Img. 19-20] / Cuisine Nord-Est [Img. 21-22] / WC séparés Est [Img. 23] / Salon-séjour avec accès à la terrasse Sud [Img. 24-26, 54-55] / Chambre Sud-Ouest [Img. 27-28] / Salle de bain Ouest [Img. 29-30] / Chambre Nord-Ouest [Img. 31-32] / Hall (avec cheminée) et escalier d'accès à l'étage [Img. 33-34].

Etage: Escalier, distribution [Img. 35, 48, 52-53] / Chambre Est [Img. 36-37, 49-50] / Combles Nord-Est (accès par chambre Est) [Img. 38] / Combles Est (accès par Chambre Est) [Img. 39-40] / Chambre Sud [Img. 41-42] / WC Ouest [Img. 43] / Combles Nord [Img. 44-47, 51].

L'entier des volumes intérieurs n'est plus utilisable en l'état. Aucune mesure d'assèchement n'ayant été prise suite au sinistre, une aggravation reste possible par le développement de micro-organismes et/ou champignons (notamment le développement de la mэрule => plus-d'information via www.merule.ch) pouvant avoir un impact sur la structure et la pérennité du bien.

Bâtiment n°83G :

Relevons de nombreux vitrages cassés [Img. 105, 107] ainsi que des perforations en toiture (couverture fibro ciment ondulé) [Img. 104]. L'étanchéité à l'eau n'est donc plus garantie pour ce volume. En outre, la manutention des portes de garage en façade Ouest est très difficile (corrosion partielle des parties métalliques, seuil du garage Nord dégradé [Img. 98])

RÉPARTITION DE L'AFFECTATION

2.00

Si l'entier du bâtiment 83C est dédié à l'habitation, notons un sous-sol complet, très vaste et comprenant pas moins de 4 zones de buanderie. La proportion des SUS (Surfaces utiles secondaires) par rapport aux SUP (Surfaces utiles principales) apparaît dès lors élevée.

Attendu qu'un accès direct sur l'extérieur existe au niveau du sous-sol et compte tenu qu'il s'agisse d'un sous-sol partiellement enterré (fenêtres avec stores à rouleau dans la plupart des locaux), le potentiel de changement d'affectation (pièces habitables) des ces pièces serait envisageable et il serait judicieux de l'analyser en cas d'acquisition (salle de sport / home cinéma / salle de jeu...etc).

POTENTIEL DE LOCATION / VENTE

1.00

Compte tenu de la problématique liée à l'accès (servitude à inscrire et/ou portion de terrain à acquérir), du périmètre réservé (impossibilité de construire et/ou d'agrandir jusqu'en 2026 et possible reclassement de toute ou partie du terrain en zone agricole ou zone verte) et de l'état général des bâtiments (manque d'entretien, locaux inoccupés depuis de nombreuses années, dégat d'eau), les potentiels de location et de vente apparaissent nuls en l'état.

Actuellement, on dénombre 5 objets en vente sur Fahy (maisons de 90 à plus de 120 m² habitables) pour des prix allant de CHF. 180'000.- (3.5 pces à rénover) à CHF. 335'000.- (4.5 pces - bâtiment de 1981 avec 1'065 m² de terrain). Dans un rayon de 5 km, le nombre d'offres passe à 17. Dès lors on peut admettre que le marché local soit relativement distendu (Offres > Demandes).

En l'état, il y a lieu de tenir compte des éléments susmentionnés dans la fixation du prix de vente, sans occulter le fait que le site reste assez remarquable (vaste parc arborisé avec bâtiment initialement de bonne facture et offrant des surfaces utiles importantes). Le panel de potentiels acquéreurs reste néanmoins limité (personne désireuse et apte à entretenir une telle propriété) si l'on considère les besoins en assainissement du bâti (investissements conséquents à consentir à très court terme). En cas d'affectation partielle de la parcelle en zone d'utilité publique, le panel de potentiels acquéreurs s'en verrait drastiquement réduit.

QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION

2.00

Rapport CECB+ fournis/établis	Non	Conseillé dans le cas d'assainissement (subv.)	Rapport électrique OIBT fourni/établi	Non	Rapport < 5 ans exigé en cas de vente
Diagnostic des polluants réalisé	Non	Obligatoire en cas de transformation (déchets)	Probabilité de présence d'amiante	élevée	Amiante/PCB/HAP si Bâtiment de 1950 à 1991
Mesures de radons effectuées	Non	Risque pour la commune concernée selon la Carte du radon en Suisse établie par l'OFSP :	>20%		de probabilité de dépasser la limite de 300Bq/m ³

Qualité de l'enveloppe

Bâtiment n°83C :

Du point de vue énergétique, l'enveloppe ne répond en rien aux exigences actuelles (doubles murs en façades non isolés / Toiture non isolée → lambri intérieur posé à clin, sans sous-couverture). L'ensemble des fenêtres est vétuste (vantaux et cadres dégradés, fermeture et manipulation difficile, efficacité en termes d'isolation thermique nettement insuffisante).

Au niveau des revêtements, l'enveloppe présente un état satisfaisant si l'on considère que l'immeuble est à l'abandon depuis plusieurs années. En sus des traces marquées d'infiltration d'eau, notamment en façade Est [img. 88], on dénombre quelques dégradations au droit des crépis de façade telles que fissures et/ou usures/salissures ponctuelles [img. 70, 84-85]. La quasi totalité des stores à rouleau est obsolète (manipulation difficile, voire impossible) [img. 68]. La couverture en tuiles nécessite un contrôle général (tuiles potentiellement déplacées, cassées et/ou manquantes ponctuellement / présence de mousse [img. 62, 89]). La ferblanterie est également dégradée, notamment au droit des lucarnes (ces dernières présentant un très mauvais état général [img. 61, 80, 87]). Les boiseries extérieures (larmiers, virevements et berceaux d'avant-toit) présentent également des dégradations ponctuelles [img. 64, 65, 79-81].

L'étanchéité de la terrasse Sud n'est plus garantie [img. 78, 82] et relevons l'absence de garde-corps sur son pourtour → Risque de chute.

Bâtiment n°83G :

Les revêtements de l'enveloppe sont très dégradés. La couverture fibro-ciment, notamment, est en fin de vie statistique. Les vitrages sont partiellement cassés et les portes peu fonctionnelles. Le socle du bâtiment est par ailleurs envahi par la mousse au droit de l'angle Nord-Est [img. 109]. La ferblanterie présente également des dégradations marquées [img. 111].

Structure / statique

Bâtiment n°83C :

En l'état et en raison du dégat d'eau, la stabilité des planchers (solives en bois avec scories) ne peut être garantie. En effet, un pourrissement des matériaux ligneux, voire un développement de champignons, voire mûrle, ne peuvent être exclus [img. 40, 49, 55, 56, 57]. Nous relèverons néanmoins que la charpente apparaît saine (absence de traces d'attaque d'insectes, combles exempts de traces d'infiltration d'eau depuis la toiture) [img. 38, 39, 44-47]. Aucune fissuration marquée n'a été observée au droit des murs porteurs extérieurs (façades).

Polluants dans le bâtiment

Tout immeuble ayant subi des interventions entre 1950 et 1991 contient potentiellement de l'amiante (joints des fenêtres / colles des carrelages ou moquettes / ...etc.). En cas de travaux de transformation/rénovation, un diagnostic devra être établi par un spécialiste afin de confirmer ou d'infirmer la présence d'amiante, voire d'autres polluants (Plomb / PCB / HAP...). À relever que tant que les éléments contenant de l'amiante sont maintenus sans dégradation (démontage / casse / effritement), ils ne présentent pas de risque pour les occupants. Dans le cas précis, attendu des années de construction (1937 / 1984) et des matériaux observés (fibro-ciment notamment), la probabilité de présence d'amiante est jugée élevée.

Concernant le radon (gaz radioactif se formant naturellement dans le sol), aucune mesure n'a été recensée par le laboratoire cantonal. Selon les statistiques nationales, la probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ est de 31% pour la parcelle considérée (Source : OFSP, indice de confiance moyen). La présence du radier en sous-sol et une bonne ventilation des locaux permet de limiter/éviter la propagation de ce gaz dans le bâtiment.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

1.00

Chauffage central :

Production de chaleur (y.-c. ECS) par chaudière à mazout De Dietrich de 2005, dont le dernier contrôle remonte à 2017, distribution noyée, émission par radiateurs tous munis de vannes manuelles. Il est préconisé de contrôler l'intégrité de la distribution (fuites possibles sur le réseau). Stockage de combustibles dans deux citernes de 15'000 et 5'000 litres (non visitées, vraisemblablement enterrées et dont le contrôle décennal légal n'a, selon toute vraisemblance, pas été réalisé depuis plus de 10 ans).

Présence de deux boilers en sous-sol dont le fonctionnement n'a pu être vérifié (inutilisé depuis longtemps).

Il n'est pas possible, en l'état, de garantir le fonctionnement de l'installation de chauffage (mise hors service depuis de nombreuses années).

Ventilation

Ventilation par ouverture des fenêtres

Installations sanitaires & Cuisine

L'ensemble des installations sanitaires est obsolète (cuisine [img. 21] / 2 WC séparés [img. 23, 43] / 2 salles d'eau [img. 12, 29-30] / bacs dans les espaces sous-sol [img. 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14])



Electricité

L'ensemble de l'installation nécessite un contrôle par un organe agréé (OIBT), de surcroît compte tenu du dégât d'eau survenu depuis 2018.

ÉTAT DU BÂTIMENT

1.00

Les conséquences du dégât d'eau sont très impactantes. En l'état, le bâtiment est à considérer comme insalubre.

Il est préconisé qu'un assèchement soit rapidement mis en oeuvre, parallèlement à une analyse des filaments blancs décelés au droit du plafond du sous-sol [Img. 57] et du lambris des combles [Img. 44] afin d'écarter et/ou de confirmer la présence de mэрule.

Selon contact pris auprès de la section des permis de construire, si la parcelle était in fine déclassée, une déconstruction partielle en vue de l'assainissement global du bien (par exemple élimination et reconstruction des planchers) serait néanmoins autorisée, à la condition que l'affectation initiale (habitat) et que les volumes originels soient préservés (Demeurre réservée l'affectation future effectivement validée par les autorités, puisque dans le cas de la zone d'utilité publique, l'habitat n'est admis que sous conditions).

Aussi, compte tenu que l'enveloppe reste dans un état acceptable au vue de l'historique du bien, l'assainissement global apparaît justifié. (Bâtiment intéressant du point de vue architectural, volumétrie avec cachet, parc arborisé...etc). En cas de présence avérée de mэрule, une analyse plus poussée permettant de vérifier que les coûts d'assainissements ne soient pas disproportionnés par rapport à l'objet devra être menée.

Il est également fortement déconseillé de faire visiter le bien dans l'immédiat sans avoir fait vérifier la statique des planchers au préalable (risque potentiel d'accident).

Nombre d'étage(s)	1		Servitudes, mentions, annotations	Oui	Conduites électriques en droit
Nombre de logement(s)	1				
Ascenseur(s) / Monte-ch.	0				
Nombre de salle(s) d'eau	2	1 au sous-sol et 1 au rez	Objet de luxe	Non	Pourrait être considéré comme objet d'amateur en fonction du site
Potentiel Selon règlement de construction, agrandissement, changement d'affectation possible ?	Non	Comme déjà évoqué, en l'état, l'affectation future de la parcelle ne peut être confirmée (zone verte / zone d'habitation / zone d'utilité publique), seule la tendance qu'une grande proportion de surface soit affectée à la zone verte semble se dessiner. Dans le cadre de la présente estimation, nous nous basons sur la situation au jour de la visite. Par conséquent, aucun potentiel constructif n'est pris en compte (zone réservée jusqu'en 2026).			

ÉVALUATION GLOBALE

1.34

Selon la visite des lieux, le rating d'emplacement selon Wüest & Partner pour Fahy et les renseignements obtenus de la section du développement territorial et de la section des permis de construire, la notation globale est jugée très mauvaise.

2.1 DESCRIPTION D'EMPLACEMENT POUR LA COMMUNE

Selon extrait Wüest & Partner annexé

MAISON FAMILIALE

2.2_DEGRÉ DE VÉTUSTÉ

2.2.1 ÂGE ÉCONOMIQUE (DÉPRÉCIATION DU BÂTIMENT)

Méthode appliquée : Linéaire

Bâtiment(s)	Groupe principal (CFC)	Âge estimé	Pondération		Durée de vie	Vétusté
Habitation (N°83C)	Gros Œuvre 1	87	1	87	100	
	Gros Œuvre 2	90	2	180		
	Aménagements intérieurs	100	3	300		
	Installations	100	4	400		
	Total		10	967		
Annexe (N°83G)	Gros Œuvre 1	40	1	40	60	
	Gros Œuvre 2	60	2	120		
	Aménagements intérieurs			-		
	Installations			-		
	Total		3	160		

2.2.2_RATTRAPAGE D'ENTRETIEN / TRAVAUX URGENTS

Evaluation des coûts de remise en état (travaux urgents)

35'000.00

Au vu de la situation du bâtiment (très mauvais état général), il est renoncé à ce stade à évaluer les frais de rattrapage d'entretien de manière détaillée. En effet, la visite des lieux de mars 2024 a permis de constater que l'entier des installations et des aménagements intérieurs étaient totalement dégradés et/ou obsolètes (dégât d'eau / locaux inoccupés depuis de nombreuses années / installations vétustes et hors fonction). Aussi, l'expert admet un âge théorique majoré dans le calcul de la dépréciation du chapitre 2.2.1. Le taux de vétusté ainsi appliqué couvre les besoins en travaux urgents / rattrapage d'entretien pour les bâtiments n°83C et 83G.

Un montant est néanmoins provisionné pour les mesures urgentes suite au sinistre (assèchement du bâtiment 83C / Analyse de présence de mэрule / traitement éventuel du bois, voire élimination), ainsi que pour la déconstruction du bâtiment non assuré et l'évacuation des éléments parasites implantés sur la parcelle [img. 96].

MAISON FAMILIALE

2.3 CARACTÉRISTIQUES DE L'OBJET ET COEFFICIENTS DIMENSIONNELS

2.3.1 Surfaces de terrain (ST, selon SIA 416)

Surface de terrain	ST	31'736 m ²		
Surface bâtie	SB	362 m ²		
Surface des abords	SA	31'374 m ²		
Surface des abords aménagés	SAA	31'374 m ²		
Surfaces minérales / surfaces végétales		1'075 m ²	30'299 m ²	
Surface des abords non aménagés	SAN	0 m ²		

2.3.2 Surfaces de plancher (SP, selon SIA 416)

Surface de plancher (estimée selon SN)	SP	596 m ²		
Surface nette	SN	505 m ²		
Surface de construction	SC	91 m ²		
Surface utile	SU	493 m ²		
Surface de dégagement	SD		0 m ²	
Surface d'installations	SI		12 m ²	
Surface utile principale	SUP	263 m ²		
Surface utile secondaire	SUS		230 m ²	
Surface externe nette	SEN	55 m ²		

2.3.3 Relevé dimensionnel sur site - Mesures des locaux, yc. balcons et/ou terrasses

Liste des locaux	Etage	Vide d'étage	Longueur	Largeur	Surface (mesure)	Affectation	Surface (local)	Cod. SIA 416
Bâtiment n°83C - Habitation								
Escalier accès SS + hall + distributeur		2.39	1.08	2.82	3.05	Habitation	21.84 m ²	SUS
			2.46	0.53	1.30			
			3.32	2.83	9.40			
			2.02	2.25	4.55			
			1.50	2.20	3.30			
			0.12	2.12	0.25			
Cave Nord-Ouest	SS		4.29	2.70	11.58	Habitation	11.58 m ²	SUS
Local "Accès ext. Ouest"	SS		2.14	1.40	3.00	Habitation	8.91 m ²	SUS
			1.67	0.48	0.80			
			2.14	2.39	5.11			
Buanderie principale	SS		3.99	2.98	11.89	Habitation	31.85 m ²	SUS
			0.17	1.00	0.17			
			3.99	4.96	19.79			
Buanderie Sud-Est	SS		3.47	3.28	11.38	Habitation	21.26 m ²	SUS
			0.09	0.60	0.05			
			3.14	3.13	9.83			
Salle de bain	SS		1.55	2.91	4.51	Habitation	4.94 m ²	SUP
					0.43			
Buanderie Sud	SS		3.17	4.98	15.79	Habitation	16.75 m ²	SUS
					0.96			
Buanderie Sud-Ouest	SS		4.04	4.98	20.12	Habitation	20.12 m ²	SUS
Local chauffage	SS		5.00	2.20	11.00	Habitation	12.44 m ²	SI
			0.55	2.62	1.44			
Entrée, hall	RCH		1.48	2.42	3.58	Habitation	8.65 m ²	SUP
			2.02	2.51	5.07			
Cuisine Nord-Est	RCH		2.70	2.33	6.29	Habitation	9.18 m ²	SUP
			2.17	1.33	2.89			
WC séparés Est	RCH		1.25	2.19	2.74	Habitation	2.74 m ²	SUP
Salon-séjour	RCH		3.14	3.13	9.83	Habitation	38.49 m ²	SUP
			3.76	3.48	13.08			
			0.15	3.05	0.46			
			4.00	3.78	15.12			
Terrasse Sud	RCH		5.58	9.77	54.52	Habitation	54.52 m ²	SEN
Chambre Sud-Ouest	RCH		4.26	4.00	17.04	Habitation	17.04 m ²	SUP
Salle de bain Ouest	RCH		2.08	2.03	4.22	Habitation	5.60 m ²	SUP
			0.80	1.72	1.38			
Chambre Nord-Ouest	RCH		2.67	4.28	11.43	Habitation	12.08 m ²	SUP
			1.31	0.50	0.66			
Hall (avec cheminée), esc., distrib.	RCH		1.48	1.50	2.22	Habitation	15.51 m ²	SUP
			0.23	1.30	0.30			
			2.80	2.02	5.66			
			1.90	2.15	4.09			
			1.15	2.83	3.25			
Escalier, distribution	ET1		1.49	4.20	6.26	Habitation	11.88 m ²	SUP
			3.96	1.42	5.62			



Chambre Est	ET1		0.80	2.03	1.62	Habitation	11.08 m ²	SUP
			1.98	3.60	7.13			
			0.69	2.07	1.43			
			1.00	0.90	0.90			
Combles Nord-Est (accès via ch. E)	ET1		1.43	1.16	1.66	Habitation	5.11 m ²	SUS
			1.50	2.30	3.45			
Combles Est (accès via ch. E)	ET1		3.14	1.36	4.27	Habitation	16.00 m ²	SUS
			4.10	2.86	11.73			
Chambre Sud	ET1		4.45	3.11	13.84	Habitation	18.22 m ²	SUP
			0.90	2.60	2.34			
			0.80	2.55	2.04			
WC Ouest	ET1		1.01	1.92	1.94	Habitation	1.94 m ²	SUP
Combles	ET1	0.46 à 2.57	1.85	4.03	7.46	Habitation	35.35 m ²	SUS
			3.20	2.20	7.04			
			2.11	2.44	5.15			
			2.32	6.77	15.71			
Bâtiment n°83G					0.00		0.00 m ²	
Garage Nord	RCH	2.60	4.37	6.56	28.67	Place de garage	28.67 m ²	SUP
Garage Sud	RCH		4.37	6.56	28.67	Place de garage	28.67 m ²	SUP
Réduit Est	RCH		5.47	8.78	48.03	Entrepôt	48.03 m ²	SUP
Bücher	RCH		10.00	4.15	41.50	Habitation	41.50 m ²	SUS
Totaux						SU + SEN =	559.95	

MAISON FAMILIALE

3 EVALUATION QUANTITATIVE

3.1 Généralités

Habitation Place de garage

3.1.1) Capitalisation brute

a) Taux d'intérêt de base	3.32	3.32		
b) Suppl. macro-localisation	0.32	0.32		
c) Suppl. micro-localisation	0.33	0.33		
Taux net de capitalisation (%)	3.97	3.97	-	-

Taux de base : 4.10% (admis à 2/3) et 1.75% (admis à 1/3)
Macro-localisation ; Selon rating W&P (pour les notes allant de 2 à 5)
Micro-localisation ; Selon notation de l'expert

d) Frais d'exploitation, de maintien et de remise en état

	Coûts (CHF)		Coûts (CHF)		Coûts (CHF)		Coûts (CHF)	
- Coûts d'exploitation	1'164	0.37	176	0.38	-	-	-	-
- Entretien	1'164	0.37	247	0.53	-	-	-	-
- Frais administratifs	233	0.07	35	0.08	-	-	-	-
- Risque locatif	699	0.22	71	0.15	-	-	-	-
- Remise en état	7'546	2.40	1'143	2.44	-	-	-	-
Total suppléments	10'807	3.43	1'673	3.57	-	-	-	-

Frais de gestion en % de la valeur locative (Voir "Valeur de rendement" au chapitre suivant)			
Habitation	Place de garage	-	-
5.00%	5.00%	-	-
5.00%	7.00%	-	-
1.00%	1.00%	-	-
3.00%	2.00%	-	-
0.60%	Valeur à neuf du/des bâtiment(s)		1'451'452
Taux d'intérêt		Cycle : 30	
3.32%	Remise en état (CHF/an)		8'690

Taux brut de capitalisation (%) **7.40** **7.54** - -

3.1.2) Valeur de rendement sur la base de

Valeur locative
Revenu moindre/supérieur temporaire

Note : Il est renoncé à estimer la valeur de rendement dans le cas présent (pas de location envisageable en l'état)

3.1.3) Volume, norme utilisée pour le cubage

Assurance des bâtiments

Procès-verbal d'estimation ECA Jura

voir Annexe 3 (ind. 155 dès le 1.1.2024)

3.2) Valeur intrinsèque

Valeur intrinsèque
CFC

	%	Unité Unité/m ² /m ³	CHF/Unité	Part (%)	CHF	CHF
0 Terrain						
RF 515 ; Valeur selon classe de situation (terrain sans potentiel constructif (ZVA) / accès non garanti à long terme...etc)		31'736 m ²	CHF 10		317'360	
		31'736 m ²	10	68%	-	317'360
1 Travaux préparatoires						-
2 Bâtiment						
Habitation (N°83C)		1150 m ³	739		849'630	
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique selon chapitre "Âge économique")	96.70%	175 m ³	656		114'815	(31'826.67)
					-932'618	
Annexe (N°83G)		465 m ³	185		86'111	(9'567.90)
- Dépréciation due à l'âge (dépréciation technique selon chapitre "Âge économique")	88.89%				-76'543	
Total bâtiment valeur à neuf		1790	587		1'050'556	
Total dépréciation due à l'âge					-1'009'161	
Total bâtiment, valeur actuelle				9%		41'395
4 Aménagements extérieurs						
Surfaces minérales (enrobé bitumeux, dalles, bordures granit...etc)		1075 m ²	120		129'000	
Surfaces végétalisées et arborisées		30299 m ²	5		151'495	
Clôtures et portail		1 Gl.	60000		60'000	
Piscine désaffectée (Valeur à neuf de Fr. 100'000.- admise à 25%)		1 Gl.	25000		25'000	
- Dépréciation due à l'âge	90.00%				-328'946	
Total aménagements extérieurs				8%		36'550
5 Frais secondaires						
	5.00%				70'803	
Total frais secondaires				15%		70'803
Total valeur				100%	CHF.	466'100
Valeur intrinsèque selon quote-part						-
Calcul de la valeur du terrain selon la classe de situation (USECE, SEK/SVIT) ; méthode indirecte	2.38				CHF	10

Motifs, remarques :

La valeur intrinsèque prend en compte :

- CFC 0 "Terrain", dont la valeur émane d'un calcul selon la classe de situation qui considère un terrain sans aucun potentiel constructif, sans garantie d'accessibilité sur le long terme (droit de passage à négocier).

- CFC 2 "Bâtiments" : Prise en compte de la valeur à neuf selon ECA Jura (indice 155 dès le 1.1.2024 → indice 135 en 2018), avec application de la dépréciation détaillée au chapitre 2.2.1.

- CFC 4 "Aménagements extérieurs" : Valeurs à neuf selon mesures in situ et/ou depuis le cadastre et prix de référence selon CRB et/ou OFS. La dépréciation due à l'âge est appliquée selon l'état général observé le 12.03.2024 (revêtements dégradés, présence de mousse généralisée, nécessité de tailler/dégager les surfaces arborisées, portails et clôtures métalliques corrodés...etc)

- CFC 5 "Frais secondaires" ; Admis à 5% des CFC 2 et 4

MAISON FAMILIALE

4 EVALUATION

4.1 Calcul de la valeur marchande

Valeur intrinsèque (ou valeur "réelle")	466'100	1	x valeur réelle	CHF	466'100
Valeur de rendement	-4'738	0	x valeur de rendement	CHF	-
Valeur marchande				CHF	466'100
Déductions (CHF) (les droits d'habitation, d'usufruit...etc. sont à déduire)					
Entretien nécessaire et urgent	CHF	35'000.00	Selon § 2.2.2	CHF	-35'000
Droit d'habitation / droit d'usufruit	CHF	-	Selon calcul spécifique annexé	CHF	0
Revenu moindre temporaire	CHF	-	Perte act. sur __an(s), taux de __%	CHF	-
Autres déductions :				CHF	-
Suppléments (CHF)					
Autres suppléments				CHF	-
Revenu supérieur temporaire			Selon calcul spécifique annexé	CHF	-

Valeur marchande (ou vénale)	CHF	431'100
-------------------------------------	------------	----------------

Valeur marchande utilisée	CHF	430'000
----------------------------------	------------	----------------

Remarques, commentaires :

Pour une maison individuelle, la valeur marchande se fonde sur la valeur intrinsèque (ou réelle) à laquelle on déduit le montant provisionné selon chapitre 2.2.2.

La valeur vénale est ainsi estimée à CHF. 430'000.-. Cette dernière tient compte des éléments suivants :

- Terrain de plus de 31'700 m² dont vraisemblablement toute ou partie serait classé en zone verte dès 2026 (aucun potentiel constructif)
- Accès à la parcelle uniquement possible en transitant via le RF 512, propriété du voisin (absence d'inscription au Registre foncier garantissant le passage).
- Bâtiment n°83C fortement impacté par un dégat d'eau (mise en péril de la salubrité du bien / planchers instables / fort taux d'humidité dans les murs / risque de développement de moisissures et champignons)
- Ensemble bâti sur le site globalement vétuste, fortement dégradé et contenant potentiellement des polluants (amiante, notamment)
- Propriété laissée à l'abandon depuis de nombreuses années.

On déplore naturellement les dégâts occasionnés par le sinistre sur un bien aux qualités somment remarquables (maison de maître entourée d'un vaste par arborisé / volumétrie du bâtiment 83C intéressante du point de vue architectural / matériaux de qualité utilisés lors de la construction → socles en moellons calcaires, parquets massifs, boiseries intérieures...etc.).

L'attractivité du bien s'en voit nettement diminuée. Aussi, le prix de vente pourra/devra être négocié en vue de permettre rapidement un assainissement. Il est par ailleurs fortement recommandé aux responsables de l'Office des Poursuites et Faillites de **vérifier la présence de mэрule** (champignon) et de mettre en place une **campagne d'assèchement** afin d'éviter toute aggravation du dommage jusqu'à l'aliénation du bien. **L'accès au bâtiment n°83C ne pourra être autorisé qu'une fois ces mesures prises et après avoir pu garantir la stabilité des planchers** (risque de chute / risque de potentielle propagation des spores de mэрule pleureuse au-delà du bâtiment infecté).

Par rapport à 2018, plusieurs éléments ont varié, notamment :

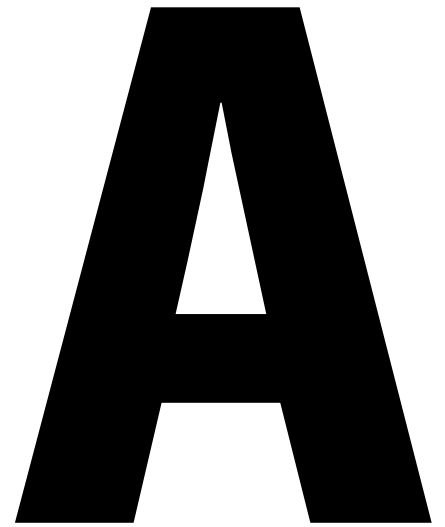
- Indice des coûts de construction en nette évolution (Ind. oct. 2018 = 100 / Ind. oct. 2023 = 113.4)
- Valeurs à neuf ECA ; L'indice a été adapté à 155 dès le 1.1.2024, ce qui augmente sensiblement la valeur à neuf du bien (2018 = ind. 135).
- La situation du marché immobilier local s'est légèrement détériorée (Offres > demandes)
- L'état général du bien s'est drastiquement détérioré (dégat d'eau).

Attendu de ce qui précède, la valeur du terrain a été adaptée, de même que la dépréciation due à l'âge (âge théorique majoré selon état général).

- Moins-value sur terrain par rapport à l'expertise de 2018 de l'ordre de Fr. 8.-/m² (sous réserve de la décision finale des autorités quant à l'affectation de la parcelle. Pour l'heure, le terrain est considéré sans aucun potentiel constructif avec uniquement la possibilité d'entretenir le bâti existant).

- Moins-value sur les bâtiment, principalement due au sinistre mais également au vieillissement accéléré d'un bien inoccupé : CHF. 453'815.-

Nous rappellerons qu'une estimation immobilière a une validité limitée. Elle est à considérer comme un instantané de données et de bases qui prévalent à une date déterminée, mais qui peuvent évoluer rapidement. Un changement de la réglementation, du taux hypothécaire ou d'intérêt de référence ou d'éventuels travaux et/ou sinistres sur l'objet peuvent avoir un impact sur la valeur du bien.



Etat des lieux



ETAT DES LIEUX - INTERIEUR

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Niv.	Localisation	Sols (S)	Murs (M)	Plafonds (P)	Fenêtres	Portes	Installations CVSE	éta	Surf. (SN) - Remarques	416	Photo N°
SS	Esc+Hall+circul. H: 2.39	Chape peinte Esc. béton peint	Cépi+brriques peinte	Hautis peints + plâtrerie esc. sans RCH-ET1	1x 2B/Bois/DV (0.95 x 0.75)	A pain 40mm	Tobly 1 Rad. V. man. 1 Armoire Feu 1 Pan deau froide 1 grille de sol La cerrom 1*	b-c	1.08 x 2.82 2.46 x 0.53 3.32 x 2.83 2.02 x 2.25 1.50 x 2.20 0.12 x 2.12 4.29 x 2.70	SUS	1 2 3 4
SS	Cave N-0	Gravillons	Brriques peintes Cépi brut peint	Hautis peint	1x Imp./Bois/DV (1.05 x 0.75)	Plaque peinte 30	-	b-c	-	SUS	5
SS	Local Accès ext. 0	Chape peinte	Cépi peint	"	-	1x A. Mann + SV (int.) 1x Bois HS (ext.)	1 Boiler 2 Bacs béton (H2O F) 1 Rad. V. man 1 grille de sol *	b-c	2.14 x 1.40 1.67 x 0.48 2.14 x 2.39	SUS	6 7
SS	Buandere	Céram.	Cépi peint Faïences	Plum. peint	3B/Bois/DV (2.70 x 1.20)	2x Plaque 40mm	2 Rad. V. man. 3 Bacs métal. 2 pt. H2O F + 1x CF	b/c	3.99 x 2.98 0.17 x 1.00 3.99 x 4.96	SUS	8 9
SS	Buandere S-E	"	Cépi peint Faïences	"	2x 2B/Bois/DV (1.15 x 1.20) (1.00 x 0.70)	1x Plaque 40	2 Rad. V. man 1 Lavabo 1 Ancre évier inox	c	3.47 x 3.28 0.09 x 0.60 ($\pi \times 2.9^2$) : 2	SUS	10 11
SS	Salle de bain	"	Céram	Cépi peint	1x 2B/Bois/DV (1.15 x 1.20)	Plaque	1 Lavabo / Avec 1 BM La HS ! 1 Rad. V. man.	c-d	1.55 x 2.91 + 0.143 m ²	SUP	12
SS	Buandere S	"	Cépi peint	"	1x 3B/Bois/DV (1.67 x 1.34)	-	Ancre évier inox 1 Rad. V. man	d	3.17 x 4.98 + 0.96 m ²	SUS	13
SS	Buandere S-0 L: H: 2.26	"	"	"	3B/Bois/DV (2.70 x 1.20)	Plaque 40	2 Bacs Céram L'absence robinet. 1 Rad. V. man.	b-c	4.04 x 4.98 Trace angle 50	SUS	14 15
SS	Local chauff. 1 citerne de 1 citerne de	Chape peinte 15000 l. } enterrées? 5000 l. }	Cépi brut peint	Hautis peint	2B/Bois/DV (1.00 x 0.70)	A pain + BV ! Non ET 30 !	Chaud. de Dietrich de 2005 / distib. Boiler Elco de 1987 Distribution H2O 1 lavabo.	d	5.00 x 2.20 0.55 x 2.62	ST	16 17 18

⑤ = stores à rouleau
 Info générale : Install. électriques d'époque => À vérifier !!!

ETAT DES LIEUX - INTÉRIEUR

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Niv.	Localisation Vide d'étage (1 mesure/niv.)	Sols (S)	état	Murs (M)	état	Plafonds (P)	état	Fenêtres	état	Portes	éta t	Installations CVSE	éta t	Surf. (SN) - Remarques	416	Photo N°
DEZ	Entrée + circuit.	Céram + klunker Esc. (4m) pour accès hall.	b	Crépi peint	b-c	Crépi peint	b	-		Chêne/triècle/vi a		1 Rad. V.man. 1 Interphone		1.48 x 2.42 2.02 x 2.51	SUP	19
DEZ	Cuisine N-E	Céram.	b	Crépi peint faïence	b-c c	"	c	2B Bois / DV (1.15 x 1.60)	d	A.pann.	cd	1 Rad. (sans vanne) 1 Double évier inox 1 Hotte HS + ancien- vrs armées		2.70 x 2.33 2.17 x 1.33	SUP	21 22
DEZ	WC	"	b-c	Crépi peint	bc	"	bc	1B Bois / DV (0.70 x 1.20)	d	"	cd	1 Rad. V.man. 1 Low. Céram / WC		1.25 x 2.19	SUP	23
DEZ	Salon Sud ↳ H: 2.70	Parquet massif. Pose en large	b	Papier peint (2 motifs diff.)	cd	Lissage (pissure)	d	1PF 3B Bois / DV (2.16 x 2.48) 5 Div. Bois / DV (5 x 1.10 x 0.90)	d	1 x A.Pann. 40 1 x 2B A.pann. / SV cd	cd	3 Rad. V.man.		(TT = 2.45 ²) ÷ 2 3.36 x 3.48 0.15 x 3.05 4.00 x 3.78	SUP	24 25 26
DEZ	Chambre Sud-0	Textile	d	Papier peint	d	" (pissure)	c	3B Bois / DV (1.80 x 1.60)	d	A.pann. 40.	bc	1 Rad. V.man.		4.76 x 4.00	SUP	27
DEZ	Salle de bain	Céram	b	Faïences + crépi peint	bc	" (pissure)	c	2B Bois / DV (1.10 x 1.70)	d	2P carreaux bois ↳ à régler	c	1 Aurabo / WC / 1 BM 1 Rad. V.man		2.08 x 2.03 0.80 x 1.72	SUP	29 30
DEZ	Chambre N-0	Textile	c	Crépi peint	cd	Crépi peint	c	2B Bois / DV (1.10 x 1.60)	d	A.pann.	bc	1 Arm. murale 1 Rad. V.man.		2.67 x 4.28 1.31 x 0.50	SUP	31 32
DEZ	Hall "cheminée" + esc. Accès E1	Klunker	b	Crépi peint	bc	"	b-c	1 Ronde (1B) / SV (Ø ~ 1.50)	d	-		1 Cheminée 1 Rad. / 1 Arm. mur.		1.48 x 1.50 0.23 x 1.30 2.80 x 2.02 1.90 x 2.15 1.15 x 2.83	SUP	33 34
E1	Esc. + circuit.	Plancher Esc. bois	bc	Papier moiré ↳ humidifié.	d	Pap. moiré	cd	-		-		-		1.49 x 4.70 3.96 x 1.42	SUP	35
E1	Chambre Est	Plancher ↳ Trace dégât d'eau	d	Papier peint	d	Lissage peint	cd	2B Bois / SV (1.30 x 1.10)	d	A.pann.	bc	1 Rad. HS / 1 Lava. 1 Arm. murale + accès comble		0.80 x 2.03 1.98 x 3.60 0.69 x 2.07 1.00 x 0.90	SUP	36 37

⑤ Stores à rouleau

ETAT DES LIEUX - INTÉRIEUR

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Niv.	Localisation Vide d'étage (1 mesure/niv.)	Sols (S)	état	Murs (M)	état	Plafonds (P)	état	Fenêtres	état	Portes	éta t	Installations CVSE	éta t	Surf. (SN) - Remarques	416	Photo N°
DEZ	Entrée + circuit.	Céram + klunker Esc. (4m) pour accès hall.	b	Crépi peint	b-c	Crépi peint	b	-		Chêne/triècle/vi a		1 Rad. V.man. 1 Interphone		1.48 x 2.42 2.02 x 2.51	SUP	19
DEZ	Cuisine N-E	Céram	b	Crépi peint faïence	b-c c	"	c	2B Bois / DV (1.15 x 1.60)	d	A.pann.	cd	1 Rad. (sans vanne) 1 Notice évier inox 1 Hotte HS + ancien- nes armées		2.70 x 2.33 2.17 x 1.33	SUP	21 22
DEZ	WC	"	b-c	Crépi peint	bc	"	bc	1B Bois / DV (0.70 x 1.20)	d	"	cd	1 Rad. V.man. 1 Low. Céram / WC		1.25 x 2.19	SUP	23
DEZ	Salon Sud ↳ H: 2.70	Parquet massif. Pose en lamage	b	Papier peint (2 motifs diff.)	cd	Lissage (pissure)	d	1PF 3B Bois / DV (2.16 x 2.48) 5 Div. Bois / DV (5 x 1.10 x 0.90)	d	1 x A.pann. 40 1 x 2B A.pann. / SV cd	cd	3 Rad. V.man.		(TT = 2.45 ²) ÷ 2 3.36 x 3.48 0.15 x 3.05 4.00 x 3.78	SUP	24 25 26
DEZ	Chambre Sud-0	Textile	d	Papier peint	d	" (pissure)	c	3B Bois / DV (1.80 x 1.60)	d	A.pann. 40.	b/c	1 Rad. V.man.		4.76 x 4.00	SUP	27
DEZ	Salle de bain	Céram	b	Faïences + crépi peint	bc	" (pissure)	c	2B Bois / DV (1.10 x 1.70)	d	2P carreaux bois ↳ à régler	c	1 Aurabo / WC / 1 BM 1 Rad. V.man		2.08 x 2.03 0.80 x 1.72	SUP	29 30
DEZ	Chambre N-0	Textile	c	Crépi peint	cd	Crépi peint	c	2B Bois / DV (1.10 x 1.60)	d	A.pann.	bc	1 Arm. murale 1 Rad. V.man.		2.67 x 4.28 1.31 x 0.50	SUP	31 32
DEZ	Hall "cheminée" + esc. Accès E1	Klunker	b	Crépi peint	bc	"	b-c	1 Ronde (1B) / SV (Ø ~ 1.50)	d	-		1 Cheminée 1 Rad. / 1 Arm. mur.		1.48 x 1.50 0.23 x 1.30 2.80 x 2.02 1.90 x 2.15 1.15 x 2.83	SUP	33 34
E1	Esc. + circuit.	Plancher Esc. bois	bc	Papier moiré ↳ humidifié.	d	Pap. moiré	cd	-		-		-		1.49 x 4.70 3.96 x 1.42	SUP	35
E1	Chambre Est	Plancher ↳ Trace dégât d'eau	d	Papier peint	d	Lissage peint	cd	2B Bois / SV (1.30 x 1.10)	d	A.pann.	bc	1 Rad. HS / 1 Lava. 1 Arm. murale + accès comble		0.80 x 2.03 1.98 x 3.60 0.69 x 2.07 1.00 x 0.90	SUP	36 37

⑤ Stores à rouleau

ETAT DES LIEUX - INTÉRIEUR

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Niv.	Localisation Vide d'étage (1 mesure/niv.)	Sol (S)	état	Murs (M)	état	Plafonds (P)	état	Fenêtres	état	Portes	Installations CVSE	éta t	Surf. (SN) - Remarques	416	Photo N°	
ET1	Comble NE	plancher bois	bc	crepibrut	ab	sous-couche bois pose à clou.	ab			bois (accusés armoire ch.é.)	DESC. EP visible		1.43 x 1.16 1.50 x 2.30	SUS	38	
ET1	Comble E	plancher bois	c	"	"	"	"	1 tabatière		Portillon b VP 0.45 x 1.26	-		(T = 1.64) ÷ 2 4.10 x 2.86	SUS	39 40	
ET1	Chambre Sud	Parquet massif. pose en fougère	bc	Papier peint	c	Papier peint	c	3B Bois / DV (1.80 x 1.15)	d	A pamm.	1 Rad. V. man. 1 lavabo 2 Arm. murales	b	4.45 x 3.11 0.90 x 2.60 0.80 x 2.55	SUP	41 42	
ET1	WC	Plancher	d	"	bc	"	bc	1B Bois / DV ↳ dominant sur commun		A pamm.	1 WC 1 Rad. V. therm.	b	1.01 x 1.92	SUP	43	
ET1	Combles ↳ Hmax : 2.57 ↳ Hmin : 0.46	"		crepibrut	ab	sous-couche bois pose à clou	bc	1 tabat. 2B Bois / DV (1.10 x 1.24)	bc	A pamm. SV	-	bc	1.85 x 4.03 3.20 x 2.20 2.11 x 2.44 2.32 x 6.77	SUS	44 45 46 47	
	<u>Remarques</u>															
	Au moment de la visite => porte d'entrée non verrouillée => Impossibilité de travailler -> gâche bloquée															
	↳ locaux crus et humides => aucun radiateur en place															
	↳ certains robinets en place															
	↳ Sol chaudière mun. de locaux															
	↳ sol purge de ces réseaux															
	↳ de chauffage et d'eau sanit.															

Ⓢ : Stores à rouleau

ETAT DES LIEUX - FACADES ET AMENAGEMENTS EXT. - Bâtiment N° 86

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Orientation	Façades, ouvertures extérieures	état	Linéaire	Hauteur	Haut.max	% de vitrage	Toitures	état	Aménagements extérieurs (v.-c. surfaces)	état	Légende photos	Photo N°
Nord	Façade crépi	b					Couverture tuiles (meuse)	b	Entrobé bitumeux	bc	Vue gen. N	48
	Socle moellons calcaire	ab					Ferbl. olive	a	bordures pavés granit	bc	éléments obsolètes	49
	Encadrements béton préf.	a					Berg. d'Av-toit : bois peint	c	Piscine désaffectée	d	Facade Nord	50
	Esc. entrée béton (2 m.)	b					Sauche cheminée Eternit	cd	↳ + dauche ext. HS	d	Entrée principale	51
							Jouis Lucarne → peint. peint		↳ pourtour dalles granit	bc	Accès Nord	52
Ouest	Idem Nord → Crépi en code + Accès sous-sol béton	c					Idem Nord	b-c	Surface herbeuse + arborisat°	ab	Vue gen. Ouest	56
	↳ Absence garde-corps sur terrasse du rez.	d					Dauphins : Acier galvan. peint		Divers objets / éléments vétustes	d	Détail berg. Av-toit	54
	↳ Volume s-sol sous terrasse avec crépi fissuré								Entrobé bitumeux	bc	Vue gen. Ouest	56
									Divers murs en pierre	cd	Lucarne N-joue. N-0	57
									Massif arborisé à l'angle S-0 du bâtiment (bordures granit)		Dauphin angle N-0	58
Sud	Idem Ouest						Idem Nord / berg. Av-t en code	d	Surface herbeuse + arborisation	ab	Facade Ouest	60
	↳ nombreuses fissures						↳ Lucarne (ferbl. + lamier + noyillage)	d	↳ 5.58 x 9.33		Dégrad. N-0	61
	↳ Crépi dégradé								Terrasse dalles béton	c	Dégrad. 0	62
									↳ Absence garde-corps sur tout le pourtour (Hmax : 1.67)		Accès sous-sol	63
									↳ Démontés d'éclaircie abîmée		Vue tourelle S-E	64
Est	Idem Nord (crépi code b)						Idem Nord qq. tuiles à contrôler	b-c	Revêt. bitumeux, bordures granit + Massifs arborisés	b-c	Facade E	72
							↳ Lucarne dégradée		↳ clochone métal (vérit. prop.)		Dégrad. S-E	71
									Surface herbeuse		Dégrad. S-0	70
									↳ clochone métal (vérit. prop.)		Dégrad. S-E	71
									Revêt. bitumeux, bordures granit + Massifs arborisés		Vue tourelle S-E	64

COEFFICIENTS DIMENSIONNELS

(à ne compléter qu'au verso de la première page "Etat des lieux - Façades & Aménagements extérieurs"

Epaisseur moyenne dalle/plancher
Epaisseur moyenne des murs de façades
Nbr de niveaux (y.-c. sous-sols et combles si desservis par cage d'escalier/asc.)
Nombre de cages(s) d'escaliers intérieurs
Accès & place de stockage

Audition des utilisateurs (propriétaire / locataire / concierge)

(Problèmes/dysfonctionnements constatés - Derniers investissements - Année de construction/d'acquisition... etc)

MEMENTO

Façades

	b	C	d
Façade lisse Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: Surfaces, structure, échaffaudage	Enduit dégradé, détériorations du crépi (< 20% de la surface de la façade).	Enduit dégradé, détériorations du crépi (20% à 50% de la surface de la façade).	Enduit dégradé, détériorations du crépi (50% à 100% de la surface de façade)
Façade structurée Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: Surfaces, structures, décorations, corniches et balcon	Salissures sur la sous-face de dalle et sur le parapet. Présence de microfissures localisées. Dégradations légères du revêtement de sol. Mauvaise évacuation des eaux. Mécanisme des protections solaires légèrement endommagées.	Fissures et éclatements nombreux sans risque pour la sécurité. Décollement important du revêtement de sol. Evacuation des eaux non assurée. Toiles usées et mécanismes partiellement endommagés.	Nombreuses fissures profondes et éclatements pouvant mettre en péril la sécurité. Décollement complet du revêtement de sol. Evacuation des eaux non assurée. Parties métalliques complètement rouillées et scellements insuffisants. Les protections solaires sont obsolètes.
Ouvertures extérieures Évaluation du fonctionnement, des surfaces, de la manipulation des fenêtres, portes, occultations extérieures, fenêtres de cave.	Surfaces extérieures abîmées. Fermeture correcte.	Surfaces intérieures et extérieures abîmées. Fermetures difficiles.	Toutes les fenêtres sont vétustes et abîmées. Vantaux et cadres dégradés. Fermeture et manipulation difficiles, voire impossibles. Isolation thermique existante insuffisante.

Toitures

	b	C	d
Toiture en pente Évaluation de l'étanchéité de l'usage de la toiture: charpente, couverture, ferblanterie, superstructures, isolation, protection contre la foudre	Couverture en bon état. Quelques tuiles sont sales et déplacées. Tuiles faitières partiellement mal fixées. L'étanchéité est garantie. Boisées partiellement abîmées ou mal fixées.	Nombreuses tuiles sales et défectueuses. Tuiles faitières détériorées. Ferblanterie en partie oxydée.	Couverture très dégradée. Nombreuses infiltrations d'eau. Lattage partiellement détérioré par la moisissure.
Toiture plate Évaluation de l'étanchéité de l'usage de la toiture: couverture, ferblanterie, superstructures, isolation, protection contre la foudre	Toit plat étanche malgré quelques recouvrements desserrés. Dégâts sur les garde-corps et balustrades. Inégalités du revêtement. Présence importante de mousse dans les joints des dalles.		Toit plat non étanche. Recouvrements desserrés ou défectueux. Revêtement de sol inégal et présence importante de mousse dans les joints. Balustrade et garde-corps défectueux. La sécurité n'est plus garantie.
Toiture à la mansart Évaluation de l'étanchéité de l'usage de la toiture: charpente, couverture, lucarnes, ferbi., superstructures, isolation, protection c/foudre	Couverture en bon état. Quelques éléments sont sales et déplacés. Membranes et corniers sont en ordre. L'étanchéité est garantie. Les boisées du berceau d'avant-toit dégradées et sales.		Couverture défectueuse. L'étanchéité n'est plus garantie localement. Les boisées du berceau d'avant-toit présentent des dégradations importantes.

Circulation, communs, extérieurs

	b	C	d
Circulation et communs sans ascenseur Évaluation de l'état des revêtements, de la menuiserie, des balustrades, des escaliers, des communs et des aménagements extérieurs	Surfaces sales. Support correct. Fenêtres ou châssis des vitrages en bon état. Traces partielles de corrosion, profils sales, joints des vitrages secs et cassants. Raccordements en état.	Surfaces sales. Microfissures. Décollements ponctuels du crépi. Fenêtres ou châssis des vitrages en état. Traces de corrosion, profils sales, joints des vitrages secs et cassants. Raccordements en état.	Surfaces sales. Fissures et décollements généralisés. Structure rouillée. Vitrage cassé, condensation. Étanchéité non assurée. Raccordements abîmés.

ETAT DES LIEUX - FACADES ET AMÉNAGEMENTS EXT.

a état entretien normal - b légère dégradation - c dégradation - d élément vétuste/fortement dégradé

Orientation	Façades, ouvertures extérieures	état	Linéaire	Hauteur	Haut.max	% de vitrage	Toitures	état	Aménagements extérieurs (v.-c. surfaces)	état	Légende photos	Photo N°
<u>Bât. 83G</u>	<p><u>double garage préfab.</u> ↳ sols : divers (gravier/bêton) ↳ Mur : plaques + struct. béton ↳ Plaf. : Eternit ondulé sur charp. métal + bois ↳ 2 portes brouillantes métal c revêt. PVC + Surface Est : stock idem garage avec portes ext. indép. du Nord et au Sud + Surface Sud : bûcher</p> <p>Bûcher Sud (non accès) ↳ Claire voie bois ouverte. ↳ Charp. bois, couv. Eternit</p>	<p>cd b cd c</p>					<p>Surf. garage N : 4.37 * 6.56 Surf. garage S : 4.37 * 6.56 Surf. stock E : 5.47 * 8.78</p> <p>Dim. portes brouill. : 3 * 2.60</p> <p>q fen. métal sv (code d) ↳ 9 * 1.0 * 0.90</p> <p>Surf. bûcher (selon plan)</p>				<p>Garage Nord Garage Sud Stock Est Vue ext. bûcher Fac. O Bât. 83G Fac. N Bât. 83G Fac. E Bât. 83G Angle S-E (83G)</p>	<p>78 79 80 81 82 83 84 85</p>
<u>Bât. NA</u>	<p>Bât. non assurée => vétuste! ↳ selon photos 86-92</p>	d					<p>Dim. int : 3.82 * 5.51 ↳ H : 2.06</p>				<p>Bât. non assurée ↳ Face E ↳ Vue int. " " " " ↳ Face N. (toit.) ↳ Face S ↳ Face O</p> <p>Vue gén. bât. 86 Chemin d'accès</p>	<p>86 87 88 89 90 91 92 93 94 ↓ 102</p>



B

Relevé photographique





Img.1 : N°83C - Sous-sol / Distribution



Img.2 : N°83C - Sous-sol / Distribution



Img.3 : N°83C - Sous-sol / Distribution



Img.4 : N°83C - Sous-sol / Distribution



Img.5 : N°83C - Sous-sol / Cave Nord-Ouest



Img.6 : N°83C - Sous-sol / Accès ext. Ouest



Img.7 : N°83C - Sous-sol / Accès ext. Ouest



Img.8 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 1



Img.9 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 1



Img.10 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 2 (Sud-Est)



Img.11 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 2 (Sud-Est)



Img.12 : N°83C - Sous-sol / Salle de bain



Img.13 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 3 (Sud)



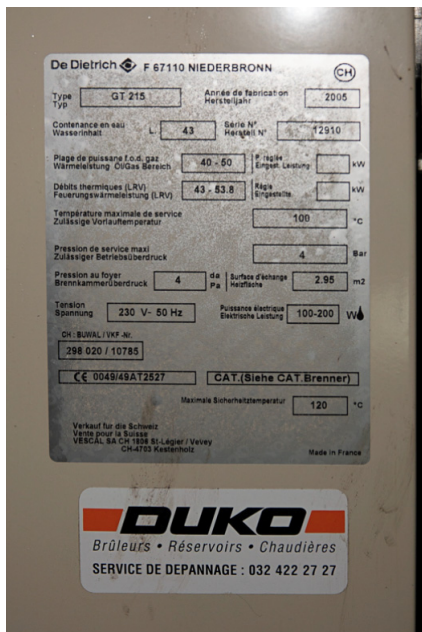
Img.14 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 4 (Sud-Ouest)



Img.15 : N°83C - Sous-sol / Buanderie 4 (Sud-Ouest)



Img.16 : N°83C - Sous-sol / Local chauffage



Img.17 : N°83C - Sous-sol / Plaque chaudière



Img.18 : N°83C - Sous-sol / Local chauffage



Img.19 : N°83C - Rez / Entrée, distribution



Img.20 : N°83C - Rez / Entrée, distribution



Img.21 : N°83C - Rez / Cuisine Nord-Est



Img.22 : N°83C - Rez / Cuisine Nord-Est



Img.23 : N°83C - Rez / WC



Img.24 : N°83C - Rez / Salon Sud



Img.25 : N°83C - Rez / Salon Sud



Img.26 : N°83C - Rez / Salon Sud



Img.27 : N°83C - Rez / Chambre Sud-Ouest



Img.28 : N°83C - Rez / Chambre Sud-Ouest



Img.29 : N°83C - Rez / Salle de bain Ouest



Img.30 : N°83C - Rez / Salle de bain Ouest



Img.31 : N°83C - Rez / Chambre Nord-Ouest



Img.32 : N°83C - Rez / Chambre Nord-Ouest



Img.33 : N°83C - Rez / Hall "cheminée" + esc. d'accès à l'ET1



Img.34 : N°83C - Rez / Hall "cheminée" + esc. d'accès à l'ET1



Img.35 : N°83C - ET1 / Escalier d'accès entre RCH et ET1



Img.36 : N°83C - ET1 / Chambre Est



Img.37 : N°83C - ET1 / Chambre Est



Img.38 : N°83C - ET1 / Combles Nord-Est



Img.39 : N°83C - ET1 / Combles Est



Img.40 : N°83C - ET1 / Combles Est



Img.41 : N°83C - ET1 / Chambre Sud



Img.42 : N°83C - ET1 / Chambre Sud



Img.43 : N°83C - ET1 / WC



Img.44 : N°83C - ET1 / Combles



Img.45 : N°83C - ET1 / Combles



Img.46 : N°83C - ET1 / Combles



Img.47 : N°83C - ET1 / Combles



Img.48 : N°83C - ET1 / Détail paroi (distribution)



Img.49 : N°83C - ET1 / Détail chambre Est (sol + paroi)



Img.50 : N°83C - ET1 / Détail chambre Est (plafond)



Img.51 : N°83C - ET1 / Efflorescences sur lames bois (combles)



Img.52 : N°83C - ET1 / Détail papier-peint (cage d'escalier)



Img.53 : N°83C - ET1 / Détail plafond (cage d'escalier)



Img.54 : N°83C - RCH / Détail plafond (salon Sud)



Img.55 : N°83C - RCH / Détail plafond (salon Sud)



Img.56 : N°83C - SS / Détail plafond (1ère buanderie)



Img.57 : N°83C - SS / Détail plafond (2ème buanderie)



Img.58 : N°83C - SS / Détail embrasure (2ème buanderie)



Img.59 : N°83C - Secteur Nord / Entrée principale



Img.60 : N°83C - Secteur Nord / Façade Nord



Img.61 : N°83C - Secteur Nord / Lucarne Nord



Img.62 : N°83C - Secteur Nord / Souche de cheminée



Img.63 : N°83C - Secteur Nord / Passage en enrobé



Img.64 : N°83C - Secteur Nord / Angle Nord-Est de la toiture



Img.65 : N°83C - Secteur Nord / Angle Nord-Ouest de la toiture



Img.66 : N°83C - Secteur Nord / Pied de façade



Img.67 : N°83C - Secteur Ouest / Façade Ouest



Img.68 : N°83C - Secteur Ouest / Détail fenêtres et stores



Img.69 : N°83C - Secteur Ouest / Souche de cheminée



Img.70 : N°83C - Secteur Ouest / Multiples fissures verticales en façade



Img.71 : N°83C - Secteur Ouest / Détail berceau d'avant-toit



Img.72 : N°83C - Secteur Ouest / Pied de façade



Img.73 : N°83C - Secteur Ouest / Accès secondaire Ouest (SS)



Img.74 : N°83C - Secteur Ouest / Cheminement en enrobé



Img.75 : N°83C - Secteur Ouest / Rampe d'accès au sous-sol



Img.76 : N°83C - Secteur Sud / Vue générale



Img.77 : N°83C - Secteur Sud / Cheminement en enrobé



Img.78 : N°83C - Secteur Sud / Terrasse Sud



Img.79 : N°83C - Secteur Sud / Angle Sud-Est du volume d'habitation



Img.80 : N°83C - Secteur Sud / Lucarne Sud & berceau d'avant-toit



Img.81 : N°83C - Secteur Sud / Détail larmier et berceau d'avant-toit



Img.82 : N°83C - Secteur Sud / Détail remontée d'étanchéité terrasse



Img.83 : N°83C - Secteur Sud / Détail porte-fenêtre



Img.84 : N°83C - Secteur Sud / Multiples fissures verticales



Img.85 : N°83C - Secteur Sud / Multiples fissures verticales



Img.86 : N°83C - Secteur Est / Façade Est



Img.87 : N°83C - Secteur Est / Lucarne Est



Img.88 : N°83C - Secteur Est / Dégradation façade



Img.89 : N°83C - Secteur Est / Façade Est



Img.90 : N°83C - Secteur Est / Surface en enrobé, pied de façade



Img.91 : N°83C - Secteur Est / Chemin d'accès



Img.92 : Secteur Nord / Piscine désaffectée



Img.93 : Secteur Nord / Piscine désaffectée



Img.94 : Secteur Nord / Piscine désaffectée



Img.95 : Secteur Nord / Piscine désaffectée



Img.96 : Secteur Nord / Élément à déconstruire



Img.97 : N°83G / Garage Nord



Img.98 : N°83G / Garage Nord



Img.99 : N°83G / Garage Nord



Img.100 : N°83G / Garage Sud



Img.101 : N°83G / Garage Sud



Img.102 : N°83G / Réduit Est



Img.103 : N°83G / Réduit Est



Img.104 : N°83G / Réduit Est (toiture dégradée)



Img.105 : N°83G / Réduit Est (vitrage cassé)



Img.106 : N°83G / Réduit Est (détail socle)



Img.107 : N°83G / Garage Sud ; vitrage cassé



Img.108 : N°83G / Façade Nord



Img.109 : N°83G / Socle Nord-Est



Img.110 : N°83G / Façade Est



Img.111 : N°83G / Détail face Est du bûcher



Img.112 : Bâtiment non assuré / Vue de l'Ouest



Img.113 : Bâtiment non assuré / Vue du Nord



Img.114 : Bâtiment non assuré / Vue de l'Est



Img.115 : N°83G / Vue depuis l'Est



Img.116 : N°83G / Vue du Sud-Est



Img.117 : N°83G et 83C / Vue du Sud-Est



Img.118 : N°83C / Vue sur dégagement Sud



Img.119 : RF 515 / Vue en direction de l'extrémité Est de la parcelle



Img.120 : N°83G / Façade Sud (bûcher)



Img.121 : N°83G / Façade Ouest



Img.122 : RF 515 / Chemin d'accès aux bâtiment



Img.123 : RF 515 / Chemin d'accès aux bâtiment (portail d'entrée Est)

1

Description d'emplacement par commune



Informations d'emplacement

Régions choisies

■ Commune Fahy

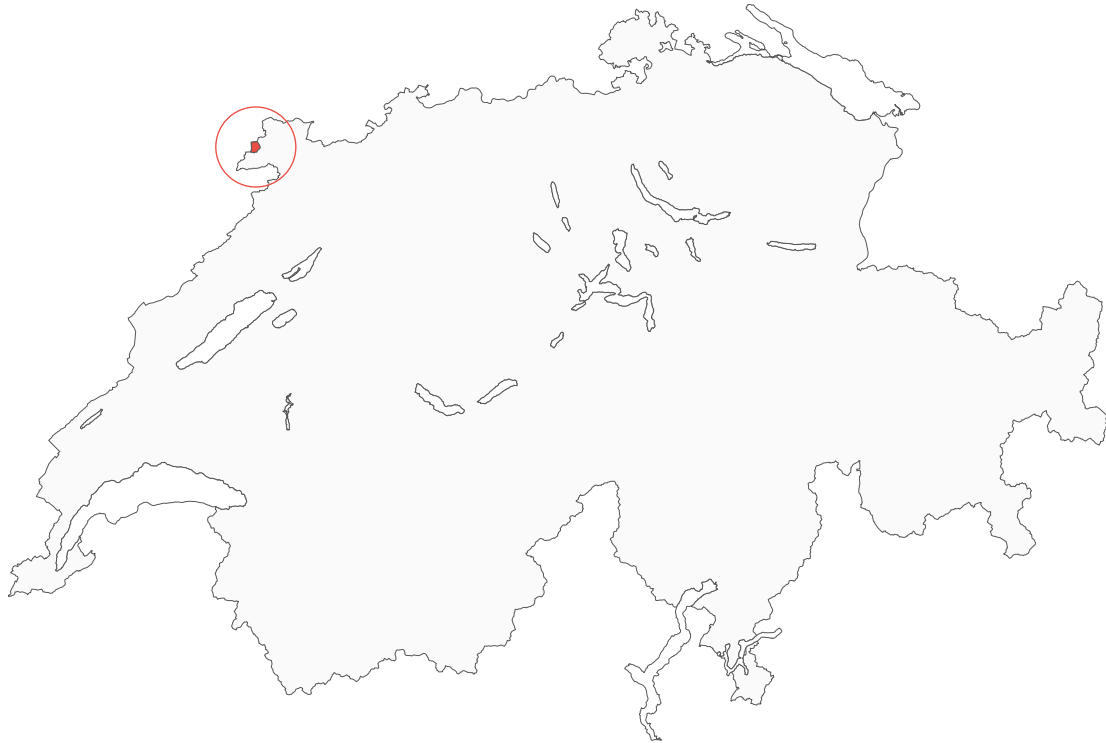


Table des matières

Prix	3
Description de la macro-situation	17
Annexe	35

Informations d'emplacement

Régions utilisées

Complément d'informations possibles pour certaines régions

En fonction des régions sélectionnées, pour certains thèmes, les statistiques ne sont disponibles que pour les régions principales ou environnantes.

Région sélectionnée	Type	Région utilisée
Commune Fahy	Région environnante	Région MS Jura
Commune Fahy	Région environnante	Canton Jura
Commune Fahy	Région environnante	Etat Suisse

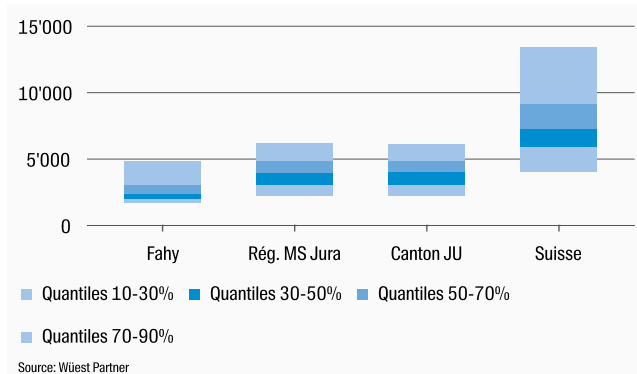
Disclaimer

Ces données et informations sont uniquement fournies à titre d'information. Les utilisateurs utilisant ces informations à d'autres fins, reconnaissent donc utiliser des données qui leur sont proposées à leurs seuls risques. Wüest Partner décline toute responsabilité sur la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces données.

Prix

Spectres de prix (affectation résidentielle): maisons individuelles

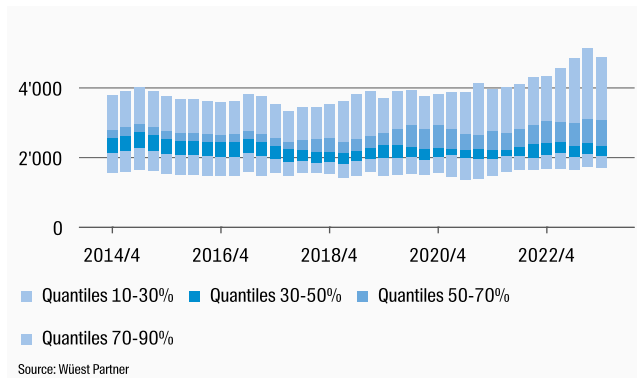
Maisons individuelles: spectres de prix (prix d'achat en CHF par m²)



	Fahy	Rég. MS Jura	Canton JU	Suisse
Quantile 90%	4'867	6'146	6'146	13'445
Quantile 70%	3'083	4'862	4'880	9'168
Quantile 50%	2'349	3'993	4'046	7'300
Quantile 30%	2'045	3'079	3'079	5'887
Quantile 10%	1'717	2'244	2'244	4'075

Remarque: prix de vente en CHF par m² pour les maisons de 4 pièces

Maisons individuelles: évolution trimestrielle des spectres de prix (prix d'achat en CHF par m²), Fahy



	Quantile 10%	Quantile 30%	Quantile 50%	Quantile 70%	Quantile 90%
2021/3	1'378	1'972	2'246	2'667	4'142
2021/4	1'484	1'965	2'213	2'779	3'960
2022/1	1'588	2'060	2'232	2'700	4'013
2022/2	1'647	2'057	2'301	2'813	4'102
2022/3	1'659	1'990	2'395	2'927	4'301
2022/4	1'672	2'082	2'431	3'046	4'327
2023/1	1'673	2'126	2'466	3'030	4'554
2023/2	1'642	2'009	2'348	3'000	4'851
2023/3	1'732	2'104	2'443	3'104	5'126
2023/4	1'717	2'045	2'349	3'083	4'867

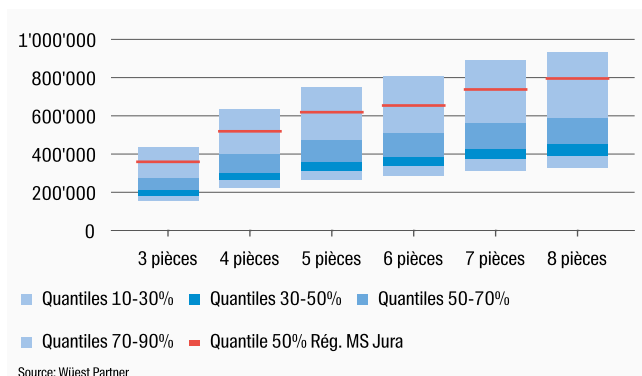
Évolution par rapport au trimestre (QOQ) et à l'année précédents (YOY)					
	Quantile 10%	Quantile 30%	Quantile 50%	Quantile 70%	Quantile 90%
QOQ	-0.9%	-2.8%	-3.8%	-0.7%	-5.1%
YOY	2.7%	-1.8%	-3.4%	1.2%	12.5%

Remarque: prix de vente en CHF par m² pour les maisons de 4 pièces

Prix

Spectres de prix (affectation résidentielle): maisons individuelles

Maisons individuelles: spectres de prix par objet (prix d'achat en CHF), comparaison Fahy et rég. MS Jura



	Fahy					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	438'030	632'710	746'841	805'975	889'201	934'464
Quantile 70%	277'470	400'790	473'086	510'545	563'264	591'936
Quantile 50%	211'410	305'370	360'454	388'994	429'162	451'008
Quantile 30%	184'050	265'850	313'805	338'652	373'622	392'640
Quantile 10%	154'530	223'210	263'474	284'335	313'696	329'664

	Rég. MS Jura					
	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Quantile 90%	553'140	798'980	952'630	1'006'715	1'135'781	1'224'283
Quantile 70%	437'580	632'060	753'610	796'396	898'498	968'510
Quantile 50%	359'370	519'090	618'915	654'053	737'906	795'406
Quantile 30%	277'110	400'270	477'245	504'340	568'999	613'337
Quantile 10%	201'960	291'720	347'820	367'567	414'691	447'005

Maisons individuelles: surfaces de référence utilisées (SUP)

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces
Surface en m²	90	130	155	180	210	240

Description de la macro-situation

Focus logements en propriété

Appartements en PPE et maisons individuelles

Facteurs d'emplacement généraux

La commune de Fahy est une commune plutôt rurale et compte 333 habitants (évolution entre 2019 et 2022: -4.6%). La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75'000 CHF) était de 18.7% à Fahy en 2019 (Suisse: 33.4%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50'000 CHF) était de 50.0% en 2019 (Suisse: 37.3%).

En une demi-heure en voiture depuis Fahy, on peut atteindre 53'215 habitants et 33'838 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich: 2'086'046 habitants et 1'410'037 employés). 9'927 habitants et 8'653 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich: 712'071 habitants et 724'329 employés).

En 2021, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 78, dont 76.9% dans le secteur des services (Suisse: 75.8%). Au cours des trois dernières années, le nombre d'établissements dans la commune de Fahy a diminué de 3.6%, passant à 27 établissements en 2021.

Appartements en PPE

Le prix d'achat médian des appartements en PPE se situe aux alentours de CHF 3'052 par m², 59.9% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'617 par m². Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4.9%, 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 3.3% (Suisse: 4.8%).

Fahy compte un total de 226 logements. La proportion d'appartements en PPE est de 13.4%. Entre 2017 et 2021, aucun nouvel appartement n'a été construit.

Maisons individuelles

Le prix d'achat médian des maisons individuelles se situe aux alentours de CHF 2'349 par m², 67.8% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'300 par m². Le taux de vacance des maisons individuelles au cours des cinq dernières années s'est situé à 3.0%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 0.6%. Le taux de l'offre pour les maisons individuelles (nombre d'objets proposés à la vente divisé par l'effectif) est de l'ordre de 4.7% (Suisse: 2.7%).

Fahy compte un total de 226 logements. La proportion de maisons individuelles est de 65.6%. Entre 2017 et 2021, aucune nouvelle maison individuelle n'a été construite.

Conclusion

Selon le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, Fahy figure parmi les communes avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les appartements en PPE (1.0 points) et avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les maisons individuelles (1.2 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 n'a changé que de -0.2 points dans la commune de Fahy. Celui pour les maisons individuelles s'est légèrement détérioré de -0.3 points.

Description de la macro-situation

Focus logements en propriété

Logements en location, appartements en PPE et maisons individuelles

Facteurs d'emplacement généraux

La commune de Fahy est une commune plutôt rurale et compte 333 habitants (évolution entre 2019 et 2022: -4.6%). La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75'000 CHF) était de 18.7% à Fahy en 2019 (Suisse: 33.4%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50'000 CHF) était de 50.0% en 2019 (Suisse: 37.3%).

En une demi-heure en voiture depuis Fahy, on peut atteindre 53'215 habitants et 33'838 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich: 2'086'046 habitants et 1'410'037 employés). 9'927 habitants et 8'653 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich: 712'071 habitants et 724'329 employés).

En 2021, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 78, dont 76.9% dans le secteur des services (Suisse: 75.8%). Au cours des trois dernières années, le nombre d'établissements dans la commune de Fahy a diminué de 3.6%, passant à 27 établissements en 2021.

Logements en location

Le loyer de l'offre moyen (net) pour les logements locatifs est de CHF 128 par m² et par année, 43.9% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 228 par m² et par année. Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4.9%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 1.7%. Le taux de l'offre pour les logements en location (nombre d'objets proposés à la location divisé par l'effectif) est de l'ordre de 19.1% (Suisse: 4.1%).

Fahy compte un total de 226 logements. La proportion d'appartements en location est de 21.0%. Entre 2017 et 2021, aucun nouvel appartement n'a été construit.

Appartements en PPE

Le prix d'achat médian des appartements en PPE se situe aux alentours de CHF 3'052 par m², 59.9% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'617 par m². Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4.9%, 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 3.3% (Suisse: 4.8%).

Fahy compte un total de 226 logements. La proportion d'appartements en PPE est de 13.4%. Entre 2017 et 2021, aucun nouvel appartement n'a été construit.

Maisons individuelles

Le prix d'achat médian des maisons individuelles se situe aux alentours de CHF 2'349 par m², 67.8% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7'300 par m². Le taux de vacance des maisons individuelles au cours des cinq dernières années s'est situé à 3.0%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 0.6%. Le taux de l'offre pour les maisons individuelles (nombre d'objets proposés à la vente divisé par l'effectif) est de l'ordre de 4.7% (Suisse: 2.7%).

Fahy compte un total de 226 logements. La proportion de maisons individuelles est de 65.6%. Entre 2017 et 2021, aucune nouvelle maison individuelle n'a été construite.

Conclusion

Selon le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, Fahy figure parmi les communes avec une qualité d'emplacement extrêmement faible à des fins de logements en location (1.0 points), avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les appartements en PPE (1.0 points) et avec une qualité d'emplacement extrêmement faible pour les maisons individuelles (1.2 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 location n'a pas changé dans la commune de Fahy. Celui pour les appartements en PPE n'a changé que de -0.2 points. Celui pour les maisons individuelles s'est légèrement détérioré de -0.3 points.

Annexe

Bases de données

Prix

Base de données	Sources	État du relevé	Dernière mise à jour	Mise à jour
Prix des terrains à bâtir	Wüest Partner	2023-09-29	2023-09-29	semestrielle
Régionalisation	OFS, Swisstopo	2023-01-01	2023-10-11	annuelle
Spectres de prix	Wüest Partner	2023-12-31	2024-01-25	trimestrielle

Description de la macro-situation

Base de données	Sources	État du relevé	Dernière mise à jour	Mise à jour
Accessibilité	Wüest Partner, OFS STATPOP, OFS STATENT, Matrice des pendulaires de l'OFS	2023-08-04	2023-10-25	annuelle
Activités de construction	OFS Statistique de la construction et du logement	2021-12-31	2023-07-20	annuelle
Bâtiments commerciaux	Modèle des bâtiments de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction	2021-12-31	2023-07-27	annuelle
Impôts sur le revenu	AFC	2019-12-31	2023-07-07	annuels
Investissements dans la construction	OFS Statistique de la construction	2021-12-31	2023-07-18	annuelle
Logements vacants	Dénombrement des logements vacants de l'OFS	2023-06-01	2023-09-12	annuelle
Parc de logements	Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement	2022-12-31	2023-11-29	annuelle
Parc immobilier	OFS StatBL	2022-12-31	2023-10-16	annuelle
Population	OFS STATPOP	2022-12-31	2023-11-28	annuelle
Rating d'emplacement et du marché	Wüest Partner	2023-11-20	2023-11-23	semestrielle
Régionalisation	OFS, Swisstopo	2023-01-01	2023-10-11	annuelle
Spectres de prix	Wüest Partner	2023-12-31	2024-01-25	trimestrielle
Taux de l'offre	Wüest Partner	2023-12-31	2024-01-11	trimestrielle
Établissements et employés	OFS STATENT	2021-12-31	2023-09-05	annuelle

2

Procès-verbal d'estimation ECA Jura



PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

ECA • JURA
ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE
IMMOBILIÈRE ET DE PRÉVENTION



1 **Bâtiment** N° 23 C Rue ES COMBATTES
 Commune FAHY Parcelle 515
 Localité District PARREMPPEL

2 **Propriétaire (nom et prénom)** COMBATTES SA
 Profession ALPENSTRASSE 11
 Rue, N° POSTFACH 4137
 Numéro postal, localité 6309 ZOLIG

3 **Destination du bâtiment** (genre d'industrie, commerce, matériel entreposé) HABITATION "RESIDENCE SECONDAIRE"

4 **Modification de la destination** non oui (à préciser) INHABITE DEPUIS ENV. 2005

5 **Assuré sur demande** (description+montant)

6 **Valeur d'assurance** avec / sans TVA Fr. 670'000.- V.N.
 TVAN° V.A.P.J.
 X V.V.R. 670000.-

7 **Indice d'assurance** 135 X

8 **Classe du bâtiment** massif non massif

9 **Situation du bâtiment** isolé contigu au N°

x 10 **Mur coupe-feu (à situer au verso)** non oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)

11 **Motif de l'estimation** Nouvelle construction Révision Nouvelles installations
 Aménagement Démolition partielle

12 **Année (s) de construction** 1957 / 1957 / 1971 Annexe

13 **Durée probable du bâtiment,** partie(s) concernée(s) 150 ans X 100 ans 50 ans 25 ans

14 **Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s)** très bon X bon moyen vétuste très vétuste

15 **Aménagement intérieur/qualité de construction,** partie(s) concernée(s) luxueux X normal simple très simple

16 **Couverture/matériau** Incombustible TUILES combustible

17 **Séparation du N°** en N°

18 **Réunion des N°** en un N°

19 **Installation de paratonnerre** oui non 20 **Danger d'incendie ou d'explosion** oui non

21 **Danger de dommages dus aux éléments** oui non 22 **Nombres d'extincteurs**

23 **Nombres d'hydrants intérieurs** 1 24 **Détection** oui / non **Sprinkler** oui / non

25 **Au cas où d'importants travaux ont été réalisés,**
 permis délivré le
 et travaux réalisés du au

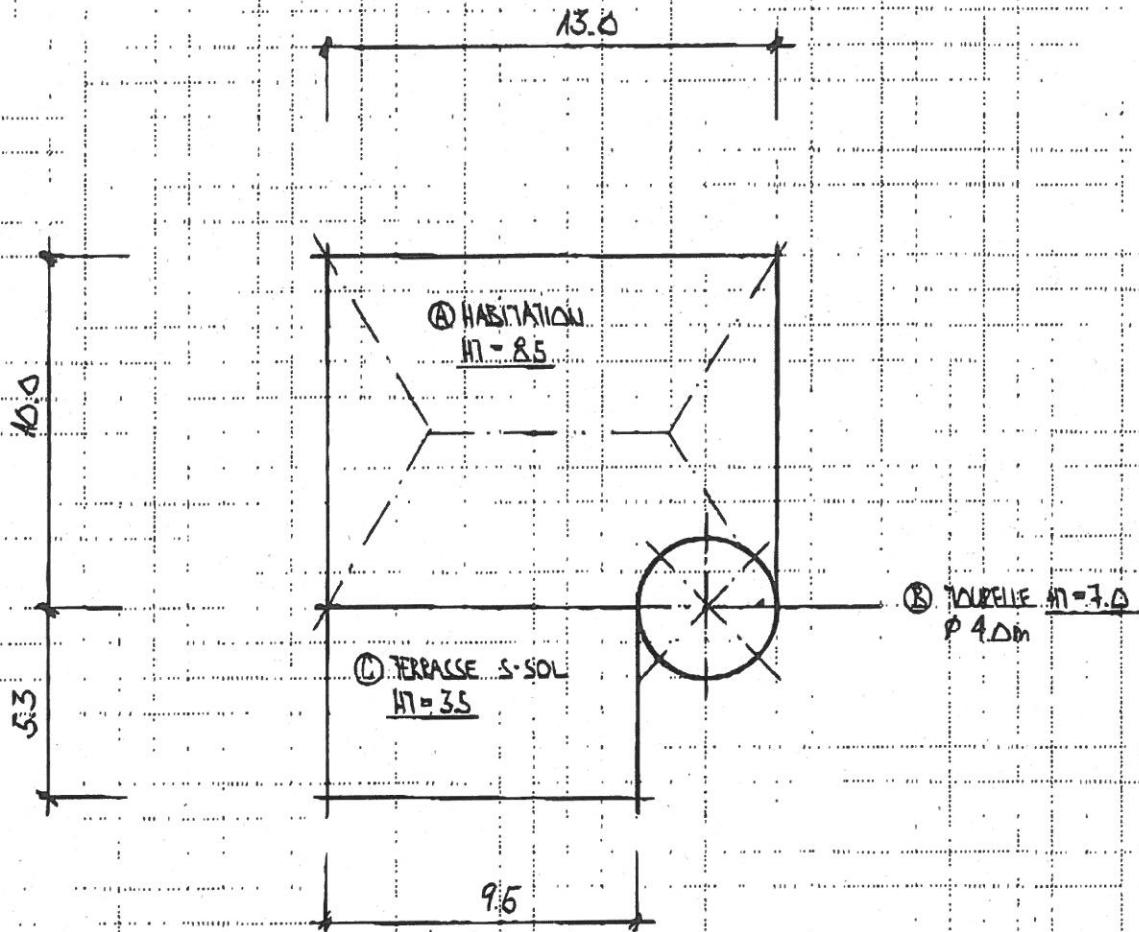
26 **Remarques:**

A compléter par l'ECA					
Commencement de l'assurance <u>15.15</u>					
ATCN°					
VA			Mois		
Indications statistiques					
<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
Propriétaire N°: <u>185479</u>					
Police N°: <u>166069</u>					

Date de l'estimation: 30 AVRIL 2015
 Signature(s): [Signature]

N° bâtiment: 83 C Rue: ES COMBATTES

Commune: FAHY



VALEUR A NEUF : (LIRE ECA)

A) $13.0 \times 10.0 \times 8.5 = 1105 \text{ m}^3$
 B) $\frac{\pi \times 2^2}{2} \times 7.0 = 45 \text{ m}^3$

C) $9.5 \times 5.3 \times 3.5 = 175 \text{ m}^3$
 $\times 643 = 112525$
 $\times 570 = 100000$

VALEUR A NEUF = 840'000.- V.N.

EN RAISON DE L'INVESTISSEMENT POUR RENDRE LE BATIMENT A L'ETAT DE NEUF, DE SA DEVALUATION, LE BATIMENT EST ASSURE COMME SUIV:

DEPUIS 0 ENV. 20% POUR TENUSIERE EXT. MAUVAIS, RAVALETTEUX DE FACADE SELON DEVALUE A RAPPROCHER, DEVALUATION SOIT

$840'000.- \ominus 170'000.- = 670'000.- \text{ V.N.R.}$

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

GED PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

ECA • JURA
ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE
IMMOBILIÈRE ET DE PRÉVENTION



1 **Bâtiment** N° 23 G Rue ROUTE DE FRANCE
Commune FON7 Parcelle 1201E
Localité FON7 District SIS

2 **Propriétaire (nom et prénom)** LAMBERTS SA
Profession ALPENSTRASSE II
Rue, N° POSTFACH 4137
Numéro postal, localité 6304 ZOLG

3 **Destination du bâtiment** CANACES PRIUES
(genre d'industrie, commerce; matériel entreposé) REINSE - BUCHER

4 **Modification de la destination** non oui (à préciser)

5 **Assuré sur demande** (description+montant)

6 **Valeur d'assurance avec / sans TVA** Fr. 75'000 X V.N. X
TVAN° --- V.A.P.J. ---

7 **Indice d'assurance** 135

8 **Classe du bâtiment** massif non massif

9 **Situation du bâtiment** isolé contigu au N°

10 **Mur coupe-feu (à siver au verso)** non oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)

11 **Motif de l'estimation** Nouvelle construction Révision Nouvelles installations
Aménagement Démolition partielle

12 **Année (s) de construction** 1984 Annexe

13 **Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s)** 150 ans 100 ans X 50 ans 25 ans

14 **Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s)** très bon X bon moyen vétuste très vétuste

15 **Aménagement intérieur/qualité de construction, partie(s) concernée(s)** luxueux A normal simple très simple

16 **Couverture/matériau** incombustible ETEAULT combustible

17 **Séparation du N° en N°**

18 **Réunion des N° en un N°**

19 **Installation de paratonnerre** oui non 20 **Danger d'incendie ou d'explosion** oui non

21 **Danger de dommages dus aux éléments** oui non 22 **Nombres d'extincteurs**

23 **Nombres d'hydrants intérieurs** 24 **Détection** oui / non Sprinkler oui / non

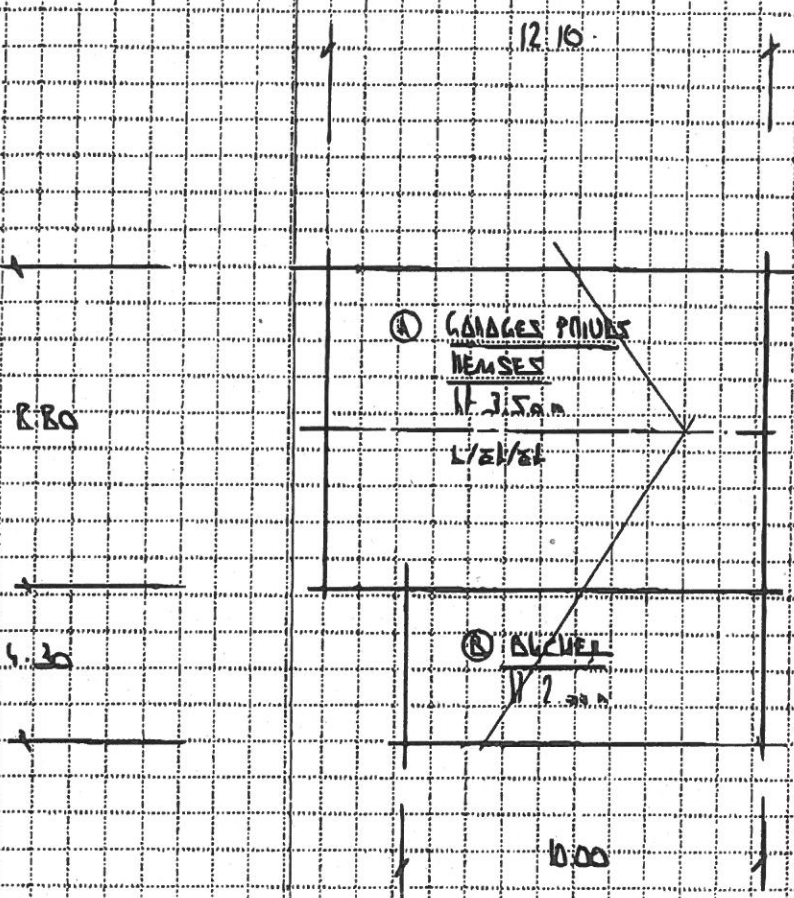
25 **Au cas où d'importants travaux ont été réalisés, permis délivré le et travaux réalisés du au**

26 **Remarques:**
ARRIVÉE A PROXIMITÉ DU BÂTIMENT
(BRANCHEES POURRAIT TOMBER SUR TOITURE)

Date de l'estimation: 10. mai 1987
Signature(s): _____

A compléter par l'ECA					
Commencement de l'assurance <u>13.17</u>					
ATC N°					
VA			Mois		
Indications statistiques					
<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>-4</u>
Propriétaire N°: <u>18597</u>					
Police N°: <u>16606</u>					

N° bâtiment: 83 C. Rue: MONTE DE FRANCE Commune: FAMY



VALEUR D'ASSURANCE (VOLUME ECA)

Ⓐ = $12.10 \times 8.80 \times 11.35 \text{ m} = 375 \text{ m}^3 \text{ à } 11.10 = 40'000.-$

Ⓑ = $6.00 \times 4.30 \times 11.10 \text{ m} = 90 \text{ m}^3 \text{ à } 11.15 = 15'000.-$

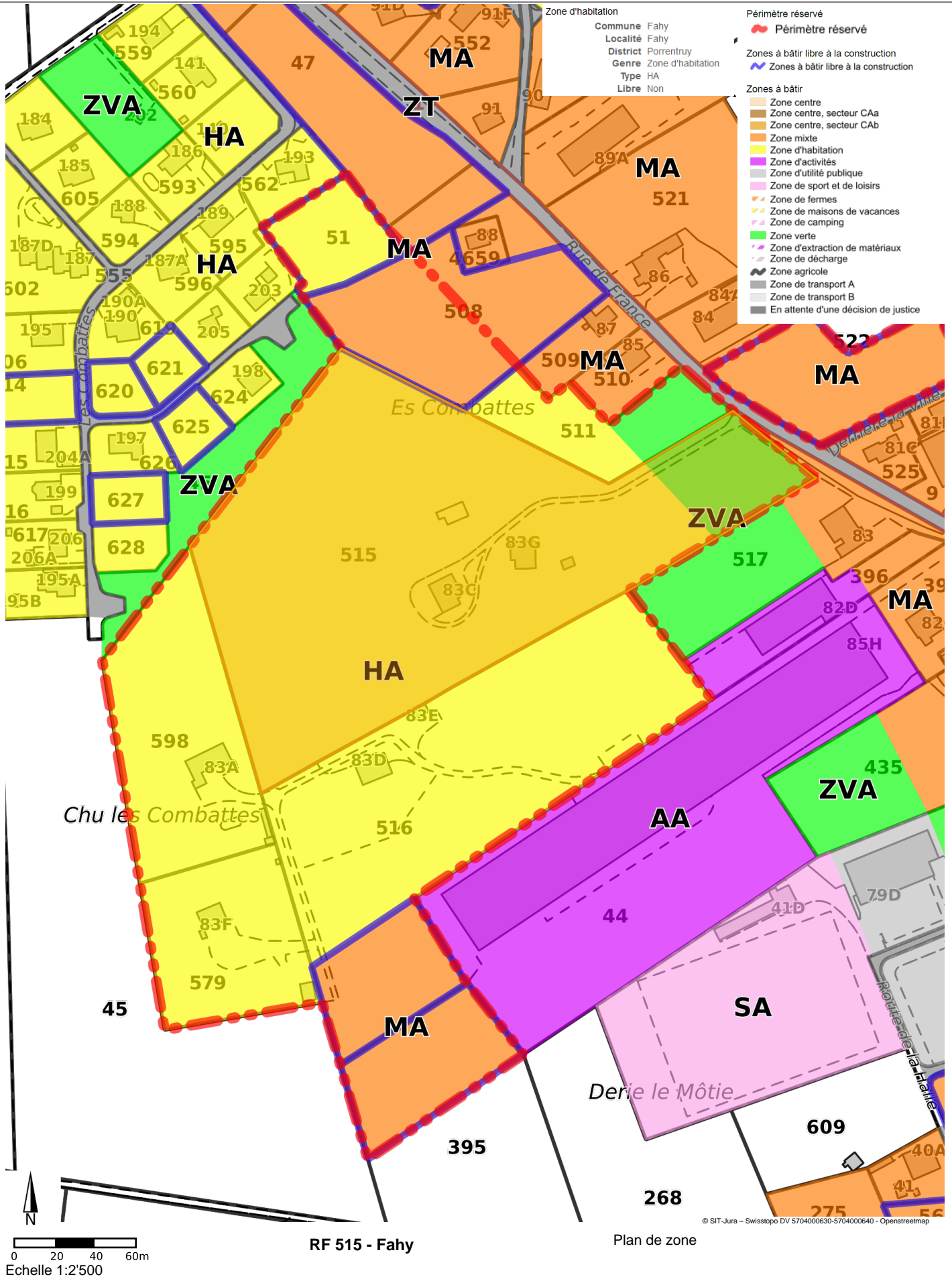
VALEUR A NETT 75'000.-

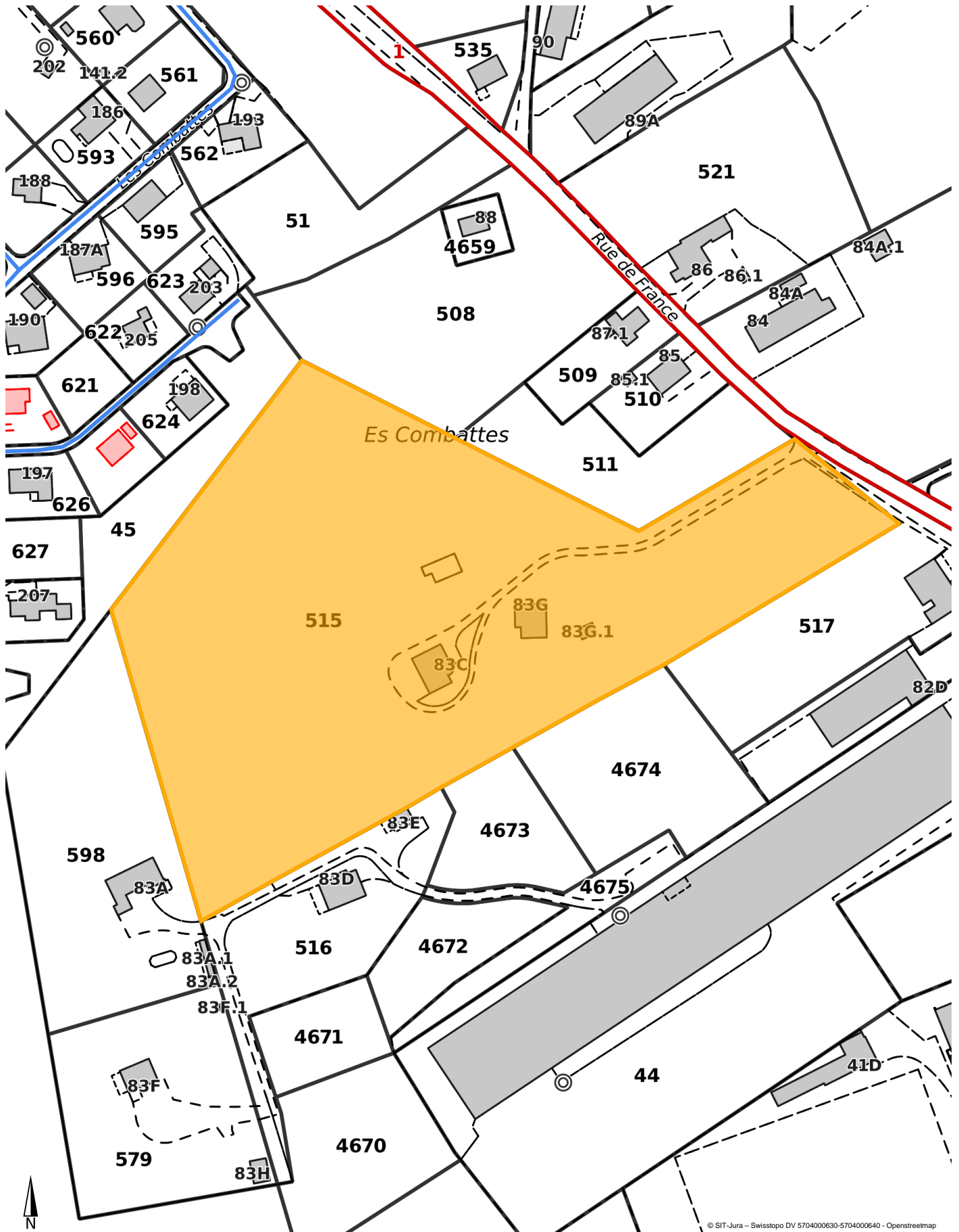
Pris connaissance: le propriétaire / le représentant: propriétaire non présent au jour

3

Extraits Géoportail





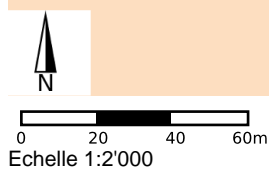
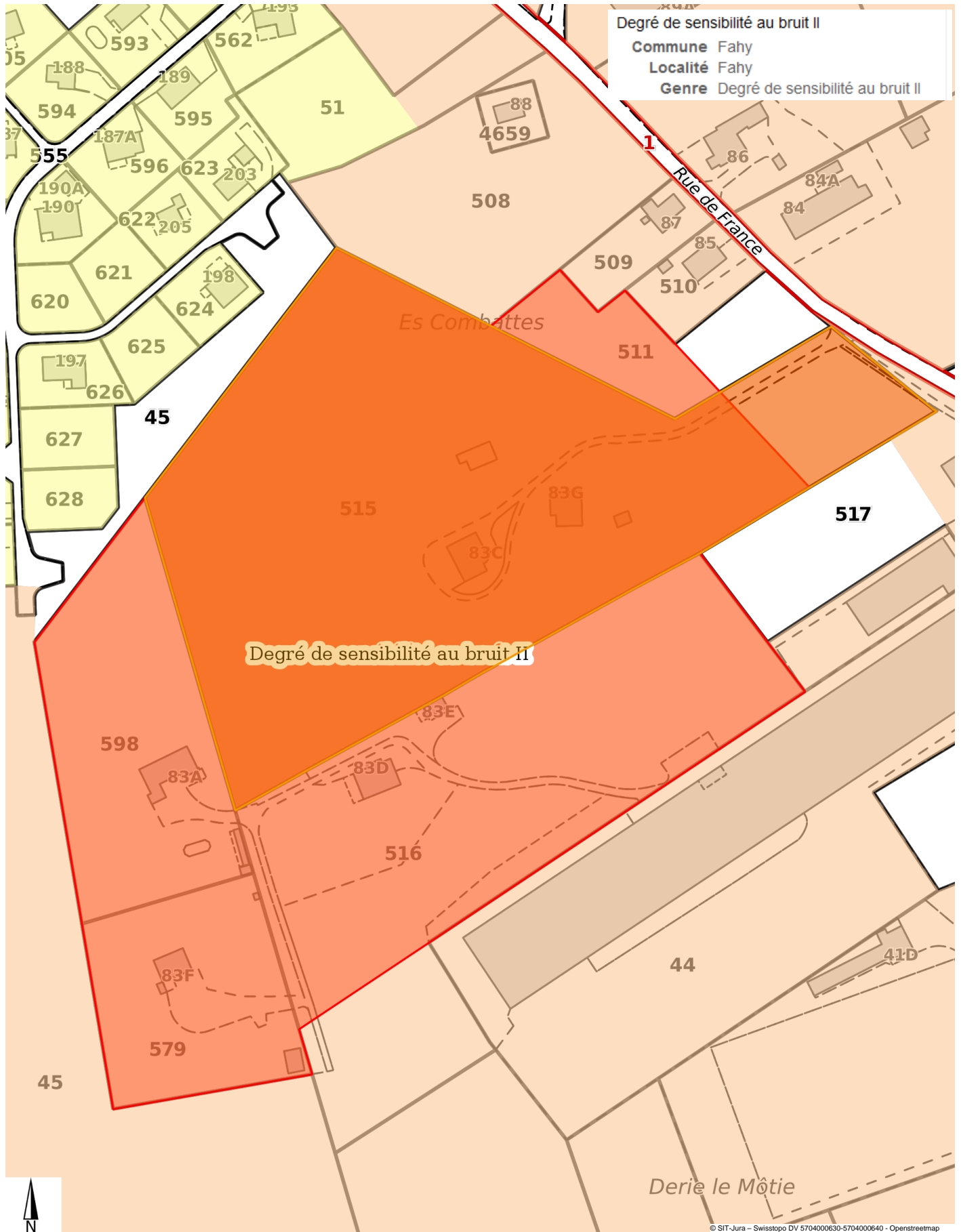


© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

Echelle 1:2'000

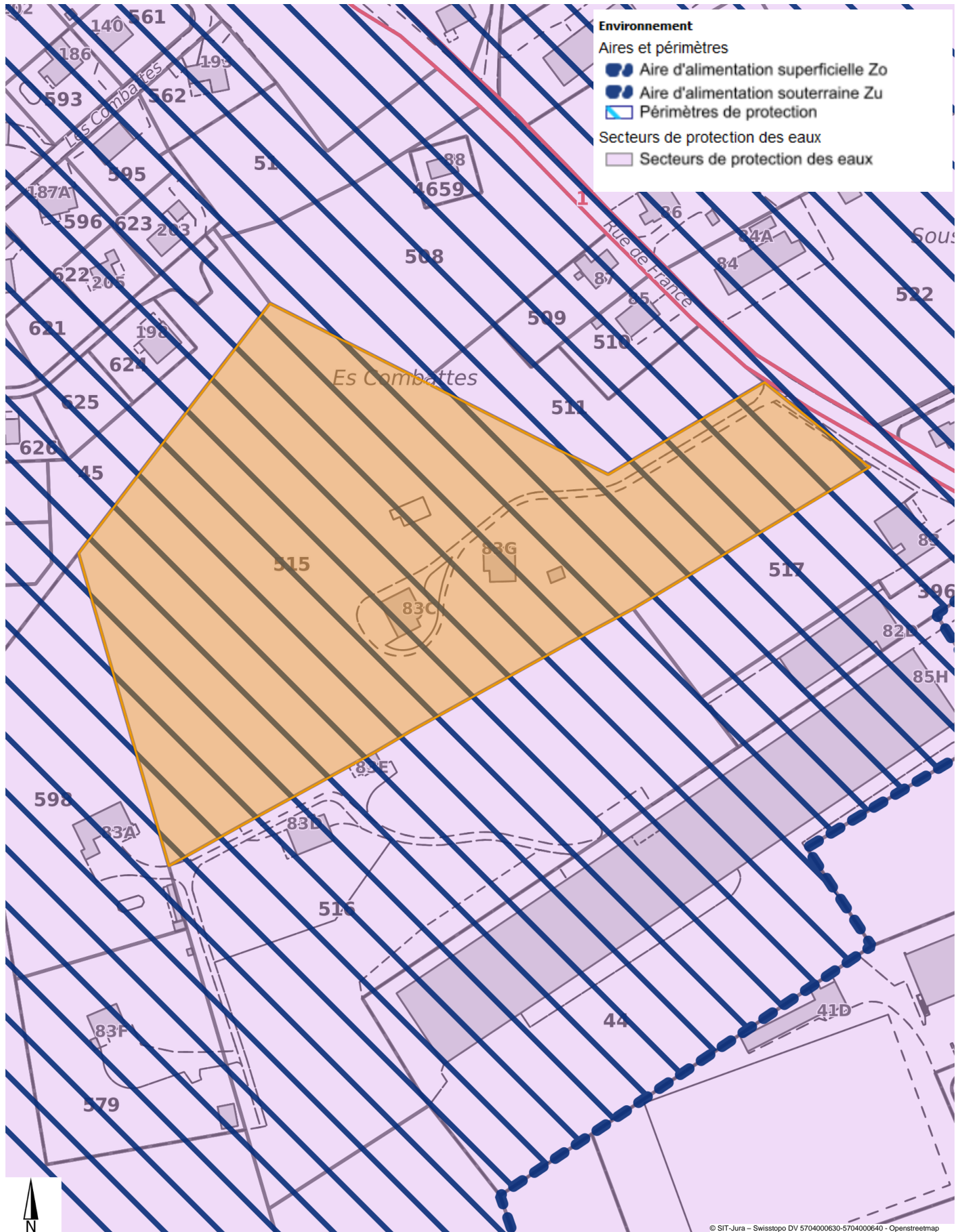
RF 515 - Fahy

Extrait cadastral

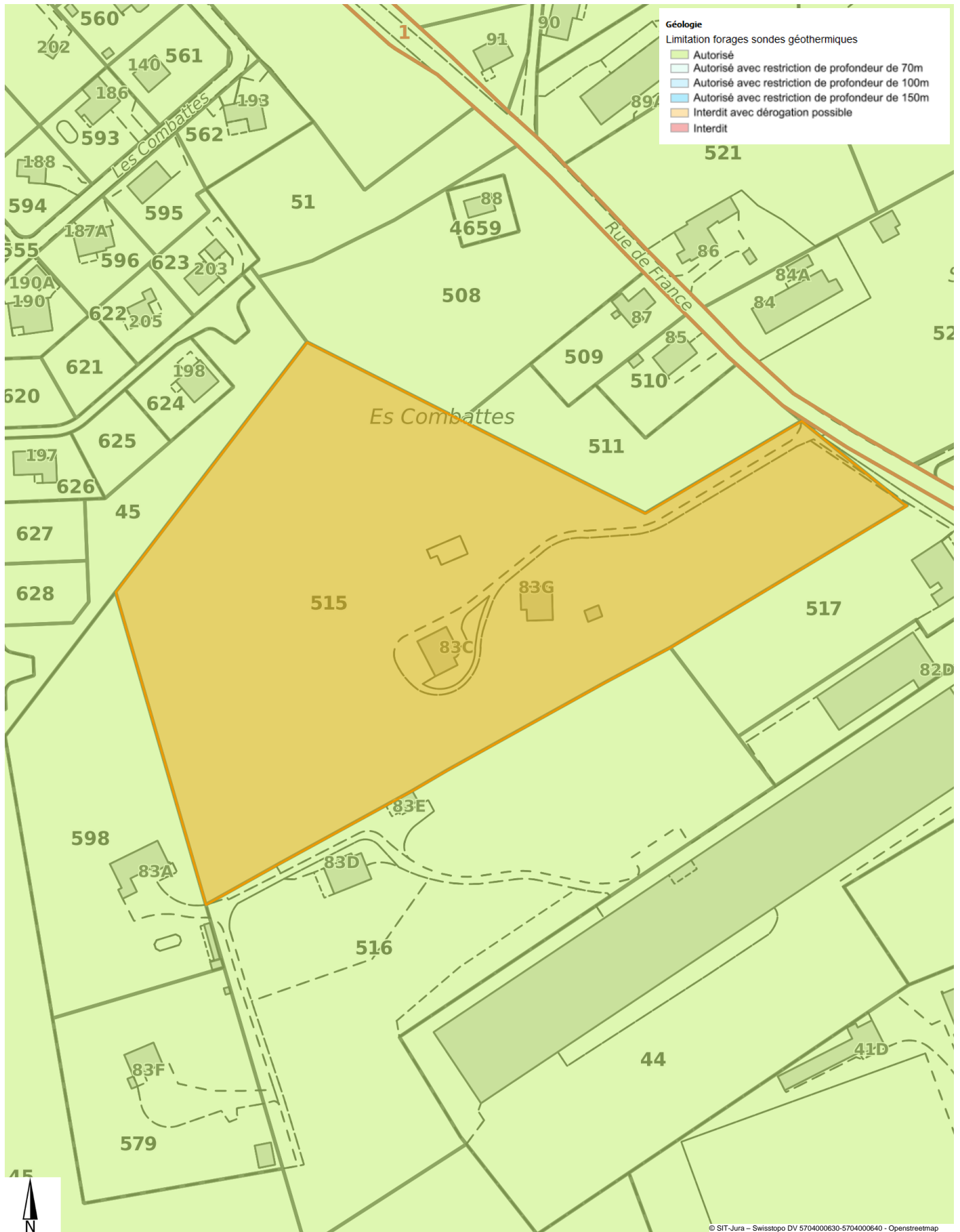


RF 515 - Fahy

Degré de sensibilité au bruit II



Echelle 1:2'000

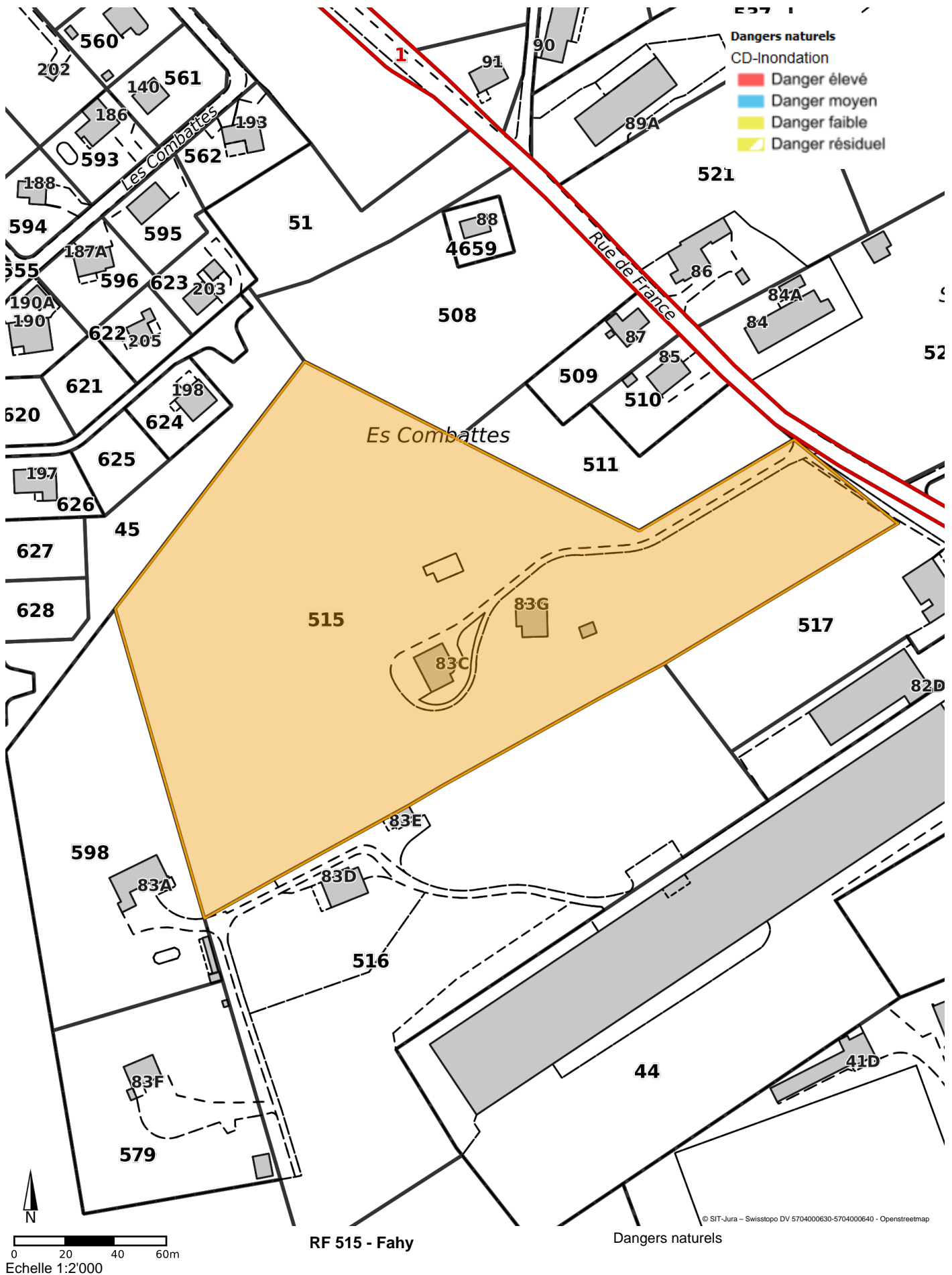


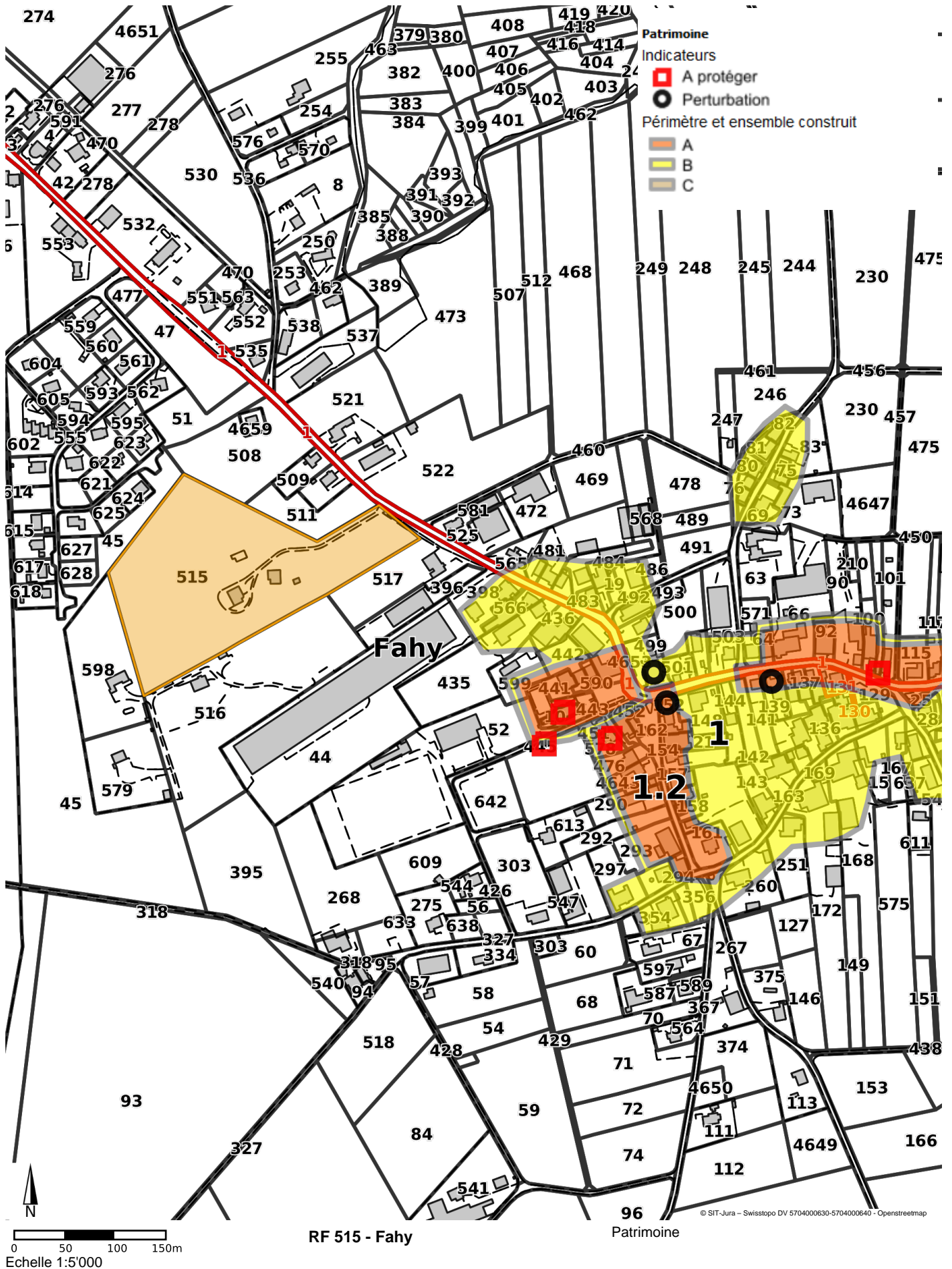
© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

Echelle 1:2'000

RF 515 - Fahy

Forages sondes géothermiques





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



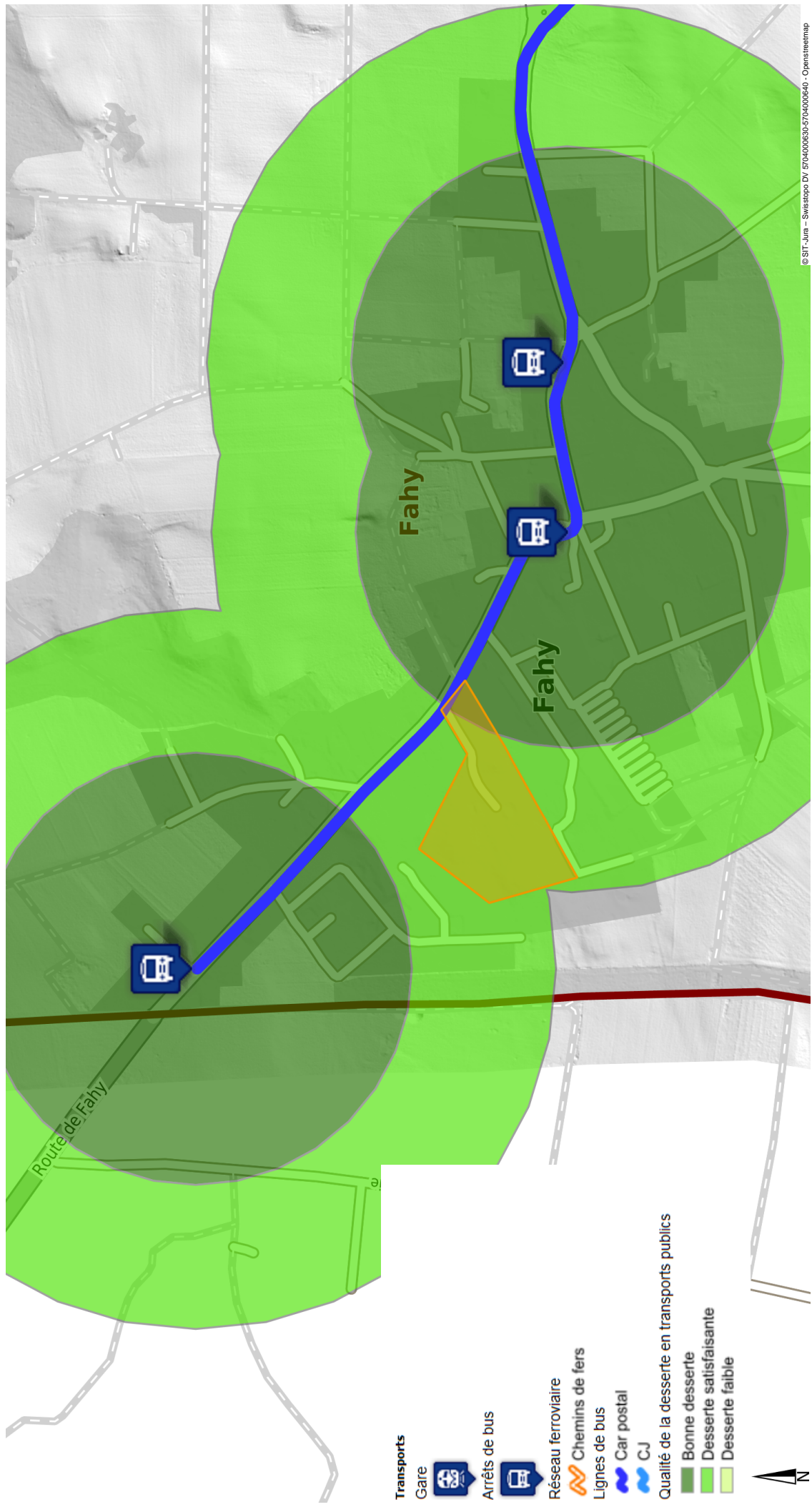
© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

0 20 40 60m
Echelle 1:2'500

RF 515 - Fahy

Photo aérienne 2023

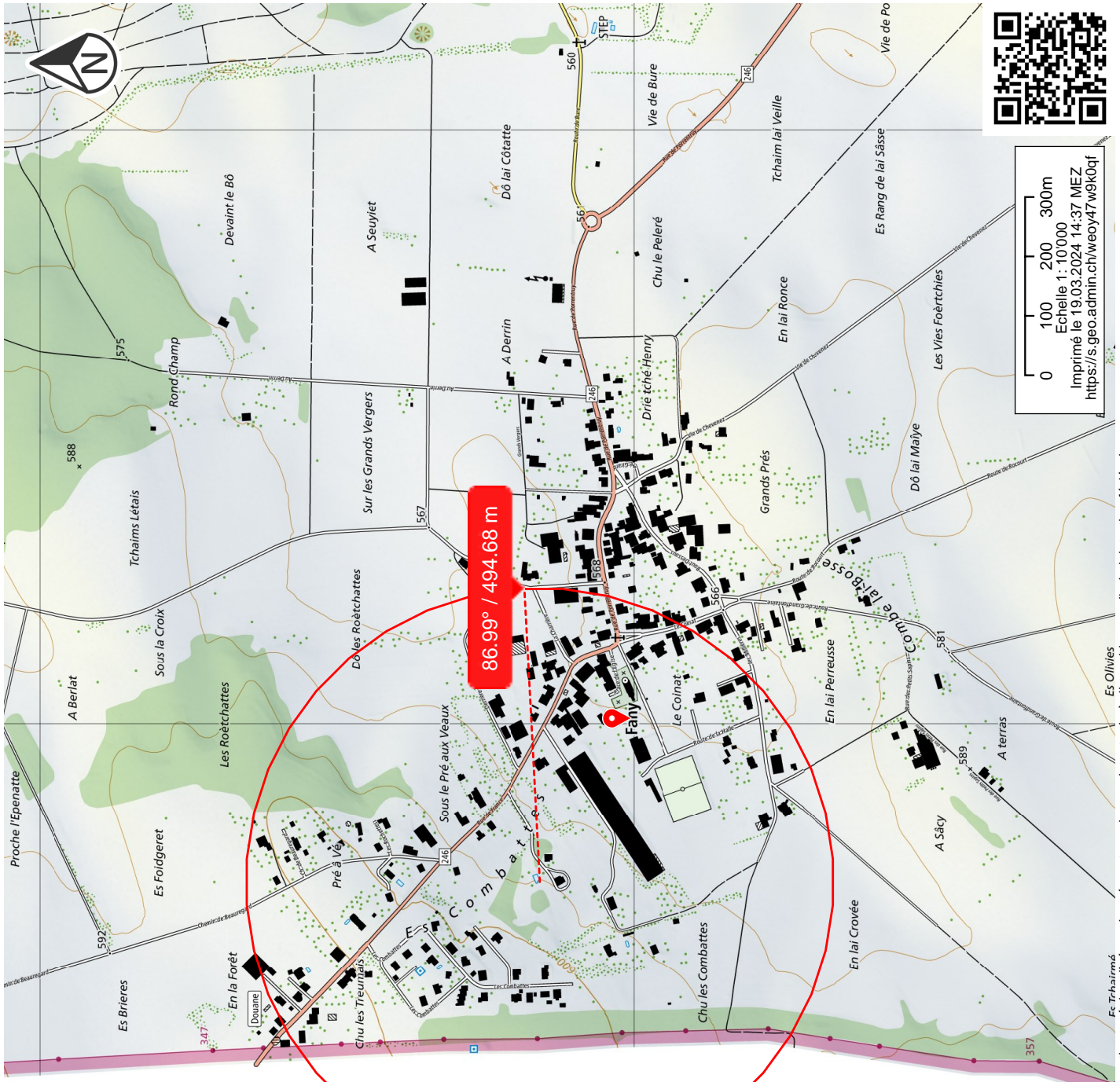




RF 515 - Fahy

Desserte en transports publics

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



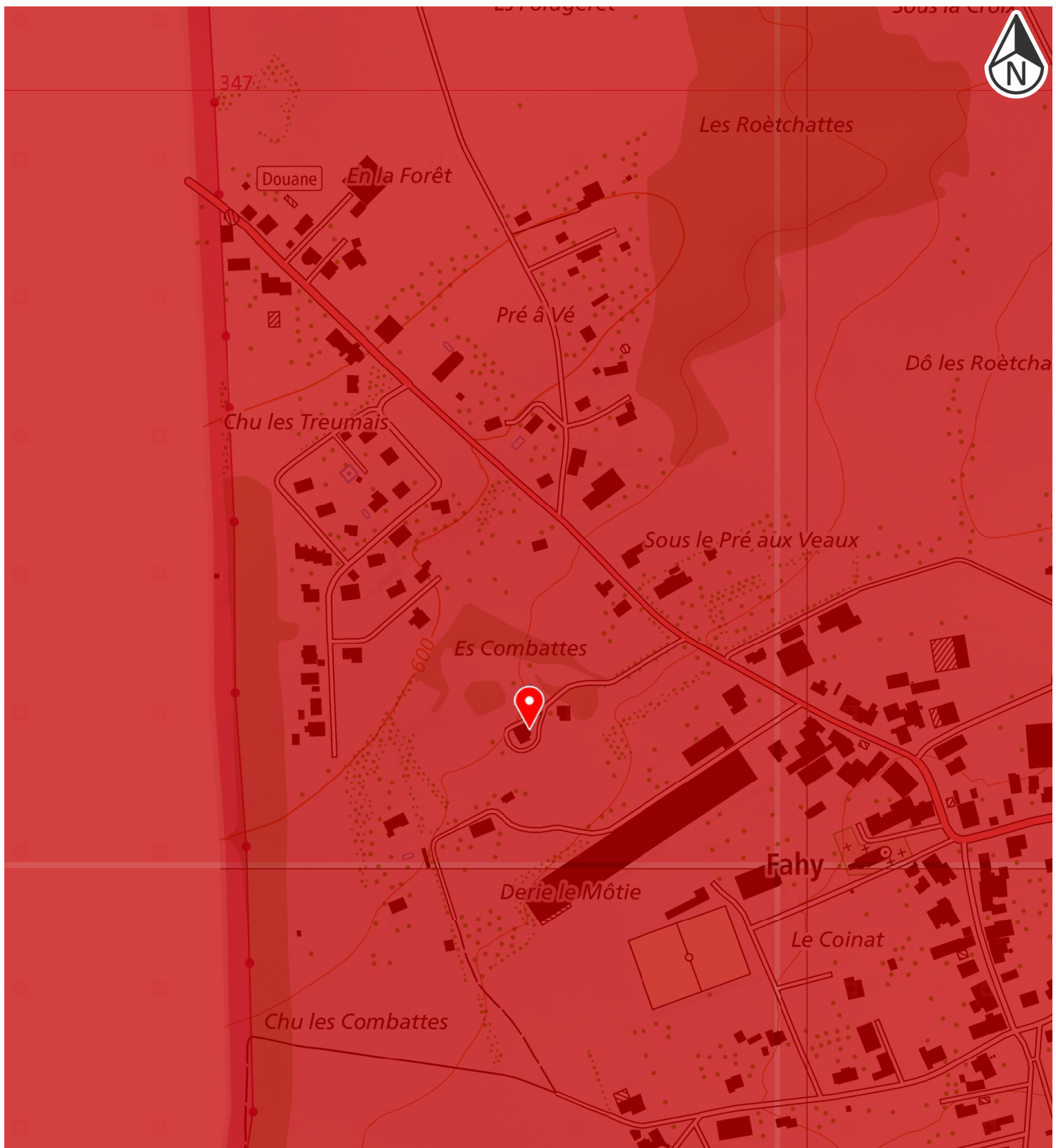
0 100 200 300m
 Echelle 1 : 10 000
 Imprimé le 19.03.2024 14:37 MEZ
<https://s.geo.admin.ch/weoy47w9k0qf>



www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale
 Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités fédérales ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Droits d'auteur: autorités de la Confédération suisse. http://www.disclaimer.admin.ch/informations_juridiques.htm
 © swisstopo, OFCOM, public.geo.admin.ch

4


Radon





Information objet  

Rechercher

 2'562'742.250, 1'252'127.000

Carte du radon (Office fédéral de la santé publique (OFSP))

La probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ dans les bâtiments ainsi que l'indice de confiance pour la zone sélectionnée sont les suivants :

Probabilité	31 %
Indice de confiance	Moyen

0 50 100 150m
Echelle 1: 5,000
Imprimé le 05.12.2018 11:16 CET
<https://s.geo.admin.ch/7ea93933e1>





Malgré la grande attention que nous portons à la justesse des informations diffusées sur ce rapport, l'atelier SIRONI & ASSOCIÉS SA ne peut endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité des informations recueillies sur les documents émanant du Géoportail. En outre, le présent rapport se base sur les documents et informations fournis à l'expert et décrit en page 3. Toute modification de ces données de bases peut engendrer une révision du rapport. Relevons en outre la validité limitée dans le temps du présent document (la valeur calculée dépendant de plusieurs facteurs, notamment de l'état du bâtiment, de la situation du marché, du droit de la construction en vigueur, etc.)

