

ESTIMATIONS

X KOLLER A. arch.

P Case postale 607

E 2800 Delémont

R T: (0041) 079.234.67.93

T ☎ + ☎ : (0041) 032.422.27.40

I
S
S

Delémont, le 10 mai 2019

EXPERTISE IMMOBILIERE

- Objet** : Habitation, 1 appartement 5,5 pièces
- garage privé 1 voiture + couvert 1 voiture
- Bassin extérieur
Rue des Jardins 24
2854 Bassecourt
- Propriétaire** : Cattin Etienne Cattin Juanna
Rue des Jardins 24 Rue de l'Hôpital 56
2854 Bassecourt 2800 Delémont
- Mandant** : Office des poursuites & faillites
Rue de l'Avenir 2
2800 Delémont
- But** : Valeur vénale

Documents de base

Dates :

Extrait du registre foncier avec libellé	:	<input type="checkbox"/>		
Règlement constructions/plan de zone	:	<input type="checkbox"/>		
Plan cadastral	:	X	Copie SIT-Jura (éch : 1 : 200) (annexe 1)	30.04.2019
Attestation d'assurance de l'immeuble	:	X	ECA-JURA (annexe 2)	28.10.2004 / 05.06.2008
Etat locatif	:	<input type="checkbox"/>		
Plans	:	<input type="checkbox"/>		
Photos	:	X	Par l'expert (annexe 3)	06.05.2019
Cadastre des zones contaminées	:	<input type="checkbox"/>		
Autorisation de construire	:	<input type="checkbox"/>		
Renseignements (autorités, travaux publics)	:	<input type="checkbox"/>		
Vision locale	:	X	Par l'expert, seul	06.05.2019

VALEUR VENALE RETENUE :

Fr. 585'000.— à 590'000.—

1. DONNES DE BASE OBJECTIVE

1.1. Parcelle(s)

Feuillet no 2373 : 633 m2

1.2. **Valeur officielle**

Feuillet no 2373 : Fr. 425'300.— (2003)

1.3. **Valeur incendie**

Bâtiment no 24 : Fr. 469'800.— (ind. 135)

no 26 : Fr. 15'800.— (ind. 135)

Remarque : le couvert à voiture n'est pas assuré auprès de l'ECA-JU

1.4. **Années de construction**

Bâtiment no 24 : 1949, dernière transformation en 1995

no 26 : 1990

1.5. **Zone**

: HA

1.6. **Affectations du bâtiment**

Bâtiment no 24 : Habitation, 1 appartement 5,5 pièces

: Garage privé 1 voiture

Couvert 1 voiture devant l'entrée du garage

2. ESTIMATION QUALITATIVE

1= très bon

2= bon

3= moyen

4= mauvais

2.1. Commentaires concernant la commune

2

Bassecourt, village d'environ 3'450 habitants à environ 10 km du chef-lieu Delémont. Comprenant : école primaire et secondaire, médecin, dentiste, centre commercial, poste, banques ainsi que plusieurs établissements publics. Desservi par les CFF et bus PTT, à 2 km d'un embranchement de l'autoroute A16. Bonnes activités économiques et associatives, potentiel de développement intéressant.

2.2. Situation au sein de la commune

2

A l'entrée Est du village, en retrait Nord environ 200 mètres de la route principale traversant ce dernier. Environnement bâti connu sans nuisances particulières.

2.3. Equipement /infrastructure

2

Viabilisation conforme aux prescriptions communales. Terrain plat, accès aisé.

2.4. Qualité des locaux

3

L'ensemble des locaux ont été rénovés il y a 24 ans avec des matériaux quelque peu démodés actuellement. L'ambiance intérieure n'est pas très attractive du fait que les locaux sont sans entretien depuis plusieurs mois.

2.5. Répartition de l'affectation

3

Bâtiment no 24

Sous-sol :

- Corridor central	5.6 m2
- Cave	8.1 m2
- Chambre de travail – repassage	11.3 m2
- Local chauffage (chauffage au mazout)	4.1 m2
- Atelier de bricolage, inst. Technique pour bassin	8.4 m2
- Local citerne (contenance 3'750 litres)	
- Buanderie, bac polyester, sans machines	9.8 m2
- Local rangement avec sortie extérieure Est	9.5 m2
- Chambre, salle de jeux (accès par local de rangement)	10.3 m2

Rez de Chaussée :

- Entrée principale couverte (6 marches)	
- Hall – vestiaire	8.6 m2
- Corridor central, escalier accès à l'étage	5.5 m2
- Lavabo encastré dans meuble de rangement	3.2 m2
- Salon avec cheminée	27.5 m2

- Cuisine avec îlot central – bar, sortie extérieur Est
accès aïsance 6 marches 19.5 m2
- Coin repas 9.7 m2

Etage 1 :

- Hall de distribution 6.2 m2
- 2 chambres Sud
 - o 1 chambre avec balcon 14.3 m2
 - o 1 chambre 12.8 m2
- 1 chambre Nord 9.8 m2
- Salle de bain 4.2 m2
(lavabo double encastré dans armoire de rangement,
baignoire, WC)

Bâtiment no 26

Plain-pied :

- Garage préfabriqué 1 voiture (actuellement utilisé comme dépôt)
- Couvert voiture (devant entrée garage)

Bassin extérieur :

- Dimension 8.0 / 4.0 / 1.5 mètres
Installation traitement de l'eau + chauffage dans sous-sol bâtiment no 24

2.6. Demande de location et de vente 3

Propriété à l'abandon depuis plusieurs mois ce qui ne la rend pas très attractive que ce soit pour la location ou la vente.

2.7. Qualité de la construction 3

Construction massive sans défaut apparent de mise en œuvre, cependant souffrant d'un manque d'entretien usuel vu son abandon de plusieurs mois. L'escalier accès à l'étage est défectueux.

2.8. Etat d'entretien du bâtiment 3

Age économique : coefficient moyen de vétusté : 25 %

2.9. Divers

- a) Section de la propriété, état des charges, section des servitudes, annotations, mentions, gages, état des droits :
Consulter le registre foncier.
- b) Risques écologiques, site contaminé
Non, à priori, sous réserve d'examen spécifiques qui n'ont pas été effectués (rapport contrôle des installations électriques, contrôle du coefficient thermique du bâtiment).
- c) Potentiel d'utilisation
Vu l'aisance disponible dans l'angle Sud-Est de la parcelle, la construction d'un pavillon de jardin lié au bassin est envisageable tout en respectant les distances aux limites.

3. ESTIMATION

3.1. Généralités

- a) Taux de capitalisation en %
- | | |
|--|--------|
| Taux de base minimal | 2.5 % |
| Suppléments éventuels pour : | |
| ▪ Coûts d'exploitation | |
| ▪ Coûts d'entretien | 0.5 % |
| ▪ Provisions | 0.25 % |
| ▪ Risque locatif-vente | 0.25 % |
| ▪ Facteur régional | |
| ▪ Autre, zone bruyante proximité école | |
| Total suppléments | 1 % |
- Supplément additionnel, bâtiment de plus de 50 ans
- | | |
|--|-----|
| | 1 % |
|--|-----|
- Taux de capitalisation total**
- | | |
|--|--------------|
| | 4.5 % |
|--|--------------|
- b) Valeur de rendement basée sur
- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Location potentielle |
| <input type="checkbox"/> | Location effective |
- c) Volume du bâtiment, norme appliquée
- | | |
|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> | SIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> | ECA-JURA |

3.2. Valeur réelle

CFC	Désignation	%	m ² ou m ³	frs/ m ² ou m ³	part (%)	frs.	Totaux frs.
0	Terrain No 2373, assise aisance		630	220.—			
	Total terrain				23.9 %		139'260.—
2	Bâtiments No 24, habitation 5.5 pièces		655	717.25		469'800.—	
	No 26, garage 1 voiture'		65	243.—		15'800.—	
	Couvert voiture		38	120.—		4'560.—	
	Bassin extérieur, inst. Techniques		estim.			30'000.—	
	Dépréciation vétusté	25 %				520'160.—	
	Total bâtiments				66.8 %	130'040.—	390'120.—
4	Aménagements extérieurs a) Surface minérales		245	130.—		31'850.—	
	b) Haies + thuyas clôtures, engazonnement, arbuste d'ornement		220	25.—		5'500.—	
	Total aménagements extérieurs				6.4 %		37'350.—
5	Frais secondaires (ch 2+4)	4 %			2.9 %		17'100.—
Valeur réelle totale					100 %		583'830.—

3.3. Valeur de rendement:

a. Valeur de rendement habitation	Loyer selon surfaces		Loyer basé sur l'unité			part %
	Surface m ²	frs./ m ² p. an	Nbr.	frs. p. mois	frs p. an	
• Habitation, 5.5 pièces garage + couvert autos bassin extérieur			1	2'200	26'400	
Total annuel					26'400.—	
Valeur de rendement	Taux de capitalisation 4.5 %				586'670.—	

Valeur de rendement	frs. 586'400.—	100 %
----------------------------	-----------------------	--------------


3.4. Calcul de la valeur vénale:

a) Valeur réelle	Valeur totale selon ch. 3.2.	frs.	583'830.—
b) Valeur de rendement	Valeur selon ch. 3.3.	frs.	586'670.—
c) Valeur vénale	Pondération :		
	Valeur réelle	1 x	
	Valeur de rendement	1 x	frs. 585'250.—
d) Déductions-augmentations			
e) Valeur vénale après toutes déductions et augmentations		frs.	585'250.—
VALEUR VÉNALE RETENUE :		frs. 585'000 à 590'000.—	

Lieu : Delémont

Date :

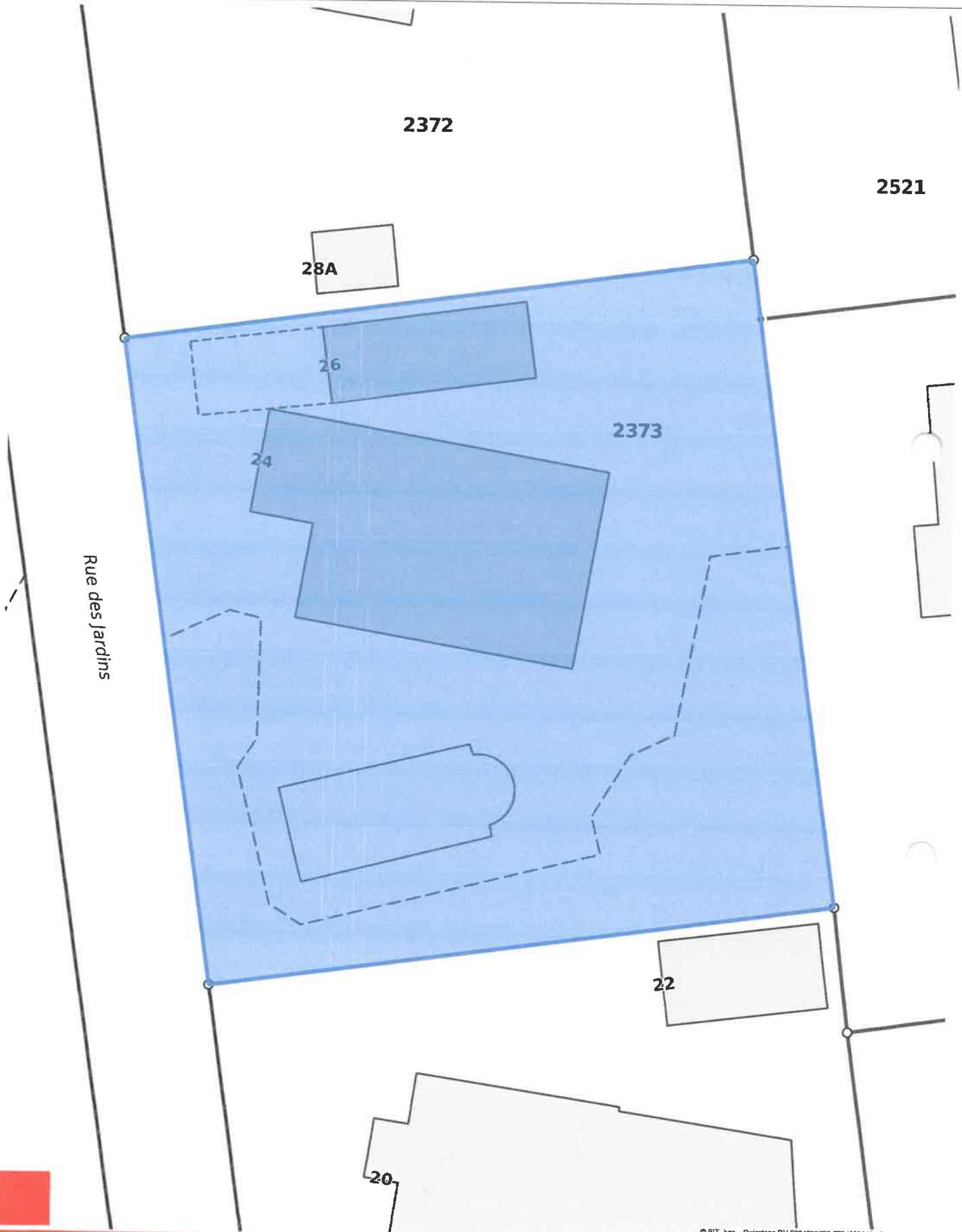
Signature :



L'expert : André Koller, architecte

PLAN CADASTRAL (copie SIT-JU)

ANNEXE NO 1



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

Echelle 1:200

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.

Impression du : 13.05.2019 15:06:26

ATTESTATION ECA-JURA

ANNEXE NO 2

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

E C A • J U R A
ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE
IMMOBILIÈRE ET DE PRÉVENTION



1 **Bâtiment** N° 24 Rue des Jardins 4900
Commune Bassecourt 6701
District Delemont Parcelle 2373

2 **Propriétaire (nom et prénom)** Cattin Etienne
Profession comptable
Rue, N° rue des Jardins 24
Numéro postal, localité 2854 Bassecourt

3 **Destination du bâtiment** habitation
(genre d'industrie, commerce; matériel entreposé)

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

5 **Assuré sur demande** bassin piscine ext. 25'000.-
(description+montant) 488'800.-

6 **Valeur d'assurance** avec / sans TVA Fr. 435'000.- A) B) V.N.
TVA N° V.A.P.J.

7 **Indice d'assurance** 125-135

8 **Classe du bâtiment** massif non massif

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

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** 1949 / 20 / 95 Annexe

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

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

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

16 **Couverture/matériau** incombustible tuiles combustible

17 **Distance jusqu'au prochain bâtiment** plus de 25 m moins de 25 m

18 **Séparation du N° en N°s**

19 **Réunion des N°s en un N°**

20 **Installation de paratonnerre** oui non 21 **Danger d'incendie ou d'explosion** oui non

22 **Danger de dommages dus aux éléments** oui non 23 **Défaut de construction** oui non

24 **Nombres d'extincteurs** -

25 **Nombres d'hydrants intérieurs** -

26 **Détection** oui / non **Sprinkler** oui / non

27 **Remarques:** l'équipement de la piscine n'est pas assuré avec le bât.

A compléter par l'ECA	
Commencement de l'assurance	1.6.08
ATC N°	
VA	Mois
Indications statistique	
2 1 1 2 0 - 6	
Propriétaire N°:	1116
Police N°:	115

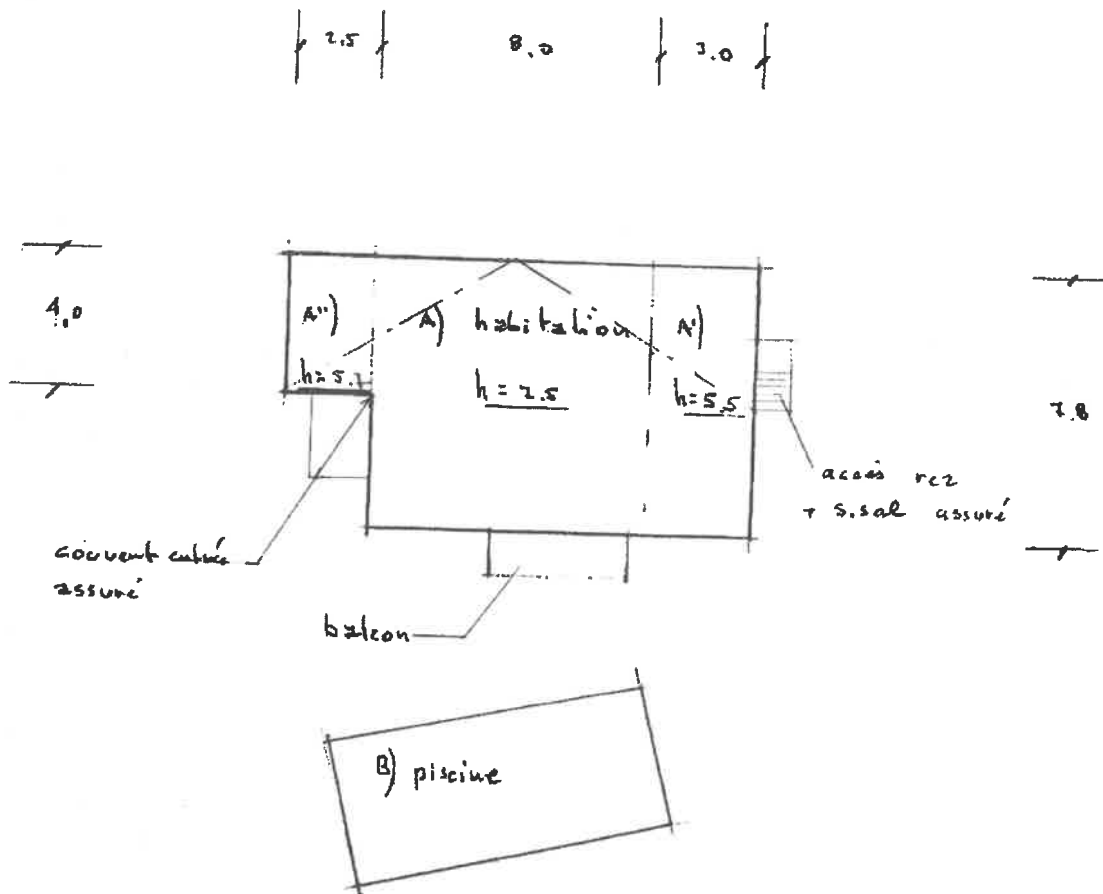
Date de l'estimation: 5 juin 2008

Signature(s):

Prrière de souligner ce qui convient

N° bâtiment: 24 Rue: des Jardins

Commune: Bassecourt



$$1 \begin{cases} A) = 8.0 \times 2.8 \times 2.5 = 420 \text{ m}^3 \\ A1) = 3.0 \times 2.8 \times 5.5 = 130 \text{ m}^3 \\ A2) = 2.5 \times 4.0 \times 5.7 = 55 \text{ m}^3 \end{cases}$$

$$655 \text{ m}^3 \text{ à fr. } 625 = 410'000.-$$

$$2 \quad B) \text{ sur demande piscine bassin uniquement: } = 25'000.-$$

$$\underline{\underline{435'000.- = V.N.}}$$

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant: 



1. **Bâtiment** N° 16 Rue des Jardins
Commune Bassecourt
District Delémont Parcelle 2373

2. **Propriétaire** (nom et prénom) Cattin Etienne
Profession Comptable
Rue, N° Rue des Jardins 24
Numéro postal, localité 2854 Bassecourt

3. **Destination du bâtiment**
(genre d'industrie, commerce; matériel entreposé) Garage pr.

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

5. **Assuré sur demande**
(description + montant) 15'800.-

6. **Valeur d'assurance** Fr. 14'000.- A VN.
V.A.P.J.

7. **Indice d'assurance** 125-135

8. **Classe du bâtiment** massif non massif

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

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** 1990 Annexe

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

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

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

16. **Couverture/matériau** Tuiles incombustible combustible

17. **Distance jusqu'au prochain bâtiment** plus de 25 m moins de 25 m

18. **Séparation du N°** en N°

19. **Réunion des N°** en un N°

20. **Installation de paratonnerre** oui non

21. **Danger de dommages dus aux éléments** oui non

22. **Danger d'incendie ou d'explosion** oui non

23. **Défaut de construction** oui non

24. **Remarques:**

4900
6701

A compléter par l'AJ

Commencement de l'assurance 1.11.04

ATC N°

VA Mois

Indications statistiques

2	1	1	9	0	-	2
---	---	---	---	---	---	---

Propriétaire N°: 1116

Police N°: 115

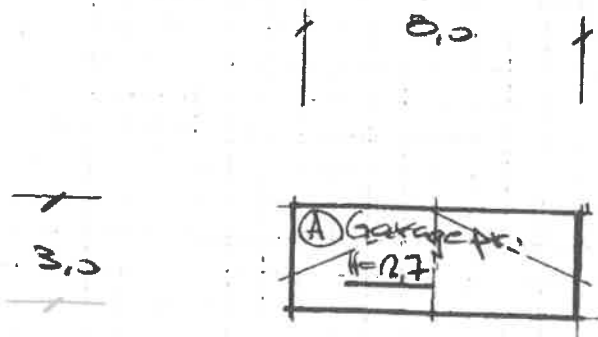
Date de l'estimation: 23.10.04

Signature: [Signature]

Prêre de souligner ce qui convient.

N° bâtiment: 16 Rue: des Jardins

Commune: Bassecourt



$$\textcircled{A} \quad 8,0 \times 3,0 \times 2,7 = 65,7 \text{ m}^3 \text{ à Fr. 215,-} = 14000,-$$

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant: _____

DOSSIER PHOTOS

ANNEXE NO 3



Face Sud, bassin



Face Sud-Est, aïssance



Face Nord-Ouest, accès propriété

SOUS-SOL



Corridor central



Atelier bricolage, tech. Piscine



Local chauffage



Chambre de travail



Buanderie



Local de rangement



Chambre, salle de jeux

REZ-DE-CHAUSSEE



Corridor central



Salon, cheminée



WC, lavabo



Cuisine



Coin repos

ETAGE 1



Hall de distribution



Chambre Nord



Chambres Sud



Salle de bains