



## Rapport d'expertise immobilière



### PROPRIÉTAIRE

Schneeberger Anthony



### MANDANT

Office des poursuites et faillites du Jura



### ADRESSE

Rue des Artisans 9 – 2830 Courrendlin – JU



### CATÉGORIE D'OBJET

Appartement en PPE avec 2 places de parc extérieures



### N° DE PPE

1453-4



### N° EGRID

CH 29447 55906 67



### SURFACE DE LA PARCELLE DE BASE

1'479 m<sup>2</sup>



### ANNÉE DE CONSTRUCTION

2013



### SURFACE HABITABLE NETTE

106 m<sup>2</sup>



### PIÈCES

3.5



### VALEUR VÉNALE

CHF 380'000.00



### DATE DE L'ESTIMATION

01.04.2026

## Table des matières

1	Description du mandat .....	3
2	Ethique, déontologie et indépendance .....	3
3	Situation de la parcelle .....	3
4	Description du bien .....	9
5	Estimation .....	12
6	Résumé .....	14
7	Validité et réserves générales .....	15
8	Entreprises recommandées .....	16
9	Annexes.....	16

## 1 Description du mandat

Le présent mandat a été confié afin de déterminer :

- la valeur vénale de l'immeuble en l'état actuel

### Distinction entre prix et valeur

Le prix et la valeur sont deux notions bien distinctes. La valeur d'un bien quel qu'il soit dépend de l'appréciation personnelle du profit résultant de l'acquisition de ce bien. Le prix, lui, est le fruit du résultat du processus de négociation entre le vendeur et l'acquéreur.

### Définition de la valeur vénale

La valeur vénale d'un bien représente le prix estimé auquel il pourrait être vendu à la date de l'estimation dans le cadre d'un processus de négociation effectué :

- entre un vendeur consentant et un acheteur non lié au vendeur, disposant d'informations identiques
- dans des conditions de concurrence et de cession normales sur le marché libre
- pendant une période suffisante compte tenu de la nature du bien

## 2 Ethique, déontologie et indépendance

Le soussigné certifie réaliser son mandat en parfaite neutralité, impartialité et indépendance et confirme également qu'aucun conflit d'intérêts n'existe à la date de l'estimation.

## 3 Situation de la parcelle

### 3.1 A propos de 2830 Courrendlin

La commune de Courrendlin se trouve dans l'agglomération de Delémont (CH) et compte 3 687 habitants (évolution entre 2021 et 2024 : -1,1%). En 2023, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 687. La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75 000 CHF) était de 24,1% à Courrendlin en 2022 (Suisse : 34,6%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50 000 CHF) était de 43,5% en 2022 (Suisse : 36,2%).

En une demi-heure en voiture depuis Courrendlin, on peut atteindre 243 320 habitants et 152 644 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich : 2 034 827 habitants et 1 432 153 employés). 63 214 habitants et 37 438 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich : 1 060 533 habitants et 925 423 employés).

Le prix d'achat médian des appartements en PPE se situe aux alentours de CHF 4 470 par m<sup>2</sup>, 43,1% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 7 860 par m<sup>2</sup>. Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4,0%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 1,4%. Le taux de l'offre pour les appartements en PPE (nombre d'objets proposés à la vente divisé par l'effectif) est de l'ordre de 4,2% (Suisse : 4,1%).

Courrendlin compte un total de 1 923 logements. La proportion d'appartements en PPE est de 19,6%. Entre 2019 et 2023, 21 nouveaux appartements ont été construits en moyenne annuelle, ce qui correspond à 1,6% de l'effectif (Suisse : 1,1%).

Le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, qui tient compte d'environ 300 facteurs pour déterminer l'attractivité de chaque commune pour les appartements en PPE, fait figurer Courrendlin parmi les communes avec une qualité d'emplacement standard (2,3 points sur une échelle de 1 [commune avec une qualité d'emplacement extrêmement faible] à 5 [commune avec une qualité d'emplacement excellente]). Au cours des trois dernières années, le rating d'emplacement et du marché pour les appartements en PPE n'a changé que de 0,1 points dans la commune de Courrendlin.

Source : *Wüest Dimensions*

### 3.2 Emplacement

La parcelle est située au Nord-Ouest du centre de Courrendlin dans une zone d'activités composée d'immeubles artisanaux et industriels. Les Abattoirs de la Vallée Sàrl sont situés dans l'immeuble voisin à l'Ouest juste avant les voies CFF. Des immeubles d'habitation se trouvent au Sud et la route cantonale passe à l'Est. Les commodités de Courrendlin sont composées notamment de magasins d'alimentation et d'habits, d'une boucherie, d'une confiserie tea-room, de bars et restaurants, d'un casino, La Poste y a une succursale ainsi que deux banques. De nombreux artisans y ont leur siège. Plusieurs entreprises de renommée suisse et internationale se trouvent sur le territoire de la commune. Courrendlin compte une crèche, une UAPE, une école enfantine et primaire et une école secondaire. L'arrêt de bus le plus proche est à environ 2 minutes à pied de l'immeuble. L'entrée de l'autoroute A16 est accessible en moins de 2 minutes. La parcelle est quasiment plate. La route devant l'immeuble est relativement peu fréquentée contrairement à la route cantonale passant à l'Est. La qualité de la desserte en transports publics est moyenne en comparaison suisse. Nous qualifions l'emplacement global de très mauvais pour de l'habitation car situé en pleine zone d'activités.

### 3.3 Mobilité et infrastructures

Wüest LocationSpot

Rue des Artisans 9, 2830 Courmoudin

Environnement Emplacement Région

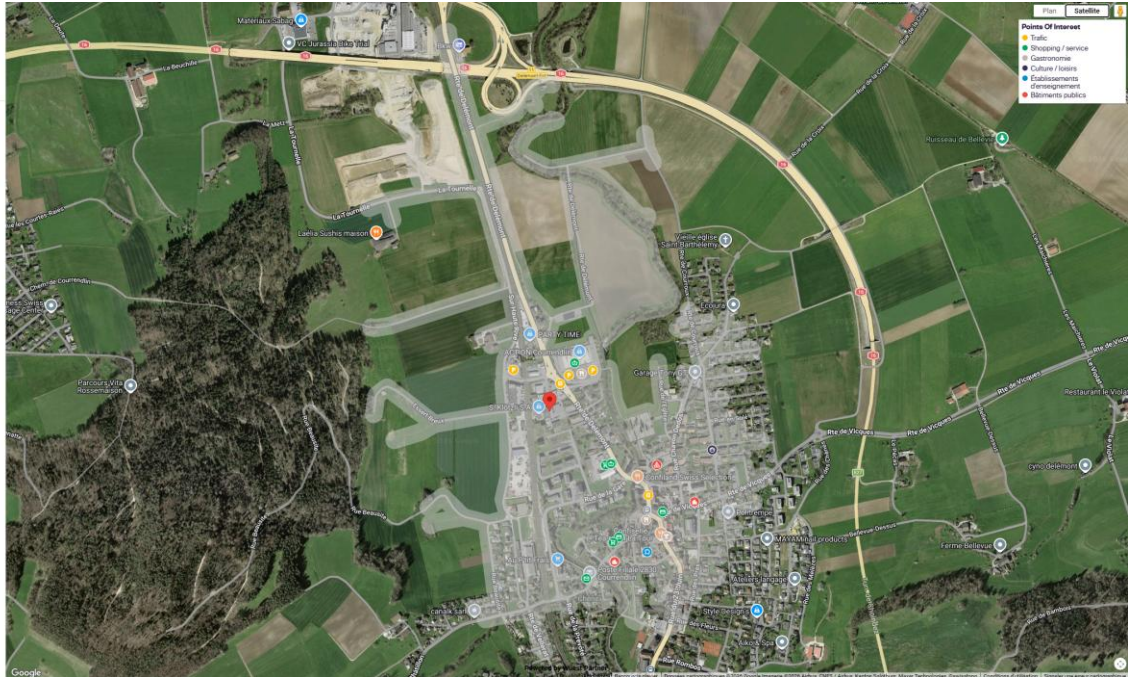
Accessible

Type de transport

Duree

Points of Interest

- Traffic
- Shopping / service
- Gastronomie
- Culture / loisirs
- Etablissements d'enseignement
- Bâtiments publics

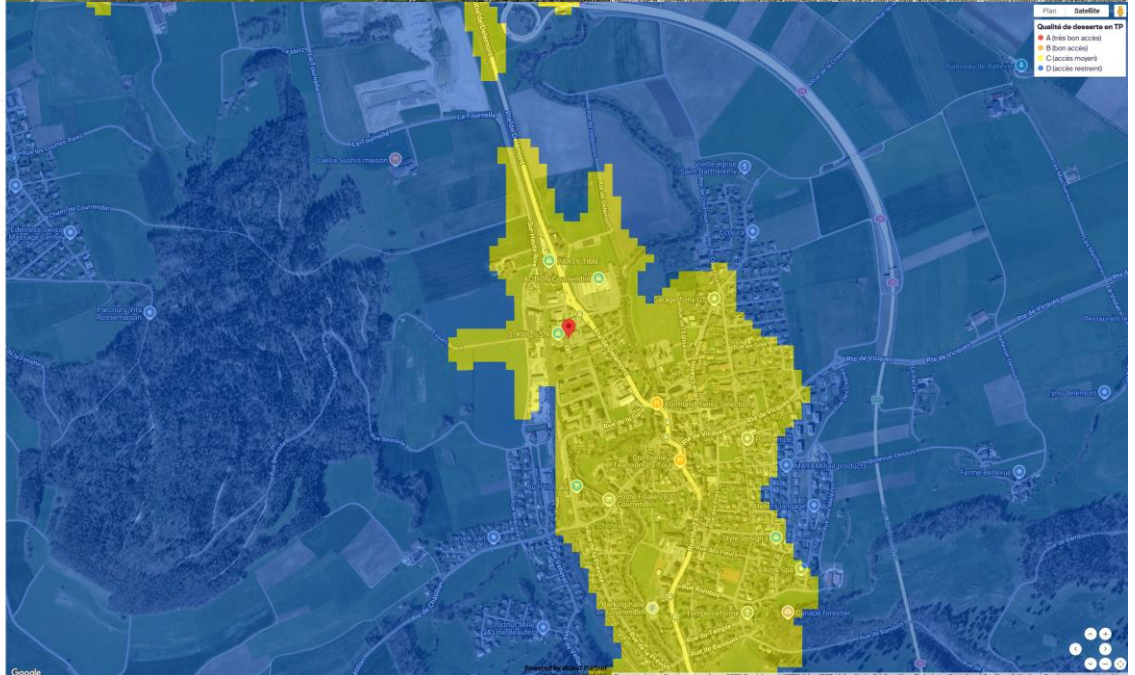


Wüest LocationSpot

Rue des Artisans 9, 2830 Courmoudin

Environnement Emplacement Région

- Emissions routes (journalières) 44 dbA
- Emissions trains (journalières) 35 dbA
- Distance école 520 m
- Distance magasin d'alimentation 168 m
- Distance arrêt de TP 103 m
- Distance espace de détente 175 m
- Qualité de desserte en TP C (accès moyen)
- Zonage Zone de travail



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

### 3.4 Zone d'affectation

La parcelle se situe en zone AA avec un indice d'utilisation du sol (IUS) maximal sans objet.

#### Définition de l'indice d'utilisation du sol (IUS)

L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes (SPd) destinées à l'habitation et aux activités et la surface de terrain déterminante (STd) du bien-fonds.

#### Définition de la surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante (SPd) est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux. N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.5 m ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416.

La surface de plancher déterminante SPd comprend ainsi :

- La surface utile principale SUP
- La surface de dégagement SD
- La surface de construction SC

Ne sont pas comptés :

- les caves, greniers et galetas
- les chaufferies et les soutes à combustibles, les buanderies et séchoirs des logements, les abris de protection civile, les machineries d'ascenseurs ainsi que les installations de ventilation et de climatisation
- les locaux communautaires des ensembles d'habitation
- les garages pour véhicules à moteur, bicyclettes et voitures d'enfants qui servent aux habitants, aux travailleurs et aux visiteurs
- les aires de circulation telles que couloirs, escaliers, ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles
- les toitures-terrasses ouvertes sur un côté au moins ainsi que les jardins d'hiver, serres et vérandas chauffés par une autre source d'énergie
- les balcons et loggias ouverts
- les locaux commerciaux de stockage souterrains qui ne sont ni ouverts au public, ni dotés de places de travail

Source : [www.densité.ch](http://www.densité.ch)

### 3.5 Vue

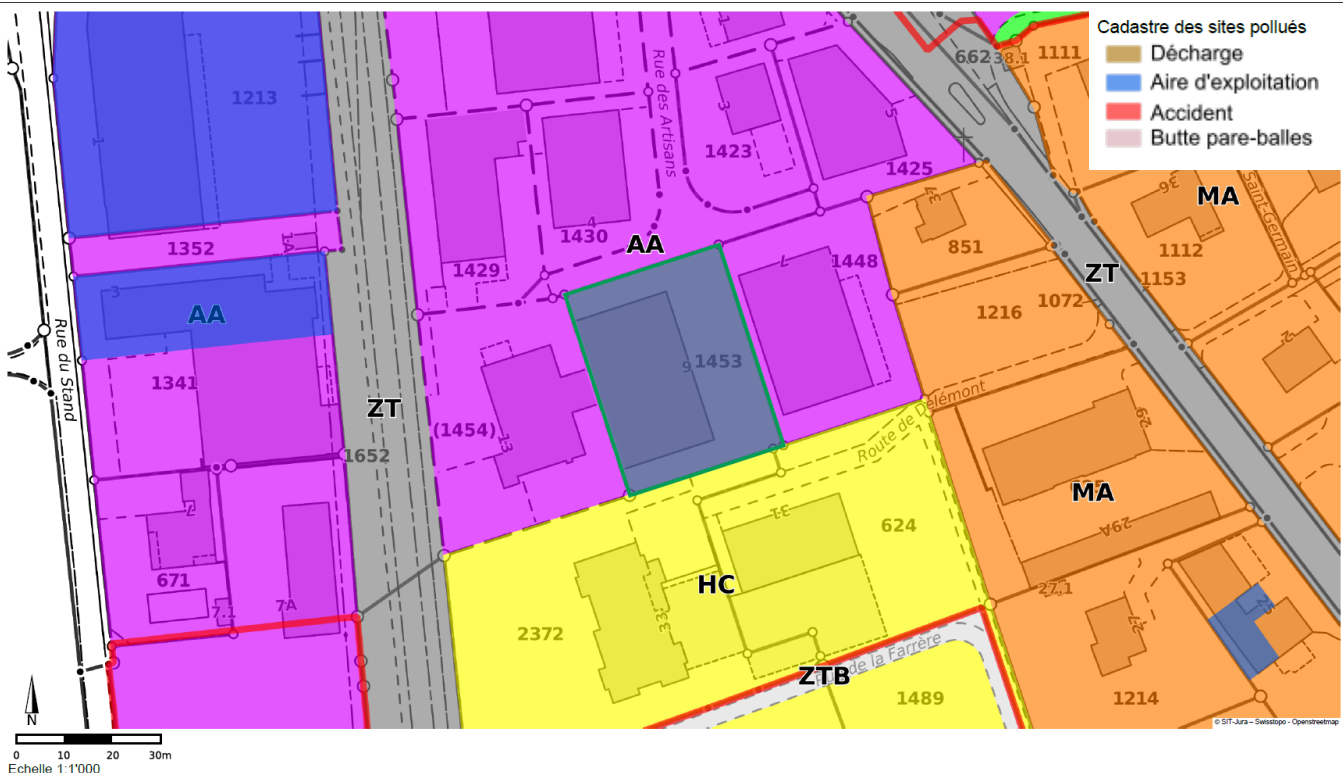
Aucune vue particulière.

### 3.6 Ensoleillement

Bon ensoleillement de la parcelle.

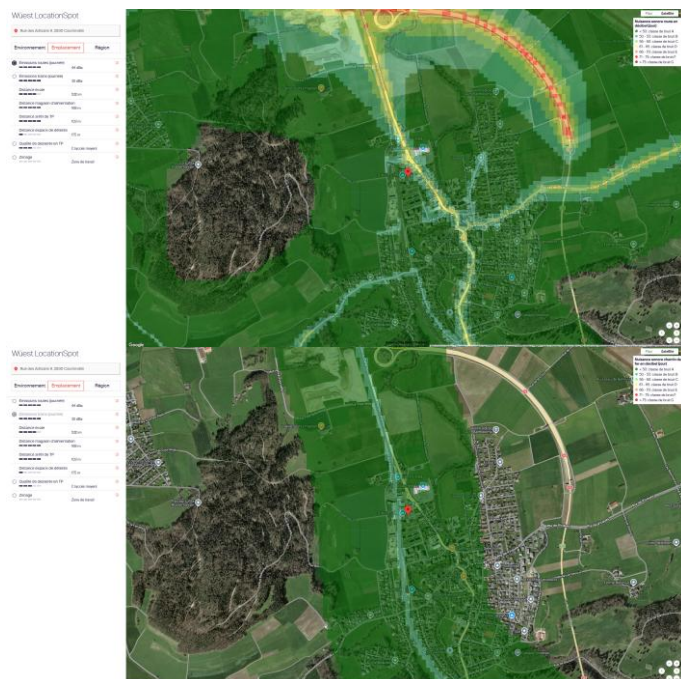
### 3.7 Sites pollués

A la date de l'estimation, la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués de la République et Canton du Jura et malgré les activités effectuées dans l'immeuble, aucun indice ne laisse penser qu'un tel risque pourrait exister.



### 3.8 Nuisances et émissions sonores

Aucune nuisance particulière n'a été constatée lors de la visite. Nous relevons toutefois que l'immeuble est en zone d'activités, que les Abattoirs de la Vallée Sàrl sont situés dans l'immeuble voisin, que la route cantonale et les voies CFF passent proche de l'immeuble, ce qui peut engendrer des nuisances notamment lors de l'abattage des animaux et durant les heures de travail.



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

### 3.9 Monuments historiques et inventaire architectural

La parcelle ne figure pas dans un périmètre d'inventaire architectural particulier et l'immeuble en lui-même ne figure pas au répertoire des biens culturels de la RCJU.



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

Date d'impression : mercredi 01 avril 2026 17:15  
Coordonnées : 2594737 / 1243494

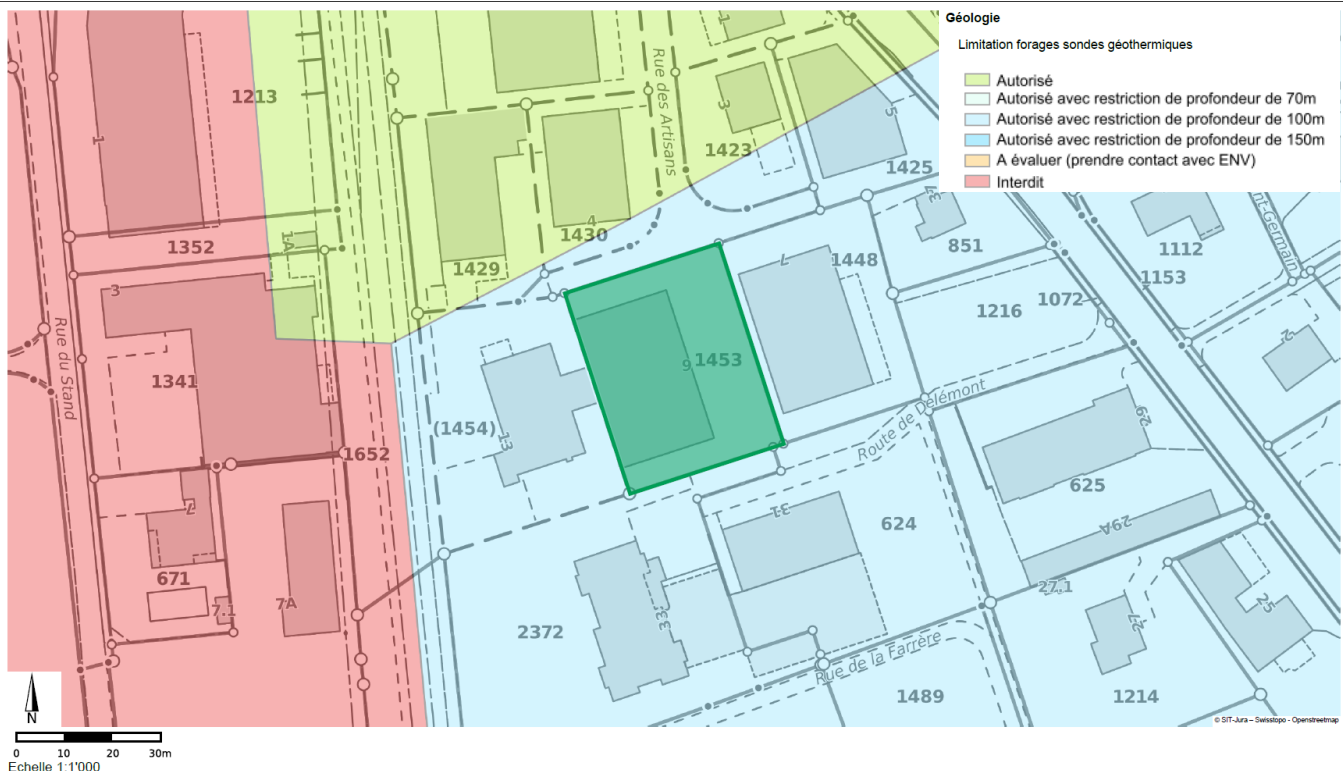
### 3.10 Carte des dangers naturels

La carte des dangers naturels montre que la parcelle ne se trouve pas en zone de danger particulier. Les risques de l'aléa du ruissellement sont limités.



### 3.11 Carte des limitations de forages pour sondes géothermiques

Le forage pour l'installation de sondes géothermiques est autorisé avec une restriction de profondeur de 100m.

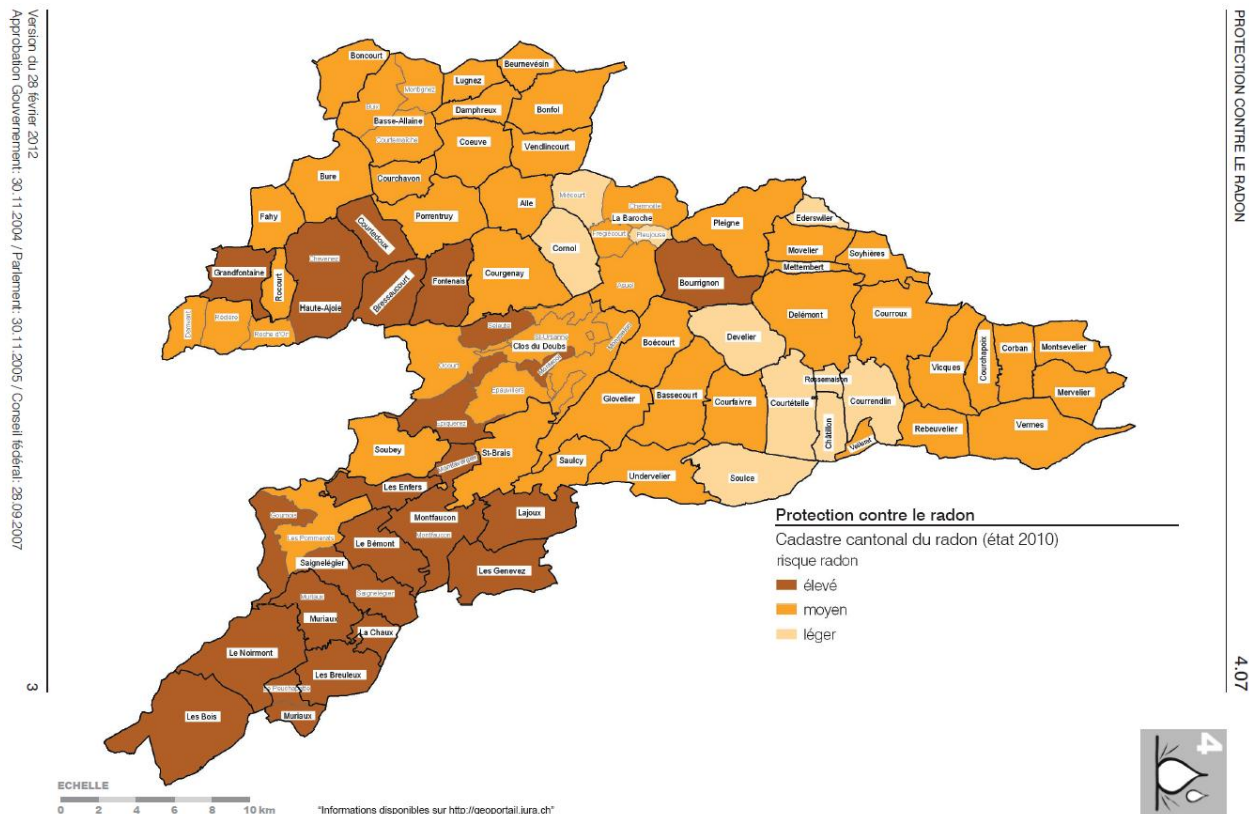


### 3.12 Carte du radon

Le radon est un gaz naturel radioactif qui provient de la dégradation de l'uranium présent en quantité minime dans le sol. En Suisse, diverses zones sont considérées comme ayant des concentrations élevées en radon. Il s'agit principalement des Alpes et du Jura.

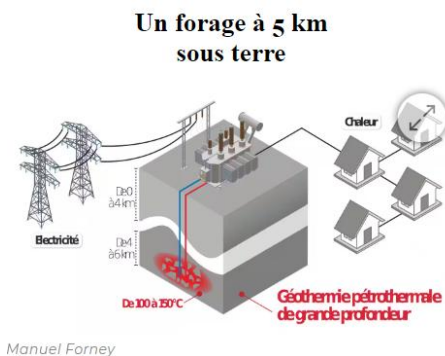
Le radon s'introduit dans les bâtiments par infiltration depuis le sol. En cas de trop forte concentration, ce gaz est nocif pour la santé des êtres humains et peut provoquer le cancer du poumon.

Seule une mesure effectuée pendant 90 jours durant la période de chauffage (octobre à mars) à l'aide d'un dosimètre permet de déterminer s'il y a une concentration trop importante de radon dans l'immeuble. Le coût est actuellement (2023) de CHF 230.00 dans le Canton du Jura et comprend 2 dosimètres et les frais administratifs.



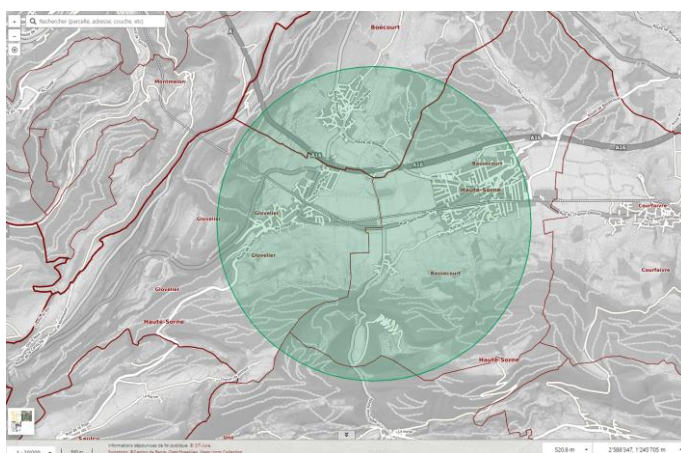
### 3.13 Projet de géothermie profonde de Haute-Sorne

Le projet de géothermie profonde de Haute-Sorne a pour objectif la production d'électricité et de chaleur dans une centrale géothermique alimentée par deux forages d'environ 5 km de profondeur. Il entend ainsi contribuer à l'approvisionnement énergétique indigène, renouvelable et propre du canton du Jura. En tant que projet-pilote, il est conçu comme un démonstrateur technologique. Son succès doit permettre d'ouvrir la voie à de futures réalisations ailleurs dans le pays. Il s'appuie sur la technologie de stimulation multi-étapes développée par Geo-Energie Suisse et est issu d'une convention tripartite établie en juin 2015 entre la commune de Haute-Sorne, le canton du Jura et Geo-Energie Suisse.



Ce projet est actuellement très controversé et de nombreux opposants se sont réunis en une association "Citoyens Responsables Jura" (CRJ). De nombreux arguments sont cités contre le projet, notamment le procédé de forage appelé fracking qui est susceptible de déclencher des séismes. Les propriétaires de biens immobiliers situés dans un rayon de 2.5 kilomètres

autour du site ont été invités à réaliser un protocole de fissures de leur bâtiment avant le début des travaux de forage. En cas de séisme, il est toutefois possible que des dégâts surviennent à plus de 2.5 kilomètres du site de forage, mais il est impossible d'évaluer précisément le rayon d'impact.



**Dans ce cadre-là, nous précisons que la valeur vénale retenue dans ce rapport ne tient pas compte d'éventuels risques liés à ce projet ni à d'éventuels futurs dégâts potentiels consécutifs à celui-ci.**

Sources : Site internet de Geo-Energie Suisse et Geo-Energie Jura / Site internet de l'association CRJ / Site de la RCJU

### 3.14 Qualité et nature du sol

Aucune information relative à la qualité du sol ainsi qu'aux diverses couches géologiques n'est disponible. De ce fait, aucune moins-value n'est effectuée. Seul un carottage du sol permettrait de définir la qualité du sol.

## 4 Description du bien

### 4.1 Description et distribution

Appartement en PPE avec 2 places de parc extérieures. L'appartement comprend 3.5 pièces et l'immeuble comporte 2 étages (sans sous-sol). La distribution se trouve sur l'annexe présentant les surfaces et sur les plans. A noter que les plans ne correspondent pas à la réalité notamment le demi-balcon qui finalement a été réalisé sur toute la largeur de l'appartement. Les surfaces approximatives présentées sur l'annexe du même nom ont été calculées à l'aide d'un télémètre laser.

- Production de chaleur
  - PAC air/eau individuelle
- Production de l'eau chaude sanitaire
  - Idem production de chaleur
- Distribution de la chaleur
  - Chauffage au sol

### 4.2 Etat de l'immeuble

<b>Année de construction</b>	2013
<b>Rénovations</b>	2020 Réfrigérateur 2021 Portes intérieures et cadres de portes 2021 Vitro Céram 2022 Peinture cage d'escalier 2023 Peinture en couleur de certaines parois intérieures 2024 PAC air/eau individuelle
<b>Transformations</b>	Aucune connue
<b>Etat actuel</b>	Usagé à intact

Description et état de l'immeuble			
Désignation	Matériaux	Etat	A rénover
Structure de base	Structure métallique avec panneaux sandwich, isolation, placoplâtre et maçonnerie en briques Ytong	Intact à bon	A long terme
Murs porteurs extérieurs	Structure métallique	Intact à bon	A long terme
Dalles	Dalles en béton	Intact à bon	A long terme
Isolation	Isolation dans les panneaux sandwich	Intact à bon	A long terme
Façades	Panneaux sandwich avec revêtement en tôle	Intact à bon	A long terme
Style de toiture	Plat	Intact à bon	A long terme
Couverture	Tôle, étanchéité et gravier	Intact à bon	A long terme
Fenêtres	PVC de 2013	Intact	A moyen terme
Vitrage	Double vitrage isolant, Triple vitrage isolant	Intact	A moyen terme
Stores et volets	Stores à lamelles en alu	Intact	A moyen terme
Ouverture en toiture	2 puits de lumière	Détérioré à intact	A court terme
Cuisine	Simple, moderne, fortement dégradée	Endommagé	A rénover
Salles d'eau	Simple, moderne, mal entretenue	Détérioré à intact	A court terme
Sols (revêtement)	Carrelage, Parquet stratifiée	Détérioré à intact	A court terme
Murs et cloisons (revêtement)	Crépi, Carrelage	Détérioré à intact	A court terme
Plafonds (revêtement)	Panneaux sandwich avec revêtement en tôle	Intact	A long terme
Chauffage (type)	PAC air/eau individuelle dans buanderie de 2024	Neuf	A long terme
Chauffe-eau (boiler)	Couplé à la PAC	Neuf	A long terme
Capacité citerne	-	-	-
Chauffage central	Oui	Intact à bon	A long terme
Distribution de la chaleur	Chauffage au sol	Intact à bon	A long terme
Cheminée ou poêle	-	-	-
Raccordement à la STEP	Raccordé à la STEP	-	-
Panneaux solaires	Aucuns	-	-
Pare-soleil	Aucun	-	-
Autres remarques	- Nombreux interrupteurs et prises cassés - Crépi et plâtre abîmés à plusieurs endroits - Cabine de douche en verre couvert de calcaire - Plinthes manquantes - Légères fissures sur le crépi - Meubles de cuisine fortement endommagés - Appareils électro-ménagers endommagés - Crédençe en miroir cassée - Tâches sur dalles du balcon	-	-

Nous tenons compte de tous ces éléments dans le taux de vétusté.

#### 4.2.1 Travaux à court, moyen et long terme

##### Travaux à court terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

##### Travaux à moyen terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

##### Travaux à long terme

Voir les commentaires ci-dessus et dans l'estimation en annexe.

### 4.3 Contrôle OIBT

L'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) fixe des règles de contrôles périodiques des installations électriques de tout immeuble et autre installation. Les installations électriques soumises au contrôle tous les 20 ans (habitation) doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de 5 ans ou plus.

Aucun contrôle OIBT n'a été effectué au cours des 5 dernières années. Il devra donc être effectué en cas de vente de l'immeuble à un tiers. En règle générale, ceci est de la responsabilité et à la charge de l'acquéreur, mais il arrive que le vendeur entreprenne de faire réaliser ce rapport avant la vente afin d'éviter tout litige en cas de problème ultérieur. Nous collaborons et recommandons l'entreprise **Vermeille Contrôle au Noirmont** (coordonnées en fin de rapport) pour procéder au contrôle des installations électriques.

### 4.4 Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB

Dès 2016 dans le Canton du Jura, en cas de vente d'un immeuble d'habitation à un tiers, un rapport énergétique CECB de l'immeuble doit être réalisé. Cette exigence n'est pas applicable si l'immeuble contient au moins 10% de surfaces commerciales. Actuellement ce rapport n'a pas encore été rédigé. Il doit être établi avant la vente de l'immeuble et est à la charge du vendeur. Nous collaborons et recommandons l'entreprise **Energys à Courtételle** (coordonnées en fin de rapport) pour la réalisation du rapport CECB.

## 4.5 Amiante

### Explications sur l'amiante :

L'amiante est une roche naturelle qui a la particularité d'être fibreuse. Différents types d'amiantes existent notamment :

- Chrysotile
- Amosite
- Crocidolite
- Actinolite
- Anthophyllite
- Trémolite

### Présentation des propriétés de l'amiante :

- Ininflammable
- Faible conductivité thermique et électrique
- Résistance aux microorganismes et aux substances chimiques
- Malléable
- Résistance à la traction et à la friction
- Faible prix
- Diamètre des fibres compris entre 0.02 et 0.10 micron (cheveu 40 microns)

L'amiante peut provoquer de graves maladies irréversibles (en raison du très faible diamètre de ses fibres) comme l'asbestose, le cancer du poumon, le cancer de la plèvre et des plaques pleurales.

En Suisse, l'amiante a été utilisée dans la construction en raison de ses propriétés mais a été interdite dès 1991. Elle a été principalement utilisée entre 1950 et 1990, mais également avant 1950. Il est important de relever qu'elle a pu être utilisée jusqu'en 1995 (fin de stock de matériaux amiantés et exceptions).

**L'immeuble ayant été construit en 2013, nous excluons la présence d'amiante dans les éléments de construction.**

## 4.6 Droits réels

- Usufruit
  - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Droit d'habitation
  - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Droit distinct et permanent de superficie (DDP)
  - Aucune servitude de ce type n'existe.
- Autres droits réels pouvant influencer la valeur
  - Des servitudes de passage (C), autorisation d'exploitation (C) et parcage (D) figurent au RF, mais aucune n'exerce une influence sur la valeur du bien.

## 4.7 Analyse SWOT et Risques JETS

Tous les immeubles présentent des forces (Strengths) et des faiblesses (Weaknesses) et sont soumis à des opportunités (Opportunities) ainsi qu'à des menaces (Threats). Dans ce cadre-là, une analyse SWOT peut être effectuée. Nous incluons dans l'analyse SWOT les risques JETS. Ces risques peuvent influencer la valeur d'un bien immobilier sont généralement catégorisés en risques :

- Juridiques (droits réels, changement dans la législation, etc.)
- Economiques (situation économique, démographie, évolution de la demande, etc.)
- Techniques (amiante, autres polluants, vétusté, etc.)
- Situationnels (dangers naturels, trafic routier intense, antennes, etc.)

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Proche des commodités (centre commercial)</li><li>■ Proche d'un arrêt de bus</li><li>■ Environnement alentours déjà bâti</li><li>■ Belle hauteur sous-plafond</li><li>■ 2 places de parc extérieures</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Appartement situé en zone d'activités</li><li>■ Abattoirs dans l'immeuble voisin</li><li>■ Appartement avec de nombreux éléments cassés, abîmés, endommagés</li><li>■ Pas de surfaces vertes sur la parcelle de base</li><li>■ Proximité de la route cantonale</li><li>■ Proximité des voies CFF</li><li>■ Pas d'ascenseur</li></ul>

Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Offre limitée d'appartements à vendre à Courrendlin (9 annonces)</li> <li>■ Baisse des taux d'intérêts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Concurrence d'appartements mieux situés et mieux entretenus sur le marché</li> <li>■ Taux de vacance de 4.00% à Courrendlin (CH : 1.40%)</li> <li>■ Forte offre d'appartements à louer à Courrendlin (46 annonces)</li> <li>■ Démographie : évolution entre 2021 et 2024 : -1.1%</li> </ul>

## 4.8 Visite

La visite de l'immeuble a eu lieu le 12.03.2026 en présence de M. Anthony Schneeberger. Damien Jolidon représentait JOD Sàrl pour effectuer la visite. A la demande de M. Schneeberger, seules les photos extérieures sont annexées au rapport.

### Parties non visitées ou inaccessibles :

Local technique au rez.

## 5 Estimation

### 5.1 Valeur PPE

#### Principes de la méthode de la valeur PPE

La méthode de la valeur PPE est relativement simple. La surface de vente PPE est multipliée par une valeur en CHF/m<sup>2</sup>. Cette dernière varie en fonction de la situation, de l'équipement de l'appartement et de la vétusté du bien. Conformément aux recommandations, la surface de vente PPE comprend :

- La surface utile principale (SUP)
- 1/2 des surfaces de balcon
- 1/3 des surfaces de terrasse

Puis la valeur d'éventuels autres éléments est ajoutée (comme une place de parc extérieure ou un garage). Enfin, si besoin, la vétusté est déduite de ces différents éléments.

La valeur de l'appartement en PPE se monte à :

**CHF 380'000.00**

(y.c. 2 places de parc extérieures)

Les calculs se trouvent en annexe.

### 5.2 Valeur hédoniste (Wüest Dimensions)

#### Principes de la méthode de la valeur hédoniste

L'évaluation hédoniste est un procédé de comparaison de valeurs. Un bien immobilier est comparé à des milliers d'objets comparables commercialisés au cours des mois précédents et dont le prix de vente sert de base de comparaison. La valeur du bien est déterminée par statistiques.

En raison de l'hétérogénéité des biens immobiliers (ils diffèrent par exemple par leur emplacement, leur taille, leur âge ou la qualité de leur construction), une banque de données n'est pas encore la garante d'une estimation réaliste. Afin de pouvoir comparer les objets avec le calcul de valeur hédoniste, un bien doit être divisé en caractéristiques qualitatives. Puis l'influence de ces caractéristiques qualitatives sur le prix doit être définie à l'aide d'une analyse de régression. Si ceci est effectué avec un ensemble complet de données du marché, il est possible de déterminer une valeur générale "implicite" de toutes les caractéristiques du marché. Cette méthode convient particulièrement aux biens à usage propre comme les maisons familiales et les appartements en PPE.

Un grand nombre de banques, assurances et caisses de pension évaluent aujourd'hui les objets avec cette méthode dans le cadre de l'attribution d'hypothèques.

La valeur de marché hédoniste (par Wüest Dimensions) du bien se monte à :

**CHF 399'000.00**

(y.c. 2 places de parc extérieures)

Nous notons que la fourchette de prix de Wüest Dimensions va de CHF 369'000.00 à CHF 429'000.00 (y.c. 2 places de parc extérieures) et que le rating d'emplacement et du marché est considéré comme standard.

Le rapport Wüest Dimensions se trouve en annexe.

### 5.3 Valeur de rendement (méthode statique)

La méthode de la valeur de rendement actualise les revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou la loi au moyen d'un taux d'actualisation. Elle est utilisée en règle générale, y compris par les instituts financiers, pour les immeubles comptant au moins 3 unités locatives.

Pour l'appartement expertisé, la valeur de rendement n'est pas idéale pour calculer sa valeur vénale. Toutefois, vu les spécificités de l'appartement évoquées tout au long du rapport, il ne serait pas surprenant que l'acquéreur potentiel ne souhaite pas y habiter mais souhaiterait le mettre en location. Nous avons donc décidé de présenter la valeur de rendement de l'appartement à titre informatif.

La valeur de rendement se monte à :

**CHF 230'000.00**  
(y.c. 2 places de parc extérieures)

Les calculs se trouvent en annexe.

### 5.4 Valeur vénale retenue par l'expert

Par rapport au type de bien estimé, nous considérons qu'il est avant tout et usuellement destiné à un usage propre. De ce fait, la méthode de la valeur PPE est pertinente et convient parfaitement pour estimer la valeur de l'immeuble faisant l'objet du présent rapport. La méthode hédoniste est également plausible pour estimer ce bien mais elle ne tient pas suffisamment compte selon nous du fait que l'immeuble est en zone d'activités. **La méthode de la valeur de rendement est présentée uniquement à titre informatif**, car il est envisageable que l'acquéreur potentiel souhaite louer l'appartement plutôt que d'y habiter lui-même. Dès lors, l'offre qu'il pourrait faire pourrait se rapprocher de la valeur de rendement. La valeur mixte n'est pas pertinente pour estimer correctement ce bien. C'est la raison pour laquelle, elle n'est pas présentée ici.

La valeur vénale du bien retenue par l'expert se monte à :

**CHF 380'000.00**  
(y.c. 2 places de parc extérieures)

Cette valeur a été retenue en fonction du type de bien et des différents éléments analysés par l'expert. Il est admis que le prix définitif négocié sur le marché puisse faire l'objet d'une marge de + 5% à - 15% (marge usuelle  $\pm$  5%), **soit compris entre CHF 400'000.00 et CHF 325'000.00. Nous avons exceptionnellement décidé d'augmenter et différencier la marge en raison des spécificités de l'immeuble évoquées tout au long du rapport et compte tenu du fait qu'il sera vraisemblablement vendu aux enchères forcées. En effet, lors d'une vente aux enchères, les conditions idéales pour obtenir le meilleur prix sur le marché ne sont pas réunies (temps de mise en vente court, vente forcée, etc.).**

## 6 Résumé

### À propos

Pièces	3.5
Nombre d'étages (sans s-s)	2
Année de construction	2013
État actuel	Usagé à intact
N° de parcelle	1453-4
Zone	AA
IUS	sans objet
Production de chaleur	PAC air/eau individuelle
Distribution de chaleur	Chauffage au sol

### Valeurs

Valeur vénale	CHF 380'000.00
Val. d'ass. ECA imm. entier	CHF 2'411'200.00
Val. off. (fiscale)	CHF 258'400.00
Val. loc. (fiscale)	CHF 10'310.00

### Surfaces

Surface habitable nette	~ 106 m <sup>2</sup>
Surface de vente PPE	~ 112 m <sup>2</sup>
Surface de terrain	1'479 m <sup>2</sup>
Cubage ECA imm. entier	5'160 m <sup>3</sup>

## 7 Validité et réserves générales

- Le rapport d'estimation a été rédigé sur la base d'informations et de documents remis par le mandant et/ou récoltés par JOD Sàrl en partant du principe qu'ils sont complets et conformes à la réalité. Aucune garantie n'est fournie à ce sujet par JOD Sàrl qui décline toute responsabilité pour les erreurs susceptibles de modifier les conclusions de l'estimation.
- La valeur correspond à une estimation du prix de l'immeuble au jour de l'estimation.
- La validité du rapport est de 12 mois toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire qu'aucun changement économique, géologique, démographique et/ou légal n'intervienne durant ce laps de temps. Si tel devait être le cas, une mise à jour du rapport devrait être demandée par le mandant.
- Le rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant et ne peut servir à d'autres fins que celles définies sous la description du mandat. En cas de transmission du rapport à des tiers, nous déclinons toute responsabilité sur l'interprétation que ceux-ci pourraient en faire et/ou sur d'éventuelles conséquences négatives dans le cadre du processus de vente.
- L'estimation ne tient pas compte d'éventuels problèmes juridiques entre le propriétaire et des tiers en lien avec l'immeuble (p.ex. non-paiement des primes d'assurance incendie, contentieux avec des locataires, etc.).
- Le rapport n'est pas une estimation technique de l'immeuble et aucune garantie n'est donnée quant à la qualité et l'état des éléments de construction qui le composent. Les éléments de construction et installations cachés, invisibles ou inaccessibles ainsi que situés sous du crépi ou tout autre type de revêtement ne peuvent pas être examinés ou évalués en raison de leur état.
- La crise en Ukraine et au Moyen-Orient ont un impact mondial sur les marchés financiers, l'économie et l'immobilier notamment. L'activité immobilière est touchée dans de nombreux secteurs, notamment les surfaces commerciales, industrielles, artisanales, les bureaux, l'hôtellerie et même l'immobilier résidentiel. Nous sommes ainsi confrontés à un ensemble de circonstances exceptionnelles qui rendent notre appréciation difficile car les données passées ne refléteront probablement pas les valeurs futures.

Courroux, le 01.04.2026

**Damien Jolidon**

Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral

**cei** membre expert  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

## 8 Entreprises recommandées

### 8.1 Construction / Maçonnerie / Rénovation / Entreprise générale

Seuret SA  
Jérôme Gisiger  
Rue du Stand 13  
2830 Courrendlin

+41 79 247 42 61

[jerome.gisiger@seuretsa.ch](mailto:jerome.gisiger@seuretsa.ch)

### 8.2 Contrôle OIBT

Vermeille Contrôle  
Dimitri Vermeille  
Rue de la Côte 55  
2340 Le Noirmont

+41 77 437 44 25

[vermeille.contrôle@gmail.com](mailto:vermeille.contrôle@gmail.com)

### 8.3 Rapport CECB

Energys Sàrl  
Yannick Sanglard  
Rue du Mont 39  
2852 Courtételle

+41 78 687 12 06

[yannick.sanglard@energys.ch](mailto:yannick.sanglard@energys.ch)

## 9 Annexes

- Extraits du Registre foncier
- ECA
- Valeur officielle
- Surfaces approximatives
- Valeur PPE
- Valeur hédoniste (Wüest Dimensions)
- Valeur de rendement
- Photos extérieures
- Plans
- Carte RDPPF

**Extrait du registre foncier Propriété par étages Courrendlin-Courrendlin / 1453-4**

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	6708.6708 Courrendlin-Courrendlin	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1453-4	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH294475590667	
Immeuble de base	B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453	
Quote-part	118/1'000	
Droit exclusif	bâtiment Rue des Artisans No 9, Appartement, 1er étage	
Observations RF		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	
Valeur actuelle officielle CHF	258'400.00	2014 (31.12.2014)
Valeur de rendement actuelle CHF		

**Propriété**

Propriété individuelle	
Schneeberger Anthony, 29.08.1994	18.05.2015 2015/1688/0 Achat

**Mentions**

10.12.2013 2013/4750/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages ID.2014/000258
------------------------	---

**Servitudes**

Aucun(e)

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

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

16.11.2023 2023/3859/0	Saisie, Fr.3'346.00 ID.2023/002006
04.09.2024 2024/3262/0	Saisie, Fr.13'325.10 ID.2024/001264
27.11.2024 2024/4216/0	Saisie, Fr.671.60 ID.2024/001766
27.06.2025 2025/2207/0	Saisie, Fr.1'534.55 ID.2025/001551
24.09.2025 2025/3486/0	Saisie, Fr.16'039.10 ID.2025/002179

**Droits de gage immobilier**

18.05.2015 2015/1689/0	Cédula hypothécaire de registre, Fr. 320'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.2014/000064, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire SIX SIS SA, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	16.09.2021 2021/3789/0
Observation:	Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois	

**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 servans 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:	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

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Courrendlin-Courrendlin / 1453**

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	6708.6708 Courrendlin-Courrendlin	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1453	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH927077440612	
Surface	1'479 m <sup>2</sup> ,	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	10	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Rue des Artisans, 2830 Courrendlin 00	
Couverture du sol	Bâtiment, 658 m <sup>2</sup> Autre revêtement dur, 821 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° Rue des Artisans 9, 2830 Courrendlin 00 d'assurance: 9, 0 m <sup>2</sup>	
Observations MO		
Observations RF		
Immeubles dépendants	Aucun(e)	
Valeur actuelle officielle CHF	0.00	2014
Valeur de rendement actuelle CHF		

**Propriété**

PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-1 à 131/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE
PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-2 à 137/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE
PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-3 à 282/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE
PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-4 à 118/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE
PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-5 à 147/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE
PPE Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1453-6 à 185/1'000	10.12.2013 2013/4750/0	Constitution PPE

**Mentions**

10.12.2013 2013/4750/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages ID.2014/000258
10.12.2013 2013/4750/0	Droits de gage sur les étages ID.2014/000260

**Servitudes**

09.10.2013 2013/3961/0	(C) Passage ID.2013/001781 en faveur de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1448
21.10.2013 2013/4109/0	(C) Autorisation d'exploitation ID.2013/001784 en faveur de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1423
09.10.2013 2013/3961/0	(D) Parcage ID.2013/001782 à charge de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/1448

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

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

Aucun(e)

**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:	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

# POLICE D'ASSURANCE No 36565 001

Valable dès le 01.01.2024



**P.P.** CH-2350 Saignelégier Poste CH SA  
ECA Jura, CP 371, 2350 Saignelégier

**Copie**

DBG Debigest Sàrl  
Fiduciaire  
Rue du 23-Juin 2  
Case postale 36  
2830 Courrendlin

Saignelégier, le 18 novembre 2015

Indice d'assurance : 155  
Tiers No : 78824  
Preneur d'assurance : PPE Artisans 9  
2830 Courrendlin

<u>Bât. 9, Rue des Artisans, Courrendlin / massif</u>	<u>Taux</u>	<u>Prime</u>	<u>Prévention</u>
			0.19 o/oo
Chambre froide: production de froid (yc porte et distribution) non assurée ECA. Toutes les installations et équipements servant à l'exploitation ne sont pas assurées ECA.			
<b>Habitation</b> volume ECA 1910 m <sup>3</sup>			
Somme assurée Fr. 1'320'400.--, valeur à neuf	0.380	501.75	250.90
<b>Construction et réparation de véhicules</b> volume ECA 1690 m <sup>3</sup>			
Somme assurée Fr. 567'200.--, valeur à neuf	0.380	215.55	107.75
Surtaxe (code 7302, construction et réparation de véhicules)	1.330		
Rabais bâtiment massif	-0.333		
Rabais mesures de prévention incendie	<u>-0.132</u>	0.865	490.65
<b>Inst. de peinture au pistolet et ateliers de laquage</b> volume ECA 747 m <sup>3</sup>			
Somme assurée Fr. 250'800.--, valeur à neuf	0.380	95.30	47.65
Surtaxe (code 7202, inst. de peinture au pistolet et ateliers de laquage)	0.950		
Rabais bâtiment massif	-0.238		
Rabais mesures de prévention incendie	<u>-0.094</u>	0.618	155.00
<b>Entrepôts classe 4 ou commerce</b> volume ECA 813 m <sup>3</sup>			
Somme assurée Fr. 272'800.--, valeur à neuf	0.380	103.65	51.85
Surtaxe (code 5103, entrepôts classe 4 ou commerce)	0.380		
Rabais bâtiment massif	-0.095		
Rabais mesures de prévention incendie	<u>-0.038</u>	0.247	67.40

# POLICE D'ASSURANCE No 36565 001

	<u>Taux</u>	<u>Prime</u>	<u>Prévention</u>
			0.19 o/oo
<b>Prime nette</b>		<b>1'629.30</b>	<b>458.15</b>
Droit de timbre fédéral (5 % de Fr. 1'629.30)		81.45	
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages		458.15	
<b>Prime totale</b>		<b>2'168.90</b>	

La présente police tient lieu de décision. Elle annule et remplace toute police antérieure.



Sébastien Hauser  
Directeur



Monique Paupe  
Vice-directrice

## Voies de droit

Selon la loi cantonale sur la protection et l'assurance des bâtiments (RSJU 873.11), la présente décision peut faire l'objet d'une opposition auprès de l'ECA Jura dans un délai de 30 jours dès sa notification.

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, aux diminutions de la valeur d'assurance, ainsi qu'aux refus de couverture d'assurance fixés dans une décision de l'ECA Jura déjà entrée en force pour non-respect des prescriptions de protection contre les incendies et les dangers naturels.

Conformément à la loi cantonale (RSJU 873.11), les primes et contributions non prescrites sont garanties par une hypothèque légale, au sens de l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse. Le défaut de paiement peut entraîner la réalisation forcée (vente) du ou des bâtiments concernés.

L'ensemble des dispositions légales est disponible sur : [www.eca-jura.ch](http://www.eca-jura.ch)

# PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

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



1 **Bâtiment** N° 9 Rue DES ARTISANS 100  
Commune COURENPLIN Parcelle 1453 6708  
Localité \_\_\_\_\_ District DELETOUR

2 **Propriétaire** (nom et prénom) PPE ARTISANS, 9 PAR  
Profession DBG DEBIGNET SAVL  
Rue, N° CASE POSTALE  
Numéro postal, localité 2850 COURENPLIN

3 Destination du bâtiment (genre d'industrie, commerce; matériel entreposé) HABITATION, ATELIERS, CHAUFFES FROIDES

4 Modification de la destination non  oui (à préciser) \_\_\_\_\_

5 Assuré sur demande (description+montant) Indice 155 dès 2024 : 2'411'200.00.-

6 Valeur d'assurance avec/ sans TVA Fr. 2'100'000.- A-B V.N.  
TVAN° \_\_\_\_\_ V.A.P.J. \_\_\_\_\_

7 Indice d'assurance 135

8 Classe du bâtiment massif  non massif

9 Situation du bâtiment isolé  contigu au N° 13, RUE DES ARTISANS

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 2013 selon constitution PPE Annexe \_\_\_\_\_

13 Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s) \_\_\_\_\_ 150 ans \_\_\_\_\_ 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 PLAT (TOLE + ET. + GR.) combustible \_\_\_\_\_

17 Séparation du N° \_\_\_\_\_ en N°s \_\_\_\_\_

18 Réunion des N°s \_\_\_\_\_ en un N° \_\_\_\_\_

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

21 Danger de dommages dus aux éléments oui  non  22 Nombres d'extincteurs 5

23 Nombres d'hydrants intérieurs \_\_\_\_\_ 24 Détection oui  / non  Sprinkler oui  / non

25 Au cas où d'importants travaux ont été réalisés, permis délivré le \_\_\_\_\_ et travaux réalisés du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

26 Remarques: VOIR AU VERSO  
- TOUTES LES INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS  
SERVANT A L'EXPLOITATION NE SONT PAS  
ACCUSEES A L'ECA (M)

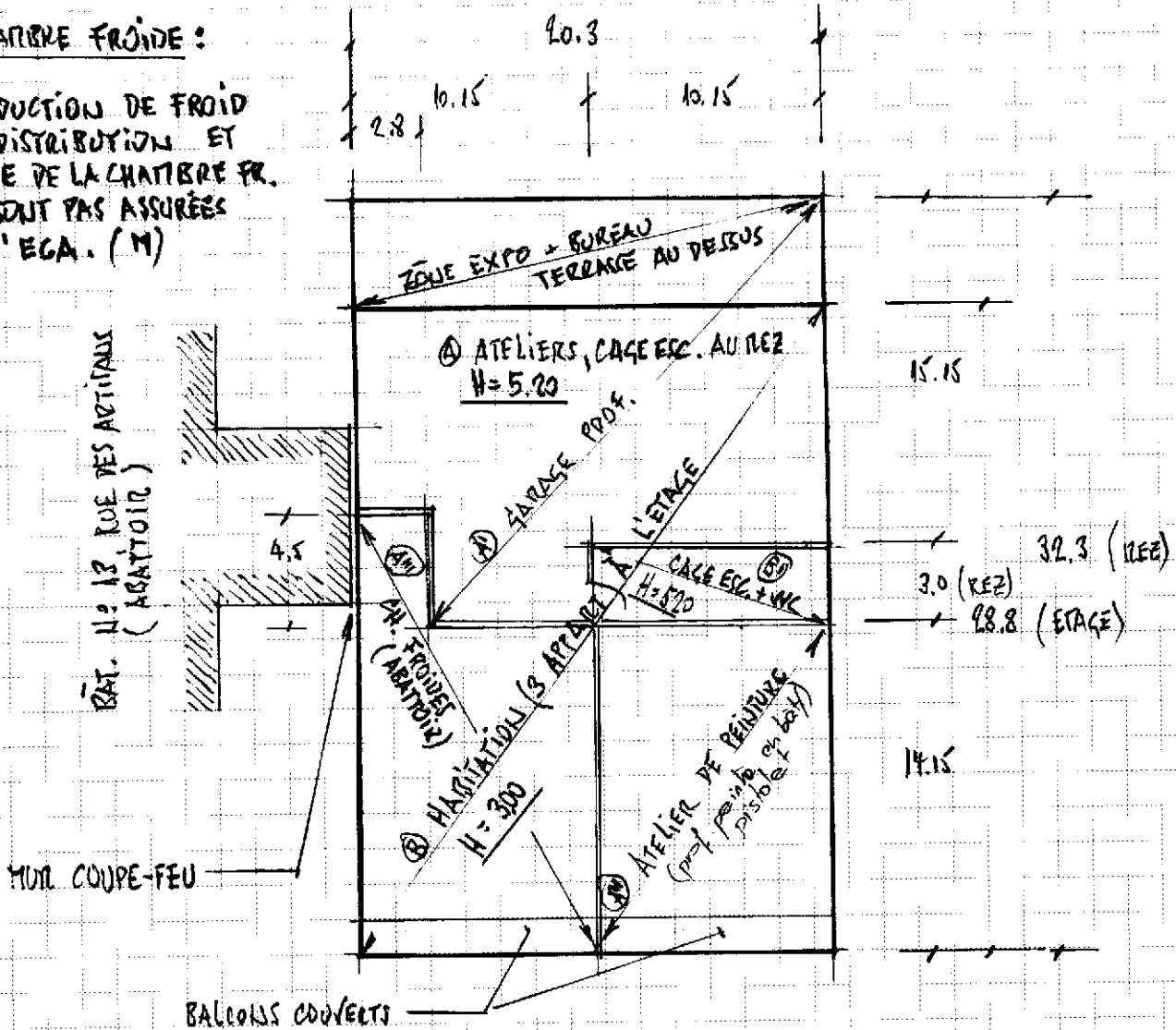
Date de l'estimation: LE 28 SEPTEMBRE 2015

Signature(s): [Signature]

A compléter par l'ECA						
Commencement de l'assurance <u>1.10.2015</u>						
ATCN° <u>2013-00135 (30.3.2013)</u>						
VA <u>2'100'000.-</u> Mois _____						
Indications statistiques						
3	1	1	2	6	-	8
Propriétaire N°: <u>78824</u>						
Police N°: <u>36565</u>						

- CHAMBRE FROIDE :

- PRODUCTION DE FROID  
Y.C. DISTRIBUTION ET  
PORTE DE LA CHAMBRE FR.  
NE SONT PAS ASSURÉES  
À L'ÉGA. (M)



$\textcircled{1} \text{ ev. } 20.3 \times 32.3 \times 5.2 = \sim 3410 \text{ m}^3$   
 $\textcircled{2} \text{ ev. } 10.15 \times 3.0 \times 5.2 = \sim 160 \text{ m}^3$

$\textcircled{3} \text{ ev. } 20.3 \times 28.8 \times 3.0 = \sim 1750 \text{ m}^3$   
 $\textcircled{4} \text{ ev. } 10.15 \times 3.0 \times 5.2 = 160 \text{ m}^3$

V.N. = 2'100'000.-

- VOLUMES COMPARTIMENTÉS :

- 2) -  $\textcircled{1}$  GARAGE PROF.
- 3) -  $\textcircled{4}$  ATELIER DE PEINTURE
- 4) -  $\textcircled{3}$  LOCAL CHAMBRES FROIDES

$\sim 1690 \text{ m}^3$	Fr. 292.- = 494'000.-
$\sim 747 \text{ m}^3$	Fr. 292.- = 218'400.-
$\sim 813 \text{ m}^3$	Fr. 292.- = 237'600.-
<u>3250 m<sup>3</sup></u>	<u>950'000.-</u>

INFORMATION AU PROPRIETAIRE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU FICHER  
DES VALEURS OFFICIELLESMonsieur  
SCHNEEBERGER ANTHONY  
9, RUE DES ARTISANS  
2830 COURRENDLIN

<i>En tant que</i>	Propriétaire
<i>N°</i>	201.00.24.44/11

<i>Commune</i> Courrendlin	<i>N° du feuillet</i> 1453-04	<i>Rue ou lieu-dit</i> RUE DES ARTISANS	<i>N° d'édition</i> 1
-------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------

<i>Rue et désignation</i>	<i>N° de bâtiment</i>	<i>Genre JU</i>	<i>Superficie m<sup>2</sup></i>	<i>Valeur officielle Fr.</i>	<i>Valeur locative Fr.</i>	<i>Code</i>
Propriété par étages /PPE Propriété par étages / PPE 118/1000 du feuillet 1453-PPE Droit exclusif sur l'appartement de 3,5 pièces au 1er étage sud-est et locaux annexes, du bâtiment 9.	9	5		258'400	10'310	1
		<b>Total</b>		<b>258'400</b>	<b>10'310</b>	

*Code* : 1=occupé par le propriétaire  
*Genre JU* : JU5=Habitation / Logement non agricole  
*Réduction valeur officielle* : JU5=7,50 %  
*Réduction valeur locative* : immeubles non agricole=5,00 %

<i>Motif de la notification</i> Vente/Achat	<i>Entrée en jouissance</i> 23.4.2015	<i>VO/VL valables dès le</i> 31.12.2014
<i>Pièce justificative n°</i> 1688	<i>Date</i> : 18.5.2015	

Les Breuleux, le 12 novembre 2015

**BUREAU DES PERSONNES MORALES  
ET DES AUTRES IMPOTS  
Valeurs officielles**

**ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES**  
**JU5 / JU5A**

Commune **Courrendlin** Feuillet **1453-04**

N° bâtiment **9** Propriété par étages /PPE

**12. Aménagement** 6  
**13. Situation** 2  
**14. Evaluation du bâtiment** 8

**15. Unités locatives effectives**

Nature du local	Etage	Dimensions		Surface	Nbre d'UL	Code
Cuisine	ET1	1.50 m/	5.00 m	7.50 m <sup>2</sup>	0.6	2
Séjour	ET1	6.27 m/	7.25 m	45.40 m <sup>2</sup>	1.8	2
Chambre	ET1	4.83 m/	4.30 m	20.70 m <sup>2</sup>	1.1	2
Chambre	ET1	4.79 m/	2.80 m	13.40 m <sup>2</sup>	0.9	2

**17. Total des unités locatives effectives** 4.4

**18. Unités locatives forfaitaires**

	Nombre d'UL par code			
	1	2	3	4
Hall entrée non-hab./vestiaire			0.2	
Salle de bain				0.4
Appareils sanitaires				1.5
Agencement de la cuisine			0.4	
Ascenseurs / monte-charge			0.3	

**19. Total des unités locatives forfaitaires** 2.8

**20. Total des unités locatives** 7.2

**21. Tranche d'âge économique** Année 2014

**22. Valeur de la norme de base** Fr. 143

**23. Valeur mensuelle des unités locatives effectives et forfaitaires**  
7.2 UL x Fr. 143 = Fr. 1'029.60

**24. Unités locatives en francs**

Nature du local	Etage	Dimensions		Surface	Prix	Francs	Code
Balcon	ET1	1.43 m/	9.88 m	14.10 m <sup>2</sup> à Fr.	2.00	28.20	2
Réduit	ET1	1.99 m/	2.74 m	5.40 m <sup>2</sup> à Fr.	3.50	18.90	2
Place de parc			2 Place(s)		15.00	30.00	2

**25. Total des unités locatives en francs** Fr. 77.10

**27. Valeur locative mensuelle brute totale** Fr. 1'106.00

**Facteur de réduction**

**28. Genre de bâtiment** 8 %

**32. Total de la réduction** 8.00 %

**33. Montant de la réduction** Fr. 1'106.00 x 8.00 % = Fr. 88.40

**34. Valeur locative intermédiaire** Fr. 1'017.60

**35. Quotient communal** 89 % x 1'017.60 = Fr. 905.60

**36. Valeur locative annuelle** 905.60 x 12 = Fr. 10'867.20

Part feuillet de copropriété x 0.00 = Fr. 0.00

**38. Valeur locative annuelle totale** Fr. 10'860.00

Valeur locative réduite Fr. 10'310.00



<b>Surfaces approximatives</b>			
<b>Etage - H : 2.70 m</b>	<b>Pièce</b>	<b>Surface</b>	<b>SUP</b>
1er	Entrée	9.44 m2	Oui
1er	Distribution	6.22 m2	Oui
1er	Chambre 1	16.96 m2	Oui
1er	Local chauffage/Buanderie	4.43 m2	Non
1er	WC/Bain/Douche	6.64 m2	Oui
1er	Rangement (WC/Douche non aménagé)	4.82 m2	Non
1er	Chambre 2	14.12 m2	Oui
1er	Salon/Salle à manger	35.78 m2	Oui
1er	Cuisine	16.52 m2	Oui
<b>Total 1er</b>		<b>114.96 m2</b>	

<b>Aménagements extérieurs, garages séparés et autres</b>			
Balcon		11.98 m2	Non
2 places de parc extérieures		-	Non

<b>Total surface utile principale (SUP)</b>	<b>106.00 m2</b>
<b>Total surface utile</b>	<b>115.00 m2</b>

Les surfaces ci-dessus ont été calculées **approximativement** à partir de relevés télémétriques faits sur place car les plans PPE annexés ne sont pas conformes à la réalité (exemple : balcon sur toute la largeur en réalité et non sur 1/2 largeur selon les plans).

Le rangement de 4.82 m2 pourrait être aménagé en WC/Douche mais actuellement il ne l'est pas, raison pour laquelle nous ne considérons pas la surface comme SUP.

<b>Surface de vente PPE (arrondie)</b>	<b>112.00 m2</b>
--	------------------

Pour le calcul de la surface de vente PPE, les surfaces de terrasses et balcons sont prises en compte conformément aux recommandations en la matière, soit 1/3 pour les terrasses et 1/2 pour les balcons.

<b>Récapitulatif</b>	<b>Etage</b>	<b>Nbre pièces/unités</b>	<b>SUP</b>
Appartement	1	3.5	106.00 m2
Place-s de parc extérieures-s	Rez	2.0	-
<b>Total</b>			<b>106.00 m2</b>

## Calcul de la valeur de marché PPE

Valeur de marché								
Désignation	Quotes-parts : 1'000	Unité	CHF/unité (valeur à neuf)	Valeur de marché à neuf	Taux de vétusté	Vétusté en CHF	CHF/unité (avec vétusté)	Valeur de marché
Appartement en PPE	118	112 m2	4'000.00	448'000.00	16.52%	74'000.00	3'339.00	374'000.00
Place-s de parc extérieure-s		2	5'000.00	10'000.00		0.00		10'000.00
<b>Total</b>				<b>458'000.00</b>		<b>74'000.00</b>		<b>384'000.00</b>

### Vétusté des parties communes

Vétusté estimée des parties communes (façades, toit, installations, etc.)	-35'000.00
Fonds de rénovation au 31.12.2025 inconnu	0.00
Vétusté nette estimée des parties communes	-35'000.00

<b>Répartition de la vétusté selon quotes-parts</b>	118 / 1'000	<b>-4'000.00</b>	<b>-4'000.00</b>
---	-------------	------------------	------------------

<b>Valeur arrondie</b>	<b>380'000.00</b>
------------------------	-------------------

<b>Valeur en CHF/m2 selon surface de vente PPE (hors garage-s, p.p. et autres)</b>	<b>112 m2</b>	<b>370'000.00</b>	<b>3'303.57</b>
--	---------------	-------------------	-----------------

### Commentaires

Nous avons trouvé plusieurs annonces pour des appartements neufs à vendre à Courrendlin. Les prix de vente pour ces appartements neufs se situent dans une fourchette allant de CHF 4'250.00 /m2 (pour une qualité standard) à CHF 6'370.00 /m2 (pour des biens de qualité supérieure) avec une médiane à CHF 4'930.00 /m2. Selon les rapports de Wüest Partner, les prix, pour tout type d'appartements (neufs, rénovés, à rénover, etc.), vont de CHF 3'340.00 /m2 à CHF 5'480.00 /m2 avec une médiane à CHF 4'490.00 /m2. Nous décidons de retenir une valeur à neuf de CHF 4'000.00 /m2, à savoir une fourchette basse en raison de sa localisation en zone d'activités. Cette valeur au m2 retenue nous semble cohérent avec sa surface, son nombre de pièces, sa localisation, son accès, la qualité et l'année de construction.

## Calcul de la vétusté

### Détail des rénovations effectuées

Durée d'utilisation totale	70 ans						Pondération (vitesse de vieillessement du groupe)	Total années
	Année de construction	Âge estimé avant rénovations	Année estimée de la rénovation	Âge estimé depuis la dernière rénovation	Âge estimé par groupe			
Gros-œuvre 1	2013	13 ans	2013	13 ans	<b>13 ans</b>	1	13 ans	
Gros-œuvre 2	2013	13 ans	2013	13 ans	<b>13 ans</b>	2	26 ans	
Aménagements	2013	13 ans	2013	13 ans	<b>13 ans</b>	3	39 ans	
Installations	2013	13 ans	2013	13 ans	<b>13 ans</b>	4	52 ans	
Total						10	130 ans	
<b>Âge économique moyen</b>	(Σ "années" / Σ "pondération")							<b>13.00 ans</b>

### Vétusté selon l'état général de l'immeuble

Etat général	Formule utilisée	Vétusté en %
Comme neuf à très bon	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	7.34%
Bon	Ross	11.01%
Intact à détérioré	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	16.52%

<b>Taux de vétusté retenu selon l'état général</b>	<b>Intact à détérioré</b>	<b>16.52%</b>
--	---------------------------	---------------

### Commentaires sur les années estimées des rénovations et la vétusté

Vu le type d'immeuble, nous réduisons la durée d'utilisation totale de 100 à 70 ans. L'immeuble a été entretenu de manière normale. Contrairement aux plans, il n'y a pas d'ascenseur. L'appartement quant à lui présente plusieurs éléments cassés, abîmés et endommagés. Le chauffage individuel via une PAC air/eau est neuf. Nous laissons l'année de construction comme base de calcul de la vétusté. Le montant de la vétusté nous semble adéquat pour procéder à une remise en état de l'appartement. Nous tenons également compte de la vétusté des parties communes à hauteur de CHF 20'000.00 répartis selon les quotes-parts de millièmes. Sans information sur le fonds de rénovation nous partons d'une approche prudente en retenant l'hypothèse qu'il n'y en a pas.

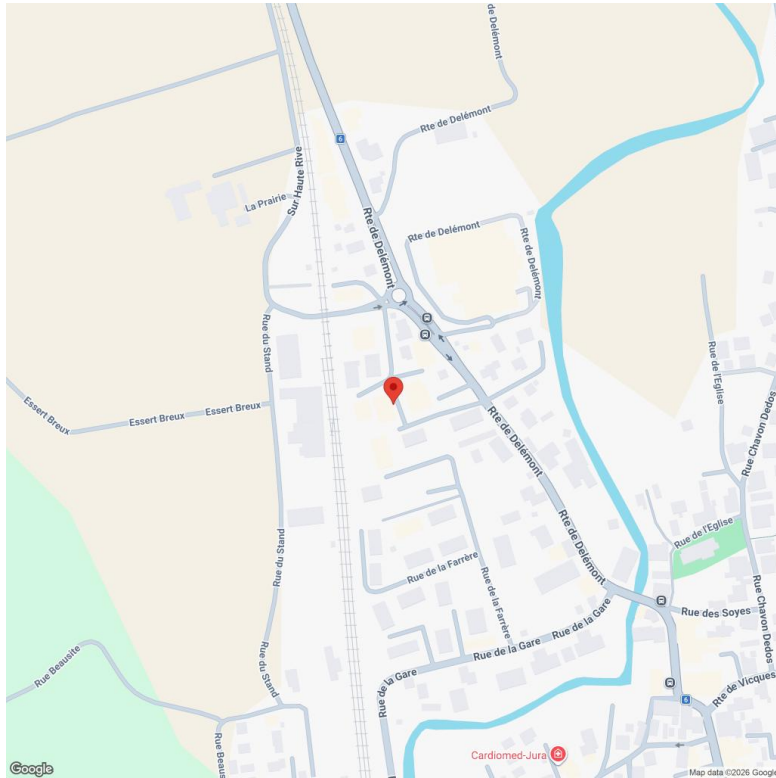
Courroux, le 01.04.2026

  
**Damien Jolidon**  
 Expert en estimations immobilières  
  
 chambre suisse d'experts en estimations immobilières

## Rapport d'évaluation

**Appartement en PPE**  
**Rue des Artisans 9**  
**2830 Courrendlin**  
**Suisse**

**Valeur de marché CHF 399 000**



Date du rapport	01.04.2026
Date de l'évaluation de la qualité	01.04.2026
Date d'évaluation	01.04.2026
Type d'évaluation	Première évaluation
Évaluation Id	2307-360-100
Chef de projet	Damien Jolidon, JOD Sàrl
Évaluateur	Damien Jolidon, JOD Sàrl

## Table des matières

Titre/Page de garde	1
Table des matières	2
Données de l'objet (terrain, bâtiment)	3
Évaluation hédoniste appartement en PPE	4
Profil de qualité	5
Cartes (macro et micro-situation)	6
Glossaire	7

## Données de l'objet (terrain, bâtiment)

### Unité immobilière

#### Identification de l'objet

Id UI	1638811
Numéro de référence de l'UI (NRUI)	
Nom UI	
Propriétaire	
Propriété	Propriété par étage
Quote-part	118/1000
Type	Appartement en PPE
Adresse	Rue des Artisans 9 2830 Courrendlin
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47,342285 / 7,36903

### Terrains

	Bâtiments	m <sup>2</sup>
Rue des Artisans 9, Courrendlin	1	1 479
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1 479</b>

### Bâtiments

	Terrains	SS m <sup>2</sup>
Rue des Artisans 9, Courrendlin	1	658
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>658</b>

### Détails pour le terrain Rue des Artisans 9, Courrendlin

Numéro de référence	
Nom	Rue des Artisans 9, Courrendlin
Propriété	Propriété par étage
Quote-part	118/1000
Commentaires	
Propriétaire	
EGRIDs	CH 29447 55906 67
Surface parcelle [m <sup>2</sup> ]	1 479
Coord. [lat/long WGS 84]	47,342285 / 7,36903

#### Registre foncier

Registre foncier	Registre foncier du Jura
Commune RF	Courrendlin
Nom du lieu-dit	
Numéro de feuillet RF	
Numéro d'enregistrement sériel	
N° plan	
N° cadastre	PPE 1453-4
Inscription RF	Aucunes charges foncières
Servitudes	Passage (C), autorisation d'exploitation (C), parcage (D)
Annotation	Plusieurs saisies
Mention	Règlement PPE
Date de l'extrait du registre foncier	10.12.2025

#### Droit de la planification

Zone à bâtir	AA
Plan de conception	
Potentiels d'utilisation	Indice d'utilisation (IU)
Sites pollués	Site non pollué
Patrimoine	Non inscrit au patrimoine

### Détails pour le bâtiment Rue des Artisans 9, Courrendlin

Numéro de référence	
Nom	Rue des Artisans 9, Courrendlin
EGIDs	
Type de bâtiment	
Adresse	Rue des Artisans 9 2830 Courrendlin
Pays	Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47,342285 / 7,36903
Volume (V)	5 160
Surface de plancher (SP)	
Surface utile (SU)	106
Emprise au sol	658
Certification	Sans certification

#### Construction des bâtiments

Année de construction	Commentaires
2013	

#### Parcelle associée

Terrain	Part de la surface du bâtiment
Rue des Artisans 9, Courrendlin	100,0%

# Évaluation hédoniste appartement en PPE

## Caractéristiques de l'objet

### Identification de l'objet

Type d'unité immobilière	Appartement en PPE
Adresse	Rue des Artisans 9 2830 Courrendlin Suisse
Coord. [lat/long WGS 84]	47,342285 / 7,36903
Unité immobilière	
Numéro de référence	
Évaluation Id	2307-360-100
Date d'évaluation	1. avril 2026
Type d'appartement	Appartement à l'étage
Domicile	Résidence principale, sans restriction d'utilisation

### Informations quantitatives

Année de construction	2013
Surface habitable [m² SHN]	106
Nb. de pièces	3,5
Surface balcon, terrasse et jardin [m²]	12
Surface des pièces de bricolage [m²]	0
Étage	1er étage
Nbr. d'étages (y compris rez et attique, hors cave)	2
Nbr. total d'appartements	6
Quote-part	118 / 1 000

### Informations qualitatives

Certification	Sans certification
Standard (Valeur estimée)	<div style="width: 25%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Échelle: de 1,0 (inférieur) à 5,0 (luxueux)	3,0 - moyen
État (Valeur estimée)	<div style="width: 25%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Échelle: de 1,0 (nécessite rénovation) à 5,0 (neuf)	2,0 - usagé
Micro-situation (Valeur estimée)	<div style="width: 25%; background-color: #007bff; height: 10px;"></div>
Échelle: de 1,0 (très mauvais) à 5,0 (excellent)	1,0 - très mauvaise

### Possibilités de stationnement

Places de parc intérieures (garage, box fermé)	0
Places de parc extérieures	2

## Résultat de l'évaluation

Valeur de marché	CHF/m²	CHF
<b>Valeur de marché corrigée</b>	<b>3 764</b>	<b>399 000</b>

### Évaluation hédoniste

Valeur de marché	CHF
Fourchette de prix statistique	360 000 - 420 000
Feu statistique	<div style="width: 25%; background-color: #ffc107; height: 10px;"></div>
	Objet plutôt atypique
Valeur de marché comparée à la Suisse (selon la base de données)	<div style="width: 25%; background-color: #ffc107; height: 10px;"></div>
	Segment le plus avantageux

### Corrections VM

Valeur des pièces de bricolage	0
Valeur garages/places de parc extérieures	9 000

### Autres chiffres-clés

Valeur de marché par m² de surface habitable nette	CHF
	3 764
Produit locatif annuel estimé (y compris garages/places de parc)	14 600
Évaluation de l'objet	<div style="width: 25%; background-color: #28a745; height: 10px;"></div>
	-
Rating du marché de Courrendlin [Courrendlin]	<div style="width: 25%; background-color: #ffc107; height: 10px;"></div>
Échelle: de 1 (très mauvais) à 5 (excellent)	2.3 - Standard



### Informations supplémentaires sur l'emplacement

Informations interactives sur l'emplacement et le marché immobilier  
[LocationSpot.](#)

## Informations de base

### Diverses informations sur le bien\*

<input type="checkbox"/>	Objet hors de la zone à bâtir
<input type="checkbox"/>	Servitude dépréciant la valeur
<input type="checkbox"/>	Réserves à bâtir
<input type="checkbox"/>	Commentaire

\* ne sont pas explicitement pris en compte dans l'estimation de la valeur de marché.

### Commentaires

Valeur de référence	Date	CHF
Transaction de gré à gré		
Valeur comptable		
Autre évaluation		
Valeur d'assurance		
Valeur fiscale		

### Base des données

Modèle	2025 Q4
Nb. de transactions en Suisse (12 derniers mois)	17 212 (100%)
Nb. de transactions dans le canton Jura (12 derniers mois)	105 (0,6%)

### Mentions légales

Créateur	JOD Sàrl Rue des Contours 12 2822 Courroux
Chef de projet	Damien Jolidon
Mandant	
Contact	
Évaluateur	Damien Jolidon

## Profil de qualité

Standard	Échelle : de 1,0 (inférieur) à 5,0 (luxeux)
Valeur estimée	<b>3,0 - moyen</b>
Valeur calculée	3,2 - usuel

Chauffage	
Production de chaleur	Pompe à chaleur air/eau
Émission de chaleur	Chauffage au sol, Chauffage central

Qualité des plans	
Hauteur des pièces	Pièces particulièrement hautes (dès 2,6m)
Plans	Plans avec flexibilité, aménagement libre
Surface moyenne des pièces (calculée)	
Échelle : Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium	Highlevel

Standard d'aménagement	
<b>Cuisine</b>	
Échelle : Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Basic
Caractéristiques : four, réfrigérateur et congélateur combinés, plaques de cuisson vitrocéramiques, lave-vaisselle, 8 éléments de cuisine	
matériaux : standards (pierre naturelle de gamme moyenne, bois plaqué, etc.)	

Revêtement des sols	
Échelle : Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Basic
Matériaux : stratifié, liège, moquette	

Salles d'eau	
Échelle : Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium	Basic
Matériaux (sols et mobilier) : céramique ; résine synthétique de haute qualité ; bois	

Nb. de salles d'eau	
Salles de bain mixtes (bain et douche séparés, double lavabo, WC)	1
Bain/WC ou douche/WC (bain ou douche, lavabo, toilettes)	0
WC visiteurs (lavabo, toilettes)	0

Aménagements et services supplémentaires	
Salles de bain mixtes (bain et douche séparés, double lavabo, WC)	1
Bain/WC ou douche/WC (bain ou douche, lavabo, toilettes)	0
WC visiteurs (lavabo, toilettes)	0

État	Échelle : de 1,0 (nécessite rénovation) à 5,0 (neuf)
Valeur estimée	<b>2,0 - usagé</b>
Valeur calculée	4,0 - Bon
État calculé sans les rénovations	4,0 - Bon

Année	Ampleur	Coûts [CHF]

### Rénovation totale

### Rénovation partielle

### Structure porteuse (gros oeuvre)

### Enveloppe du bâtiment

Toit en pente

Façade, balcon

Fenêtres

### Aménagements intérieurs

Cuisine

Salles de bain/sanitaires

Revêtement de sol

Autres aménagements intérieurs

### Installation technique

Production de chaleur 2024

Émission de chaleur

Électricité/ventilation/ascenseur

### Environnement

Micro-situation	Échelle : de 1,0 (très mauvais) à 5,0 (excellent)
Valeur estimée	<b>1,0 - très mauvaise</b>
Valeur calculée	2,5 - légèrement inférieure à la moyenne
Relatif à la macro-situation	Courrendlin [Courrendlin] (Localité WP)

### Terrain, vue et climat

Inclinaison	0.5 °	
Exposition	Pas d'exposition	
Durée d'ensoleillement en été	14.8 h	
Durée d'ensoleillement en hiver	6.4 h	
Vue sur le lac	0.0 Indice	
Vue sur les montagnes	0.0 Sommets visibles	

### Infrastructure

Centre	2172.1 m dist.	
École/jardin d'enfants	520.0 m dist.	
Possibilité d'achat	168.0 m dist.	
Arrêt de transport public	103.0 m dist.	
Qualité de la desserte en TP	Classe C: desserte satisfaisante	
Espaces de détente, nature	175.0 m dist.	
Lac	12498.5 m dist.	
Rivière	175.0 m dist.	

### Émissions

Émissions ferroviaires (journée)	34.9 dB(A)	
Émissions ferroviaires (nuit)	21.3 dB(A)	
Émissions routières (journée)	44.2 dB(A)	
Émissions routières (nuit)	31.9 dB(A)	
Route principale (résidentielle)	70.0 m dist.	
Chemin de fer	50.0 m dist.	
Antenne radio mobile	146.0 m dist.	
Centrale nucléaire	42212.9 m dist.	
Ligne à haute tension	75.0 m dist.	

### Zonage

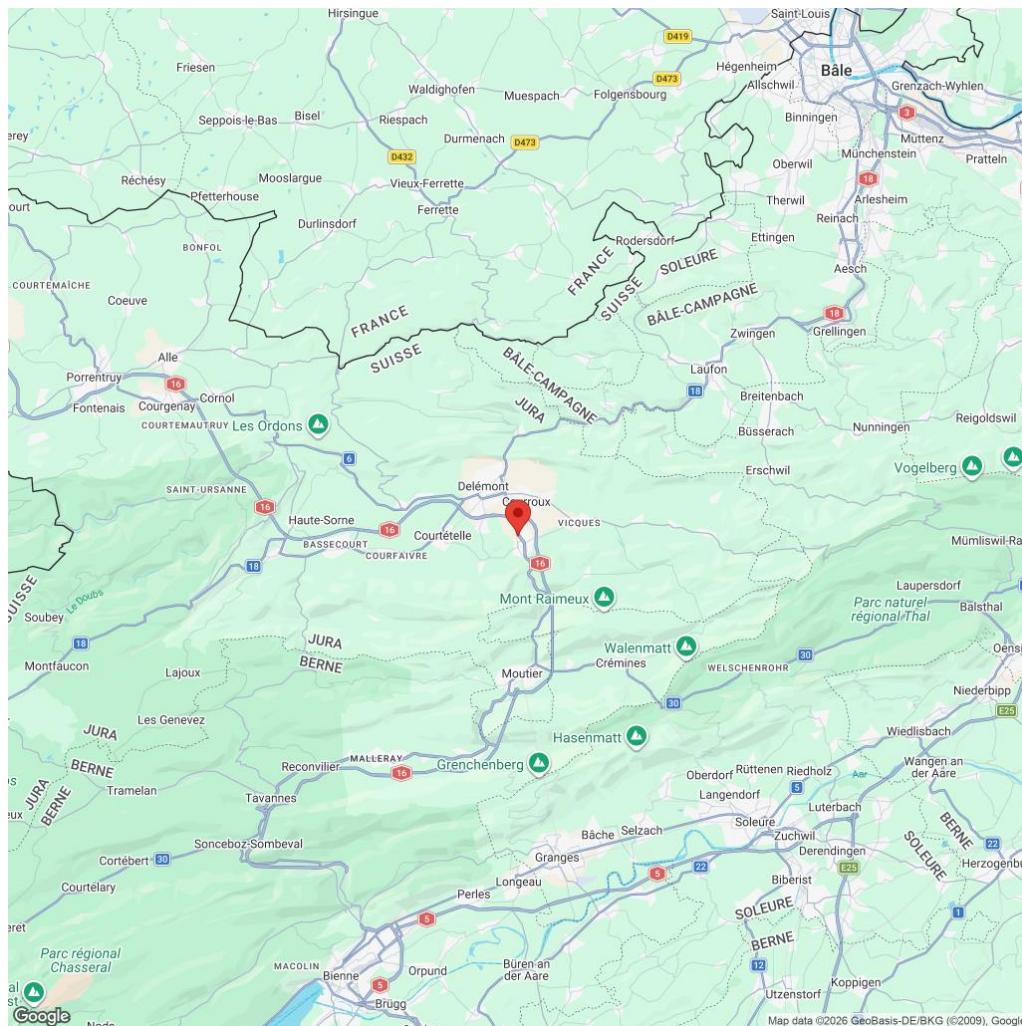
Zone de construction	Zone d'activités économiques
----------------------	------------------------------

### Échelle pour l'évaluation des facteurs de micro-situation dans la macro-situation

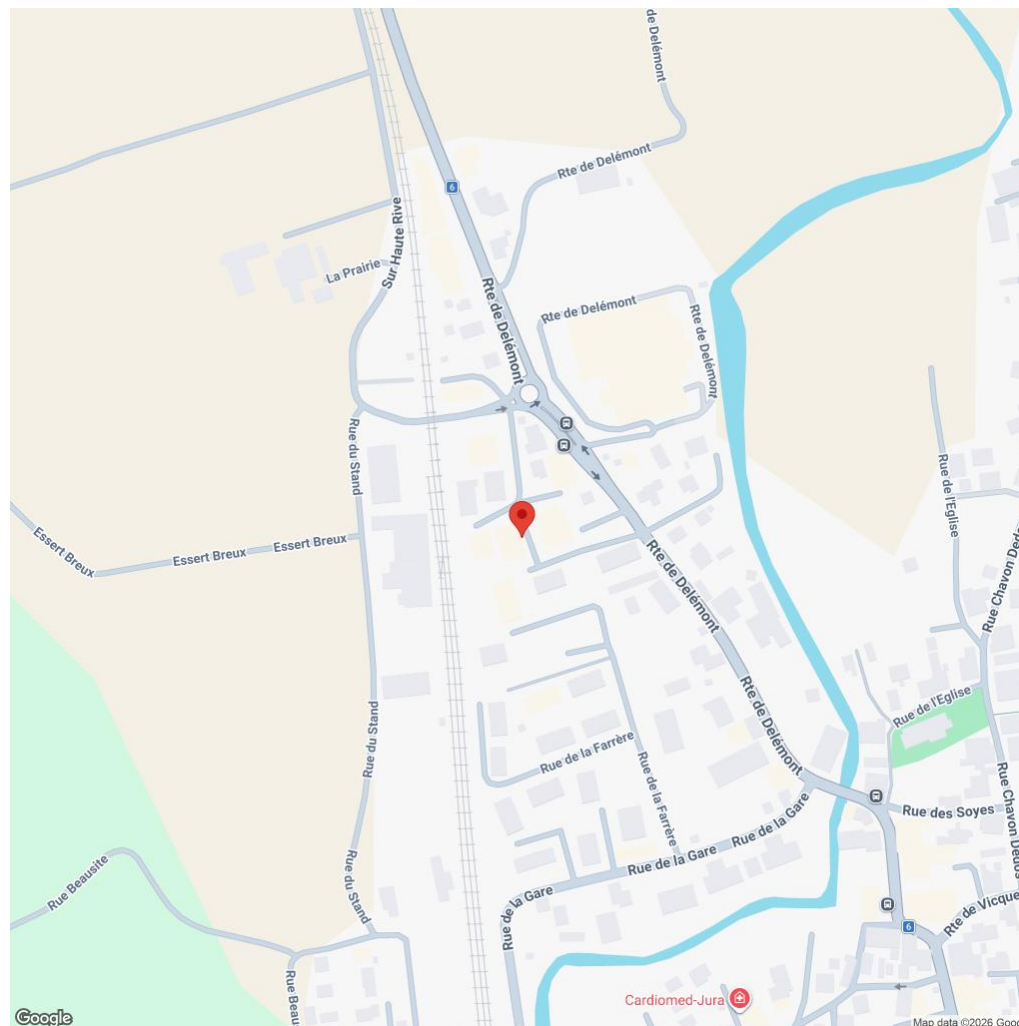
	Inférieur à la moyenne
	Légèrement inférieur à la moyenne
	Neutre
	Légèrement supérieur à la moyenne
	Supérieur à la moyenne

# Cartes

## Macro-situation



## Micro-situation



## Glossaire

**Année de construction:** L'année de construction correspond à l'année durant laquelle le bâtiment a été achevé.

**Appartement indépendant:** Un appartement indépendant est un petit logement annexe qui a été aménagé dans une maison individuelle et qui est destiné à être loué.

**Autre évaluation:** Le terme «autre évaluation» fait référence à une évaluation déjà existante.

**Autres besoins en électricité:** Cela inclut l'électricité des occupants (y compris les locataires éventuels) et l'électricité générale d'un bien immobilier, par exemple pour l'éclairage et les appareils électroménagers. L'électricité pour les pompes à chaleur et/ou le chauffage électrique n'en fait pas partie.

**Base des données:** Des informations sur la taille des échantillons qui ont servi de base au calibrage des fonctions d'évaluation sont mises à disposition. Seules sont prises en compte les transactions observées au cours des 12 derniers mois dans toute la Suisse. Le nombre de transactions observées dans le canton correspondant à l'emplacement du bien à évaluer est également indiqué.

**Caractéristiques de l'objet:** Caractéristiques qui concernent l'objet à évaluer.

**Certificat Minergie:** Le certificat Minergie est un label de construction facultatif qui garantit une utilisation efficace et élargie de l'énergie (énergies renouvelables) tout en permettant d'améliorer la qualité de vie, d'assurer la compétitivité des immeubles concernés et de diminuer l'impact sur l'environnement.

**Classe d'efficacité émissions de CO<sub>2</sub>:** Les émissions directes de CO<sub>2</sub> générées directement par le bien immobilier pour son exploitation sont déterminantes pour le rating de la classe d'efficacité (voir aussi émissions directes de CO<sub>2</sub>).

**Classe d'efficacité émissions de GES:** Cette classification est basée sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par la consommation d'énergie du bâtiment.

**Classe d'efficacité énergétique et climatique (depuis 2021):** Cette classification correspond à la plus mauvaise des deux classifications précédentes (énergie primaire et émissions de GES). Elle donne une vue d'ensemble de la performance énergétique et climatique du bâtiment.

**Classe d'efficacité énergie primaire:** Cette classification est basée sur la demande en énergie primaire. L'énergie primaire est l'énergie tirée directement des ressources naturelles, sans pertes lors de la production et de la distribution (par exemple pour l'électricité)

**Classe d'efficacité énergie totale:** L'énergie totale se compose des besoins en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ainsi que les besoins en électricité pour l'utilisation du bien immobilier et est comparée à un objet de référence standardisé.

**Classe d'efficacité enveloppe du bâtiment:** Le degré d'efficacité de l'enveloppe du bâtiment reflète la protection thermique qualitative de l'extérieur vers l'intérieur chauffé. L'enveloppe du bâtiment comprend des éléments tels que les murs extérieurs, le toit, les combles, les plafonds de la cave, les fenêtres et les portes. L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est notamment déterminante pour le calcul des besoins en chaleur de chauffage.

**Classes d'efficacité (ratings):** Les classes d'efficacité correspondent à une notation immobilière en termes de caractéristiques énergétiques et/ou climatiques. Les notations sont spécifiques à chaque pays. Pour la Suisse (Certificat énergétique cantonal des bâtiments, CECB) : de A (très bon) à G (très mauvais).

**Copropriété:** Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (CC art. 646 à 651).

**Correction droit de superficie:** La correction du droit de superficie se fait au moyen de la rente du droit de superficie qui est capitalisée et déduite de la valeur de marché initialement calculée.

**Danger naturel: chutes:** - Les chutes de pierres, de rochers et les éboulements. Ils sont détectables par des systèmes d'alerte précoce.

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

**Dangers naturels Coulées de débris:** - Avalanche de boue, composée de beaucoup d'eau, de terre et de débris.

- Elles se produisent généralement dans des endroits non canalisés avec une pente.

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

**Dangers naturels: avalanches:** - Descente rapide de la neige sur une pente

- Déclenchement spontané ou par des influences extérieures

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

**Dangers naturels: grêle:** - Les précipitations sous forme de morceaux de glace causent des dommages à l'enveloppe du bâtiment et aux installations extérieures.

- Le risque de grêle est évalué en fonction des différentes tailles de grêlons : cat. 1 : pas de grêle, cat. 2 : jusqu'à 1 cm, cat. 3 : jusqu'à 2 cm, cat. 4 : jusqu'à 3cm, cat. 5 : jusqu'à 4cm et plus

**Dangers naturels: inondations:** - Causées par de fortes précipitations

- En Suisse, les crues causent le plus de dommages parmi tous les dangers naturels.

- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

**Dangers naturels : lave torrentielle:** - Mélange coulant de boue, d'eau, de pierres, d'éboulis et de bois avec une grande force destructrice.

- Ils se produisent généralement à proximité de lits de ruisseaux existants.
- Classification des dangers selon la matrice de l'OFEV combinée avec la probabilité d'occurrence et l'intensité

**Dangers naturels : radon:** - Gaz radioactif naturel, incolore et inodore dans le sol

- Risque pour la santé en cas de défaut d'étanchéité des dalles de sol
- L'exposition au radon est estimée sur la base de la probabilité (en %) de dépassement du niveau de référence de 300 becquerels par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>) : cat. 1 : 0%, cat. 2 : 10%, cat. 3 : 10-30%, cat. 4 : 30-50%, cat. 5 : > 50%

**Dangers naturels : ruissellement de surface:** - Provient d'un drainage insuffisant d'eau de pluie ou de fonte de neige.

- Catégorisation selon la profondeur d'écoulement (cat. 1 : pas d'écoulement de surface, cat. 3 : 0 - 0,1 m, cat. 4 : 0,1-0,25 m, cat. 5 : plus de 0,25 m)

**Dangers naturels : tempête:** - Les tempêtes hivernales, en particulier, causent des dégâts importants

- Les vitesses de vent des rafales maximales correspondent aux catégories suivantes : Cat. 1 : jusqu'à 30 m/s, Cat. 2 : 30-40 m/s, Cat. 3 : 40-50 m/s, Cat. 4 : 50-60 m/s, Cat. 5 : plus de 60 m/s

**Dangers naturels : tremblement de terre:** - Secousse due au déplacement de plaques tectoniques.

- Définies selon la norme SIA 261:2020 "Actions sur les structures porteuses", classées selon l'accélération horizontale du sol [m/s<sup>2</sup>] : Cat. 1 : 1a, Cat. 2 : 1b, Cat. 3 : 2, Cat. 4 : 3a, Cat. 5 : 3b

**Dangers naturel : glissements de terrain:** Mouvements de matériaux sur des pentes avec moins d'eau que lors de coulées de boue.

**Domicile:** Le domicile indique s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.

**Droit de superficie:** Il y a droit de superficie lorsque le propriétaire du bien (propriétaire de la maison en tant que superficiaire) n'est pas le propriétaire du terrain (superficiant). Dans ce cas, l'ouvrage se trouve sur le terrain d'autrui.

**Durée/année finale:** L'année au cours de laquelle le contrat de superficie arrive à son échéance et l'indemnité de retour est payée.

**Émissions directes de CO<sub>2</sub>:** Le CO<sub>2</sub> est un gaz qui est appelé gaz carbonique ou dioxyde de carbone. Les émissions directes de CO<sub>2</sub> proviennent notamment de la combustion sur place de combustibles fossiles comme le mazout ou le gaz naturel.

**Energie finale chauffage et eau chaude sanitaire:** L'énergie finale est la quantité d'énergie réellement utilisée par les systèmes de chauffage, après les pertes liées à la conversion et au transport. C'est la quantité qui peut être lue sur la facture d'énergie.

**Équivalent (eq) CO<sub>2</sub>:** Pour convertir les émissions de gaz à effet de serre en un indicateur comparable, celles-ci sont converties en un équivalent CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE) et par an. On obtient ainsi kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>SRE p.a.

**Étage:** Il s'agit de l'étage auquel se situe l'appartement en PPE, rez-de-chaussée non compris.

**État:** L'état permet de juger de la qualité de l'état pour l'enveloppe extérieure, l'intérieur et les installations techniques du bâtiment. Il est l'une des composantes du profil de qualité.

**Évaluation de l'objet:** L'évaluation de l'objet est basée sur le volume ou la surface habitable et la taille du terrain. Ces derniers sont comparés à des benchmarks régionaux sur la taille usuelle des objets sur le marché.

**Évaluation hédoniste:** La méthode hédoniste fait référence à méthode d'estimation qui évalue un objet en fonction de ses caractéristiques intrinsèques (internes) et extrinsèques (externes).

**Feu statistique:** Le système de feu statistique fournit une information supplémentaire sur la confiance que l'utilisateur peut avoir dans la précision de l'estimation. Il réagit même aux valeurs extrêmes présentes dans les variables saisies et donne ainsi des indications sur les éventuelles erreurs de saisie commises par l'utilisateur.

**Fourchette de prix statistique:** Une fourchette de prix statistique est associée à chaque objet évalué. Avec ses limites inférieure et supérieure, elle couvre la plage de valeurs dans laquelle se situe (avec une certaine probabilité) le "vrai" prix du marché pour un objet individuel estimé. La fourchette de prix s'explique par le fait qu'un même objet peut correspondre à des prix du marché différents, en fonction des acheteurs et des vendeurs en présence. Le prix du marché indiqué représente toutefois le prix le plus vraisemblable avec une plage de dispersion inférieure et supérieure pour l'objet correspondant.

**Gaz à effet de serre (GES):** - Voir Émissions directes de CO<sub>2</sub>

- Voir Greenhouse Gas Protocol (Protocole GHG)

**Greenhouse Gas Protocol (Protocole GHG):** Le Greenhouse Gas Protocol est un cadre international pour la mesure et la déclaration des émissions de gaz à effet de serre. Développé par l'Institut mondial des ressources (WRI) et le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD), le Protocole GHG est aujourd'hui la norme la plus répandue au monde pour mesurer les émissions de gaz à effet de serre.

**Indemnité de retour:** S'oriente à la valeur du bâtiment et correspond au montant que le superficiaire doit verser au superficiant à l'échéance du contrat pour la reprise du bâtiment qu'il a construit sur son terrain.

**Indicateurs environnementaux:** Le mix de sources d'énergie au sein d'un portefeuille est considéré comme un indicateur important pour l'environnement. En principe, les pourcentages entre la production de chaleur fossile et la production de chaleur renouvelable sont calculés. Un niveau de détail supplémentaire permet de différencier les différents types de chauffage. Les m<sup>2</sup> de SRE par immeuble sont déterminants pour le calcul des parts. Le calcul de l'indicateur pertinent pour l'environnement correspond également à la définition de l'AMAS.

**Jour de l'évaluation:** Le jour de l'évaluation correspond au jour où l'évaluation par la méthode hédoniste a été réalisée.

**Macro-situation:** La macro-situation désigne la qualité du marché immobilier de la commune dans laquelle se situe l'objet à évaluer. Elle se base sur le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner.

**Médiane:** La médiane (quantile de 50%) est une grandeur statistique qui partage une série de valeurs en deux parts égales : 50% des données ont une valeur inférieure à la médiane et 50% des données ont une valeur supérieure à la médiane.

**Micro-situation:** La micro-situation décrit la situation de l'immeuble au sein de la commune. Elle dépend des facteurs comme l'accessibilité en transports publics, la topographie du terrain, les commodités... Les appréciations sont indiquées dans le profil de qualité.

**Modèle:** Le terme «modèle» fait référence à la version du modèle utilisée pour effectuer l'évaluation.

**Nombre de pièces:** Le nombre de pièces englobe toutes les pièces qui sont utilisées tout au long de l'année à des fins d'habitation. La cuisine, les salles d'eau (WC, salle de bain), débarras ou bien locaux de bricolage extérieurs ne sont pas considérés comme des pièces. Les kitchenettes représentent des demi-pièces et les espaces salon/salle à manger une pièce et demie en règle générale. Les logements indépendants doivent figurer dans le nombre de pièces.

**Nombre d'étages:** Nombre maximal d'étages de l'immeuble dans le lequel se trouve l'appartement en PPE (rez-de-chaussée non compris).

**Nombre total d'appartements:** Il s'agit du nombre d'appartements compris dans l'immeuble. Il n'a aucune incidence sur le résultat d'estimation.

**Objet en dehors de la zone de construction:** Une propriété se trouve en dehors de la zone de construction lorsqu'elle a été édifée à l'extérieur du secteur désigné comme zone résidentielle (p. ex. zone industrielle ou commerciale) ou à l'extérieur de la zone constructible (p. ex. zone agricole) selon le plan communal d'affectation des zones. Le règlement communal sur les constructions et les zones permet de déterminer si le bien immobilier se trouve en dehors de la zone autorisée.

**Par rapport à la macro-situation:** Il s'agit de définir le cadre de référence dans lequel la micro-situation doit être considérée. L'appréciation de la qualité de la micro-situation se fait dans l'environnement direct du bien à évaluer (au sein de la même macro-situation).

**Pleine propriété:** Le propriétaire de l'immeuble est une unique personne physique ou morale.

**Produit locatif annuel estimé:** Estimation du revenu locatif annuel actuel pour chaque objet dans le cas où la propriété serait exceptionnellement louée par son propriétaire à des tiers aux conditions de marché. Une analyse de la valeur d'utilité des variables état, standard et micro-situation est utilisée pour déterminer le revenu locatif net (sans les charges) conforme à l'objet et à l'emplacement, par an et par m<sup>2</sup> de surface habitable nette. Le revenu locatif annuel potentiel est le résultat de la multiplication de la surface habitable nette par le revenu locatif net par m<sup>2</sup> correspondant. Ce calcul est effectué indépendamment de méthode hédoniste utilisée pour la détermination de la valeur de marché.

**Profil de qualité:** Le profil de qualité permet de représenter les caractéristiques de l'objet qui sont utilisées dans l'évaluation.

**Propriété par étage:** La PPE est une forme particulière de copropriété. C'est la part de copropriété du bâtiment qui confère à chaque copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'aménager certaines parties du bâtiment (art. 712a-712t CC).

**Quantiles (Percentiles):** Les quantiles sont des indicateurs de dispersion caractérisant la distribution d'une série de données. Le quantile de 50% sépare la série en deux parts égales correspondant aux valeurs les plus élevées et les moins élevées. Le quantile de 10% indique que 10% des données ont une valeur inférieure.

**Quote-part:** La part du logement en propriété dans la valeur totale est exprimée sous forme de taux exprimé en pourcentage, par exemple 3/100. Cette part n'a aucune incidence sur le résultat d'estimation.

**Rating d'emplacement et du marché:** Le rating d'emplacement et du marché permet de rendre toutes les communes de Suisse comparables entre elles en termes d'attractivité pour chaque segment du marché immobilier. Il permet de juger de la qualité de l'emplacement (accessibilité, charge fiscale...) d'une part et de la nature du marché immobilier local (taux de vacants, activité de construction ...) d'autre part. Le rating est à interpréter du point de vue des investisseurs : chacun des facteurs spécifiques à la commune est évalué individuellement permettant une estimation globale de son attractivité. Le résultat est une valeur de rating par commune.

**Rente du droit de superficie:** La rente du droit de superficie correspond au «loyer» annuel que le superficiaire doit payer au propriétaire du terrain en guise d'indemnisation.

**Réserves d'aménagement:** On est en présence de réserves d'aménagement lorsque la surface maximale constructible (par rapport à la surface de terrain) n'a pas été complètement utilisée comme cela est prévu dans le cadre légal. Des réserves sont également possibles pour les PPE si, par exemple, l'aménagement des combles est possible selon le droit de la construction, mais cela n'a pas encore été réalisé.

**Restriction d'utilisation:** Une restriction d'utilisation existe lorsqu'elle est inscrite au registre foncier (cf. loi sur les résidences secondaires qui autorise l'utilisation d'un objet comme résidence secondaire dans les communes dont la part des résidences secondaires est supérieure à 20 % uniquement si le logement est affecté à l'hébergement touristique).

**Scope:** Selon le Greenhouse Gas Protocol, les "scopes" sont des domaines de bilan qui servent à situer correctement les émissions de gaz à effet de serre pour l'établissement d'un bilan.

**Scope 1:** Comprend toutes les émissions directes de gaz à effet de serre produites sur place (par exemple, les émissions provenant du chauffage au mazout ou au gaz).

**Scope 2:** Comprend les émissions liées à la production d'énergie importée, comme l'électricité (par exemple pour faire fonctionner une pompe à chaleur) ou le chauffage urbain (par exemple pour brûler des déchets).

**Scope 3:** Comprend toutes les émissions des activités en amont et en aval, et inclut donc les émissions de gaz à effet de serre gris générées lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments, c'est-à-dire la construction, la livraison et le montage de nouveaux éléments ou l'élimination d'anciens éléments.

**Scope 3,3:** Il s'agit notamment des émissions provenant des processus en amont pour l'extraction, la production et le transport de la source d'énergie (mazout, gaz) ou pour les installations de production et le transport de l'électricité (par exemple, les pertes des réseaux électriques).

**Servitudes dépréciant la valeur:** Les servitudes dépréciant la valeur sont des restrictions juridiques comme les consignes de construction en limite de terrain ou à proximité ainsi que les obligations en matière de protection des monuments historiques et des sites. Elles incluent également les droits d'habitation et les interdictions de construire. Elles ne comprennent pas les servitudes comme les droits de pose de conduites (eau, gaz ou électricité, par exemple) ou les droits de passage et d'accès.

**Standard:** Le standard permet de juger la qualité du bâtiment au niveau de la conception des pièces, du degré de matérialisation et des installations techniques. Il est l'une des composantes du profil de qualité.

**Surface balcon, terrasse et jardin [m<sup>2</sup>]:** Il s'agit de considérer les surfaces de balcons, de terrasses et les parties du jardin en mètres carrés qui confèrent un droit d'usage exclusif. Cela comprend l'ensemble de la surface extérieure disponible, indépendamment de son aménagement en termes de dalles, d'espaces verts, etc. En présence de plusieurs surfaces extérieures séparées, il s'agit de considérer la surface totale.

**Surface de référence énergétique (SRE):** La SRE est la valeur de référence normative pour les équivalents de surface des valeurs énergétiques. En Suisse, la SRE est calculée selon les règles de calcul de la norme SIA 380. La SRE comprend toutes les surfaces de plancher en surface et en sous-sol qui se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe thermique du bâtiment et qui nécessitent un chauffage ou une climatisation. Dans Wüest Dimensions, la SRE est calculée à l'aide de la surface locative SLC ou de la surface utile principale SUS. La surface est multipliée par un facteur de conversion spécifique à l'utilisation. Pour la Suisse, les facteurs utilisés sont ceux de la REIDA.

**Surface des pièces de bricolage:** Indique la superficie d'une pièce séparée du logement mise à la disposition du propriétaire pour un usage exclusif (pièce de loisir).

**Surface du terrain [m<sup>2</sup>]:** La surface du terrain correspond à la partie de la parcelle se trouvant dans la zone à bâtir.

**Surface habitable:** La surface habitable nette est définie par le total de la surface au sol des pièces servant toute l'année à des fins d'habitation (y comp. cuisine, couloirs et escaliers intérieurs, sans les balcons, loggias, jardins d'hiver non chauffés ou pièces de bricolage externes). Surface brute de plancher (SBP) : analogue à la SHN à laquelle viennent s'ajouter les surfaces de toutes les sections des murs intérieurs et extérieurs ainsi que les surfaces d'installations.

**Taxonomie de l'UE (Règlement 2020/852):** Le règlement UE définit les conditions permettant de déterminer si une activité économique peut être considérée comme respectueuse de l'environnement (taxonomie). Son objectif est d'évaluer le degré de durabilité environnementale d'un investissement. Il s'agit d'un acte législatif important qui doit contribuer à encourager les investissements privés dans des projets écologiques et durables et contribuer ainsi au "pacte vert" européen.

Le taux de couverture indique le pourcentage de tous les immeubles d'un portefeuille qui répondent à la taxonomie de l'UE. Le pourcentage est calculé en fonction du nombre de m<sup>2</sup> de SRE.

**Time to stranded asset (CRREM):** Durée en années jusqu'à ce que le CO<sub>2</sub>-eq de l'immeuble en question dépasse l'objectif de GES de la trajectoire de réduction des GES du CRREM. Cette trajectoire de réduction des GES est une droite descendante qui vise un CO<sub>2</sub>-eq net de 0 d'ici 2050. Sur la droite descendante de la trajectoire de réduction des GES, les objectifs sont renforcés chaque année, alors que le bilan GES du présent immeuble ne peut s'améliorer qu'avec des mesures énergétiques planifiées.

**Transaction de gré à gré:** Une transaction de gré à gré est une transaction à l'amiable réalisée sur le marché.

**Type:** Le type permet de distinguer les maisons individuelles des appartements en PPE. Les maisons individuelles disposent d'une parcelle et d'un volume constructible.

**Type d'appartement:** Il s'agit du type d'appartement (à l'étage, attique, en duplex...).

**Type d'immeuble:** Le type d'immeuble se réfère à la typologie de la maison.

**Type de la commune:** Résumé de la typologie des communes selon l'OFS.

**Valeur comptable/valeur de gage:** La valeur de gage se définit comme la valeur d'acquisition diminuée du montant des amortissements périodiques. La valeur comptable correspond à la valeur de l'immeuble inscrite au bilan.

**Valeur de marché (VM):** La valeur de marché du bien immobilier correspond au prix le plus probable que l'on peut obtenir sous les conditions idéales du marché.

**Valeur de marché comparée à la Suisse:** L'appréciation de la qualité d'un objet est déterminée à l'aide des facteurs qualitatifs (état, standard et micro-situation combinée au NPA). Le positionnement de la valeur de marché se fait par rapport à la Suisse.

**Valeur de marché corrigée:** Corriger la valeur de marché consiste à ajouter la valeur des places de garages et de parc extérieures à la valeur de marché déterminée par la fonction d'évaluation et à l'ajuster en cas d'éventuel droit de superficie. Si ces facteurs sont pris en compte, la valeur de marché est qualifiée de «valeur de marché corrigée».

**Valeur de marché corrigée pour les places de parc:** La valeur des places de garages et de parc extérieures est calculée séparément et ajoutée à la valeur de marché de la maison individuelle ou de l'appartement.

**Valeur de marché par m<sup>2</sup> de surface habitable nette:** Valeur de marché du bien par m<sup>2</sup> de surface habitable nette en CHF.

**Valeur de marché par m<sup>2</sup> de terrain bâti:** La valeur de marché du bien par m<sup>2</sup> de terrain bâti correspond à la valeur de marché en CHF (terrain et construction ensemble) divisée par la surface de la parcelle et ne correspond pas à la valeur du terrain !

**Valeur de référence:** La valeur de référence correspond au prix d'achat net effectif, sans les éventuels coûts de transaction comme les impôts ou taxes perçus par les pouvoirs publics (droits de mutation, droits d'enregistrement, frais pour conseil juridique, honoraires de courtage et/ou de négociation).

**Valeur d'assurance:** La valeur ECA désigne la valeur d'assurance du bâtiment.

**Valeur estimée:** La valeur estimée est déterminée de façon manuelle par l'utilisateur et ne peut pas être modélisée au moyen d'un modèle comme c'est le cas de la valeur calculée.

**Valeur fiscale:** La valeur fiscale est également connue sous le nom de valeur cadastrale, valeur d'estimation des biens et valeur officielle. L'estimation de la valeur fiscale s'effectue conformément à la loi fiscale du canton.

**Valeur modélisée:** La valeur modélisée est obtenue à partir d'un modèle. Elle ne peut, contrairement à la valeur estimée, être directement saisie par l'évaluateur manuellement. C'est la valeur en gras qui est utilisée dans l'évaluation.

**Volume du bâtiment:** Le volume du bâtiment (qualifié aussi de «cubature» ou de «volume bâti») peut être soit déduit des indications de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECA), soit correspondre à l'ancienne norme SIA 116 ou à la nouvelle norme SIA 416.

## Calcul de la valeur de rendement

### Détermination du loyer potentiel durable

Désignation	Etage	Nbre de pièces Nbre d'unités	Surface (en m2)	Montant mensuel net	Charges mensuelles	Charges en %	Montant annuel net	CHF / m2	Montant mensuel brut	Montant annuel brut
Appartement	1	3.5	106.00	1'063.00	187.00	14.96%	12'756.00	120.00	1'250.00	15'000.00
Place-s de parc extérieure-s	Rez	2	-	50.00	-	-	1'200.00	-	50.00	600.00
<b>Total</b>			<b>106.00</b>	<b>1'113.00</b>	<b>187.00</b>		<b>13'956.00</b>		<b>1'300.00</b>	<b>15'600.00</b>

#### Commentaires :

Selon les annonces consultées, le prix au m2 pour des appartements se situe aux alentours de CHF 185.00. Les rapports de Wüest Partner mentionnent des valeurs de location allant de CHF 117.00 à CHF 189.00 /m2 avec une médiane à CHF 152.00 /m2. Dès lors, nous décidons de retenir une valeur de CHF 120.00 /m2 pour l'appartement en raison de sa situation en zone d'activités et de CHF 50.00 /mois par place de parc soit CHF 100.00 /mois. Par rapport aux revenus de la région, nous considérons que ce loyer est finançable par une personne ou un couple de la classe moyenne.

### Taux d'actualisation

Désignation	Habitation locatif		
Rendement fonds propres	5.50%	25.00%	1.375%
Rendement fonds étrangers	3.00%	75.00%	2.250%
CMPC			3.625%

Calcul du revenu locatif net déterminant	%	CHF	%
Revenu locatif net		13'956.00	100.00%
Frais d'entretien (4 % - 25 %)	15.00%	2'093.00	15.00%
Charges d'exploitation (2 % - 8 %)	5.00%	698.00	5.00%
Gérance (2 % - 6 %)	4.00%	558.00	4.00%
Risque vacant (0 % - 7 %)	4.00%	558.00	4.00%
Provision pour travaux lourds (4 % - 15 %)	12.30%	1'717.00	12.30%
Revenu locatif net déterminant		8'332.00	59.7%

#### Commentaires :

Le coût moyen pondéré du capital se base sur un financement hypothécaire de maximum 75% et des fonds propres de 25%. Ce sont les directives actuelles en matière de financement d'immeuble locatif d'habitation. Les taux de rendement des fonds sont des taux usuels et valables actuellement à long terme par rapport au type de bien estimé. Les taux des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance ont été pris de manière théoriques selon un immeuble standard et sont conformes à la pratique tout comme la provision pour travaux lourds. Le risque vacant correspond au taux de vacance de Courrendlin.

Courroux, le 01.04.2026

### Valeur de rendement

Désignation	Habitation
Revenu locatif net déterminant	8'332.00
Taux d'actualisation	3.63%
<b>Valeur de rendement</b>	<b>230'000.00</b>
Taux d'actualisation brut	6.07%
Déduction spéciale selon rapport	0.00
<b>Valeur de rendement après DS</b>	<b>230'000.00</b>
Taux d'actualisation brut après DS	6.07%

  
**Damien Jolidon**  
 Expert en estimations immobilières

  
**cei** membre expert  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

# Photos de 2026



Artisans 9 - Courrendlin\_001



Artisans 9 - Courrendlin\_002



Artisans 9 - Courrendlin\_003



Artisans 9 - Courrendlin\_004



Artisans 9 - Courrendlin\_005



Artisans 9 - Courrendlin\_006



Artisans 9 - Courrendlin\_007



Artisans 9 - Courrendlin\_008



Artisans 9 - Courrendlin\_009



Artisans 9 - Courrendlin\_010



Artisans 9 - Courrendlin\_011



Artisans 9 - Courrendlin\_012



Artisans 9 - Courrendlin\_013



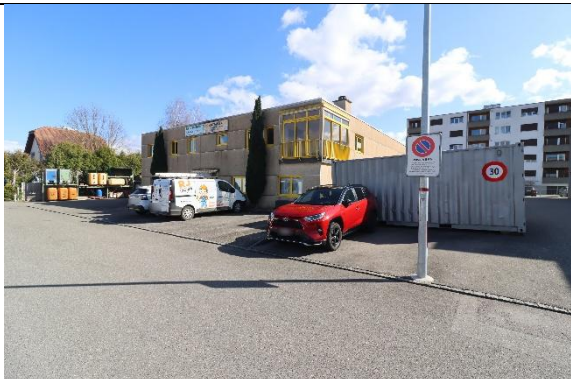
Artisans 9 - Courrendlin\_014



Artisans 9 - Courrendlin\_015 - Alentours



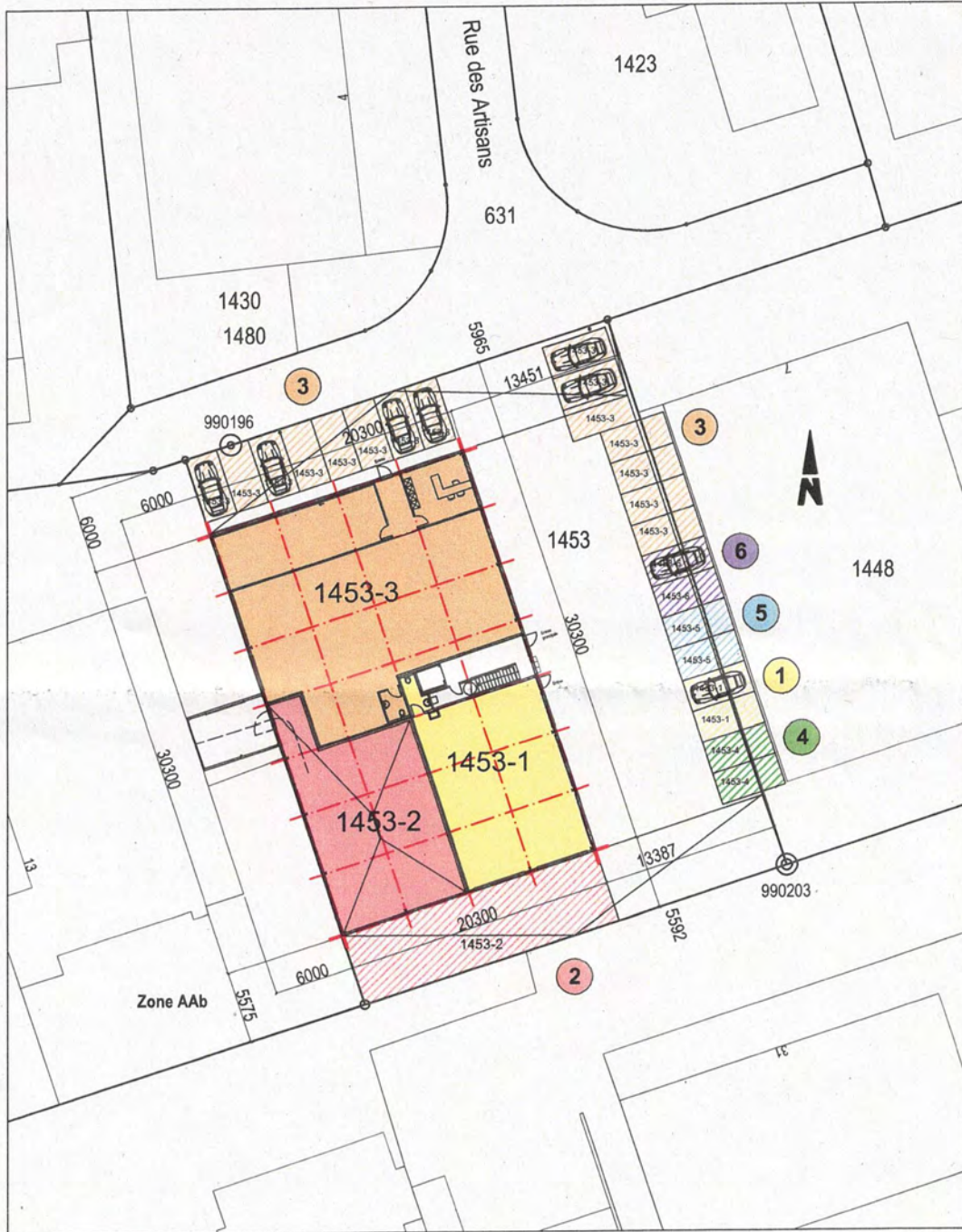
Artisans 9 - Courrendlin\_016 - Alentours



Artisans 9 - Courrendlin\_017 - Alentours



Artisans 9 - Courrendlin\_018 - Alentours

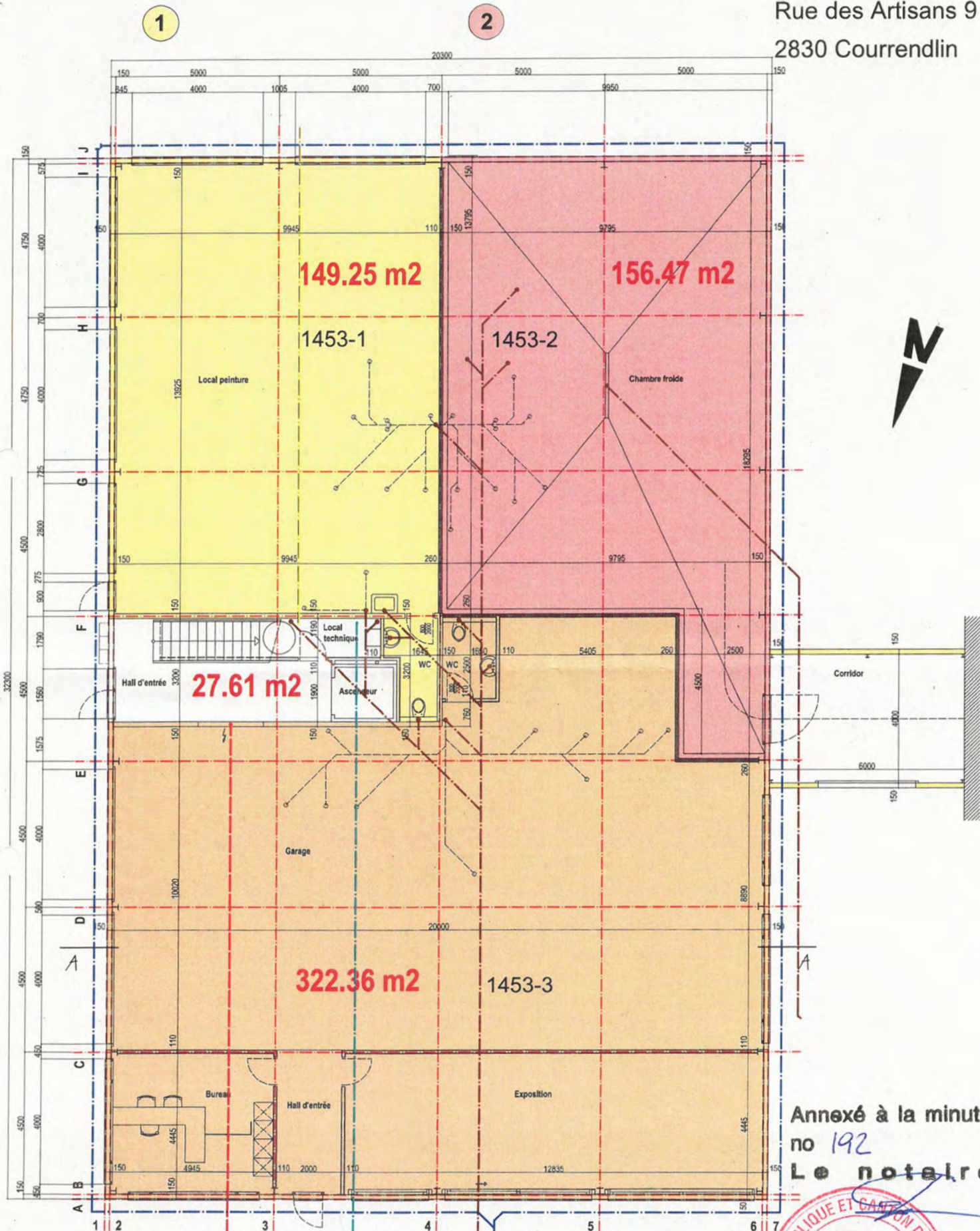


Situation  
Echelle 1/500

Annexé à la minute  
no 192  
Le notaire

Immo Steel Sàrl :





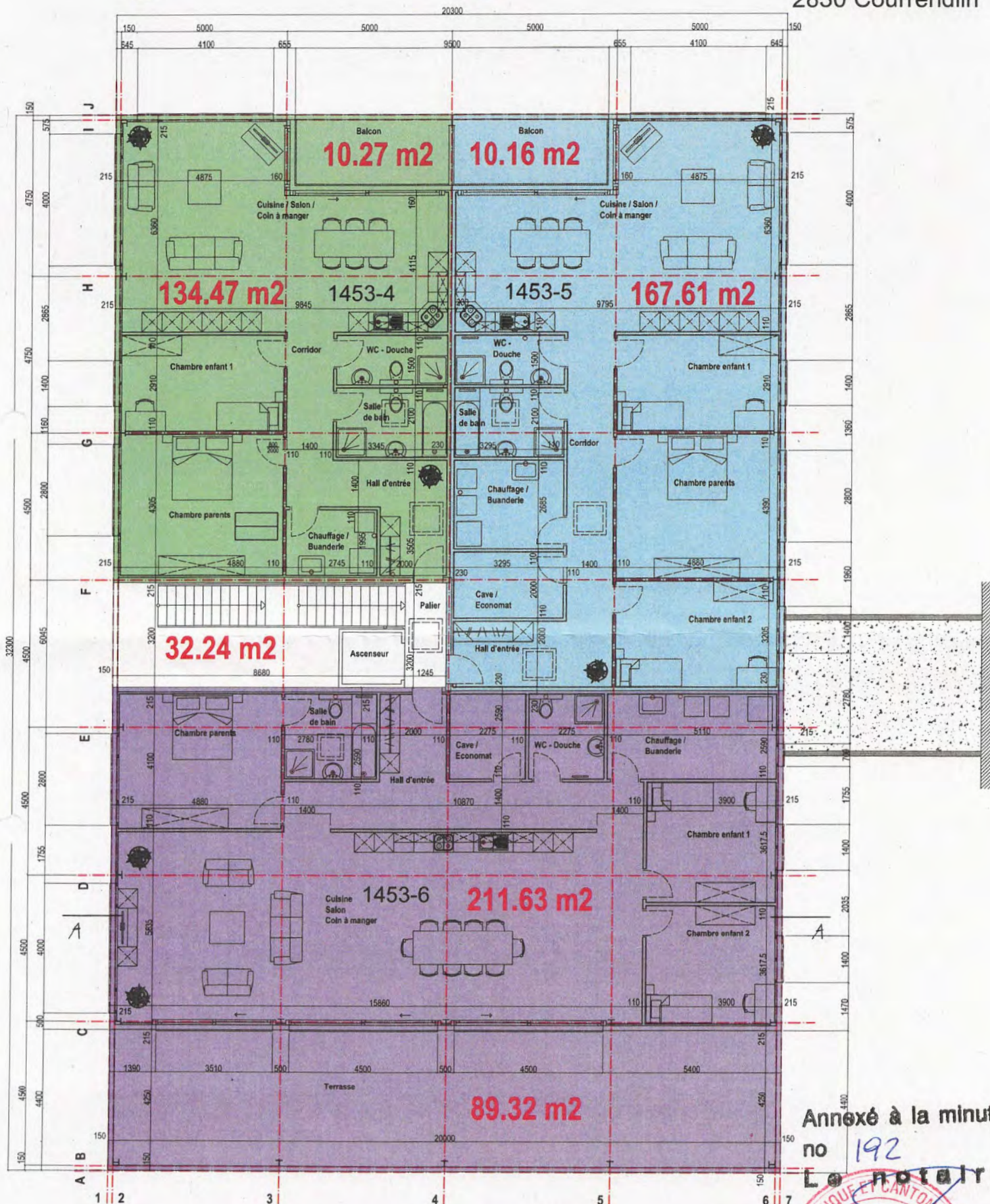
Niveau Rez-de-chaussée  
Echelle 1/100

Immo Steel Sàrl :



4

5



Niveau Etage  
 Echelle 1/100

6

Immo Steel Sàrl :

Annexé à la minute  
 no 192  
 Le notaire

# Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



<b>Immeuble no.</b>	<b>1453</b>
Type d'immeuble	Bien-fonds
No. EGRID	CH927077440612
Commune (No. OFS)	Courrendlin (6708)
Cadastre	Courrendlin
Surface de l'immeuble	1479 m <sup>2</sup>
Etat de la mensuration officielle	01.04.2026

<b>Identifiant de l'extrait</b>	<b>7d079896-ef5d-4be4-8fb4-8657d560d25a</b>
Date de création	01.04.2026
Organisme responsable du cadastre	Section du cadastre et de la géoinformation Rue du 24-Septembre 2 2800 Delémont <a href="http://www.jura.ch/scg">http://www.jura.ch/scg</a>

## Certification

(Tampon)

(Date)

(Signature)

## Sommaire des thèmes RDPPF

### Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 1453 de Courrendlin, Courrendlin

#### Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux)
4	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

### Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées  
Zones réservées des routes nationales  
Alignements des routes nationales  
Zones réservées des installations ferroviaires  
Alignements des installations ferroviaires  
Zones réservées des installations aéroportuaires  
Alignements des installations aéroportuaires  
Plan de la zone de sécurité  
Cadastre des sites pollués  
Cadastre des sites pollués – domaine militaire  
Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils  
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics  
Zones de protection des eaux souterraines  
Périmètres de protection des eaux souterraines  
Espace réservé aux eaux  
Limites forestières statiques  
Distances par rapport à la forêt  
Réserves forestières  
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV  
Alignements des installations électriques à courant fort  
Inventaire des sites archéologiques et paléontologiques  
Réserves naturelles et zones de protection paysagère cantonales  
Monument naturel

### Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

–

#### Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Jura n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. La primauté va aux documents qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous [www.cadastre.ch](http://www.cadastre.ch). Pour commander un extrait certifié conforme ou pour consulter les conditions d'utilisation des géodonnées, veuillez-vous référer au site [www.jura.ch/rdppf](http://www.jura.ch/rdppf)

#### Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

#### Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

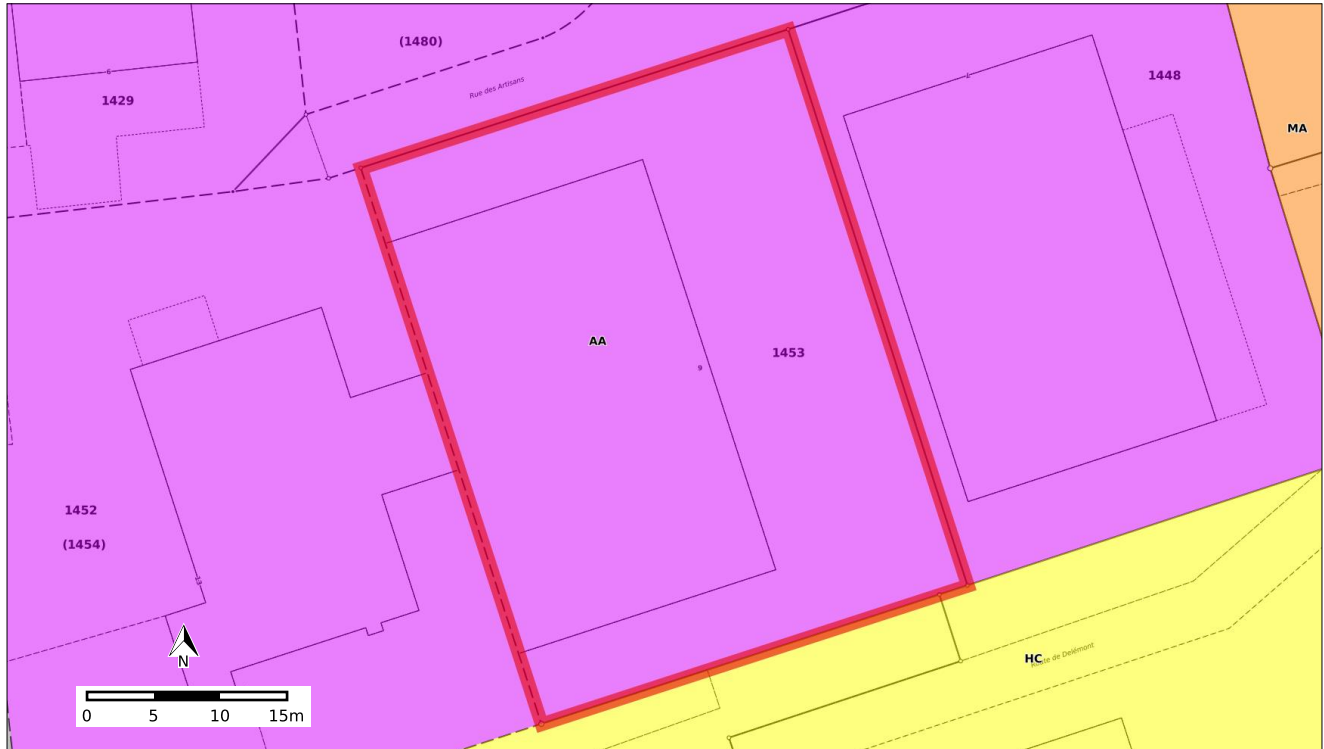
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et qu'il soit libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération.




**Pour obtenir un extrait actualisé du cadastre RDPPF, veuillez svp scanner le code QR ci-contre.**



## Plans d'affectation (cantonaux/communaux)

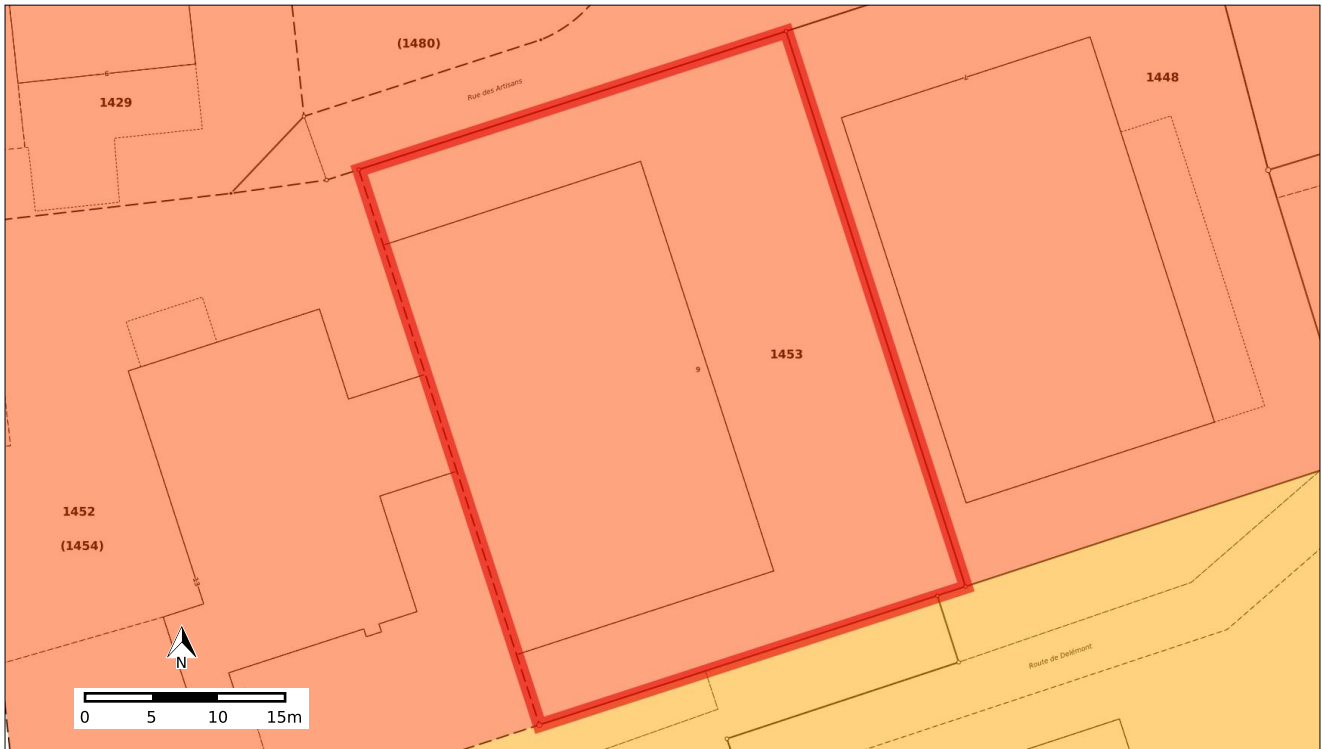
En vigueur





	Type	Part	Part en %
<b>Légende</b>	 Zone d'activités - AA	1479 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre)</b>	 Zone d'habitation - HC		
	 Zone mixte - MA		
<b>Dispositions juridiques</b>	Règlement communal sur les constructions - Courrendlin (6708_RCC), 6708_RCC <a href="https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf">https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf</a>		
<b>Bases légales</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700), RS 700 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr</a> Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), RSJU 701.1 <a href="https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D36917%26v%3D12%26Download%3D1%26Fn%3D701.1_01.02.2021.pdf&amp;FileTitle=701.1%20-%20Loi%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire%20(LCAT)">https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D36917%26v%3D12%26Download%3D1%26Fn%3D701.1_01.02.2021.pdf&amp;FileTitle=701.1%20-%20Loi%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire%20(LCAT)</a> Ordonnance sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT), RSJU 701.11 <a href="https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D38782%26v%3D3%26Download%3D1%26Fn%3D701.11_01.03.2021.pdf&amp;FileTitle=701.11%20-%20Ordonnance%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire">https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D38782%26v%3D3%26Download%3D1%26Fn%3D701.11_01.03.2021.pdf&amp;FileTitle=701.11%20-%20Ordonnance%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		
<b>Service compétent</b>	Service du développement territorial (SDT) <a href="https://www.jura.ch/sdt">https://www.jura.ch/sdt</a>		

# Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Part	Part en %
<b>Légende</b>	 Degré de sensibilité au bruit III	1479 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre)</b>	 Degré de sensibilité au bruit II		
<b>Dispositions juridiques</b>	Règlement communal sur les constructions - Courrendlin (RCC), 6708_RCC <a href="https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf">https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf</a>		
<b>Bases légales</b>	Ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41), RS 814.41 <a href="https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/fr">https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/fr</a> Ordonnance portant application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (OaLPE), RSJU 814.01 <a href="https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/web/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fid%3D20150%26id%3D39103%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.01_01.06.2024.pdf">https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/web/viewer.html?EnableDownload=1&amp;file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fid%3D20150%26id%3D39103%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.01_01.06.2024.pdf</a>		
<b>Informations et renvois supplémentaires</b>	-		
<b>Service compétent</b>	Service du développement territorial (SDT) <a href="https://www.jura.ch/sdt">https://www.jura.ch/sdt</a>		

## Termes et abréviations

**Alignements des installations aéroportuaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations aéroportuaires présentes ou à venir.

**Alignements des installations électriques à courant fort:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations à courant fort présentes ou à venir.

**Alignements des installations ferroviaires:** Entre les alignements, il est interdit de procéder à des modifications des constructions existantes ou de prendre des mesures allant à l'encontre de la finalité poursuivie par les installations ferroviaires présentes ou à venir.

**Alignements des routes nationales:** Des alignements sont définis de part et d'autre de la route lorsque le tracé de cette dernière est définitif. Ces alignements permettent de tenir compte d'impératifs différents: ceux touchant à la sécurité du trafic et à la salubrité publique mais également ceux découlant d'un possible élargissement de la chaussée à l'avenir. Entre les alignements définis, une autorisation est indispensable pour procéder à de nouvelles constructions ou pour modifier des bâtiments existants, même si ces derniers ne sont que partiellement frappés d'alignement.

**Base légale:** Il s'agit de lois, d'ordonnances etc. à caractère général et abstrait (général car les personnes concernées ne sont pas connues et abstrait parce que le périmètre est défini sans plan) édictés au niveau fédéral, cantonal ou communal et qui ne constituent que des bases juridiques générales de la restriction de propriété. Les bases légales ne font pas partie du cadastre RDPPF qui contient toutefois des renvois vers les bases légales appropriées.

**Cadastre des sites pollués:** Le cadastre répertorie les décharges et les autres sites pollués par des déchets qui doivent être assainis lorsqu'ils sont à l'origine d'effets nocifs ou indésirables ou s'il existe un danger concret que de tels effets surviennent. L'autorité compétente détermine les sites pollués en se fondant sur l'ensemble des informations dont elle dispose (cartes, inventaires ou annonces qui lui sont faites). Elle inscrit au cadastre les sites dont la pollution est avérée ou semble très probable.

**Cadastre RDPPF:** Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

**CSP:** Cadastre des sites pollués

**Degrés de sensibilité au bruit:** Des degrés de sensibilité au bruit sont définis pour délimiter certaines zones: on distingue celles nécessitant une protection accrue contre le bruit, celles où l'exploitation d'aucun établissement susceptible de générer des nuisances sonores n'est permise et celles où l'exploitation d'établissements générant des nuisances moyennes à fortes est autorisée.

**DEN:** Département de l'environnement

**Disposition juridique:** Norme juridique à caractère général et concret qui, formant un tout avec les géodonnées de base qui lui sont associées, décrit directement la restriction de propriété et est régie par la même procédure.

**Distances par rapport à la forêt:** Les constructions et les installations proches de la forêt ne sont permises que si elles ne portent atteinte ni à sa conservation, ni à son entretien, ni à son exploitation.

**E-GRID:** Identificateur fédéral des immeubles; Désignation composée d'un préfixe et d'un numéro qui permet l'identification univoque pour tout le pays de chaque immeuble immatriculé au registre foncier et sert à l'échange des données entre les systèmes informatiques.

**Effet anticipé:** L'enquête publique génère un effet anticipé: à compter de son ouverture, seuls peuvent généralement être autorisés les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête.

**Espace réservé aux eaux:** Les cours d'eau ne peuvent retrouver leur état naturel que si un espace suffisant est ménagé afin qu'ils puissent remplir leurs diverses fonctions. Ces surfaces doivent rester libres de toute nouvelle installation. Les installations existantes, mises en place légalement bénéficient de la garantie de la situation acquise.

**LA:** Loi fédérale du 21 décembre 1948 sur l'aviation (RS 748.0)

**LAT:** Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire) (RS 700)

**LCdF:** Loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (RS 742.101)

**LEaux:** Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)

**LFo:** Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (Loi sur les forêts) (RS 921.0)

**Limites forestières statiques:** Les limites forestières statiques doivent être fixées sur la base de constatations de la nature forestière faisant foi juridiquement. De nouveaux peuplements en dehors de ces limites ne sont pas considérés comme étant des forêts.

**LPE:** Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (Loi sur la protection de l'environnement) (RS 814.01)

---

**LRN:** Loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (RS 725.11)

---

**Modifications:** il est question ici de RDPPF prévues ou de nouvelles RDPPF pouvant figurer dans le cadastre RDPPF dès l'enquête publique. Suivant la base légale sur laquelle elles se fondent, les modifications peuvent déjà déployer un effet anticipé lors de l'enquête publique.

---

**N° OFS:** Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes; Attribué pour la toute première fois en 1986 par l'Office fédéral de la statistique avec le répertoire officiel des communes, ce numéro sert à la désignation univoque d'entités territoriales en Suisse.

---

**OCRDP:** Ordonnance du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RS 510.622.4)

---

**OEaux:** Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)

---

**OFo:** Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)

---

**OPB:** Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

---

**Organisme responsable du cadastre:** L'organisme responsable du cadastre au sein du canton obtient les données à rassembler dans le cadastre RDPPF auprès des services spécialisés compétents. Il gère ces données et les met à la disposition du public via le géoportail RDPPF cantonal.

---

**ORN:** Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (RS 725.111)

---

**OSIA:** Ordonnance du 23 novembre 1994 sur l'infrastructure aéronautique (RS 748.131.1)

---

**OSites:** Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (RS 814.680)

---

**Périmètres de protection des eaux souterraines:** Périmètres concentriques dont le but est de protéger l'exploitation et l'alimentation artificielle de nappes souterraines et dans lequel il est interdit de construire des bâtiments ou d'effectuer des travaux qui pourraient compromettre l'établissement futur d'installations d'exploitation ou d'alimentation des eaux souterraines.

---

**Plan de la zone de sécurité:** Plan de zone représentant la zone de sécurité et indiquant les restrictions de la propriété en surface et en hauteur.

---

**Plans d'affectation:** Détermination de l'affectation des différentes surfaces du sol (agriculture, agglomérations, forêts, etc.).

---

**RDPPF:** Restriction de droit public à la propriété foncière

---

**Restriction de la propriété:** Les restrictions de propriété ont toujours pour but de préserver les intérêts d'autres personnes auxquels ceux du propriétaire doivent se soumettre dans le cadre d'une relation donnée. Il s'agit soit des propriétaires d'immeubles contigus, de voisins, d'autres cercles de particuliers voire de la collectivité dans son ensemble, soit de l'Etat. Les restrictions au profit des voisins ou d'autres particuliers relèvent normalement du droit privé, celles décidées au profit de la collectivité relevant du droit public.

---

**Réserves forestières:** Surface forestière protégée qui assure la conservation de la diversité des espèces animales et végétales.

---

**SDT:** Service du développement territorial

---

**Service compétent:** Service de la Confédération, du canton ou de la commune dont relèvent la saisie, la mise à jour et la gestion des géodonnées de base selon la législation.

---

**SIT-Jura:** Système d'Information du Territoire Jurassien

---

**Zones de protection des eaux souterraines:** Zones de protection des eaux souterraines devant garantir qu'en cas de danger imminent (p. ex. en cas d'accident impliquant des substances pouvant polluer les eaux), on dispose de suffisamment de temps et d'espace pour prendre les mesures qui s'imposent.

---

**Zones réservées:** Zone comprenant un territoire pour lequel un plan d'affectation doit être adopté ou adapté et à l'intérieur de laquelle rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

---

**Zones réservées des installations aéroportuaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les installations aéroportuaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---

**Zones réservées des installations ferroviaires:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour la construction future d'ouvrages et d'installations ferroviaires. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---



---

**Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des biens-fonds requis pour les lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---

**Zones réservées des routes nationales:** Des zones réservées peuvent être instaurées sur des portions de territoires clairement délimitées, afin de garantir la parfaite disponibilité des terrains requis pour la construction des routes nationales. Au sein de ces zones, toute modification des constructions contraire à l'affectation prévue est proscrite.

---