

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtételle
t +41 32 420 74 11
f +41 32 420 74 01
droit-rural.ecr@jura.ch

Droit foncier rural

Détermination du prix licite sur la base de la valeur officielle

Votre dossier est traité par :

Courtemelon, le 16 mars 2023/HS-pod

Hervé Schaffter, t +41 32 420 74 11, herve.schaffter@jura.ch

Requérant :	Office des Poursuites et faillites 15, rue Auguste-Cuenin 2900 Porrentruy	But de l'estimation :	Prix licite
		Objet :	Feuillet no 2229 Ban Grandfontaine

Etat de propriété du bien : Pleine propriété, succession répudiée

Calcul détaillé :

Elément estimé	Surface	Valeur officielle	Coefficient	Valeur vénale	Prix licite
	m2	Fr.		Fr.	Fr.
Terrain agricole	2'700	1'530.00	5.01	7'665.30	8'048.57
	2'700	1'530.00		7'665.00	8'049.00


Jean-Paul Lachat
Chef de service


Hervé Schaffter
Droit rural

- Annexe 0 :** Requête de l'Office des Poursuites de Porrentruy
Annexe 1 : Extrait du registre des propriétaires. Registre foncier du Jura.
Annexe 2 : Orthophoto. Système d'information du territoire.
Annexe 3 : Statistique foncière agricole. Service de l'économie rurale.

Annexe 0

**OFFICE DES POURSUITES ET FAILLITES
DE PORRENTROY**15, rue Auguste-Cuenin
CH-2900 Porrentruyt +41 32 420 32 10
f +41 32 420 32 11
secr.pfp@jura.ch

CCP 25-345-1

CP 1412, rue Auguste-Cuenin, 2900 Porrentruy

Service de l'économie rurale
Case postale 131
Courtemelon
2822 Courtételle

ECR R 15 FEV. 2023					
	Resp.	Pinf.		Resp.	Pinf.
JPL			HS	✓	
RB			CV		
CF			CM		
SFM			CC		
PF			VF		
			LB		

Porrentruy, le 10 février 2023 / rm

**Expertise parcelle feuillet n° 2229 du ban de Grandfontaine
VIÉLAT Willy, succession répudiée, né le 21.11.1949, domicilié en son vivant à Rue de la
Férouse 7, 2908 Grandfontaine, décédé le 20.09.2022**

Madame, Monsieur,

Par décision du 10 janvier 2022, la Juge civile du Tribunal de Première Instance du Canton du Jura a prononcé la faillite ci-dessus.

Nous vous remettons en annexe la copie de l'extrait du Registre foncier concernant le feuillet indiqué ci-dessus appartenant à Monsieur VIÉLAT Willy.

Nous vous prions de bien vouloir procéder à l'estimation de la valeur vénale de ce feuillet et nous indiquer le prix licite. Vous voudrez également nous informer s'il y a des clauses particulières à mentionner dans les conditions de vente.

D'avance, nous vous en remercions et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Mylène JOLIDON
Préposée a.i.

Annexes : ment.

Annexe 1

Extrait du registre foncier Bien-fonds Grandfontaine / 2229

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6792 Grandfontaine	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	2229	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 14586 97717 20	
Surface	2'700 m²,	
Mutation	Dossier géomètre: 2021/3/0, AV-Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Les Bois, 2908 Grandfontaine	
Couverture du sol	Champ pré pâturage, 0 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	
Valeur actuelle officielle CHF	(-) 1'530.00	(-) 2021/2336/1
	1'530.00	2021 (31.12.2021)
Valeur de rendement actuelle CHF		

Propriété

Propriété individuelle
 Viénat Willy, 22.11.1949, Rue de la Férouse 42B, 2908 Grandfontaine 09.06.2021 2021/2336/1 Remaniement

Mentions

09.06.2021 2021/2336/0 Syndicat d'améliorations foncières ID.2021/001325
 EREID: CH38060000000035185169
 09.06.2021 2021/2336/0 Améliorations foncières ID.2021/001326
 EREID: CH38060000000035185270

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.02.2010 2010/692/0 Saisie, Fr.19'000.00 ID.2010/1350010530
 EREID: CH38060000000017360366
 23.03.2012 2012/1336/0 Saisie, Fr.11'000.00 ID.2012/1350013208
 EREID: CH38060000000014606770
 17.10.2012 2012/4621/0 Saisie, Fr.7'500.00 ID.2012/1350013864
 EREID: CH38060000000022613363

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

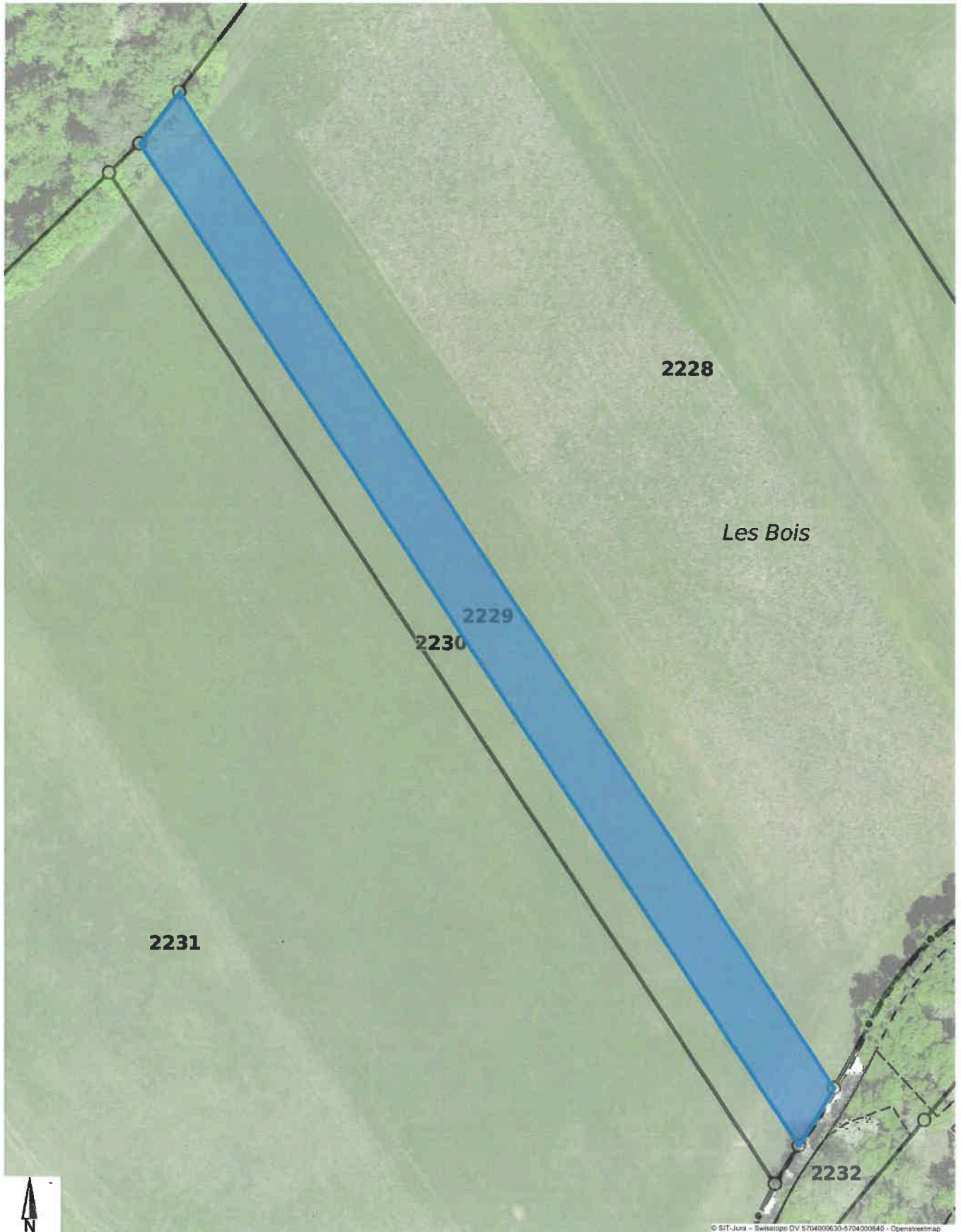
Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Annexe 2



0 10 20 30m
Echelle 1:1'000

2229 Grandfontaine

Annexe 3

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtételle
t +41 32 420 74 00
f +41 32 420 74 01
secr.ecr@jura.ch

**PRIX DES TERRAINS AGRICOLES****Région : district de Porrentruy, zone de plaine****Statistique ECR 3**

**La statistique 2022 est valable du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.
Elle remplace la statistique 2021 publiée en décembre dernier.**

a) LDFR et autorité compétente

La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 stipule que les ventes d'immeubles agricoles convenues pour un prix surfait ne peuvent pas être autorisées. Un prix d'acquisition est surfait lorsqu'il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des immeubles comparables dans la même région au cours des **cinq dernières années** (art. 66 LDFR). Ce prix maximum est appelé "Prix licite"; il est calculé à partir du "Prix moyen du marché", publié dans la statistique ci-après.

Dans le Canton du Jura, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'acquisition est la Commission foncière rurale; elle peut requérir les informations nécessaires auprès du Service de l'économie rurale.

b) Prix moyen du marché et prix licite

Afin de déterminer le "Prix moyen du marché", le Service de l'économie rurale établit chaque année une statistique des prix de vente entre tiers, sur la base des ventes inscrites au Registre foncier au cours des cinq dernières années. Le prix licite s'élève par définition à 1.05 fois le "Prix moyen du marché".

c) Méthodes d'estimation

Les deux méthodes d'estimation suivantes sont à disposition :

1. Approximation par la valeur officielle

$$\text{Prix licite} = \text{valeur officielle} \times \text{coefficient} \times 1.05$$

Remarque : Cette méthode présente l'avantage d'être simple et rapide. Elle ne permet toutefois qu'une évaluation approximative du prix, car les valeurs officielles sont calculées selon la qualité d'un secteur de terrain donné et non pas sur la base des qualités et défauts constatés d'une parcelle déterminée.

2. Estimation par une visite des lieux (expertise)

Prix licite = valeur de rendement x coefficient x facteur correctif x 1.05

Remarque : Une expertise visant à fixer précisément le "Prix moyen du marché" et le "Prix licite" est réalisée sur la base d'une visite des lieux par un expert agréé. Les qualités et défauts d'une parcelle sont alors clairement identifiés par la méthode de l'estimation de la valeur de rendement. En raison de l'écart existant entre la valeur officielle (V.O.) et la valeur de rendement (V.R.) du nouveau Guide 2018, la méthode d'estimation par la V.R. nécessite l'emploi d'un facteur correctif.

d) Choix de la méthode d'estimation

Jusqu'à une valeur officielle par immeuble de 10'000 francs :

Le choix de la méthode d'estimation est, sous réserve de circonstances particulières, laissé à l'appréciation des parties (vendeur et acquéreur).

Au-delà d'une valeur officielle par immeuble de 10'000 francs :

Seul le recours à une estimation par une visite des lieux (expertise) sera en principe admis par la Commission foncière rurale.

e) Données 2022 pour le district de Porrentruy, zone de plaine

Prix moyen du marché, toutes qualités confondues	Frs 2.19/m²
Coefficient	5.01
Facteur correctif	0.81

Ces données signifient que les ventes enregistrées ont atteint, en moyenne, 5.01 fois la valeur officielle (V.O.), ou un prix moyen de Fr. 2.19/m² et que, dans le district de Porrentruy, zone de plaine, le facteur correctif à appliquer en raison de l'écart existant entre la valeur officielle (V.O.) et la valeur de rendement (V.R.) du nouveau Guide 2018 est de **0.81**.

f) Exemples de calculs

Approximation par la valeur officielle : Terrain de 10'000 m², dont la valeur officielle a été estimée à Fr. 4'000.-. La valeur officielle s'élève à Fr. 0.40/m²; il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 2.00/m² (= 0.40/m² x 5.01) et le "Prix licite" à Fr. 2.10/m² (= 0.40 x 5.01 x 1.05).

Estimation par une visite des lieux (expertise) : Terrain de 10'000 m², dont la valeur de rendement a été estimée à Fr. 5'780/ha.-. La valeur de rendement s'élève à Fr. 0.578/m². Il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 2.35/m² (= 0.578 x 5.01 x 0.81) et le "Prix licite" à Fr. 2.46/m² (= 0.578 x 5.01 x 0.81 x 1.05).

Attention : Le prix moyen du marché exprimé en francs par m² est donné à titre purement indicatif et ne pourra en aucun cas servir de base pour déterminer le prix licite d'une parcelle.