

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandat

Office des Poursuites et faillites
15, Rue Auguste – Cuenin
2900 Porrentruy

Propriétaire

Le Muguet SA
Boulevard de Pérolles 37

Commune de l'expertise

2923 Courtemaîche / Basse Allaine
Le Muguet 4.1

Lieu-dit / adresse
Bâtiment no

Garage No 4.1

Parcelle no

Garage No 4.1 / parcelle No 353

Surface de la parcelle

Parcelle No 353 = 713 m2

Valeur officielle

Détail :

Bâtiment 85.00 m2

Jardin 468.00 m2

Revêtement en dur 160.00 m2

No 353 = frs 23'830.--

Assurance incendie

Pas assuré ECA

Valeur vénale retenue

frs 38'500.--

1. Descriptif général :

Genre de bâtiment:

Garage avec 6 boxes sur 1 niveau
Construction préfabriquée
Toit 2 pans en éternit

Commune:

Basse Allaine
Courtemaîche ,village de grandeur moyenne dans le district de Porrentruy lié avec la commune réunie de Basse Allaine.
Altitude de 398 m2

647 habitants

Assez bonne vitalité économique

Ecole primaire , école enfantine , crèche.

A env.12 minutes de la desserte de l'autoroute A16

Desservie par des cars postaux et le train CFF
Vie associative bonne.

Situation:

Au Nord du centre village
En bordure d'une route communale
Quartier d'habitations avec 1 usine.
La ligne CFF à proximité / Courtemaîche à Bure place d'arme

Zone:

Selon géoportail : HA

Année de construction :

Env. 1978 difficile d'avoir une date précise.
Objet pas assuré par ECA.

Equipements / infrastructure:

Bâtiment sans raccordement particulier.

Qualité de construction :

Architecture simple.
Construction légère préfabriquée sur 1 niveau comprenant 6 boxes une porte basculante pour chaque boxe.
Structure mixte en partie métal 3 garages et d'autre partie 3 garages en éternit.
Toiture 2 pans en éternit ondulé posée sur une structure en métal.
Portes basculantes largeur 2.40 m / hauteur 2.00 m

Observation :

Etat vétuste de la construction.

Qualité des locaux :

Mitigé
Accusant les âges

Etat d'entretien du bâtiment :

Mitigé
Un entretien est nécessaire à court et moyen terme.

Répartition des locaux :

Rez-de-chaussée :
6 boxes largeur env. 2.80 m / longueur env. 5.00 m
Portes basculantes largeur 2.40 m / hauteur 2.00 m

Aménagements extérieurs :

Accès et place en asphalte.
Murs de soutènement côté Est
Terrain engazonné
Divers plantations et ornements

Divers:

Selon géoportail :
Dangers naturels résiduels mais possibles.
Forage pour sondes géothermiques interdit
Zone de sensibilité au bruit II
Pas de pollution actuelle
Agrandissement possible avec permis de construire.

Servitudes : Voir extrait du registre foncier

2 servitudes soit :

02.03.1970 / Cable téléphonique en faveur de Swisscom

23.09.1970 / Installation électrique en faveur de BKW

2. Expertise :

Valeur de rendement :

Selon expert :

La valeur locative est comptée à partir des locations annuelles.
 Le Taux de capitalisation est influencé par :
 Situation dans le village et des commodités environnantes.
 L'âge , la qualité et l'état d'entretien du bâtiment.
 La demande existante (environnement / politique / économique)
 Les frais de location (administration / changement de locataire)

Selon l'expert :

Il est difficile de déterminer avec précision un état locatif vu que l'objet devrait l'objet d'un entretien et qu'une partie des boxes à ce jour est louée.
 Par conséquent pas ce valeur de rendement donc pas de pondération avec la valeur intrinsèque.

Valeur intrinsèque :

L'âge économique moyen du bâtiment en tenant compte de :
 L'année de construction :

Les transformations importantes effectuées.

Selon l'expert :

Vu l'état de l'objet l'expert admettra un calcul avec des valeurs résiduelles conséquence d'une péjoration de l'état de l'objet par rapport au prix du m3 d'une valeur à neuf.

CUBE :

(bâtiment non assuré ECA)
 230.000 m3

Coût 2025

VN = Valeur à neuf

VR = Valeur résiduelle

Vétusté : Calcul d'une manière linéaire moyenne 1 % par année sous réserve de l'état du bâtiment.

Selon l'expert :

Vu l'état de l'objet l'expert admettra un calcul avec des valeurs résiduelles conséquence d'une péjoration de l'état de l'objet par rapport au prix du m3 d'une valeur à neuf.

230.000 m3 x 25.-- / m3 VR =

frs 5'750.--

Terrain :
 Zone HA
 713.00 m2

Détail :
 Bâtiment 85.00 m2
 Jardin 468.00 m2
 Revêtement en dur 160.00 m2

Coût 2025

Prix du m2 en tenant compte de :
 Parcelle non viabilisée et avec une construction vétuste dessus.
 713.00 m2 x 40.-- / m2 =

frs 28'520.--

Aménagement des extérieurs :

Surface de la parcelle : 713.00 m2
 ./ Surface construite selon géoportail 85.00 m2

Surface aménagée env. -----
 628.00 m2

Coût 2025

628.00 m2 x 7.-- / VR =

frs 4'396.--

Total

frs -----

frs 38'666.--

Valeur vénale :

La valeur vénale = la valeur intrinsèque

Arrondi à frs 38'500.--

Considérations :**Points forts :**

Situation dominante dans le village.
Parcelle en zone HA constructible par exemple de l'habitation ou autres.

Points faibles :

Légèrement à l'écart du centre village.
Si la parcelle serait utilisée pour une autre construction relatif au règlement de construire de la zone on devrait démolir les garages par conséquent des frais à prévoir.

Remarques particulières :

Cette estimation de la valeur vénale est valable que sur une durée limitée, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la visite de l'objet.

Le prix du marché dépend grandement de l'offre et de la demande, il est bien entendu que la motivation de l'acheteur et du vendeur joue un rôle important dans la formation du prix de marché.
Selon la concordance des motivations on procède à une correction de l'idée de prix en apportant ainsi une modification au prix indicatif sur lequel se réfère les négociations.

Annexes supplémentaires :

1 extrait de la valeur officielle
Valeurs ECA.
1 plan de situation.
1 jeu de photos.

Lieu:

Porrentruy

Date:

le 23.10.2025

L'expert:

ETS Le Triangle
H. Beuchat arch.



Extrait du registre foncier**Bien-fonds Basse-Allaine-Courtemaîche / 353**

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6807.6786 Basse-Allaine-Courtemaîche
No immeuble: 353
E-GRID: CH627046440605

Parcelle de dépendance:

Lieu-dit / rue*: Le Muguet
No plan*: 107
No parcelle*: 713 m2
Surface*:
Mutation*:
Genre de culture*: Bâtiment, 85 m2
Autre revêtement dur, 160 m2
Jardin, 468 m2

Bâtiments*:

Mentions de la mens. officielle*:

Valeur officielle*: CHF 23'830.-, 2003

Observations*:**Propriété:**

Propriété individuelle

Le Muguet SA, Basse-Allaine (IDE: CHE-102.033.749)

14.10.1993 1993/1544/0 Achat

Mehmetaj Rinor

De: Plumey-Baffa Caroline
Envoyé: lundi, 11 août 2025 10:52
À: Mehmetaj Rinor
Cc: OPF Secrétariat
Objet: RE: Faillite no 20250010 Le Muguet S.A. en liquidation, Boulevard de Pérolles 37, 1700

Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour. Je vous informe qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée dans les immeubles suivants :

- Bien-fonds n° 353 : Le Muguet (sans numéro) – 2923 Courtemaîche
- Bien-fonds n° 356 : Le Muguet 1 – 2923 Courtemaîche

Meilleures salutations et belle journée.

JURA  **CH** **RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA**

Service de la consommation et des affaires vétérinaires

Caroline Plumey-Baffa

Collaboratrice administrative

Capucins 20

CH-2800 Delémont

T +41 32 420 5296

carolane.plumey@jura.ch



De : Mehmetaj Rinor <[rinor.mehmetaj@jura.ch](mailto:rinator.mehmetaj@jura.ch)>

Envoyé : vendredi, 8 août 2025 16:27

À : Plumey-Baffa Caroline <carolane.plumey@jura.ch>

Objet : RE: Faillite no 20250010 Le Muguet S.A. en liquidation, Boulevard de Pérolles 37, 1700

Bonjour,

Suite à votre demande, nous vous précisons les adresses complètes des biens immobiliers concernés :

- Bien-fonds n° 353 : **Le Muguet** (sans numéro) – 2823 Courtemaîche
- Bien-fonds n° 356 : **Le Muguet 1** – 2823 Courtemaîche

En vous remerciant de votre collaboration et restant à disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous adressons, Madame, nos salutations distinguées

JURA  **CH** **RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA**

Office des poursuites et faillites
Rinor Mehmetaj
Collaborateur administratif faillite
Auguste-Cuenin 15
CH-2900 Porrentruy
T +41 32 420 3225
rinor.mehmetaj@jura.ch



De : Plumey-Baffa Carolane <carolane.plumey@jura.ch>
Envoyé : mercredi, 6 août 2025 15:36
À : Mehmetaj Rinor <rinor.mehmetaj@jura.ch>
Objet : TR: Faillite no 20250010 Le Muguet S.A. en liquidation, Boulevard de Pérolles 37, 1700

Bonjour,

Selon votre email ci-dessous, pourriez-vous svp nous envoyer les adresses complètes des biens immobiliers à Courtemache ?

D'avance, nous vous en remercions.

Meilleures salutations

JURA  **CH** **RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA**

Service de la consommation et des affaires vétérinaires
Carolane Plumey-Baffa
Collaboratrice administrative
Capucins 20
CH-2800 Delémont
T +41 32 420 5296
carolane.plumey@jura.ch



De : Bourquard Thierry <thierry.bourquard@jura.ch>
Envoyé : mercredi, 6 août 2025 13:06
À : Plumey-Baffa Carolane <carolane.plumey@jura.ch>
Objet : TR: Faillite no 20250010 Le Muguet S.A. en liquidation, Boulevard de Pérolles 37, 1700

Salut Carolane

Tu peux t'en occuper stp ?
Merci et bel après-midi.
Thierry

De : Mehmetaj Rinor <rinor.mehmetaj@jura.ch>
Envoyé : mercredi, 6 août 2025 12:52
À : Bourquard Thierry <thierry.bourquard@jura.ch>
Objet : Faillite no 20250010 Le Muguet S.A. en liquidation, Boulevard de Pérolles 37, 1700

Monsieur,

Par jugement du 30 juin 2025, le Tribunal de l'arrondissement de la Sarine a prononcé la faillite susmentionnée et chargé notre Office de son traitement.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous transmettre les potentielles mesures de radon en relation avec les biens immobiliers suivants inscrits au nom de la personne en faillite :

- **353 et 356 du ban de Courtemaîche**

Notre requête est basée en application des dispositions prévues par les articles 222 al. 4 et 5 LP.

En vous remerciant par avance de votre précieuse collaboration, veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

JURA  **CH** **RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA**

Office des poursuites et faillites

Rinor Mehmetaj

Collaborateur administratif faillite

Auguste-Cuenin 15

CH-2900 Porrentruy

T +41 32 420 3210

rinor.mehmetaj@jura.ch



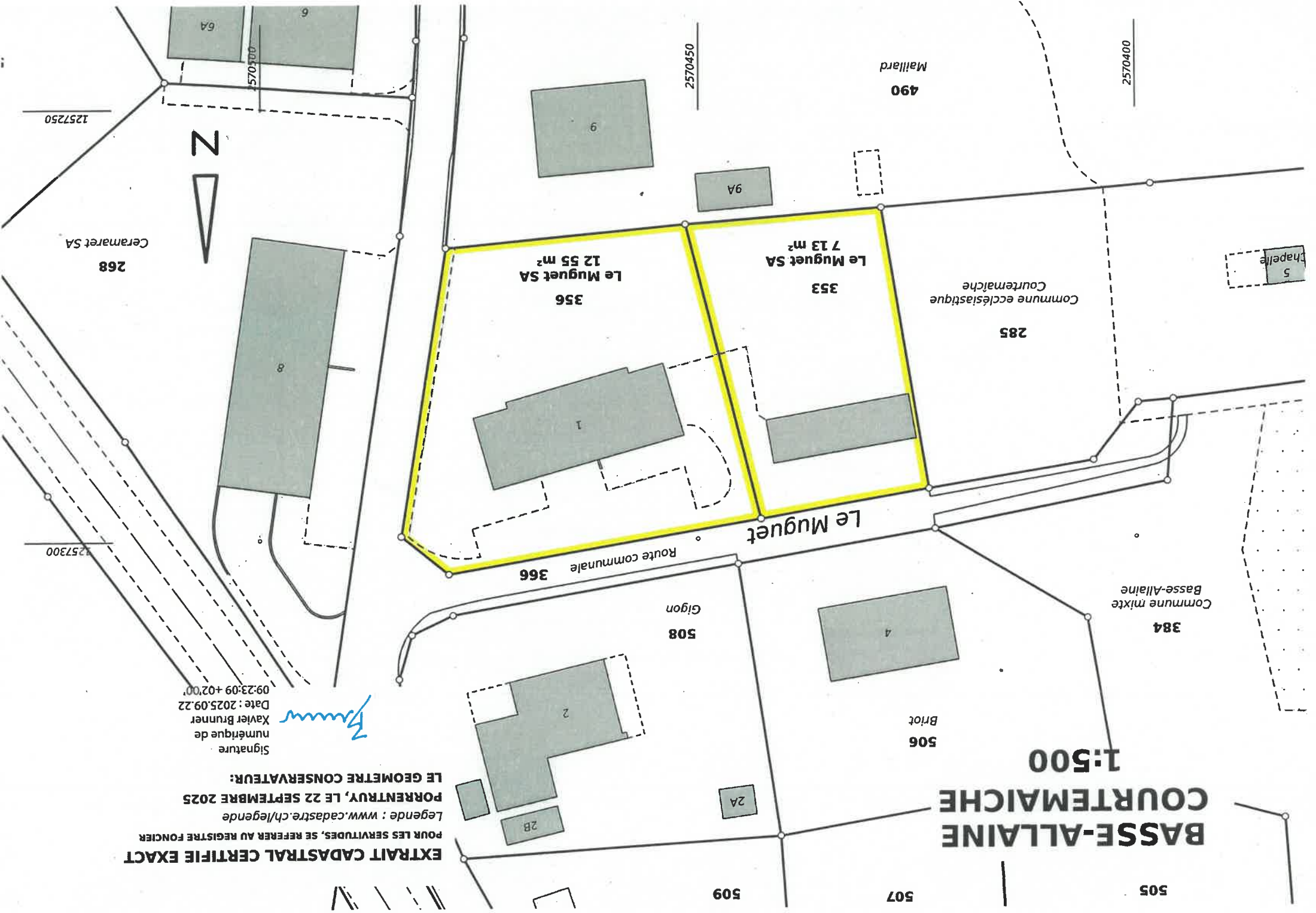
guichet
virtuel

BASSE-ALLAINE COURTEMAICHE

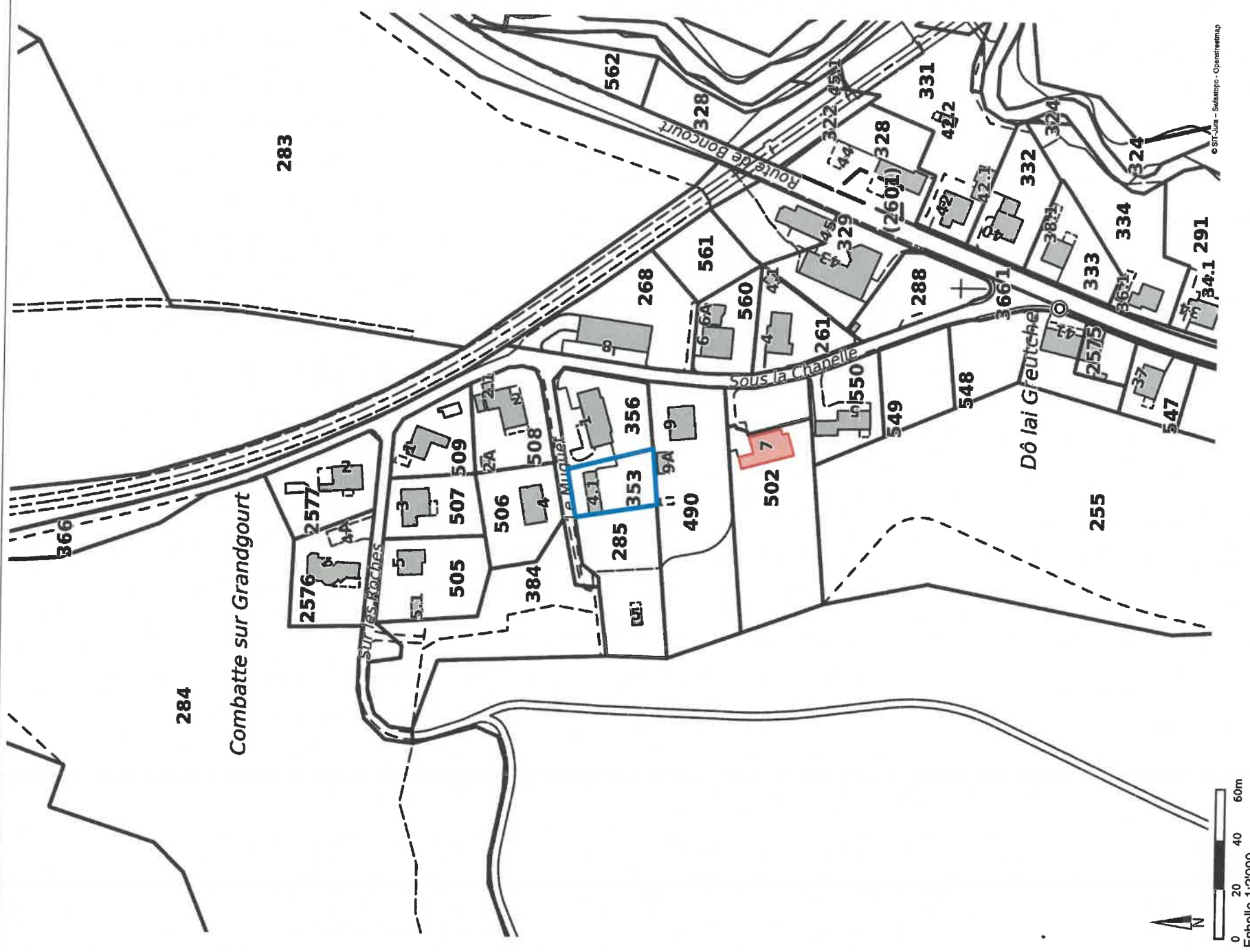
1:500

EXTRAIT CADASTRAL CERTIFIE EXACT
POUR LES SERVITUDES, SE REFERER AU REGISTRE FONCIER
Legende : www.cadastre.ch/legende
Porentruy, le 22 septembre 2025
LE GEOMETRE CONSERVATEUR:

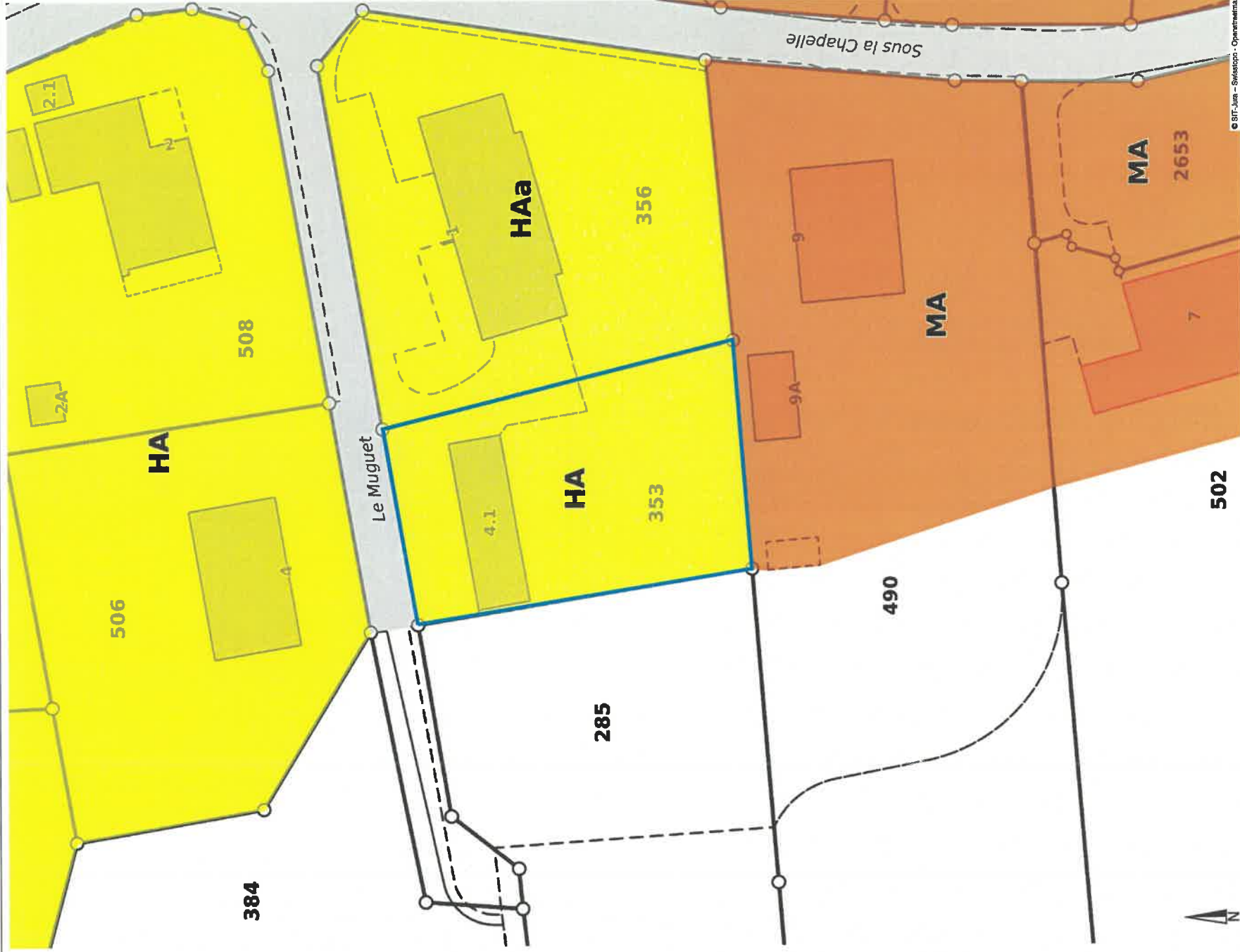
Signature
numérique de
Xavier Brunner
Date : 2025.09.22
09:23:09 +02'00'


























© SIT-Jura - Swisstopo - OpenStreetMap







© SIT-Jura - Swisstopo - Openterrmap

Plan de zones

Zones à bâtir

-  Zone centre
-  Zone centre A/B, secteur a
-  Zone centre A/B, secteur b
-  Zone centre A/B, secteur c
-  Zone mixte
-  Zone d'habitation
-  Zone d'activités
-  Zone d'utilité publique
-  Zone de sport et de loisirs
-  Zone de fermes
-  Zone de maisons de vacances
-  Zone de camping
-  Zone verte
-  Zone d'extraction de matériaux
-  Zone de décharge
-  Zone agricole
-  Zone de transport A
-  Zone de transport B
-  En attente d'une décision de justice





Courbes de niveaux

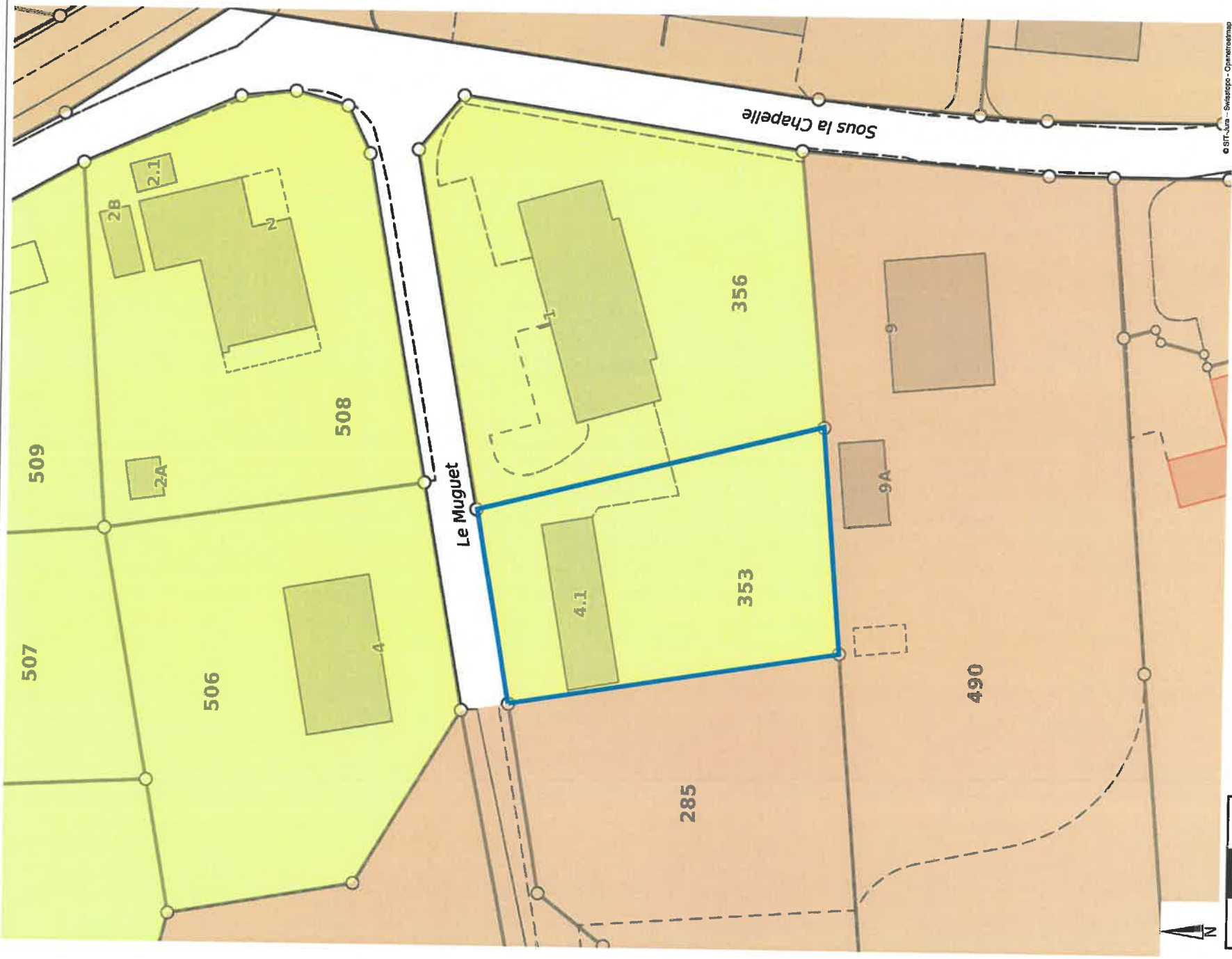
-  **Courbes de niveau 1m**
-  **Courbes de niveau 5m**
-  **Courbes de niveau 10m**
-  **Courbes de niveau 100m**



Dangers naturels

Carte de l'aléa de ruissellement

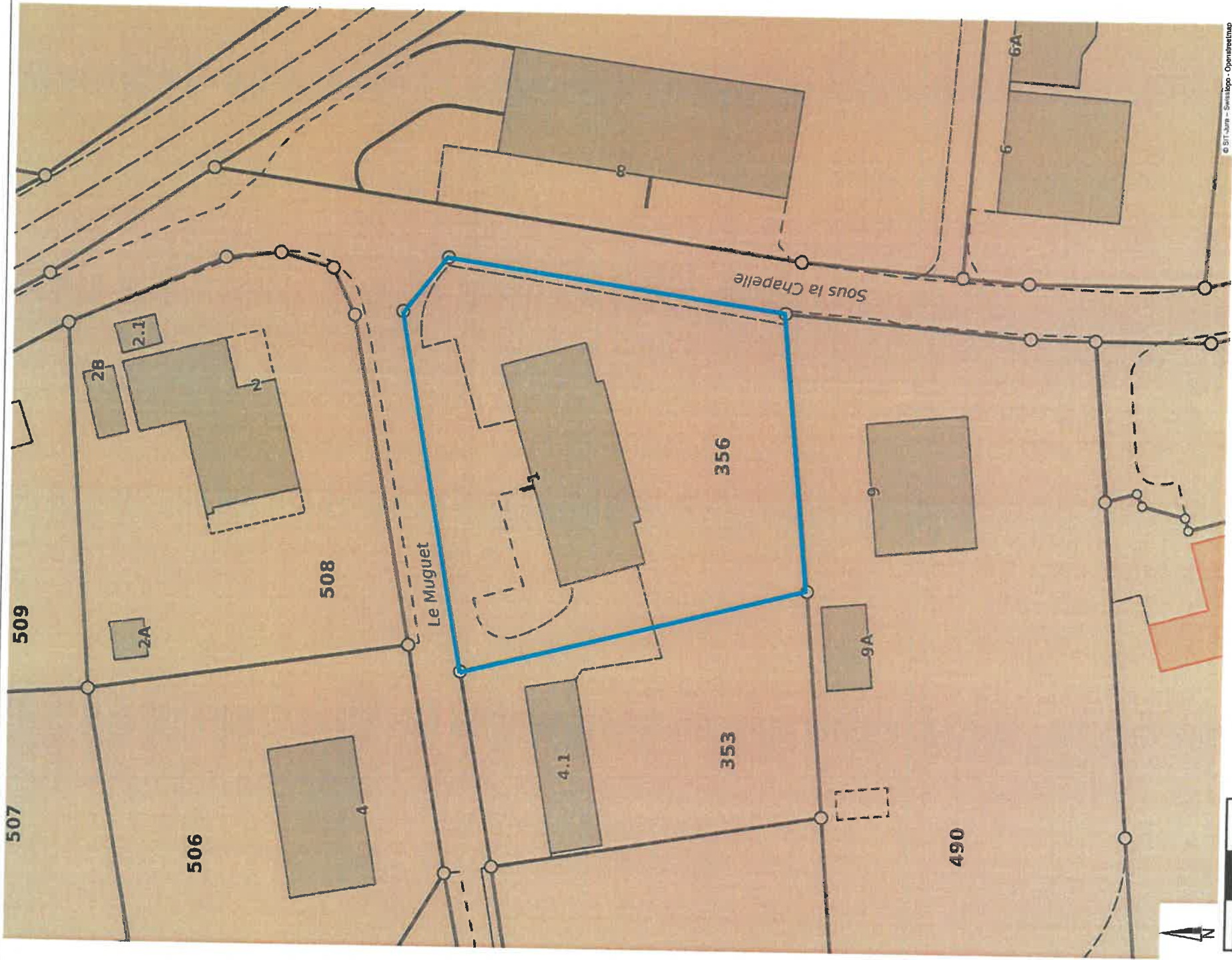
-  $0 < h \leq 0.1$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.1 < h \leq 0.25$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.25 < h \leq h$ hauteur d'eau en [m]
-  Cours d'eau



Environnement

Degrés de sensibilité au bruit







-  Degré de sensibilité au bruit I
-  Degré de sensibilité au bruit II
-  Degré de sensibilité au bruit III
-  Degré de sensibilité au bruit IV

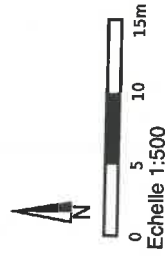


0 5 10 15m
Echelle 1:500

Géologie





Limitation forages sondes géothermiques

-  Autorisé
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 70m
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 100m
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 150m
-  A évaluer (prendre contact avec ENV)
-  Interdit



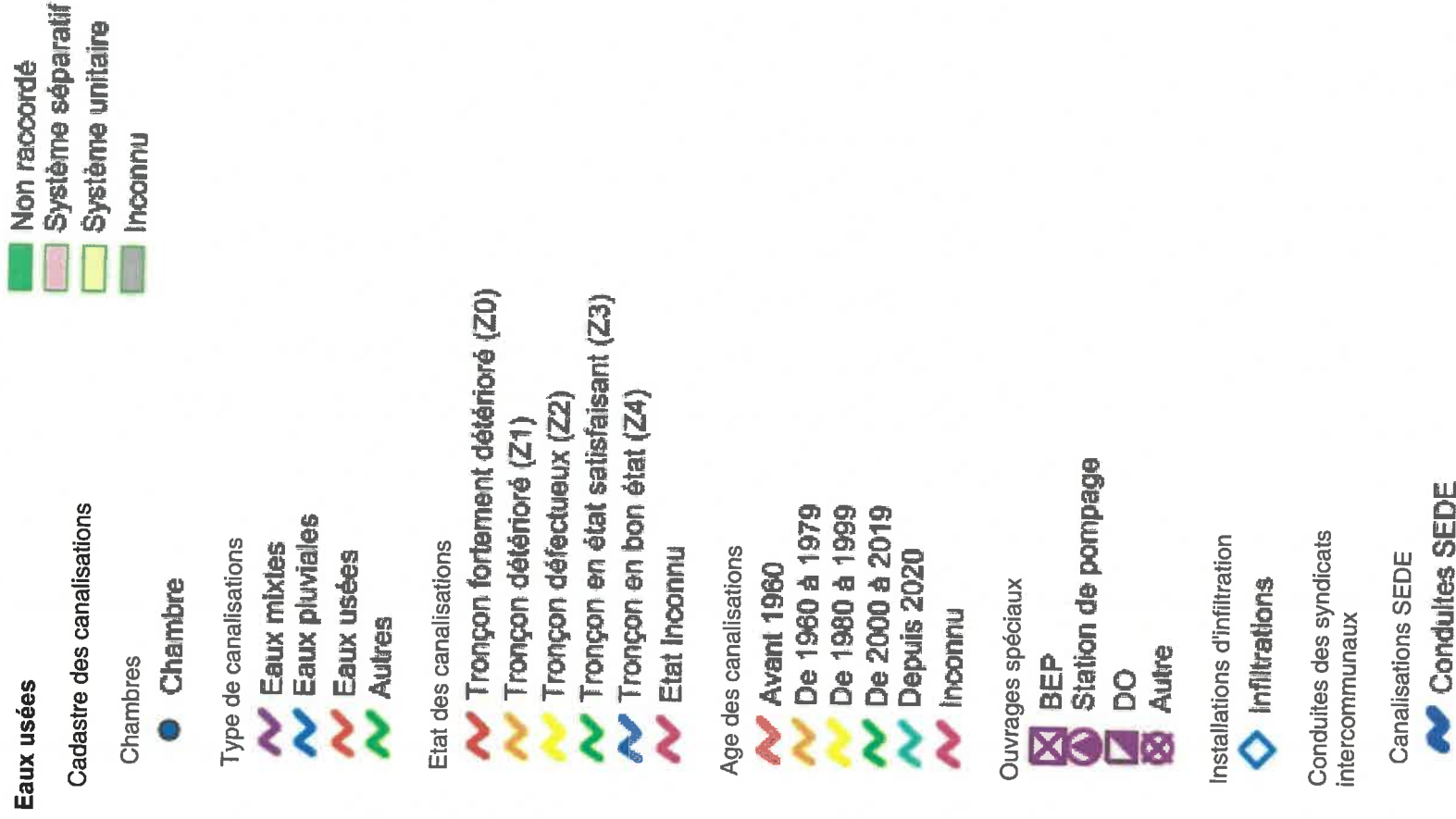
Environnement

Cadastre des sites pollués

-  Décharge
-  Aire d'exploitation
-  Accident
-  Butte pare-balles



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.



Plan général d'évacuation des eaux


Plan PGEE

Système d'évacuation prévu



Energie


Solaire: aptitude des toitures

 Pas défini

 Faible

 Moyenne

 Bonne

 Très bonne

 Top



Sur les Roches

Le Muguet 409

Le Muguet

Sous la Chapelle



0 10 20 30m

Échelle 1:1'000

Imprimé le 24.09.2025 10:04

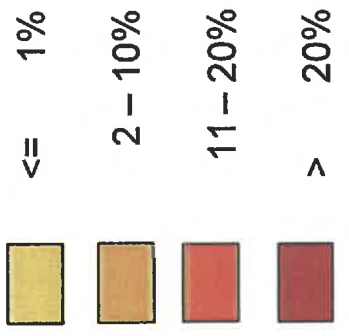
<https://s.geo.admin.ch/7wk1p024wijn>



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale
Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités fédérales ne peuvent endosser
aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Droits d'auteur: autorités de la
Confédération suisse. <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/conditions-utilisation.html>. Si des données de tiers sont représentées, leur disponibilité est
garantie par le tiers fournisseur. Les conditions des détenteurs de données correspondants

Radon :





0 5 10 15m
Echelle 1:500

© SIT Jura - Swisstopo - Opentopomap

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.

Page 1/1

Date d'impression : jeudi 16 octobre 2025 16:35
Coordonnées : 2570440 / 1257283

