

Thomas WERMEILLE
2338 Les Emibois

conducteur de travaux ES
estimateur ECA

tomwermeille@gmail.com
079 301 43 33

Immeuble feuillet n° **1144**, Commune de **Saignelégier**
Habitation, Chemin Combe la Noire 16
Assise, aisance

Mesdames
Braichet Sandrine et Sylvie
Chemin Combe la Noire 16, 2350 SAIGNELÉGIER

ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les Émibois, le 20 juin 2026/tw



Vue du Sud (2026)

- TABLE :

- 1_Mandant
- 2_Objet
- 3_Description et considérations générales
- 4_État d'entretien
- 5_Situation
- 6_Aménagements extérieurs
- 7_Valeur réelle
- 8_Valeur de rendement
- 9_Valeur vénale

- DOCUMENTS ANNEXÉS :

- Dossier photos
- Extrait RF
- Valeur ECA
- Extrait cadastre RDPPF
- Plan d'affectation

1. MANDANT

Office des Poursuites et Faillites
Place du 23-juin 6
2350 Saignelégier
+41 32 420 46 10

Mandat remis par Monsieur Aubry Jean-Marie, de l'Office des poursuites des F-M, afin de déterminer une valeur de l'objet en l'état actuel.

2. OBJET

Immeuble feuillet n° **1144**, Commune de **Saignelégier**
Habitation, chemin Combe la Noire **16**
Assise, aisance

JURA **TECH**
Géomatique et Cartographie

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



Extrait géoportail JU

coordonnées topographiques : E 2'567'114 / N 1'234'633
altitude : 999.8 m ASL
coordonnées WGS84 : 47°15'42.39"N / 7°00'14.79"E
EGID : 190037827
Plan d'affectation : Zone d'habitation HAC

Superficie de la parcelle, feuillet n° 1144 885 m²

Bâtiment 148 m²
Surface en dur 139 m²
Surface verte 597 m²

Valeur officielle (2020) CHF 386'100
Habitation n°16 CHF 386'100
Assise aisance : 885 m²

Valeur locative CHF 15'410

Valeur ECA (indice 155) CHF 723'400.00
Habitation n° 16 CHF 723'400.00
(valeur à neuf VN ; estimée en 2018)

Propriétaire : Mesdames
Propriété individuelle : Braichet Sylvie et Sandrine
Braichet Sylvie 1/2 Chemin Combe la Noire 16
Braichet Sandrine 1/2 2350 Saignelégier
(usufruit en faveur de Braichet Gérald)

Visite des lieux en présence de : 10 juin 2026
- Braichet Sylvie (079 731 21 59)
- Aubry Jean-Marie (O.P.)
- Hofstetter Manon et Wermeille Thomas

3. DESCRIPTION ET CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

HABITATION, n° 16

Construction datant de **2004** comme maison d'habitation individuelle avec garage privé. Bâtiment massif comprenant 2 niveaux principaux et un sous-sol.

Le sous-sol où rez-de-chaussée inférieur est en béton armé (murs épaisseur 20cm, non isolés).

Rez-de-chaussée et étage : Doubles murs avec briques extérieures en plots de ciment d'une épaisseur de 15cm, 120 mm d'isolation avec pare-vapeur et murs porteurs intérieurs en terre-cuite de 12,5 cm.

Dalle en béton armé entre sous-sol et rez ainsi qu'entre rez et 1^{er}. Poutraison sur 1^{er} étage avec 160 mm d'isolation et panneaux de particules faisant office de plancher pour les combles.

Crépissage extérieur chaux-ciment et finition ribée et peinture.

Charpente en bois, pour un toit à 2 pans, avec faîte principal dans l'axe Nord-Sud. Une lucarne sur le pan Ouest permet d'amener de la lumière dans la chambre principale à l'étage. Un couvert se trouve à l'Ouest pour protéger une partie de la terrasse.

Couverture en tuiles béton, sous-couverture et lambrissage. Pas d'isolation en toiture (partie grenier froide).

Ferblanterie en cuivre.

La charpente et la couverture sont en bon état.

Fenêtres en PVC datant de 2004 (tri-verre).

Tablettes de fenêtres en aluminium.

Protection solaire avec stores à lamelles en aluminium (caissons extérieurs).

Production de chaleur avec chaudière à mazout datant de 1997 (Buderus G115 BE de 22.4kW) avec chauffe-eau intégré. Distribution par radiateurs. Deux citernes à mazout.

Ce bâtiment est relié à la canalisation communale et à la STEP.

Introduction électrique enterrée.

Introduction téléphone enterrée et nouveau raccordement à la fibre optique.

Ce bâtiment ne possède, à ce jour, pas de certificat CECB.

- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : -
- Efficacité énergétique globale : -
- Emission directes de CO2 : -

Pas de rapport polluant connu.

Dernier contrôle électrique inconnu.

Le feuillet ne possède pas de servitudes foncières.

Ce bâtiment comprend :

SOUS-SOL (*hauteur intérieure environ 2.30 m*)

- 1 cave, env. 13.75 m² (H=2.40m)
Fond béton brut, murs et plafond béton peint.
1 petite fenêtre donne dans le saut-de-loup Nord.
- 1 buanderie et local technique Nord, env. 25.00 m² y.c. cage d'escalier
Sol avec carrelage, murs et plafond béton et/ou crépissage peint
Éléments techniques :
1 chaudière à mazout Buderus G115 de 22.4KW (1997) avec chauffe-eau intégré.
2 citernes à mazout (2'000 litres) en plastique avec bac de rétention acier et protection coupe-feu.
1 x lave-linge et sèche-linge.
1 adoucisseur type Culligan.
1 aspirateur central de type Rehau
1 x entrée d'eau
- 1 local réduit Sud-Est, env. 18.90 m²
Fond béton brut, murs et plafond béton et/ou crépissage peint. Accès plain-pied avec porte donnant sur l'Est.

Un escalier en béton armé, ½ tournant de 15 marches amène à l'étage principal.

REZ-DE-CHAUSSÉE (*hauteur intérieure 2.20 m*)

- 1 entrée et distribution, env. 10.75 m²
Sol avec carrelage, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
Éléments techniques :
1 porte d'entrée PVC
- 1 séjour, env. 32.00 m²
Sol avec carrelage, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
2 fenêtres PVC trois battants.
1 poêle à bois.
- 1 cuisine au Nord-Ouest, env. 15.40 m²
Sol avec carrelage, murs crépis avec peinture, plafond crépi peint.
1 porte-fenêtre PVC à deux battants donne accès à la terrasse couverte à l'Ouest.
1 fenêtre haute à deux battants sur le Nord.
1 cuisine agencée.
- 1 salle-de-bain, env. 4.25 m²
Sol avec carrelage, murs avec carrelage, plafond avec lames bois.
1 petite fenêtre PVC avec 1 battant au Nord.
Éléments techniques : 1 lave-main simple, 1 WC suspendu, 1 douche avec bac et vitrages coulissants en PVC. 1 radiateur porte-linge.
- 1 chambre Sud-est, env. 15.75 m²
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
1 fenêtre PVC à 2 battant au Sud.

- 1 garage double, env. 40.30 m² (H=2.40m)
Sol avec béton taloché, murs avec crépis brut, plafond avec coupure thermique peinte type Schichtex.
2 fenêtres PVC à deux battants.
Éléments techniques : 1 porte sectionnelle électrique 5.50/2.12
1 tableau électrique principal y.c. arrivée fibre optique.
Éléments techniques : 2 boilers et 1 tîba stockés mais non raccordés (non compté dans cette estimation)

Un escalier en béton armé, ½ tournant de 15 marches amène à l'étage principal.

ÉTAGE (hauteur intérieure 2.40 m)

- 1 couloir de distribution, galerie, env. 14.40 m² y.c. cage d'escalier
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
Éléments techniques : trappe d'accès escamotable pour les combles.
- 1 salle-de-bain principale, env. 11.00 m²
Sol avec carrelage, murs avec carrelage, plafond avec lames bois.
1 fenêtre haute PVC à 2 battants au Sud.
Éléments techniques : 1 lave-main double avec meuble, 1 WC suspendu, 1 douche avec bac et vitrages coulissants en PVC. 1 baignoire d'angle. 1 radiateur porte-linge.
- 1 chambre Sud-Ouest, env. 24.00 m²
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
1 fenêtre PVC à 3 battant au Sud et une à deux battants donnant dans la lucarne Ouest.
- 1 chambre Nord-Ouest, env. 14.80 m²
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
1 fenêtre PVC à 3 battant au Nord.
- 1 chambre Nord-centre, env. 19.00 m²
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
1 fenêtre PVC à 3 battant au Nord.
- 1 chambre Sud-Est, env. 13.80 m²
Sol avec faux parquet, murs crépis avec peinture, plafond lame bois.
1 fenêtre PVC à 2 battant au Sud.
- 1 réduit-galetas Est dans la pente du toit sur la partie garage

Un escalier escamotable mène aux combles

COMBLES (hauteur sous faîtière 2.13 m)

- 1 galetas, env. 104.50 m²
Sol avec panneaux de particules.
Local non chauffé, non isolé.

4. ÉTAT D'ENTRETIEN

Bâtiment entretenu correctement depuis sa construction.

Les éléments techniques et sanitaires sont en bon état.

Les tuiles sont en bon état. La toiture dans son ensemble semble correct.

Le crépi des façades est en bon état général. Une fissure horizontale est visible sur la partie en sommier sur la porte sectionnelle.

La dépréciation est calculée selon l'âge des différents éléments.

Une dépréciation supplémentaire s'applique également pour le manque d'isolation par rapport aux normes actuelles.

5. SITUATION :

Le feuillet se situe au Nord-Est du village du Saignelégier, chef-lieu du district, à environ 950 m du centre du village et de ces commodités (gare CJ, commerces, restaurants, centre médical, home, centre de loisirs...). Il se trouve dans une zone d'habitation (HAc). Au Sud et à l'Ouest de cette zone se trouvent deux zones mixtes (MAa au Sud et MAD à l'Ouest).

La situation du bâtiment comme habitation peut être considérée comme très bonne. Le bâtiment est placé au Nord du feuillet avec du dégagement au Sud.

D'une surface de 885 m², la parcelle est donc relativement grande par rapport aux parcelles construites récemment.

Accès aisé depuis la route cantonale H18 puis le chemin Combe la Noire.

Arrêt de bus à 200 m environ.

- Delémont, capitale du canton, env. 33 km.
- Glovelier, autoroute et ligne CFF, env. 20 km.
- Tavannes, autoroute et ligne CFF, env. 18 km.
- La Chaux-de-Fonds, autoroute et ligne CFF, env. 26 km.

6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs sont relativement conséquents pour le feuillet.

Place en bitume au Nord pour l'accès principal et l'accès au garage (environ 105.00 m²).

Terrasse avec plaques de jardin 40/40 en ciment. Le pourtour du bâtiment est desservi par un chemin (plaques de jardin également) et avec des marches préfabriquées en béton permettant de relier les différents niveaux. Quelques aménagements avec des éléments pour talus en béton préfabriqué servent de soutènement entre les différents niveaux (terrain avec pente relativement importante contre le Sud pour ce feuillet).

Un jardin avec bordure se trouve au Sud-Est.

Le reste de la parcelle est arborisé et engazonné.

7. VALEUR RÉELLE (VRL)

La valeur réelle est calculée sur la base d'un coût de construction à ce jour pour une construction identique. Une dépréciation est calculée selon l'âge économique du bâtiment, c'est-à-dire en tenant compte de la vétusté et des éventuelles rénovations effectuées.

La valeur du terrain. Les aménagements extérieurs dans l'état actuel.

Les taxes et frais de raccordements.

HABITATION : (cube ECA indice 155)

A : habitation 845 m ³ à CHF 706.00 =	596'570.00
A1 : sous-sol 185 m ³ à CHF 373.00 =	69'000.00
A2 : garage 115 m ³ à CHF 305.00 =	35'075.00
A3 : couvert 55 m ³ à CHF 310.00 =	<u>17'050.00</u>
	717'695.00
- dépréciation de vétusté et part d'entretien courant, 21 % =	- 150'716.00
- dépréciation pour manque d'isolation, par rapport aux normes actuelles : 900 m ³ à env. CHF 40.00 =	<u>- 36'600.00</u>
valeur réelle	530'379.00

Total bâtiment n°16 **530'400.00**

TERRAIN : admis : 885 m² à env. CHF 90.00* = 79'650.00
*(terrain construit) **79'700.00**

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : **48'000.00**
dans l'état actuel, estimé y.c. dépréciation

TAXES et FRAIS de raccordements divers et frais de 30'000.00
terrassements y relatif (env. 4% de la valeur à neuf) 688'100.00

VALEUR RÉELLE (VRL)	CHF 688'000.00
-----------------------------	-----------------------

8. VALEUR DE RENDEMENT (VRT)

Dans le cas d'une **maison d'habitation privée**, la valeur de rendement n'entre pas dans un calcul proportionnel pour le résultat de la valeur vénale.

9. VALEUR VÉNALE (VV)

Facteurs influençant la valeur vénale finale :

Cet immeuble est bien placé, dans une zone d'habitation, en bordure d'une zone mixte. L'accès au feuillet est aisé. La surface de la parcelle est intéressante. Les accès au bâtiment sont simples et pratiques.

Le terrain avec sa situation permet peu de possibilités d'aménagement.

Le bâtiment est bien entretenu.

Le dégagement et l'orientation au Sud sont très bons. Le feuillet voisin au Sud-Ouest (1172), en zone mixte, est encore à construire. Les autres parcelles voisines sont construites et resteront identiques.

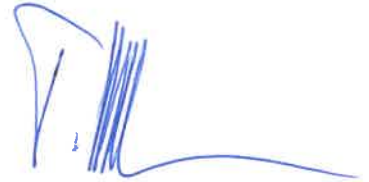
En tenant compte des éléments ci-dessus, de mes remarques, je détermine pour ce feuillet n°1144, une

VALEUR VÉNALE (VV) de	CHF	690'000.00
------------------------------	------------	-------------------

Les Émibois, le 20 juin 2026/tw

L'expert :

Thomas WERMEILLE



Qualification de cette expertise :

Cette estimation est établie pour le mandant.

Elle n'a pas d'effet juridiquement contraignant.

En cas d'utilisation de cette expertise ou partie de celle-ci, toute responsabilité sera déclinée.