ETS LE TRIANGLE
ARCHITECTURE

HUGO BEUCHAT ARCH. IND.

FBG SAINT-GERMAIN 5A
2900 PORRENTRUY
032 466 65 10
ETSLETRIANGLE@BLUEWIN.CH

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandat	Office des poursuites et faillites 15 , Rue Auguste-Cuenin Ch – 2900 Porrentruy
Propriétaire	**Olivier Wälti** **Le Paigre 43** **2947 Charmoille**
Commune de l'expertise	2947 La Baroche-Charmoille
Lieu-dit / adresse	Le Paigre
Bâtiments nos	No 43 / Habitation Sans No / Cabanon de jardin vétuste
Parcelle no	111
Surface de la parcelle	246 m2 Détail : Bâtiment 95 m2 Jardin 151 m2
Valeur officielle	Frs 228'400.--
Assurance incendie	frs 459'200.-- (ind. 155)
Valeur vénale retenue	frs 110'000.--

Descriptif général :

Genres de bâtiments:

No 43
Habitation mitoyenne sur 3 niveaux + combles.
Couverture à plusieurs pans en tuiles.
Sur un terrain quasiment plat.
Considéré comme résidence secondaire. (selon ECA)

Sans No
Cabanon de jardin sur 1 niveau
Toit 1 pan .
En l'état d'abandon.

Commune:

Charmoille , petit village dans le district de Porrentruy.
Altitude de 515 m.
404 habitants.
Fusionnée avec :
Asuel , Fregiécourt , Miécourt , Pleujouse : Dit : La Baroche
à env. 10 minutes de la desserte de l'autoroute A16
Desservie par des cars postaux
Vie associative bonne.

Situation:

En bordure d'une route communale.
A l'Est du centre village.
Quartier d'habitations et de ruraux.

Zone:

Selon géoportail : Zone du village CA a

Année de construction :

1850
Transformations :
1990 / 2002 / 2004

Equipements / infrastructure:

No 43 / Habitation
Viabilisation usuelle de quartier.
Accès plat.
Pas de garage et pas de place de parc sur la parcelle.
Raccordements:
Eau / électricité / égoûts (Step) / (TT)
Chauffage :
5 poêles sont répartis dans des pièces situés sur les niveaux.
Eau chaude avec boiler de 150 litres.
Cuisine simple avec un agencement contre plaqué en forme linéaire.
Appareils conventionnels .
Buanderie située au rez dans une pièce polyvalente.
Installation électrique avec un schéma standard.
Sanitaires :
Rez : 1 salle de bain avec lavabo , wc , lavabo

Observations :
Un contrôle technique général est nécessaire.
Pas de garage et pas de place de parc sur la parcelle.

Sans No
Cabanon de jardin sur 1 niveau
Généralité.
Surface env. 4.00 m2
En l'état d'abandon

Qualité de construction :

No 43 / Habitation
Construction mixte de l'époque transformée ces dernières années
Isolation thermique périphérique.
Charpente en bois massif .
Couverture en tuiles mécaniques avec sous-toiture.
Petit toit 1 pan sur l'entrée du sous-sol couverture en tuiles.
Escalier en bois pour accéder au 1er étage comble.
Ferblanterie en cuivre.
Fenêtres en PVC avec vitrage isolant.
Portes extérieures en PVC.
Volets en bois.
Façades en crépi une une isolation périphérique.

Observation :
Des travaux de restauration notamment à l'intérieur.
sont à prévoir à court terme.
Toiture et façades satisfaisantes.

Qualité des locaux :

No 43 / Habitation.
Mitigé et particulier.

Etat d'entretien du bâtiment :

No 43 / Habitation.
Mitigé.
Nettoyage et travaux de restauration à prévoir à court terme

Répartition des locaux :

Rez-de-chaussée :
Hauteur moyenne env. 2.13 m

1 appartement de 5.5 pces sur 3 niveaux soit :
Entrée côté Nord pour l'appartement .
Entrée côté Nord Ouest pour le réduit.
1 hall d 'entrée vestibule env. 6.75 m2
1 hall de distribution env. 7.60 m2 avec un escalier en bois.
avec une largeur de 0.82 m et une sortie extérieure sur
une terrasse env. 20.00 m2 avec escalier pour accès au verger
1 chambre env. 17.90 m2
1 salle de bain env. 3.30 m2 avec baignoire , lavabo , wc
1 cuisine agencée env. 11.60 m2
1 buanderie env. 4.85 m2
1 cave env. 4.20 m2 en terre battue (voir analyse pour le radon)
1 réduit atelier env. 6.00 m2.

1er étage :
Hauteur moyenne env. 2.15 m

Accès par escalier en bois largeur 0.82 cm
1 salon env. 22.00 m2
1 chambre en partie voûtée 9.30 m2 + 10.30 m2 avec plafond
1 hall env. 14.00 m2 avec 1 escalier largeur 0.69 m en bois pour
accès aux combles mansardés.
1 chambre env. 13.30 m2

Combles mansardés
Hauteur moyenne au centre 2.06 m

1 pièce polyvalente env. 29.90 m2
1 grenier mansardé.

Sur combles mansardés
Hauteur au centre 1.65 m

Accès par un escalier en bois largeur 0.80 m
1 grenier

Résumé :
Surface habitable env. 145.95 m2 sur 3 niveaux.
1 terrasse env. 20.00 m2
Locaux de service total env. 15.05 m2

Aménagements extérieurs :

Terrain quasiment plat.
Sans entretien voir à l'état d'abandon.
Mur de soutènement en ciment.
Dalles de jardin pour la terrasse avec un escalier.
Pas de place de parc.
Terrain en herbe.
Diverses plantations.

Observation :
Travaux d'entretien à prévoir à moyen terme.

Divers:

Selon géoportail :
Zone CA / Centre ancien..
Inventaire des sites construits à protéger ISOS / B
Dangers naturels résiduels.
Forage pour sonde géothermique interdit.
Degré de sensibilité au bruit III
Pas de polution à cet endroit.

Aussi :
Servitudes :
Selon le registre foncier
08.11.2010 Candélabre en faveur de la commune mixte La Baroche.

Maison difficile pour des personnes à mobilité réduite.
En cas de vente le rapport CECB sera demandé.
Une analyse du radon est conseillée notamment pour la cave.
Agrandissement limité mais avec autosisation.

Expertise :

Valeur de rendement :

Selon expert :
La valeur locative est comptée à partir des locations annuelles.
Le Taux de capitalisation est influencé par :
Situation dans le village et des commodités environnantes.
L'âge , la qualité et l'état d'entretien du bâtiment.
La demande existante (environnement / politique / économique)
Les frais de location (administration / changement de locataire)

Selon l'expert :
En l'état du bâtiment il est difficile de louer cette propriété.
Par conséquent pas d'état locatif et donc pas de valeur de rendement
pour faire une pondération avec la valeur intrinsèque.

Valeur intrinsèque :

Selon l' expert :
L'âge économique moyen des bâtiments en tenant compte de :
L'année de construction .
Les transformations importantes effectuées.

Cube :
Réf. ECA

Habitation :
545.000 m3

Cabanon de jardin :
9.000 m3

Coût 2026

Selon l' expert :
L'âge économique moyen des bâtiments en tenant compte de :
L'année de construction .
Les transformations importantes effectuées.

VN = Valeur à neuf
VR = Valeur résiduelle
Vétusté : Calcul d'une manière linéaire moyenne 1 % par année sous réserve de l'état de l'objet.

Selon expert :.
Dans cette situation le calcul se fera avec des valeurs résiduelles **VR** conséquence d'une péjoration relative notamment à l'état de l'objet par rapport au prix d'une valeur à neuf.

Facteurs négatifs en considération pour la péjoration soit :

- Relation entre neuf et ancien.
- Travaux de restauration à prévoir à court terme.
- Particularité de l'objet.
- Situation immobilière régionale.
- Référence avec les milieux économiques.

Habitation :
545.000 m3 x 170.-- / m3 **VR** = frs 92'650.--

Cabanon de jardin :
9.000 m3 x Sans valeur

Terrain :
Surface totale 246.00 m2
Zone CA a
Terrain plat.

Coût 2026
246.00 m2 x 70.-- / m2 = frs 17'200.--

Aménagement des extérieurs :

Surface totale de la parcelle :	246.00 m2
. /. *Surface construites env.*	*95.00 m2*
Surface aménagée	151.00 m2

Coût 2026
151.00 m2 x 20.-- / m2 **VR** = frs 3'020.--

Total frs 112'870.--

Valeur vénale :

La valeur vénale = la valeur intrinsèque :

Arrondi à frs 110'000.--

Considérations :

Points forts :
A env. 10 min. de l'autoroute A 16 en voiture.
Toiture et façades satisfaisantes.

Points faibles :
Eloignement des commodités.
Pas de place de parc sur la parcelle.
Chauffage particulier avec 5 poêles à bois.
Travaux de restauration à réaliser à court terme.
Travaux d'entretien des extérieurs.

Remarques particulières :

Cette estimation est valable que sur une durée limitée , sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la visite.

Le prix du marché dépend grandement de l'offre et de la demande , il est bien entendu que la motivation de l'acheteur et du vendeur joue un rôle important dans la formation du prix de marché.
Selon la concordance des motivations on procède à une correction de l'idée de prix en apportant ainsi une modification au prix indicatif sur lequel se réfère les négociations.

Annexes supplémentaires :
1 extrait partiel du registre foncier.
Valeurs ECA.
1 plan de situation
1 jeu de photos

Lieu:	Date:	L'expert:
Porrentruy	le 26.05.2026	ETS Le Triangle *H. Beuchat arch.*

21 AVR. 2026

Extrait du registre foncier

Bien-fonds La Baroche-Charmoille / 111

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale
Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un '' ne jouissent pas de la foi publique.*

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6810.6779 La Baroche-Charmoille
No immeuble:	111
E-GRID:	CH256344720621
Parcelle de dépendance:	
Lieu-dit / rue*:	Le Paigre, 2947 Charmoille
No plan*:	105
No parcelle*:	
Surface*:	246 m2
Mutation*:	
Genre de culture*:	Bâtiment, 95 m2 Jardin, 151 m2
Bâtiments*:	Maison individuelle, N° d'ass. 43, 0 m2 Le Paigre 43, 2947 Charmoille
Mentions de la mens. officielle*:	
Valeur officielle*:	CHF 228'400.–, 2015, 31.12.2015
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle
Wälti Olivier, 23.02.1982 — 31.01.2025 2025/399/0 Avancement d'hoirie

Mentions:

21.10.2025 2025/3986/0 — **Succession répudiée**
EREID: CH38060000000039901674

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

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

6779

1 **Bâtiment** N° 43 Rue LE PAIGRE
Commune LA BARONCHE Parcelle 111
Localité CHARBOILLE District AJOIE

2 **Propriétaire** (nom et prénom) WALTI - STOQUET JACQUELINE
Profession —
Rue, N° AESCHSTRASSE 19
Numéro postal, localité 4107 ETTINGEN

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

4 Modification de la destination non oui (à préciser)

5 Assuré sur demande (description+montant)

6 **Valeur d'assurance** avec / sans TVA Fr. 400'000.- V.N. X
TVA N° / V.A.P.J. /

7 Indice d'assurance 135 ind.155 dès 2024, Fr. 459'200.-

8 Classe du bâtiment massif non massif

9 Situation du bâtiment isolé contigu au N° 44 LE PAIGNE (A DROITE)

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 1850 / 1990 / 2002-04 Annexe

13 Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s) 150 ans A 100 ans B 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°s

18 Réunion des N°s 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 10.01.2013
et travaux réalisés du 01.01.2013 au 03.06.2013

26 Remarques:
- CHAUFFAGE BOIS + MAZOUT
- COUVERT TERRASSE NON ASSURÉ ECA.

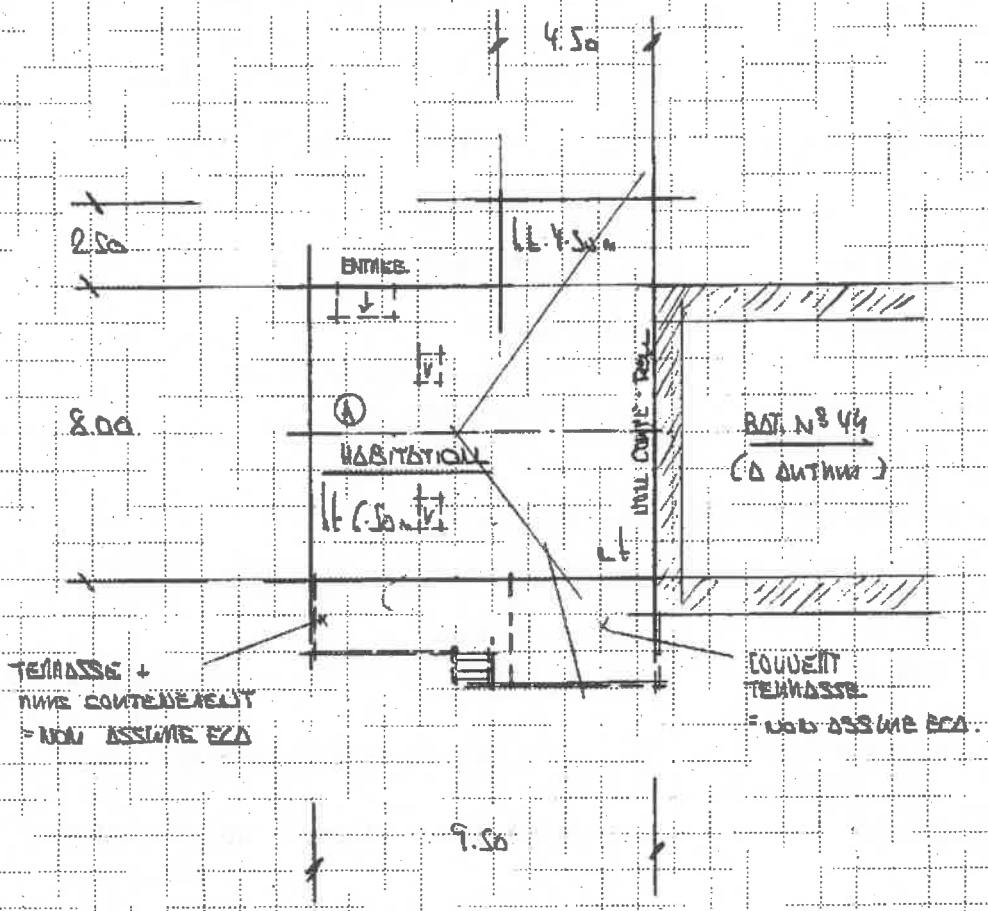
Date de l'estimation: le 11.9.13

Signature(s):

A compléter par l'ECA	
Commencement de l'assurance	1.6.13
ATC N°	9 minimo
VA	Mois
Indications statistiques	4 1 1 2 0 – 6
Propriétaire N°:	72754
Police N°:	3098

2350 SAIGNELÉGIER, RUE DE LA GARE 14, CASE POSTALE 371, TÉL. 032 952 18 40, FAX 032 951 23 73
info@eca-jura.ch • www.eca-jura.ch

N° bâtiment: 43 Rue: LE PRAIRIE Commune: CHAMPAGNOLLE



Valeur à neuf

① 9.50 x 8.00 x ht. 6.50 m ≈ 495 m³
+ 4.50 x 2.50 x ht. 4.50 m ≈ 50 m³

545 m³ à Fr. 735.– = 400'000.– VALEUR À NEUF

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

LA BAROCHE CHARMOILLE 1:500

EXTRAIT CADASTRAL CERTIFIE EXACT

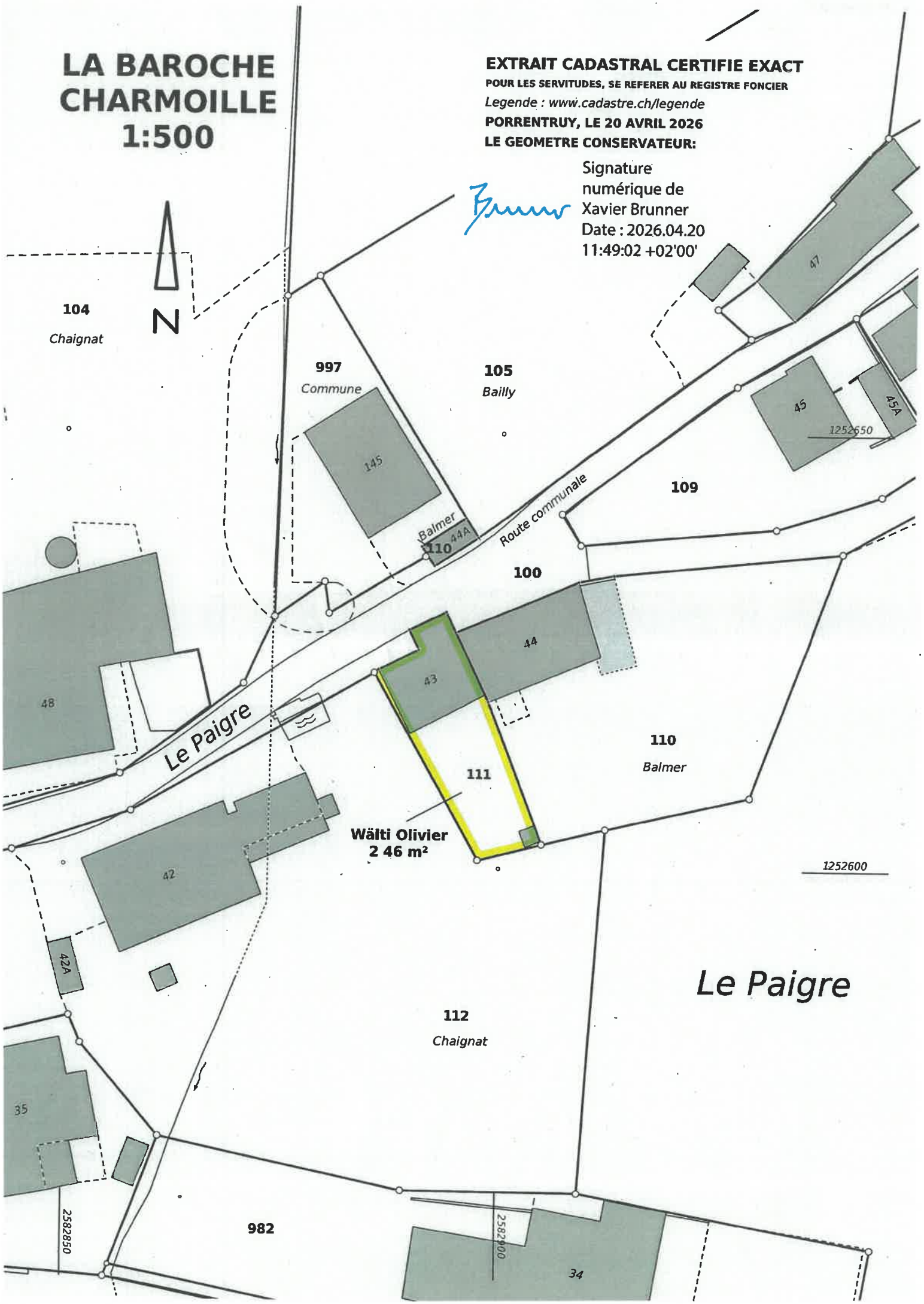
POUR LES SERVITUDES, SE REFERER AU REGISTRE FONCIER

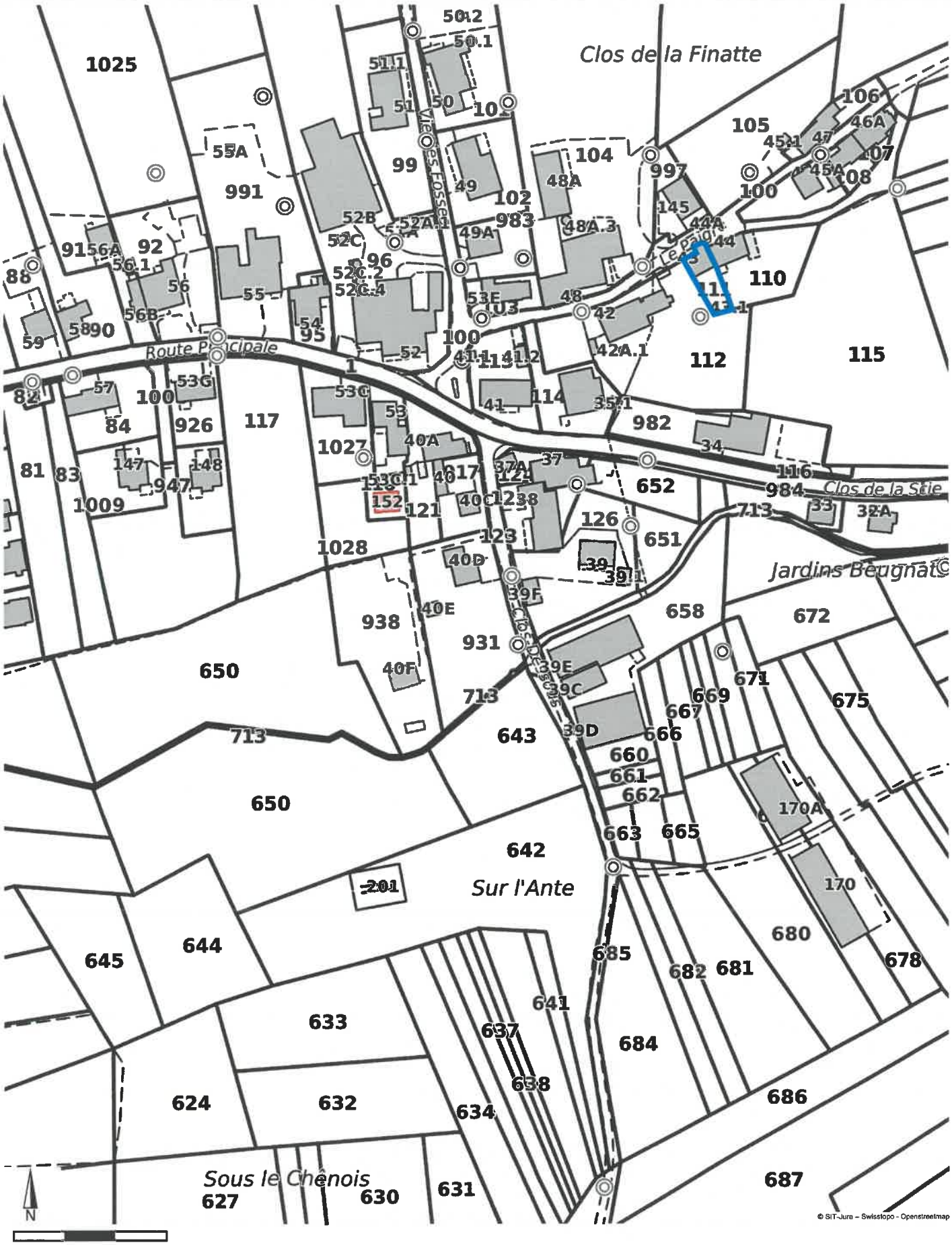
Legende : www.cadastre.ch/legende

PORRENTRUY, LE 20 AVRIL 2026

LE GEOMETRE CONSERVATEUR:

Signature numérique de Xavier Brunner
Date : 2026.04.20 11:49:02 +02'00'





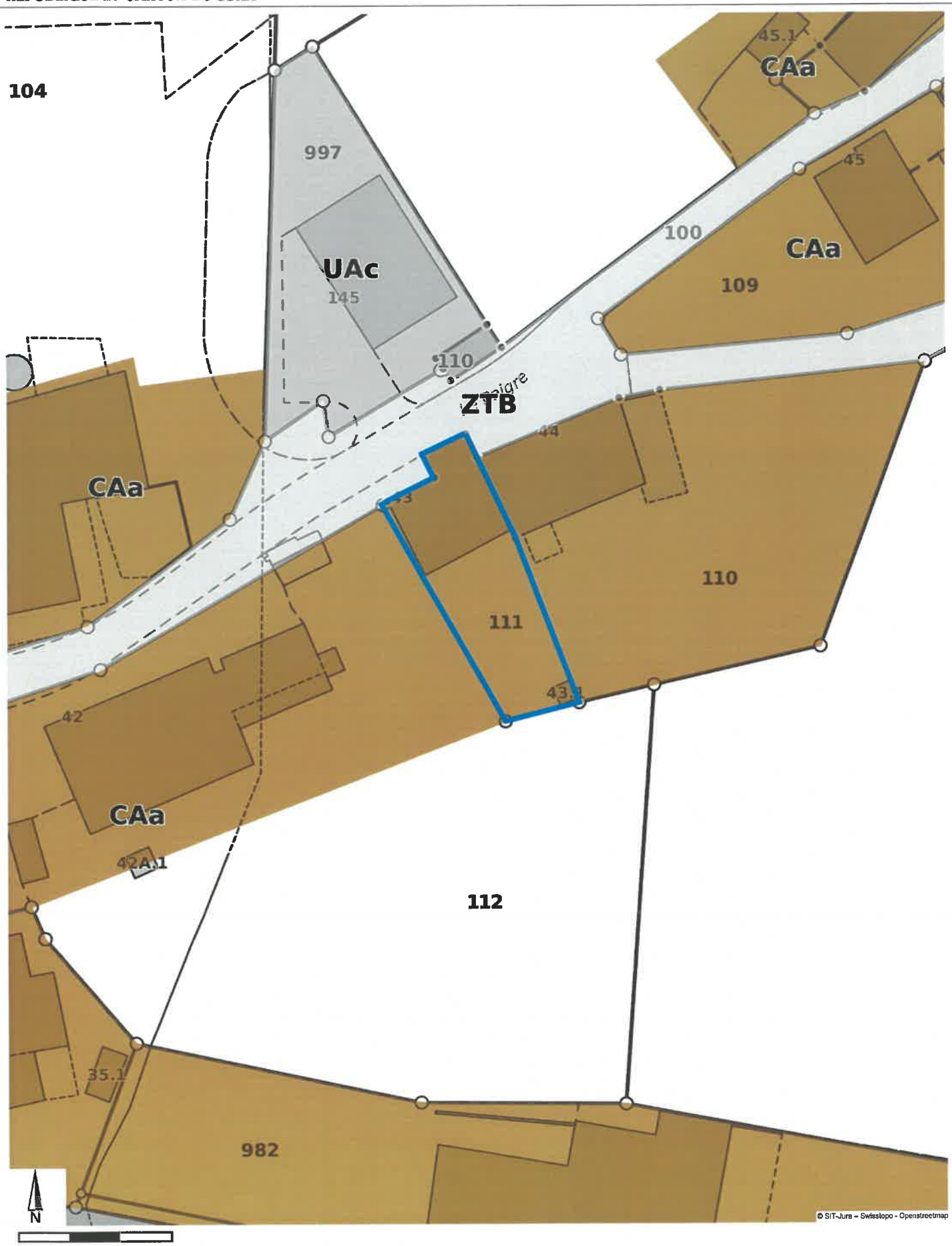
N

0 20 40 60m

Echelle 1:2'000

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:26
Coordonnées : 2'582'804 / 1'252'483



0 5 10 15m
Echelle 1:500

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:23
Coordonnées : 2'582'895 / 1'252'611

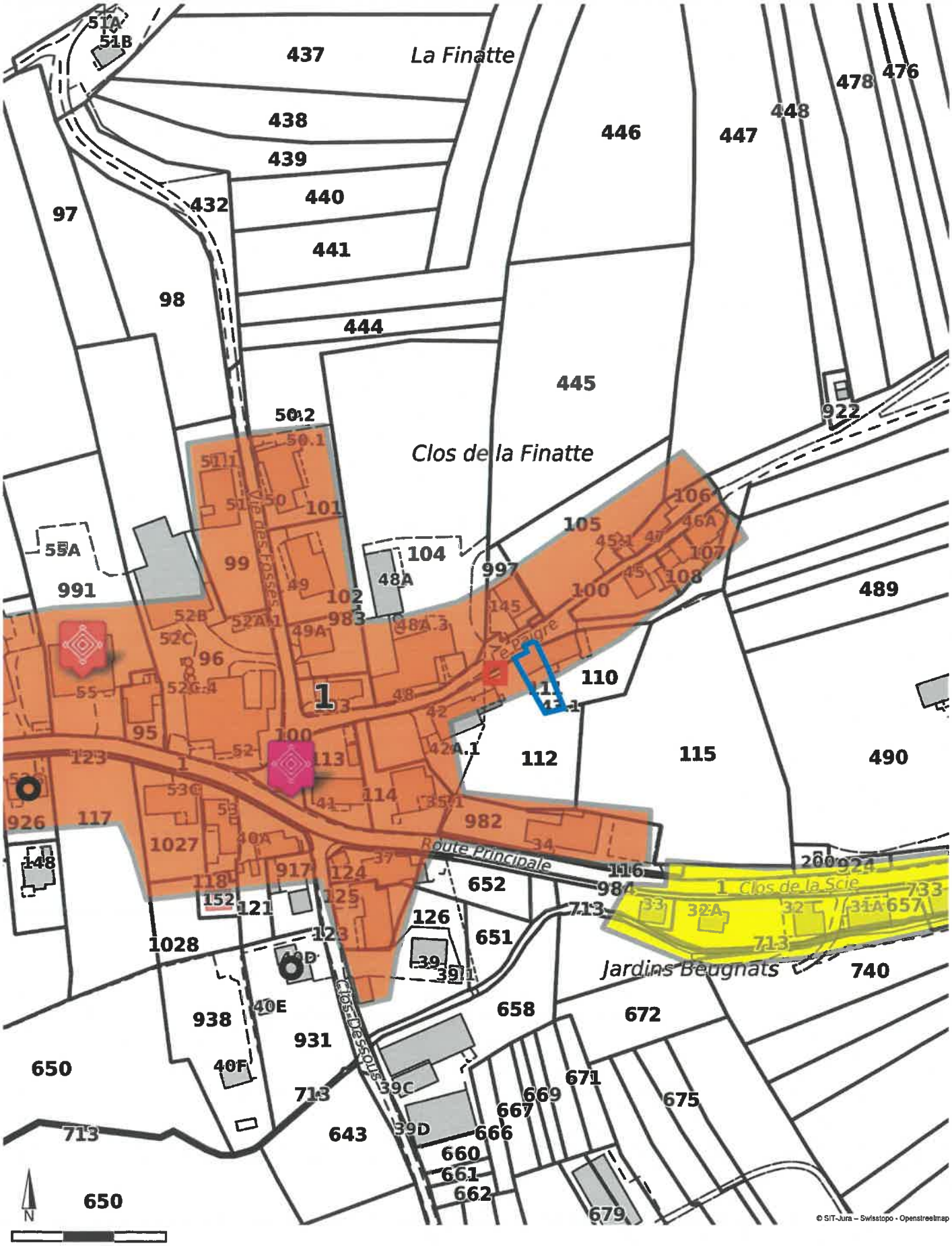
Plan de zones

Zones à bâtir

- Zone centre
- Zone centre A/B, secteur a
- Zone centre A/B, secteur b
- Zone centre A/B, secteur c
- Zone mixte
- Zone d'habitation
- Zone d'activités
- Zone d'utilité publique
- Zone de tourisme et loisirs
- Zone de sport et de loisirs
- Zone de fermes
- Zone de maisons de vacances
- Zone de camping
- Zone verte
- Zone d'extraction de matériaux
- Zone de décharge
- Zone agricole
- Zone de transport A
- Zone de transport B
- En attente d'une décision de justice

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:23
Coordonnées : 2'582'895 / 1'252'611



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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:24
Coordonnées : 2'582'870 / 1'252'639

Patrimoine

Répertoire des biens culturels

- L'objet est inscrit à l'inventaire de monuments historiques
- L'objet n'est pas inscrit à l'inventaire de monuments historiques

Inventaire des sites construits à protéger (basé sur l'ISOS)

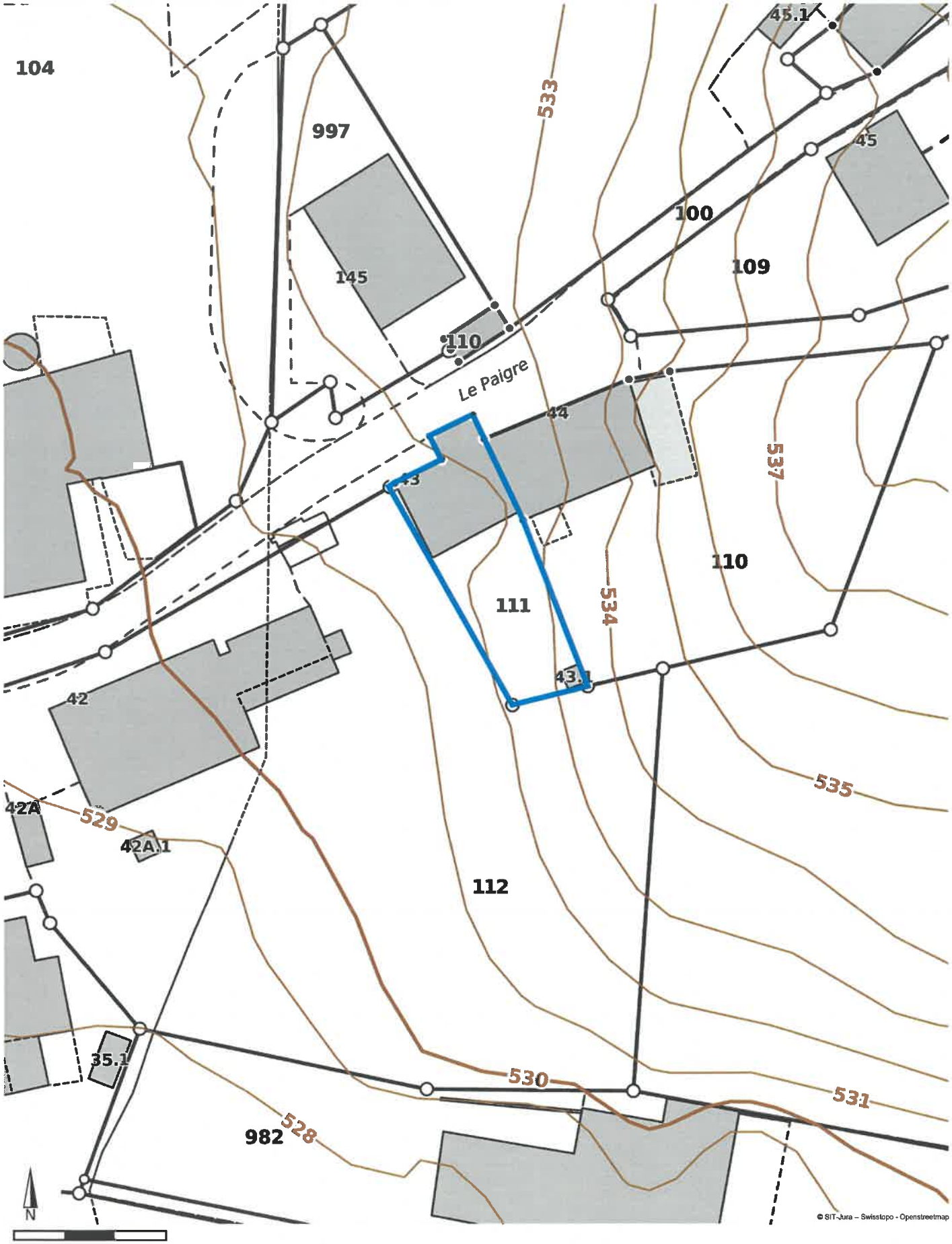
Indicateurs

- A protéger
- Perturbation

Inventaire des sites construits à protéger (ISOS)

- A
- B
- C

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 5 10 15m
Echelle 1:500

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

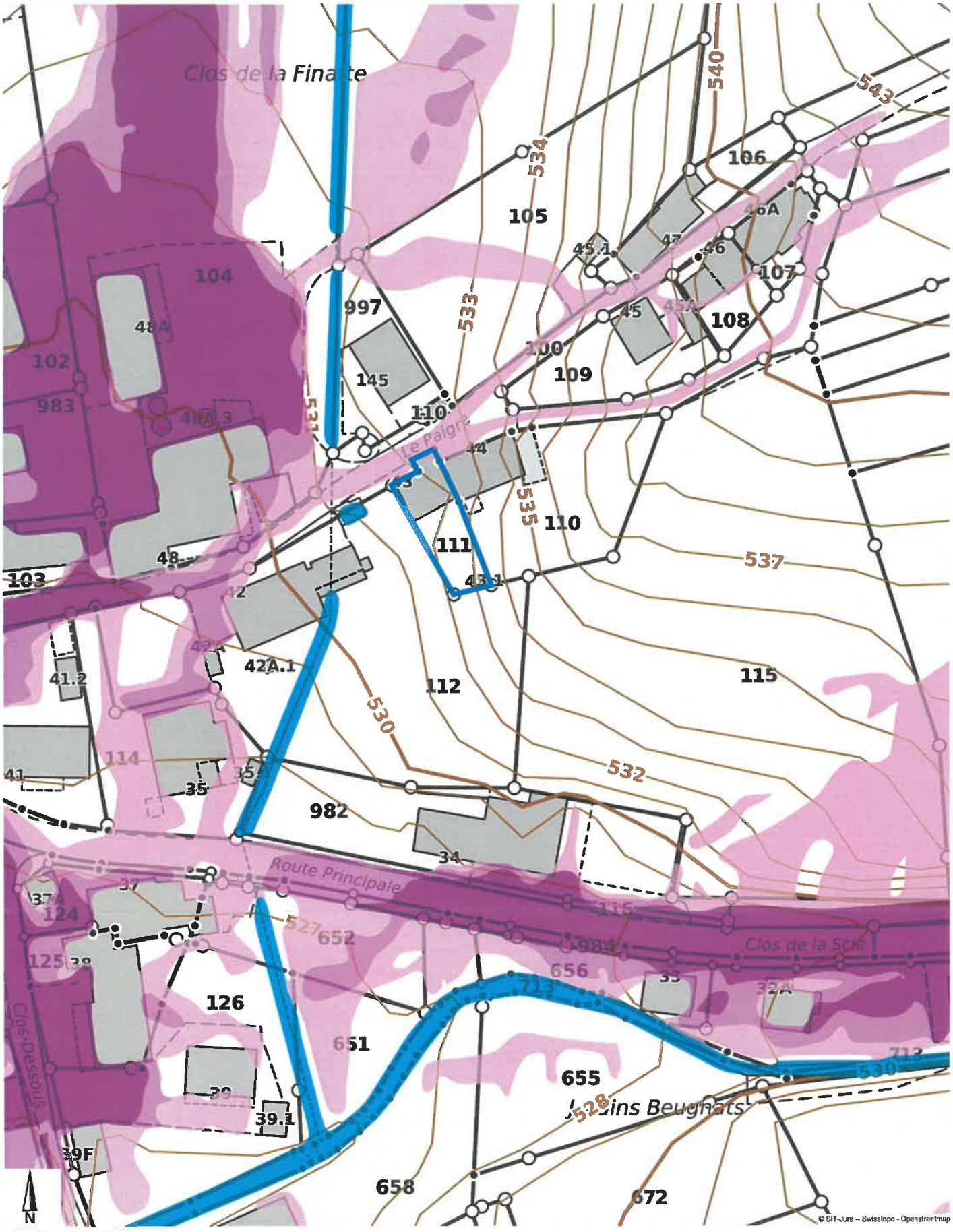
Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:24
Coordonnées : 2'582'894 / 1'252'610

Courbes de niveaux

- Courbes de niveau 1m
- Courbes de niveau 5m
- Courbes de niveau 10m
- Courbes de niveau 100m

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:24
Coordonnées : 2'582'894 / 1'252'610



Echelle 1:1'000

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:26
Coordonnées : 2'582'902 / 1'252'597

Dangers naturels

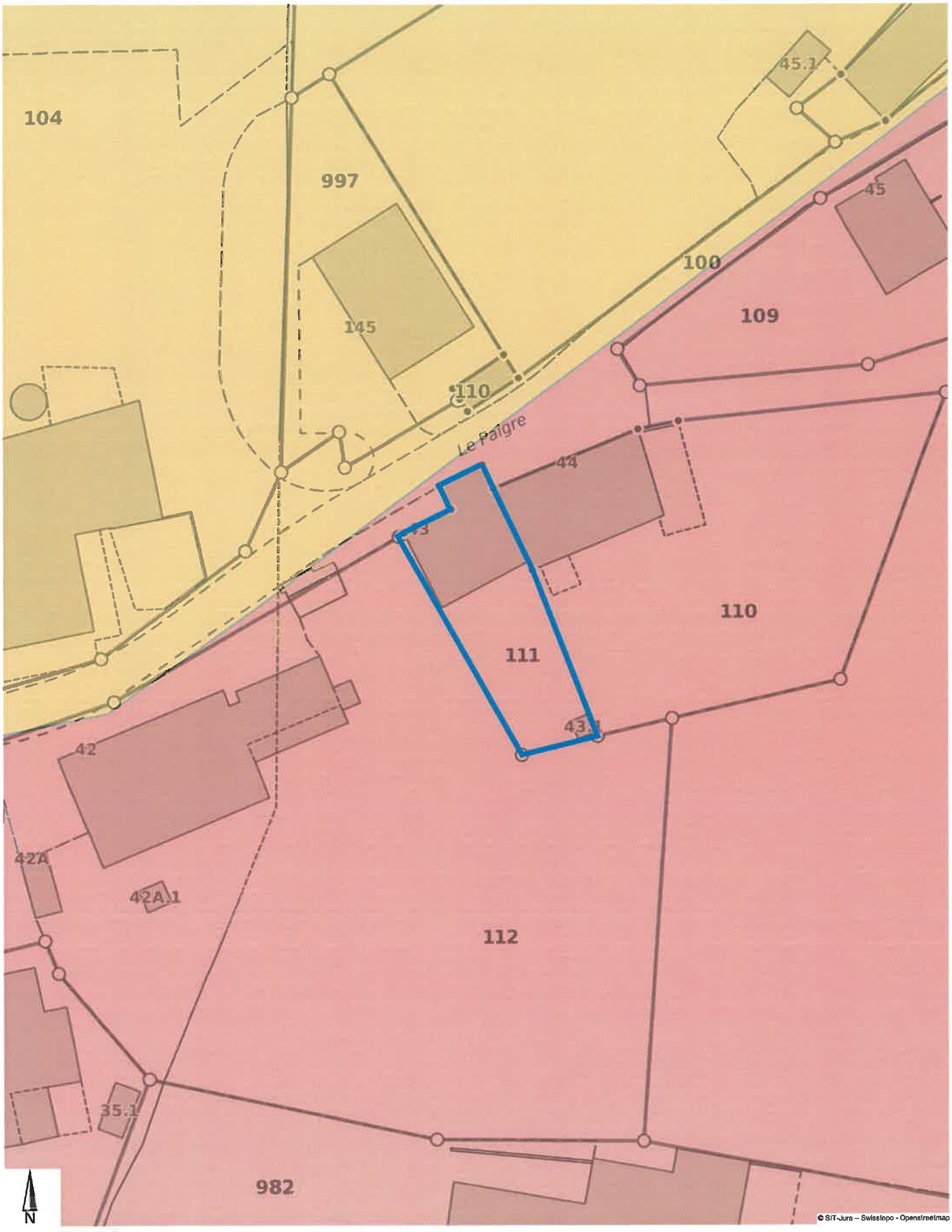
Carte de l'aléa de ruissellement

- 0 < h <= 0.1 hauteur d'eau en [m]
- 0.1 < h <= 0.25 hauteur d'eau en [m]
- 0.25 <= h hauteur d'eau en [m]
- Cours d'eau

Courbes de niveaux

- Courbes de niveau 1m
- Courbes de niveau 5m
- Courbes de niveau 10m
- Courbes de niveau 100m

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 5 10 15m
Echelle 1:500

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

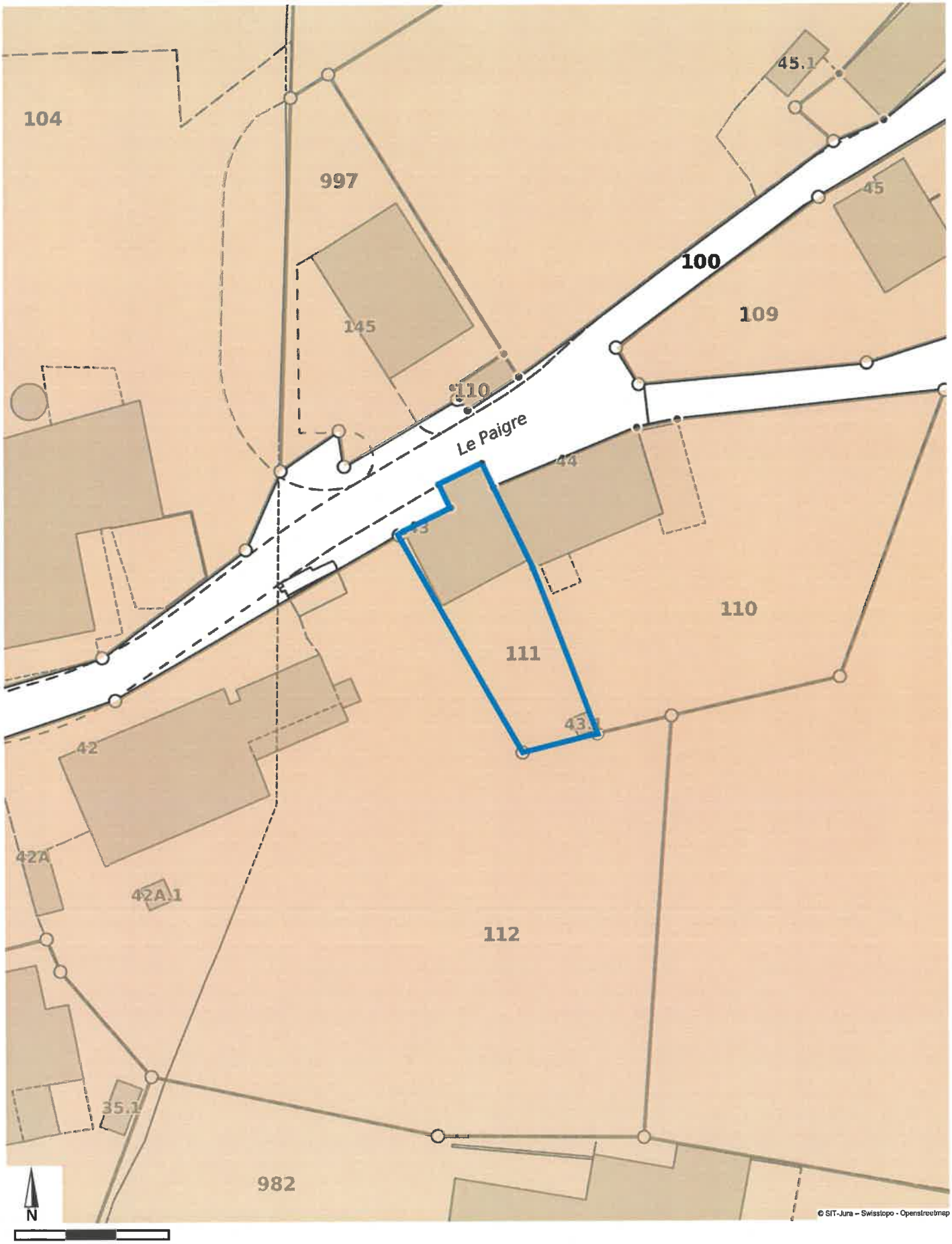
Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:27
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615

Géologie

Limitation forages sondes géothermiques

- Autorisé
- Autorisé avec restriction de profondeur de 70m
- Autorisé avec restriction de profondeur de 100m
- Autorisé avec restriction de profondeur de 150m
- A évaluer (prendre contact avec ENV)
- Interdit

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.



N

0 5 10 15m

Echelle 1:500

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

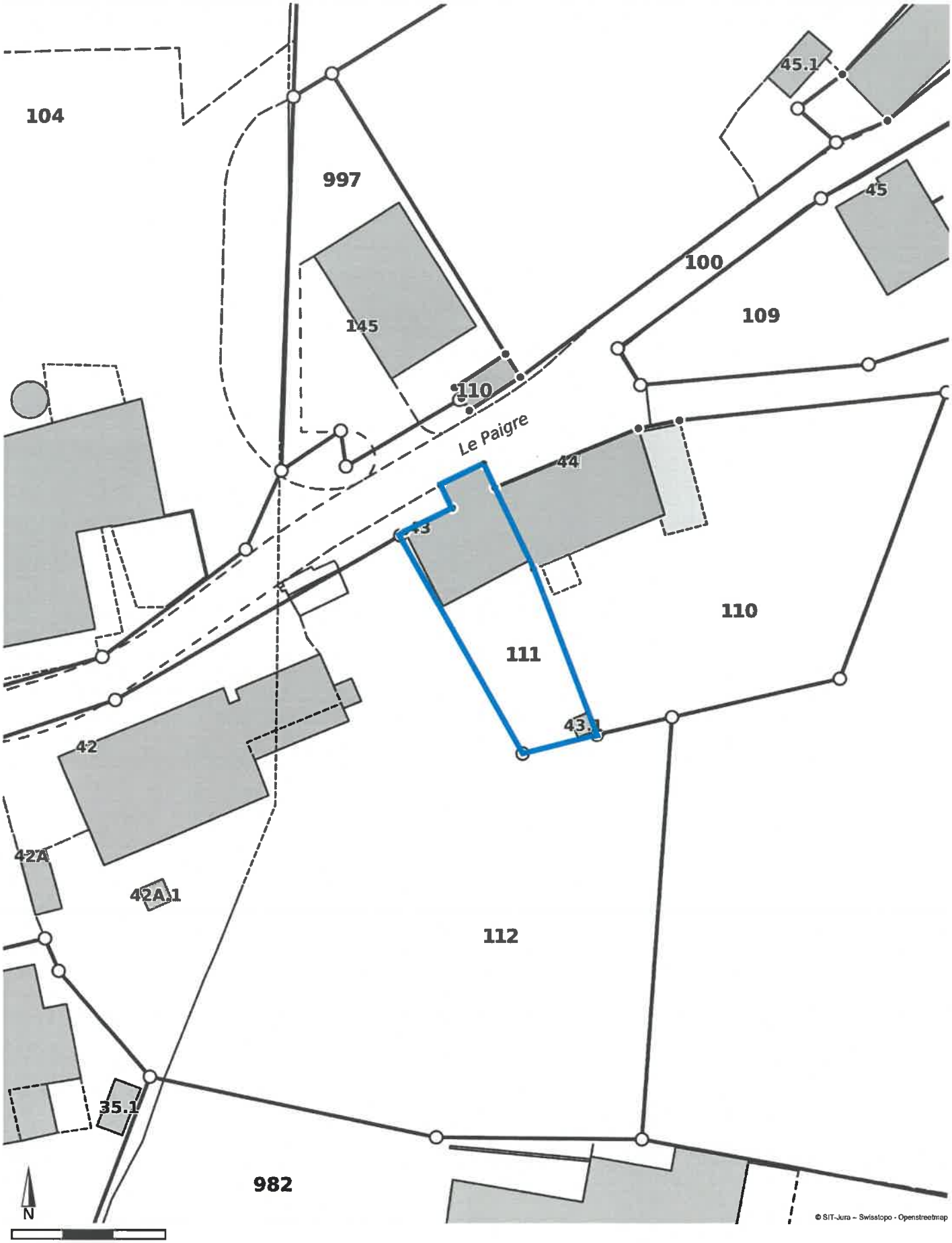
Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:27
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615

Environnement

Degrés de sensibilité au bruit

- Degré de sensibilité au bruit I
- Degré de sensibilité au bruit II
- Degré de sensibilité au bruit III
- Degré de sensibilité au bruit IV

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.



Echelle 1:500

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:27
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615

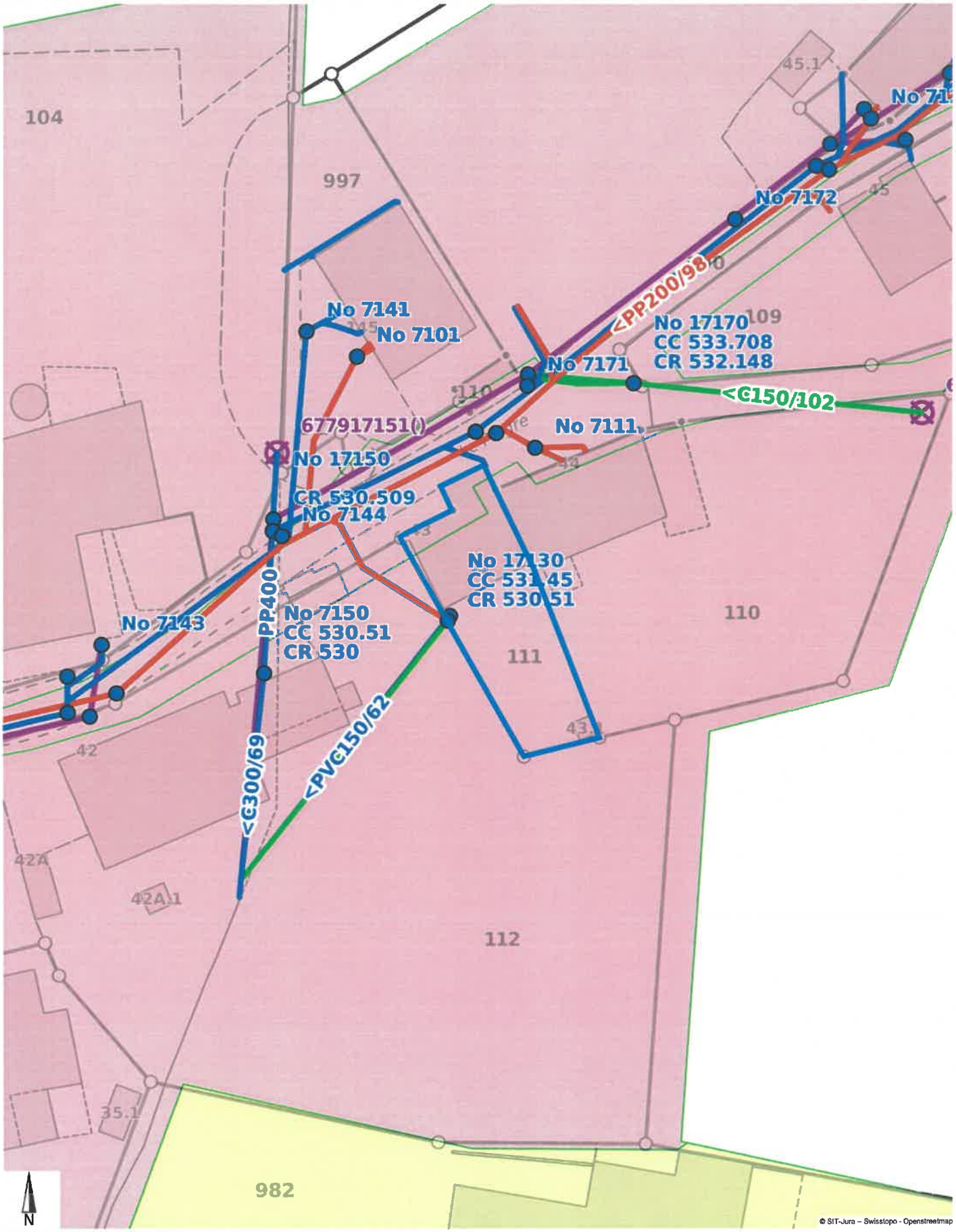
Environnement

Cadastre des sites pollués

- Décharge
- Aire d'exploitation
- Accident
- Butte pare-balles

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:27
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615



0 5 10 15m

Echelle 1:500

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:28
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615

Eaux usées

Cadastre des canalisations

Chambres
- Chambre

Type de canalisations
- Eaux mixtes
- Eaux pluviales
- Eaux usées
- Autres

Etat des canalisations
- Tronçon fortement détérioré (Z0)
- Tronçon détérioré (Z1)
- Tronçon défectueux (Z2)
- Tronçon en état satisfaisant (Z3)
- Tronçon en bon état (Z4)
- Etat inconnu

Age des canalisations
- Avant 1960
- De 1960 à 1979
- De 1980 à 1999
- De 2000 à 2019
- Depuis 2020
- Inconnu

Ouvrages spéciaux
- BEP
- Station de pompage
- DO
- Autre

Installations d'infiltration
- Infiltrations

Conduites des syndicats intercommunaux

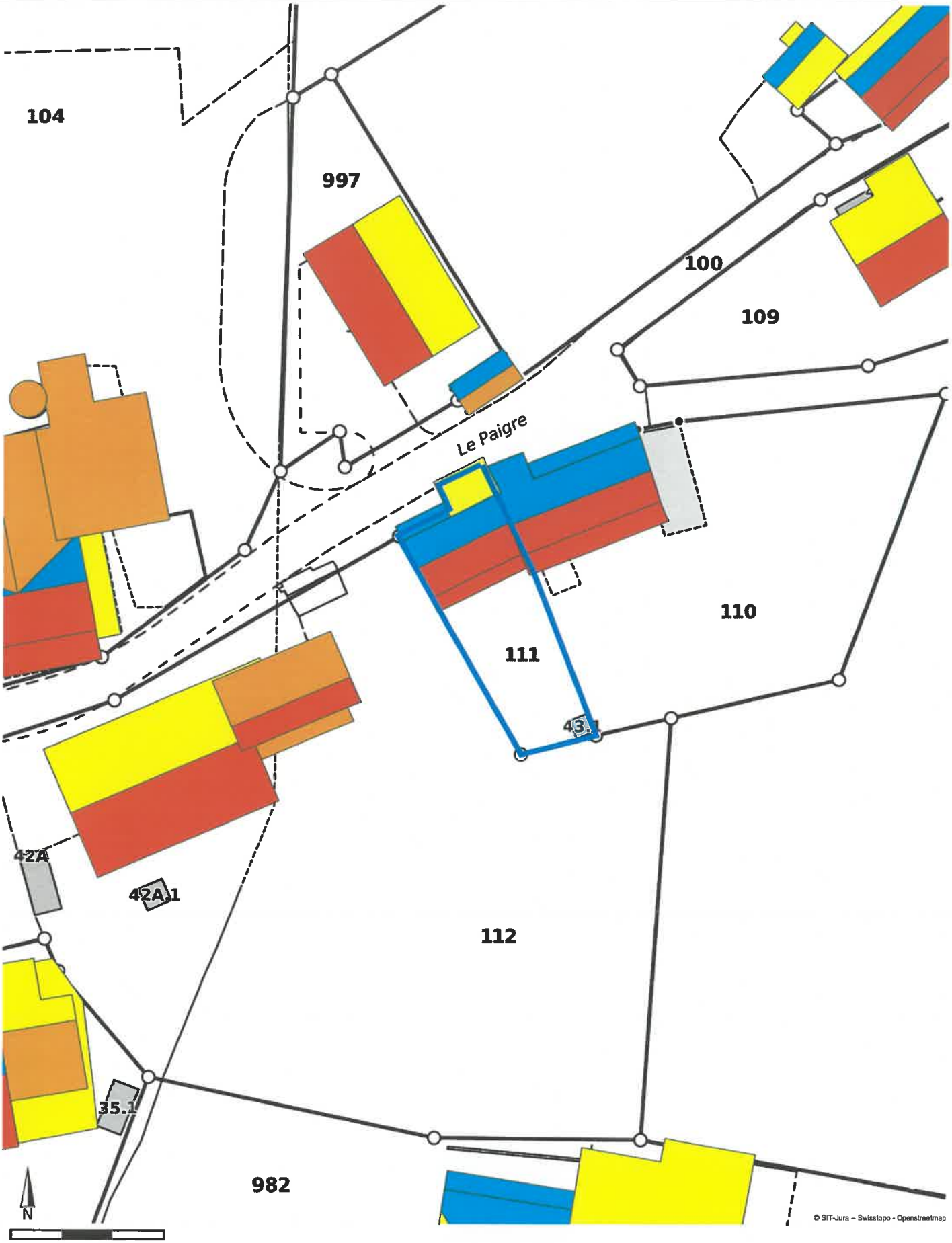
Canalisations SEDE
- Conduites SEDE

Plan général d'évacuation des eaux

Plan PGEE

Système d'évacuation prévu
- Non raccordé
- Système séparatif
- Système unitaire
- Inconnu

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.



Echelle 1:500

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

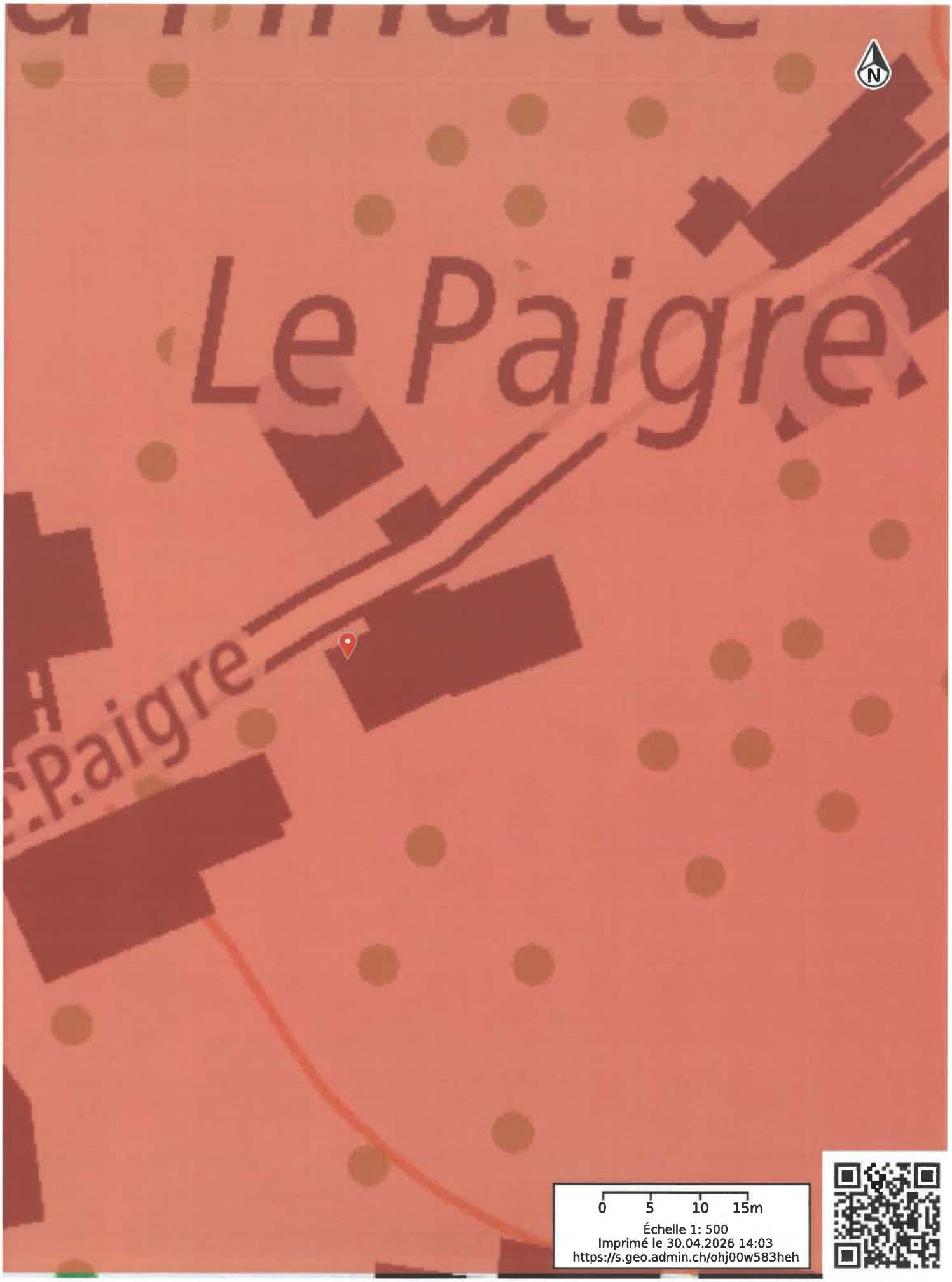
Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:28
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615

Energie

Solaire: aptitude des toitures

- Pas défini
- Faible
- Moyenne
- Bonne
- Très bonne
- Top

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.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

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. https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/conditions-utilisation.html. Si des données de tiers sont représentées, leur disponibilité est garantie par le tiers fournisseur. Les conditions des détenteurs de données correspondants

Radon :





0 5 10 15m

Echelle 1:500

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

Date d'impression : lundi 04 mai 2026 09:28
Coordonnées : 2'582'893 / 1'252'615
























domotec







