



estimaterre

Adresse :
Hervé Schaffter
Rue de l'Incendie 2
2854 Bassecourt

Contact :
info@estimaterre.ch
www.estimaterre.ch
079 746 00 39

Haute-Sorne, le 5 janvier 2024

Rapport d'expertise

Prix maximum non surfait

Feuillets nos 115 et 2024 - propriété de M. Gérald Chételat

JURA **CH**
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



Source : Système d'information du territoire

Prix maximum non surfait 2024 :

545'000 francs

1 Requéran

Office des Poursuites et Faillites de Delémont, 2, rue de l'Avenir, 2800 Delémont.

2 Mandat

2.1 But initial du mandat

Selon demande du 15 novembre 2023, le requérant nous demande si l'immeuble-feuillet no 115 du ban de Pleigne est soumis à la LDFR et quelle est sa valeur en cas de vente.

2.2 Visite des lieux

Le soussigné s'est rendu sur place en date du 21 décembre 2023 pour une visite des complète des bâtiments en compagnie du propriétaire.

2.3 Correction du mandat

Le bâtiment no 3.1 visible ci-dessus se situe à cheval sur les parcelles nos 115 et 2024 du ban de Pleigne. Selon expertise avec visite des lieux du 21 décembre 2023, les bâtiments nos 7 et 3.1 sont indissociables du fait de leur nature et leur vocation agricole commune. Dès lors, il sied d'estimer les deux feuillets ensembles pour une hypothétique réalisation par l'Office des Poursuites et Faillites.

3 Description de l'objet

3.1 Plan de situation

Selon visite des lieux, les feuillets nos 115 et 2024 sont indissociables l'un de l'autre. La représentation suivante montre l'agencement sommaire actuel des bâtiments :



Source : Système d'information du territoire.

La partie à l'est utilisée comme hangar agricole et l'aire d'affouragement forment un volume de bâtiment uniforme et indivisible. Le hangar no 3.1 sert notamment d'espace de stockage pour les machines agricoles.

3.2 Situation actuelle du domaine

Le domaine est formé d'environ 6 ha en propriété de surface agricole utile et 3 ha de forêt. Le domaine a été remis en location récemment à un jeune fermier du village. Environ 24 ha appartenant à la commune de Pleigne arrondissent le domaine agricole affermé. Les bâtiments peuvent accueillir plusieurs dizaines d'UGB.

4 Bases légales et prix maximum non surfait

Entreprise agricole - définition

Loi fédérale

L'art. 7 LDFR (loi sur le droit foncier rural) dit ceci :

¹Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins **une unité de main-d'œuvre standard**. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard.

²Aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles.

³Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

⁴Doivent, en outre, être pris en considération :

- a. les conditions locales ;
- b. la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes ;
- c. les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.

^{4bis}Pour apprécier s'il y a propriété d'une entreprise agricole au sens des art. 21, 36, al. 2, 42, al. 2, 47, al. 2, et 49, al. 2, on prendra également en considération les immeubles visés à l'al. 4, let. c.

Loi cantonale

L'art 3 de la loi introductive sur le droit foncier rural mentionne que « sont soumises aux dispositions sur les entreprises agricoles les unités qui servent de base à la production agricole et qui exigent au moins les **trois quarts d'une unité de main-d'œuvre standard**. »

Partage matériel

En cas de vente, le partage matériel serait possible en respectant les teneurs de l'art. 60 al. 2 LDFR.

Prix maximum non surfait

Cadre légal fédéral

Concernant le prix d'acquisition surfait, l'art. 66 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) dit que « le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années ».

4.1 Formulation des questions

Aussi, le présent rapport répond aux questions suivantes :

Question 1 :

« Les feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne sont-ils soumis à la LDFR ? »

Question 2 :

« En cas de vente avec partage matériel, quel est le prix maximum non surfait 2024 des feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne ? »

5 Réponse aux questions

Question 1 :

« Les feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne sont-ils soumis à la LDFR ? »

Description brève des bâtiments principaux

Bâtiment no 7

Il s'agit d'un corps de ferme composé d'une habitation, remise, atelier, écurie à chevaux et d'un rural avec logettes à l'ouest et d'une stabulation libre divisée en quatre modules à l'est. Le logement est dans un état d'entretien moyen. De manière générale, les installations agricoles sont dans un bon état.

Hangar no 3.1

Le hangar est utilisé comme aire d'affouragement pour l'atelier bovin destiné à l'élevage ou l'engraissement et comme abri et rangement de machines agricoles.

Fosses et fumière

Une fosse ronde et une fumière complètent la description des installations et équipements existants.

Assujettissement LDFR

Assujettissement à la loi ?

Les bâtiments sont en partie situés hors zone à bâtir. Leur utilisation actuelle et vocation objective est clairement agricole, comme le mentionne l'art. 6 LDFR.

Entreprise agricole ?

La question de l'existence d'une entreprise agricole peut rester pour l'heure ouverte. En cas de réalisation effective, l'Office des Poursuites devrait néanmoins requérir une décision en constatation auprès de l'autorité foncière cantonale.

En tenant compte uniquement de la capacité de détention de bétail des bâtiments, le nombre d'unités de main-d'œuvre standard dépasse largement 0.75 UMOS. Pour autant, la surface en propriété est faible. Selon le bureau Estimerterre, il existe une entreprise agricole pour autant que le domaine exploité actuellement bénéficie des surfaces afferméés communales.

Réponse 1 :

Selon les éléments ci-dessus, les feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne sont soumis à la LDFR.

Question 2 :

« En cas de vente, quel est le prix maximum non surfait 2024 des feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne ? »

Valeur de rendement agricole

Selon estimation visible en annexe du rapport, la valeur de rendement des feuillets estimés s'élève à **233'043 francs**.

Prix maximum non surfait

Au cas précis

Indépendamment du fait de savoir si les propriétés de M. Chételat forment une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR et 3 LiLDFR ou non, l'évaluation en 2024 des deux feuillets décrits se présente comme suit :

Bâtiments :

Prix maximum non surfait = [valeur de rendement x 2.22 x 1.05]

Terres agricoles :

Prix maximum non surfait = [valeur de rendement x 5.93 x 0.58 x 1.05]

Conformément aux directives récemment publiées par le Service de l'économie rurale et la pratique de la Commission foncière rurale, visibles en annexe du rapport, le calcul du prix maximum non surfait du domaine agricole est le suivant en 2024 :

| Commune | Feuille | Surface agricole utile | Bâtiments agricoles | Total | Prix licite |
|--------------|---------|------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | | Valeur rendement (frs) | | | Francs |
| Pleigne | 115 | 306 | 155 046 | 155 352 | 362 517 |
| Pleigne | 2024 | 907 | 76 784 | 77 691 | 182 259 |
| Total | | 1 213 | 231 830 | 233 043 | 544 776 |

Réponse 2 :

Le prix maximum non surfait 2024 des feuillets nos 115 et 2024 du ban de Pleigne s'élève à **545'000 francs (arrondi au millier)**.

La présente évaluation part du principe que le droit d'habitation inscrit actuellement au Registre foncier sera radié avant la vente. En effet, la bénéficiaire vit depuis l'an dernier en établissement médico-social.



Hervé Schaffter

Estimaterre

Réserves

- 1) Le présent document repose en partie sur la base des informations transmises par le requérant et/ou le propriétaire. Toute responsabilité en cas d'inexactitude des données transmises est exclue.
- 2) Les éléments de construction et installations cachés, invisibles ou inaccessibles ainsi que situés sous du crépi ne peuvent pas être examinés ou évalués en raison de leur état.

Annexes

Voir document *Annexes au rapport d'expertise*



estimaterre

Adresse :

Hervé Schaffter
Rue de l'Incendie 2
2854 Bassecourt

Contact :

info@estimaterre.ch
www.estimaterre.ch
079 746 00 39

Haute-Sorne, le 5 janvier 2024

Annexes au rapport d'expertise

Propriétés nos 115 et 2024 - propriété de M. Gérald Chételat

- Annexe 0 : Demande de l'Office des Poursuites.
- Annexe 1 : Extrait du Registre foncier & nature du sol.
- Annexe 2 : Valeurs d'assurances des bâtiments d'ECA-Jura.
- Annexe 3 : Valeur de rendement. Estimerterre.
- Annexe 4 : Détermination du prix licite.
- Annexe 5 : Statistique foncière.

Annexe 0

**OFFICE DES POURSUITES ET FAILLITES
DE DELÉMONT**

2, rue de l'Avenir, case postale 731, 2800 Delémont 1

Hervé SCHAFFTER
Estimaterre
Rue de l'Incendie 2
2854 Bassecourt

2, rue de l'Avenir
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 56 60
f +41 32 420 56 61
secr.pfd@jura.ch
ccp 25-8-2

Delémont, le 15 novembre 2023/rt Personne de contact : R. Torchia ☎ 032/420.56.69 e-mail : rachel.torchia@jura.ch

**Feuillet no 115 du ban de Pleigne appartenant à CHETELAT Gérard, Vie-de-Delémont 5,
2807 Pleigne**

Monsieur,

Dans le cadre de la préparation d'une vente aux enchères, nous vous remercions de nous informer si ce terrain est soumis à la LDFR et bien vouloir nous expertiser l'immeuble.

En vous remerciant d'avance, nous vous présentons, Monsieur, nos salutations les meilleures.



Office des poursuites de Delémont
Antoine Varrin
Préposé

Annexes : extrait du registre foncier
 Copie police ECA Jura

Annexe 1

Extrait du registre foncier Bien-fonds Pleigne / 115

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

| | |
|----------------------------------|---|
| Commune politique | 6719 Pleigne |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 115 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH 61064 94478 66 |
| Surface | 2'746 m ² , |
| Mutation | |
| Numéro(s) plan(s): | 2 |
| Part de surface grevée | |
| Désignation de la situation | La Montaignatte |
| Couverture du sol | Bâtiment, 918 m ² Autre surface à revêtement dur, 1'012 m ² Champ, pré, pâturage, 779 m ² Jardin, 37 m ² |
| Bâtiments/Constructions | Bâtiments/constructions, N° Vie de Delémont 7, 2807 Pleigne d'assurance: 7, 0 m ² |
| Observations MO | |
| Observations RF | |
| Immeubles dépendants | Aucun(e) |
| Valeur actuelle officielle CHF | 209'420.00 |
| Valeur de rendement actuelle CHF | 2008 (31.12.2008) |

Propriété

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Propriété individuelle | |
| Chételat Gérald, 18.06.1961, | 31.12.1993 1993/2348/0 Achat |

Mentions

| | |
|------------------------|--|
| 14.08.1995 1995/1688/0 | Restriction de la propriété ID.1995/1400024442 |
| 11.03.1996 1996/556/0 | Limite de charge, Fr.263'690.00 ID.1996/1400029464 27.09.1996 1996/2437/0 Modification |

Servitudes

| | | |
|------------------------|---|--|
| 17.09.1913 I/1432 | (C) Autorisation d'exploitation ID.1913/1200019900 en faveur de Commune mixte Pleigne | 17.09.1913 I/1432 |
| 31.12.1993 1993/2348/0 | (C) Droit d'habitation ID.1993/1200020916 en faveur de Chételat Marie-Thérèse, 25.11.1933 Primé par droit de gage ID.1983/501933582 | 31.12.1993 1993/2348/0 27.09.1996 1996/2438/0 |

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

| | | |
|------------------------|---|------------------------|
| 07.11.1997 1997/2389/0 | Saisie, Fr.2'608.25 ID.1997/1300007486 | |
| 04.12.1997 1997/2602/0 | Saisie, Fr.2'138.00 ID.1997/1300007551 | |
| 04.05.1999 1999/988/0 | Saisie, Fr.19'740.30 ID.1999/1300008594 | |
| 04.05.1999 1999/989/0 | Saisie, Fr.5'828.45 ID.1999/1300008617 | |
| 15.06.1999 1999/1300/0 | Saisie, Fr.19'155.70 ID.1999/1300008754 | |
| 21.10.1999 1999/2385/0 | Saisie, Fr.1'474.50 ID.1999/1300009037 | |
| 13.06.2001 2001/2565/0 | (C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.840.00 ID.2001/1350000711 en faveur de ECA-Jura Etablissement cantonal | 13.06.2001 2001/2565/0 |
| 22.02.2018 2018/725/0 | d'assurance immobilière et de prévention, Saignelégier (C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.2'632.70 ID.2018/000349 en faveur de ECA-Jura Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention, Saignelégier | |
| 08.07.2022 2022/2689/0 | Saisie, Fr.52'507.40 ID.2022/001636 | |
| 30.03.2023 2023/1109/0 | Saisie, Fr.14'916.60 ID.2023/000632 | |
| 21.09.2023 2023/3202/0 | (C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.2'674.50 ID.2023/001535 en faveur de ECA-Jura Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention, Saignelégier | |

Droits de gage immobilier

| | | |
|------------------------|--|--|
| 07.05.1976 1976/1178/0 | Cédule hypothécaire de registre, Fr. 40'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8.0%, 1976/1178, ID.1976/120655447, Droit de gage collectif, avec Pleigne/2024 Pleigne/2346 Pleigne/2357 Pleigne/2360 | 07.05.1976 1976/1178/0 |
| | Créancier hypothécaire SIX SIS SA, Olten (IDE: CHE-106.842.854) | 05.06.2018 2018/1995/0 05.06.2018 2018/1995/0 |
| Observation: | Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 6 mois | |
| 12.08.1983 1983/3082/0 | Cédule hypothécaire de registre, Fr. 240'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 8.5%, 1983/3082, ID.1983/501933582, Droit de profiter des cases libres, | 12.08.1983 1983/3082/0 |

Droit de gage collectif, avec Pleigne/2024 Pleigne/2346 Pleigne/2357
Pleigne/2360

08.06.1994 1994/977/0
Modification
19.09.1994 1994/1621/0
Modification
27.09.1996 1996/2438/0
Modification
05.06.2018 2018/1995/0
05.06.2018 2018/1995/0

Observation:
19.09.1994 1994/1622/0

Créancier hypothécaire SIX SIS SA, Olten (IDE: CHE-106.842.854)
Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et
conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 6 mois
Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 90'000.00, 3ème rang,
Intérêt max. 10.0%, 1994/1622, ID.1994/565172279, Droit de profiter
des cases libres, Droit de gage collectif, avec Pleigne/2024 Pleigne/2346
Pleigne/2357 Pleigne/2360

19.09.1994 1994/1622/0

04.02.1998 1998/214/0
Modification
19.09.1994 1994/1622/0

Créancier hypothécaire République et Canton du Jura - Service de
l'économie rurale - Crédits agricoles

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

MISE EN GARDE : LES INFORMATIONS FOURNIES SONT DEPOURVUES DE FOI PUBLIQUE ET DEMEURENT PUREMENT INDICATIVES

Informations natures du sol (en m2) pour :
 Pleigne (6719)
 Parcelle : 115

| | | | |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|
| Bâtiments | 918 | Eau | 0 |
| Revêtements durs | 1 012 | eau stagnante | 0 |
| route et chemin | 0 | cours d'eau | 0 |
| trottoir | 0 | roselière | 0 |
| ilot | 0 | Boisée | 0 |
| chemin de fer | 0 | forêt dense | 0 |
| place d'aviation | 0 | pâturage boisée dense | 0 |
| bassin | 0 | pâturage boisé ouvert | 0 |
| autre revêtement dur | 1 012 | autre boisée | 0 |
| Verte | 816 | Sans végétation | 0 |
| champ, pré, pâturage | 779 | rocher | 0 |
| vigne | 0 | glacier, névé | 0 |
| autre culture intensive | 0 | éboulis, sable | 0 |
| jardin | 37 | gravière, décharge | 0 |
| tourbière | 0 | autre sans végétation | 0 |
| autre verte | 0 | | |

Surface totale 2 746 m2

Nouvelle recherche

Commune : Pleigne 

Numéro de parcelle : 115

Extrait du jeudi 21 décembre 2023

MISE EN GARDE : LES INFORMATIONS FOURNIES SONT DEPOURVUES DE FOI PUBLIQUE ET DEMEURENT PUREMENT INDICATIVES

Informations natures du sol (en m2) pour :
Pleigne (6719)
Parcelle : 2024

| | | | |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|
| Bâtiments | 132 | Eau | 0 |
| Revêtements durs | 683 | eau stagnante | 0 |
| route et chemin | 0 | cours d'eau | 0 |
| trottoir | 0 | roselière | 0 |
| ilot | 0 | Boisée | 0 |
| chemin de fer | 0 | forêt dense | 0 |
| place d'aviation | 0 | pâturage boisée dense | 0 |
| bassin | 0 | pâturage boisé ouvert | 0 |
| autre revêtement dur | 683 | autre boisée | 0 |
| Verte | 2 418 | Sans végétation | 0 |
| champ, pré, pâturage | 2 418 | rocher | 0 |
| vigne | 0 | glacier, névé | 0 |
| autre culture intensive | 0 | éboulis, sable | 0 |
| jardin | 0 | gravière, décharge | 0 |
| tourbière | 0 | autre sans végétation | 0 |
| autre verte | 0 | | |

Surface totale 3 233 m2

Nouvelle recherche

Commune : Alle 

Numéro de parcelle :

Extrait du jeudi 21 décembre 2023

Annexe 2

POLICE D'ASSURANCE No 6241 004

Valable dès le 01.01.2023

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



18 OCT. 2023

Office des poursuites
Rue de l'Avenir 2
2800 Delémont

Saignelégier, le 19 octobre 2023

Indice d'assurance : 145
Tiers No : 7473
Preneur d'assurance : Chételat Gérald
2807 Pleigne

Bât. 7, Vie de Delémont, Pleigne / non massif

| | <u>Taux</u> | <u>Prime</u> | <u>Prévention</u> |
|---|--------------|-----------------|--------------------------------|
| | | | 0.19 o/oo |
| Le volume "C" n'est pas assuré contre les dommages dus aux éléments de la nature. | | | |
| Habitation | | | |
| | | | volume ECA 655 m ³ |
| Somme assurée Fr. 271'100.--, valeur au prix du jour | 0.570 | 154.55 | 51.50 |
| Surtaxe non respect prescriptions police du feu | 2.380 | | |
| Surtaxe valeur d'assurance au prix du jour | <u>0.300</u> | 2.680 | 726.55 |
| Rural | | | |
| | | | volume ECA 1210 m ³ |
| Somme assurée Fr. 133'800.--, valeur au prix du jour | 0.570 | 76.25 | 25.40 |
| Surtaxe (code 3100, rural) | 0.480 | | |
| Surtaxe non respect prescriptions police du feu | 2.380 | | |
| Rabais mesures de prévention incendie | -0.148 | | |
| Surtaxe valeur d'assurance au prix du jour | <u>0.400</u> | 3.112 | 416.40 |
| Rural | | | |
| | | | volume ECA 4595 m ³ |
| Somme assurée Fr. 344'700.--, valeur au prix du jour | 0.570 | 196.50 | 65.50 |
| Surtaxe (code 3100, rural) | 0.480 | | |
| Surtaxe non respect prescriptions police du feu | 2.380 | | |
| Rabais mesures de prévention incendie | -0.048 | | |
| Surtaxe valeur d'assurance au prix du jour | <u>0.300</u> | 3.112 | 1'072.70 |
| Prime nette | | | |
| | | <u>2'642.95</u> | <u>142.40</u> |
| Droit de timbre 5 % de fr. 2'642.95 | | 132.15 | |
| Contribution à la prévention | | 142.40 | |
| Prime totale | | <u>2'917.50</u> | |

La présente police annule et remplace toute police antérieure.

ECA JURA
Le directeur

Sébastien Hauser

Opposition

Une opposition concernant le contenu de la présente police peut être adressée, dans un délai de 30 jours, à la direction de l'ECA JURA, 2350 Saignelégier. La procédure d'opposition est la condition préalable en vue d'une procédure ultérieure de recours auprès des instances de la juridiction administrative. Le droit d'opposition ne s'applique pas aux surtaxes pour non respect des prescriptions de police du feu.



**CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES
POUR LES BÂTIMENTS ASSURÉS EN VALEUR À NEUF RÉDUITE,
VALEUR AUX PRIX DU JOUR OU SOMME CONVENUE**

Bâtiment N° 7, Vie de Delémont, Pleigne

Police N° 6241 004

Propriétaire N° 7473
Chételat Gérald
2807 Pleigne

1. En cas de dommage total, il est alloué une indemnité qui s'élève tout au plus à la somme assurée en valeur à neuf réduite, valeur aux prix du jour ou somme convenue. Pour les bâtiments assurés en valeur aux prix du jour, cette indemnité se réduit proportionnellement en fonction de la dépréciation du bâtiment depuis la dernière estimation. Le calcul se base sur la durée de vie du bâtiment déterminée par le dernier procès-verbal d'estimation.
2. En cas de dommages partiels dont les frais de remise en état n'excèdent pas 10 % de la somme d'assurance en valeur à neuf réduite, valeur aux prix du jour ou en somme convenue, on rembourse les dépenses pour une réparation appropriée.
3. Pour les dommages partiels dont les frais de remise en état dépassent 10 % de la somme d'assurance en valeur à neuf réduite, valeur aux prix du jour ou en somme convenue, on rembourse les dépenses pour une réparation appropriée jusqu'à concurrence de 10 % de la somme d'assurance de la partie concernée. Pour le surplus, on rembourse en tenant compte du pourcentage de la sous-assurance.
4. Les parties de bâtiment dont l'entretien, la vétusté ou la non-conformité est manifeste ou contesté lors de la dernière estimation font l'objet d'une réduction d'indemnité supplémentaire en cas de sinistre.

Saignelégier, le 19 octobre 2023

Le Directeur

Sébastien Hauser

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

GED

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



1 Bâtiment N° 7 Rue VIE DE DELEDMONT 4500
Commune PLEIGNE 6719
District DELEDMONT Parcelle 115

2 Propriétaire (nom et prénom) CHETELAT GERALD p.a. Office des Pensions et faillites
Profession AGRICULTEUR Rue de l'Avenir 2
Rue, N° VIE DE DELEDMONT 5 2800 Delemond
Numéro postal, localité 2807 PLEIGNE

3 Destination du bâtiment (genre d'industrie, commerce, matériel entreposé) HABITATION - LOANGE - STABILISATION - HANGAR MACHINES AGRICOLES

4 Modification de la destination non oui (à préciser) NOUV. HANGAR MACHINES AGRICOLES

5 Assuré sur demande (description+montant) 749'600.- VAPJ (2023)
~~1116'400.- (555'400) VAPJ = 573'300.-~~

6 Valeur d'assurance avec/sans TVA Fr. ~~1'075'000.-~~ 920'000.- V.N. A-B-D-E
TVAN° V.A.P.J.

7 Indice d'assurance ~~130~~ 135 ~~155'000.-~~ V.N. C+C'

8 Classe du bâtiment massif non massif ~~161'000.-~~ = 124'600.- VAPJ

9 Situation du bâtiment isolé contigu au N° ~~697'800.- VAPJ~~

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 Av. 1850 - 1980 - 1996 Annexe E

13 Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s) 150 ans A-B 100 ans B-E 50 ans 25 ans

14 Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s) très bon A-B-B-E bon C-C' moyen vétuste très vétuste

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

16 Couverture/matériau incombustible TUILLES 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 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 2

25 Nombres d'hydrants intérieurs -

26 Détection oui / non Sprinkler oui / non

27 Remarques: 20.11.2009 21.12.2011 NON ASS. (DANGER LES ELEMENTS VOL) B PRODUCTION DE CHALEUR DUISI POUR BAT. N°5
VOLANT E. TOITES ET FACADES A FERMER POUR NOUVEAU
surtaxe 238'900.- 1.6.12 non exp PT

Date de l'estimation: 21.03.09
Signature(s): *[Signature]*

A compléter par l'ECA

Commencement de l'assurance 1.9.12
1.6.12

ATC N° 2007-268 (15.8.08)

VA 208'300.- Mois 11

Indications statistique

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 3 | 1 | 3 | 1 | - | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|

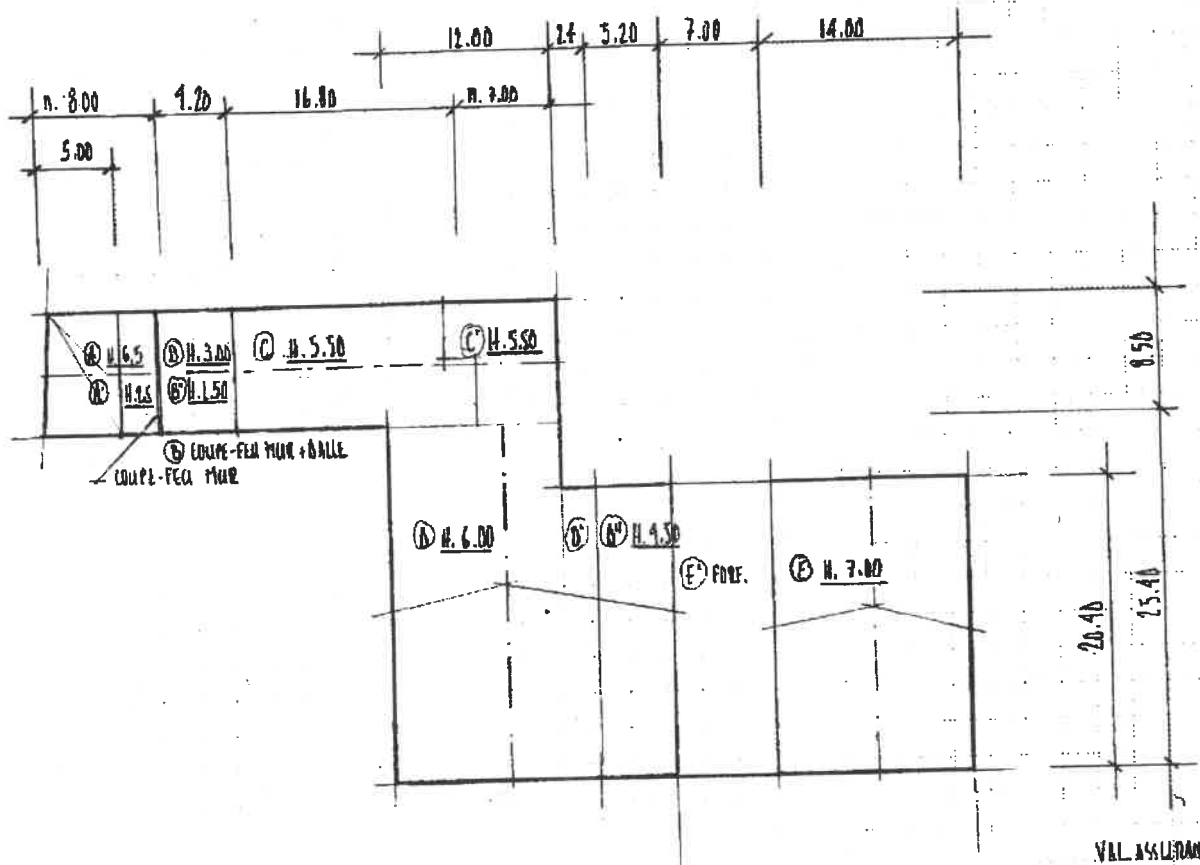
Propriétaire N°: 7473
Police N°: 6241

Prière de souligner ce qui convient

N° bâtiment: 7

Rue: VIE DE DELEMONT

Commune: PLEIGNE



| Volume | Description | Dimensions | Volume (m³) | Surface (m²) | Value (VN) | Value (VAL. ASS.) |
|--------|----------------------|-------------------------|-------------|--------------|--------------|---|
| A | HABITATION | 8.00 x 8.50 x H. 6.50 | 440 m³ | 72.00 | 335 000 | |
| A' | CAVE | 5.00 x 8.50 x H. 2.50 | 105 m³ | 42.50 | 70 000 | |
| B | ENROUFRAGE-BRUI | 4.20 x 8.50 x H. 3.00 | 110 m³ | 35.70 | 40 000 | 40 000 - VN ① |
| B' | REDUIT | 4.20 x 8.50 x H. 2.50 | 90 m³ | 30.75 | 125 000 | |
| C | REDUIT | 16.00 x 8.50 x H. 5.50 | 785 m³ | 140.00 | 125 000 | 125 000 - 1.20% - 35 000 = 90 000 - VNR ② |
| C' | ECLAIRIE | 7.00 x 8.50 x H. 5.50 | 330 m³ | 25.25 | 75 000 | 75 000 - 1.15% - 10 700 = 65 000 - VNR ② |
| D | STABIL. PENIL | 12.00 x 20.40 x H. 6.00 | 1 830 m³ | 20.40 | 400 000 | 100 000 - VN ③ |
| D' | STABIL. | 20.40 x 2.40 x H. 6.00 | 290 m³ | 15.41 | 15 000 | 15 000 - VN ③ |
| D'' | STABILISATION | 5.20 x 20.40 x H. 4.50 | 475 m³ | 2.00 | 100 000 | 100 000 - VN ③ |
| E | STABIL. EXT. FORFAIT | | | | | |
| E' | TRAV. TRAV. ACRIE | 19.00 x 20.40 x H. 7.00 | 2 688 m³ | 15.41 | 100 000 | 100 000 - VN ③ |
| | | | 6 955 m³ | | VN 1 720 000 | VAL. ASS. 1 075 000 |

* EN RAISON DE TRAVAUX D'ENTRETIEN A EFFECTUER SUR LES VOLUMES C & C'.
POUR TOITURES ET L POOL CHARPENTE - TAGARDS LE BATIMENT EST ASSURE
COMME SUIT.

indice 135 / 116'400

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:



(LS)
Monsieur
Chételat Gérald
Agriculteur
Vie de Delémont 5
2807 Pleigne

Saignelégier, le 13 septembre 2012

Réf. : Marc Braillard
☎ 032 952 18 52
📁 5-6719-2007-00147

Bâtiment 7, Vie de Delémont, PLEIGNE

Confirmation, réduction de la valeur assurée du bâtiment, décision de l'ECA Jura du 15 février 2012

Monsieur,

Lors de notre entretien téléphonique du 10 septembre 2012, vous nous avez confirmé que l'installation paratonnerre n'était toujours pas posée. Vu ce qui précède, l'ECA Jura se voit contraint d'appliquer la seconde mesure prévue dans sa décision citée en marge :

- ▶ **réduction de la somme assurée du bâtiment, à la valeur aux prix du jour, (correspondant à 60 % de la somme assurée actuelle), à partir du 1er septembre 2012.**

Une nouvelle police d'assurance accompagnée d'une nouvelle facture vous sera transmise ces prochaines semaines.

Toutefois, nous avons pris note que vous avez bon espoir de faire installer le paratonnerre dans le courant du mois d'octobre 2012. **Ainsi, il vous appartient de nous informer immédiatement lorsque l'installation sera terminée, afin que nous puissions supprimer les deux mesures contraignantes, qui ne peuvent être levées qu'aux conditions suivantes :**

- réalisation des travaux nécessaires à la suppression des défauts de la protection contre l'incendie et les dangers naturels ;
- visite du bâtiment par un expert de l'ECA Jura, qui devra confirmer que les conditions de la protection contre l'incendie et les dangers naturels sont réalisées.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

ECA Jura
Protection contre l'incendie
et les dangers naturels


Monique Paupe


Marc Braillard

Copie(s) :

- ☞ ECA Jura, division assurance ;
- ☞ banque Raiffeisen région Delémont, Pierre-Péquignat 1, CH-2800 Delémont ;
- ☞ République et canton du Jura, service de l'économie rurale, Courtemelon, CH-2852 Courtételle.



(LS)
Monsieur
Chételat Gérald
Agriculteur
Vie de Delémont 5
2807 Pleigne

Saignelégier, le 22 juin 2012

Réf. : Marc Braillard
☎ 032 952 18 52
📁 5-6719-2007-00147

Bâtiment 7, Vie de Delémont, PLEIGNE

Confirmation d'une prime supplémentaire à la prime de base pour non respect des conditions de la protection contre l'incendie et les dangers naturels, décision de l'ECA Jura du 15 février 2012

Monsieur,

Nous revenons à notre décision citée en marge contre laquelle aucune opposition n'a été formulée, ainsi qu'à notre entretien téléphonique du 11 juin 2012, au cours duquel nous avons pris acte que vous n'avez pas réalisé les travaux nécessaires à la suppression des défauts de la protection contre l'incendie et les dangers naturels à l'échéance du délai fixé au 31 mai 2012.

Au vu de ce qui précède, l'ECA Jura se voit contraint d'appliquer la première mesure prévue dans sa décision citée en marge :

- ▶ **prime supplémentaire à la prime de base du bâtiment, de 2.380 ‰, à partir du 1^{er} juin 2012.**

Une nouvelle police d'assurance, accompagnée d'une nouvelle facture, vous sera transmise ces prochaines semaines.

La mesure ne peut être levée qu'aux conditions suivantes :

- réalisation des travaux nécessaires à la suppression des défauts de la protection contre l'incendie et les dangers naturels ;
- visite du bâtiment par un expert de l'ECA Jura, qui devra confirmer que les conditions de la protection contre l'incendie et les dangers naturels sont réalisées.

Ainsi, il vous appartient de nous informer lorsque les travaux exigés seront exécutés.

En restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

ECA Jura
Protection contre l'incendie
et les dangers naturels


Monique Paupe


Marc Braillard

Copie(s) :
☞ ECA Jura, division assurance.



Annexe 3

Estimation de la valeur de rendement (VdR) et de la Limite de charge (LdC)

Copyright: SOBv, P. Brügger; traduction: UPF, J. Pasquier

Licence pour: estimaterre, Rue de l'Incendie 2, 2854 Bassecourt

Version valable

| | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|------------|---|--|---|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Dossier | | | | | Date de la visite | 20.12.2023 | Accessib./éloignem. | 4 |
| Variante: | | | | | | | VdR | Charge max. |
| | Propriétaire: | Exploitant | | | | VdR totale - agricole | 233 043 | 314 608 |
| Nom, prénom: | Gérald Chételat | | | | VdR totale - non-agricole | | - | - |
| Adresse: | Vie de Delémont 7 | | | | VdR autres élém. (calc. sp.) - agricole | | - | - |
| NP, lieu: | 2807 Pleigne | | | | VdR autres élém. (calc. sp.) - non-agric. | | - | - |
| Téléphone / portable: | | | | | VdR d'autres pages - agricole | | - | - |
| E-Mail: | | | | | VdR d'autres pages - non agricole | | - | - |
| Taxateur: | Estimaterre - Hervé Schaffter | |  | | Total | | 233 043 | 314 608 |
| Répartition en cas de droit de superficie | | | | | | | | |
| | | | | | | VdR droit superf. (à chr. expl) | - | - |
| | | | | | | VdR droit superf. (à chr. prop.) | - | - |

| Registre foncier | n° RF | n° de bât. | Désignation | Surface en m2 | | | | | Valeur de rendement | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------|------------|-------------------|---------------|---------------|------------|------------|--------------|---------------------|-------|---------------------|-----------------------|----------|-------|-----------------------|------------|
| | | | | SAU (m2) | Estivage (m2) | Vigne (m2) | Forêt (m2) | Improd. (m2) | Surface totale | Sol | Bâtiments agricoles | Baies, fruits, vignes | Estivage | Forêt | Parties non-agricoles | VdR totale |
| filtrer | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaux des colonnes en-dessous | | | | 3 234 | 0 | 0 | 0 | 2 745 | 5 979 | 1 213 | 231 830 | - | - | - | - | 233 043 |
| Pleigne | 115 | 7 | Habitation, rural | 816 | | | | 1 930 | 2 746 | 306 | 155 046 | - | - | - | - | 155 352 |
| Pleigne | 2024 | 3.1 | Rural, remise | 2 418 | | | | 815 | 3 233 | 907 | 76 784 | - | - | - | - | 77 691 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Parcelle | Total SAU | Désignation partie | Surface (m2) | Régions climatiques | Qualité du sol | Pente (%) | Grandeur | Route (km) | Arable | Lisière de forêt | | Autres déductions, supplément | Déductions | | | | VdR de base | VdR/ha | VdR parc. part. | VdR |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|---------------------|----------------|-----------|----------|------------|--------|------------------|------------|-------------------------------|------------|------|-------|-------|-------------|--------|-----------------|-----|
| | | | | | | | | | | long. (m) | large. (m) | | pente | ampl | dist. | forêt | | | | |
| | | | filtrer | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N°RF 115 Pleigne | 816 | A | 816 | D1-6,E1-6 | moyen | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | 3 750 | 3 750 | 306 | 306 |
| | Encore à repartir: | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| N°RF 2024 Pleigne | 2 418 | A | 2 418 | D1-6,E1-6 | moyen | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | 3 750 | 3 750 | 907 | 907 |
| | Encore à repartir: | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | A | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | A | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | A | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | A | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | B | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | C | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |
| | | D | | | | | | | | | | aucune | 0% | 0% | 0% | 0% | - | - | - | |

Valeur de rendement selon Guide 2018

Logement de l'exploitant

| | | | | | | | | | |
|-----------------|--|---------------------|----|-------------|-------|----------|-----------|------|--------|
| Bâtiment | logement | DUR | 40 | Etat | moyen | 4 309,76 | VL | 7.0% | 61 568 |
| | N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 | logement exploitant | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---|--|--------------------------|-------|-----|
| Unités de logement | | | | 7.4 |
| Locaux présents | | | | |
| | cuisine | | 10 | 1.1 |
| | Salle de bain (baignoire ou douche, WC et lavabo simple) | SDB (D/WC/L) | 5 | 0.8 |
| Pièces habitables / chambres | | Salon | 15.3 | 1.0 |
| Pièces habitables / chambres | | Chambre | 15.55 | 1.0 |
| vestibules, halls, pendries courives (après déd. de la sf d. circ.) | | Hall habitable | 10.55 | 0.7 |
| Pièces habitables / chambres | | Chambre | 15.7 | 1.0 |
| Pièces habitables / chambres | | Chambre | 16.1 | 1.0 |
| vestibules, halls, pendries courives | | Bureau | 13 | 0.8 |
| | | Cave (non comptée en VR) | 27.7 | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |
| | | | | - |

| | | | | |
|-----------------|--|---|------------|--|
| Pointage | | | | |
| Critère | | | Pts | |
| | Isolation | moyenne++ (8) | 8 | |
| | Vitrage | Vitrage double++ (6) | 6 | |
| | Chauffage | Central à copeaux, pellets ou bûches de 1 m + (9) | 9 | |
| | Suppl. / autre système de chauffage | | 0 | |
| | Accumulateur de chaleur ou solaire | existant + (2) | 2 | |
| | Cuisine | rudimentaire ++ (3) | 3 | |
| | Banderie | lave-linge et séchoir individuels + (4) | 4 | |
| | Installations sanitaires | salle de bain, ou | 5 | |
| | Adduction d'eau | communal ou excellent | | |
| | | raccord à la canalisaton, cond. de racc. < 50 m (8) | 8 | |
| | Autres critères | moyen + (11) | 11 | |
| | Ecartement: distance jusqu'à la localité offrant tous les services | 10.1 - 20 km | 28 | |
| | Ponderation de l'éloignement | 8 | | |
| | Déduction pour accès difficile | accès en voiture de tourisme toute l'année | -2 | |
| | Ponderation de la déduction | 7 | | |
| Total | | | 91 | |

Ponderation de l'éloignement / de la déduction pour accès difficile Pour ces deux critères il y a une grande marge d'appréciation. La pondération permet l'interpolation

| Bâtiment | Description | Genre de local | m2 | DUR | Etat | Critères, suppléments, déductions | | | | Durée d'util. (j.) | fr/m2 | VL | taux | VdR |
|--|--|-------------------------|-----|-----|---------|-----------------------------------|------------|--------|-----|--------------------|----------|-------|--------|-----|
| | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | |
| <i>filtrer</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Ateliers | | | | | | | 365 | - | - | | | - |
| | | Ateliers | | | | | | | 365 | - | - | | | - |
| | | Ateliers | | | | | | | 365 | - | - | | | - |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Atelier (en rénovation) | Ateliers | 45 | 40 | bon | >3m hauteur d'entrée | | | 365 | 19.80 | 891.00 | 6.5% | 13 708 | |
| N° bât. 3.1 Rural, remise, N° RF 2024 Pleigne | Remise | Remise carrossable | 190 | 50 | bon | massive, h > 4m, profond. > 12m | sol en dur | portes | 365 | 12.80 | 2 432.00 | 6.1% | 39 869 | |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | atelier-remise (manque prescriptions anti-feu) | Remise carrossable | 30 | 10 | mauvais | >3m hauteur d'entrée | sol en dur | | 365 | 7.30 | 219.00 | 17.8% | 1 230 | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| | | Remise carrossable | | | | | | | 365 | - | - | | - | |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Entrepôt | Entrepôt (non carross.) | 60 | 25 | moyen | | | | 365 | 2.10 | 126.00 | 8.8% | 1 432 | |
| | | Entrepôt (non carross.) | | | | | | | 365 | 2.10 | - | | - | |
| | | Entrepôt (non carross.) | | | | | | | 365 | 2.10 | - | | - | |

| Bâtiment <i>filtrer</i> | Description | Type | UGB | DUR | Etat | corr. | Suppléments | | | | | fr | VL | TC | VdR |
|---|---------------|-------------------------|------|-----|----------|-------|---------------------------|--------|-------------|--------------|------------|--------|----------|------|-----------|
| | | | | | | | Bien-être animal | Traite | Refroidiss. | Alimentation | Evacuation | | | | |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Logettes VM | Va. allait., remonte | 31.6 | 25 | bon | | Stabul.+courette(dur) | | | | | 114.70 | 3 629.11 | 8.8% | 41 240.00 |
| N° bât. 3.1 Rural, remise, N° RF 2024 Pleigne | Engraissement | Bovins engrais | 8.5 | 35 | trés bon | | Stabul.+courette(dur) | | | | | 157.15 | 1 332.63 | 6.9% | 19 314.00 |
| N° bât. 3.1 Rural, remise, N° RF 2024 Pleigne | Elevage | Va. allait., remonte | 8.5 | 35 | trés bon | | Stabul.+courette(dur) | | | | | 107.95 | 915.42 | 6.9% | 13 267.00 |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | - | - | - | - |

| Catégorie | Calculation UGB | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|----------|
| | Fact. | Etable 1 | | Etable 2 | | Etable 3 | |
| | | Nb | UGB | Nb | UGB | Nb | UGB |
| Total - reporter en colonne F | | | 31.64 | | 16.95 | | 0 |
| Vaches (laitières et autres) | 1 | 28 | 28 | | 0 | | 0 |
| Bovins >730j. | 0.6 | | 0 | 10 | 6 | | 0 |
| Bovins >365j. | 0.4 | | 0 | 15 | 6 | | 0 |
| Bovins 160-365j. | 0.33 | | 0 | 15 | 4.95 | | 0 |
| Veaux <160j | 0.13 | 28 | 3.64 | | 0 | | 0 |
| Brebis laitières | 0.25 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Autres moutons > 1a. | 0.17 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Ovins <1a. | 0 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Agneaux de pâturage <1/2a | 0.03 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Chèvres laitières | 0.2 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Autres chèvres >1a. | 0.17 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Caprins <1a | 0 | | 0 | | 0 | | 0 |
| Chèvres naines >1a. | 0.085 | | 0 | | 0 | | 0 |

| Bâtiment | Désignation | Type | nb | DUR | Etat | Fact. corr. | Suppléments | | | fr | VL | TC | VdR |
|--|-----------------|----------------------------|-----|-----|----------|-------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-------|----------|------|-----------|
| | | | | | | | Critère 1 | Critère 2 | Critère 3 | | | | |
| <i>filtrer</i> | | | | | | | | | | | | | |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Fenil | Stock fourrage (UGB) | 49 | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock fourrage (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock fourrage (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock fourrage (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock fourrage (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock paille (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Stock paille (UGB) | | | | | | | | - | - | - | - |
| N° bât. 3.1 Rural, remise, N° RF 2024 Pleigne | paille | Stock paille (UGB) | 17 | 25 | bon | | Litière profonde (UGB) | | | 22.50 | 381.38 | 8.8% | 4 334.00 |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | paille | Stock paille (UGB) | 32 | 35 | trés bon | | Stab.entravée/stab.logettes (UGB) | | | 5.60 | 177.18 | 6.9% | 2 568.00 |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | silo à céréales | Ensilage (m3), céréales(t) | 15 | 25 | bon | | Silo à céréales (t) | | | 10.60 | 159.00 | 8.8% | 1 807.00 |
| | | Ensilage (m3), céréales(t) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Ensilage (m3), céréales(t) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Ensilage (m3), céréales(t) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Ensilage (m3), céréales(t) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Ensilage (m3), céréales(t) | | | | | | | | - | - | - | - |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Fosse ronde | Purin (m3) | 400 | 35 | trés bon | | Brasseur fixe | | | 3.65 | 1 460.00 | 6.9% | 21 159.00 |
| | | Purin (m3) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Purin (m3) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Purin (m3) | | | | | | | | - | - | - | - |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Fumière | Fumière (m2) | 100 | 35 | trés bon | | | | | 3.30 | 330.00 | 6.9% | 4 783.00 |
| | | Fumière (m2) | | | | | | | | - | - | - | - |
| | | Étable simple, rucher (m2) | | | | | | | | - | - | - | - |

| Bâtiment | Description | Niveau de prix | Type | UGB /m2 | DUR | Etat | Fact. Corr. | Supplément/critère | Montant (supl. incl.) | VL | TC | VdR |
|--|-------------|------------------------|---------------|---------|-----|-------|-------------|--------------------|-----------------------|--------|-------|-------|
| <i>filtrer</i> | | | | | | | | | | | | |
| N° bât. 7 Habitation, rural, N° RF 115 Pleigne | Ecurie | niveau de prix bas | box intérieur | 3 | 20 | moyen | | | 198.00 | 594.00 | 10.7% | 5 551 |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | | | | | | | | - | - | | - |
| | | Places/halles p. chev. | | | | | | | - | - | | - |
| | | Places/halles p. chev. | | | | | | | - | - | | - |
| | | Places/halles p. chev. | | | | | | | - | - | | - |
| | | Places/halles p. chev. | | | | | | | - | - | | - |
| | | Places/halles p. chev. | | | | | | | - | - | | - |

Annexe 4



| Commune | Feuillet | Surface agricole utile | Bâtiments agricoles | Total | Prix licite |
|--------------|----------|------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | | Valeur rendement (frs) | | | Francs |
| Pleigne | 115 | 306 | 155 046 | 155 352 | 362 517 |
| Pleigne | 2024 | 907 | 76 784 | 77 691 | 182 259 |
| Total | | 1 213 | 231 830 | 233 043 | 544 776 |

Coefficients:

Surface agricole utile (SAU):

- Coefficient statistique: 5.93
- Coefficient rectificatif: 0.58

Bâtiment agricole

- Coefficient statistique: 2.22

Annexe 5

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 ENTREPRISES AGRICOLES
ET IMMEUBLES AGRICOLES BATIS**

Statistique ECR 6

La statistique 2023 est valable du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. Elle remplace la statistique 2022 publiée en décembre dernier.

LDFR et autorité compétente

La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 stipule que les ventes d'entreprises ou 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.

Valeur de rendement

La valeur officielle donne une première indication de la valeur d'une entreprise en cas de vente à un tiers. Cependant, elle n'équivaut pas forcément la valeur de rendement. Un écart à la hausse ou à la baisse est possible. C'est pourquoi, une expertise avec visite des lieux est nécessaire dans tous les cas.

Facteurs de conversion

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". La statistique donne, au final, un rapport entre le prix de vente et la valeur de rendement (calculée sur la base du nouveau guide 2018 d'estimation de la valeur de rendement). Il s'agit du **coefficient** suivant :

| | |
|----------------------------|--|
| Canton du Jura (35 ventes) | 2,22 ==== fois la valeur de rendement |
|----------------------------|--|

Note : Le coefficient mentionné ci-dessus s'applique exclusivement aux éléments évalués à la valeur de rendement agricole. En conséquence, il ne s'applique pas aux éléments évalués à leur valeur de rendement non agricole (par exemple, le second logement).

Prise en compte des investissements immobiliers

En cas de vente d'une entreprise, la Commission foncière rurale admet aussi une **plus-value brute** liée aux investissements consentis. La plus-value brute correspond en comptabilité à une valeur résiduelle. La période valable pour prendre en compte les investissements et les amortir s'étend sur 30 ans. Ceux-ci doivent être prouvés. La Commission foncière rurale et le Service de l'économie rurale peuvent vous renseigner plus en détail quand au type d'investissements retenus ou non pour calculer le prix maximum non surfait.

Exemple : Une rénovation de Fr. 100'000.- d'un rural en 2014 sera amorti sur 30 ans; la dépréciation de l'objet est donc de Fr. 3'333.-/an. En 2024, la plus-value brute correspond à Fr. 66'660.-.

Mode de calcul du prix maximum non surfait (nouveau prix licite)

Pour les entreprises agricoles, le système d'évaluation établi par la Commission foncière rurale se présente comme suit :

$$\text{Prix maximum non surfait} = [\text{VR 2018} \times \text{coefficient} \times 1.05] + [\text{plus-value brute} \times 0.40]$$

- **VR 2018 :** Valeur de rendement évaluée selon le Guide d'estimation 2018
- **Coefficient :** Facteur de conversion correspondant au multiple moyen entre le prix des ventes et leur valeur officielle lors de la vente immobilière.
- **1.05** Augmentation de la valeur vénale admise par l'art. 66 LDFR.
- **Plus-value brute :** La plus-value brute est obtenue par le relevé des investissements, validés par des justificatifs, amortis en principe sur 30 ans et diminués par d'éventuelles subventions cantonales.
- **0.40** Facteur rectificatif annulant le double-effet des investissements tendant à augmenter la valeur de rendement estimée et la plus-value brute. Le but est ainsi de ne pas comptabiliser et répercuter deux fois des investissements d'entretien ou d'amélioration pour former le prix de vente. Ce taux est fixé par la Commission foncière rurale.

Exemple 1 : Une entreprise agricole est vendue le 31 août 2024. Après expertise, il s'avère que la valeur de rendement est de Fr. 500'000.- et la plus-value brute de Fr. 100'000.-. Sachant que le facteur de conversion est de 2.22, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [500'000 \times 2.22 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 1'165'500.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'205'500.-$$

Facteur correctif pour les estimations selon le Guide 2004

Les ventes réalisées sur la base d'une estimation du Guide 2004 récente sont encore acceptées. Le cas échéant, un **facteur correctif** de **1.2238**, en plus de l'utilisation du facteur de conversion de 2.22.

Si le propriétaire le souhaite, la réalisation d'une nouvelle expertise sur la base des nouvelles normes reste bien évidemment possible.

Exemple 2 : Une entreprise agricole est vendue le 31 août 2024. Selon une expertise réalisée avant l'entrée en vigueur du guide d'estimation 2018, il s'avère que la valeur de rendement 2014 est de Fr. 350'000.- et la plus-value brute de Fr. 100'000.-. Compte tenu du facteur correctif de 1.2238, qu'il y a lieu d'appliquer au facteur de conversion de 2.22, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [350'000 \times 2.22 \times 1.2238 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 998'437.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'038'437.-$$

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

**Statistiques
2023**

PRIX DES TERRAINS AGRICOLES

Région : district de Delémont, zone de montagne

Statistique ECR 2b

**La statistique 2023 est valable du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.
Elle remplace la statistique 2022 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

Prix licite = valeur officielle x coefficient x 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 2023 pour le district de Delémont, zone de montagne

| | |
|---|-------------------------------|
| Prix moyen du marché, toutes qualités confondues | Frs 1.40/m² |
| Coefficient | 5.93 |
| Facteur correctif | 0.58 |

Ces données signifient que les ventes enregistrées ont atteint, en moyenne, 5.93 fois la valeur officielle (V.O.), ou un prix moyen de Fr. 1.40/m² et que, dans le district de Delémont, zone de montagne, 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 **0.58**.

f) Exemples de calculs

Approximation par la valeur officielle : Terrain de 10'000 m², dont la valeur officielle a été estimée à Fr. 2'250.-. La valeur officielle s'élève à Fr. 0.225/m²; il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 1.33/m² (= 0.225/m² x 5.93) et le "Prix licite" à Fr. 1.40/m² (= 0.225 x 5.93 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. 4'350/ha.-. La valeur de rendement s'élève à Fr. 0.435/m². Il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 1.50/m² (= 0.435 x 5.93 x 0.58) et le "Prix licite" à Fr. 1.57/m² (= 0.435 x 5.93 x 0.58 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.