



Rapport d'expertise immobilière



PROPRIÉTAIRE

Foncière Immobilière Jurassienne Centre SA



MANDANT

Office des poursuites et faillites de Delémont



ADRESSE

Rue de la Gare 17 – 2830 Courrendlin – JU



CATÉGORIE D'OBJET

Immeuble locatif d'habitation et commercial



N° DE PARCELLE

98



N° EGRID

CH 58204 40678 90



SURFACE DU TERRAIN

1'398 m²



ANNÉE DE CONSTRUCTION

1902



SURFACE UTILE PRINCIPALE

831 m²



PIÈCES

2 surfaces commerciales, 6 studios, 1 x 4.5 pièces et 1 x 5.5 pièces



VALEUR VÉNALE

CHF 1'100'000.00



DATE DE L'ESTIMATION

04.11.2024

Table des matières

1	Description du mandat	3
2	Ethique, déontologie et indépendance	3
3	Situation de la parcelle	3
4	Description du bien	10
5	Estimation	13
6	Résumé	15
7	Validité et réserves générales	16
8	Entreprises recommandées	17
9	Annexes.....	17

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

Facteurs d'emplacement généraux

La commune de Courrendlin se trouve dans l'agglomération de Delémont (CH) et compte 3'667 habitants (évolution entre 2020 et 2023 : 1.0%). La part de personnes à revenu élevé (revenu annuel imposable >75'000 CHF) était de 24.1% à Courrendlin en 2020 (Suisse : 33.7%). La part de personnes à faible revenu (revenu annuel imposable <50'000 CHF) était de 46.0% en 2020 (Suisse : 37.3%).

Dans un périmètre de 10 à 20 minutes en voiture autour de Courrendlin vivent respectivement 26'968 et 61'760 personnes (à titre de comparaison, ville de Zurich : 427'721 et 721'162 personnes).

En une demi-heure en voiture depuis Courrendlin, on peut atteindre 129'398 habitants et 59'629 employés (équivalents plein temps) en Suisse (à titre de comparaison, ville de Zurich : 1'680'510 habitants et 1'208'307 employés). 19'825 habitants et 14'889 employés (équivalents plein temps) se trouvent à une demi-heure ou moins en transports en commun (à titre de comparaison, ville de Zurich : 929'752 habitants et 847'932 employés).

En 2022, le nombre d'employés (équivalents plein temps) dans le secteur industriel et des services était de 756, dont 54.8% dans le secteur des services (Suisse : 76.1%). Depuis 2019, le nombre d'employés à Courrendlin a augmenté de 8.5%, tant le secteur industriel que tertiaire ont contribué à l'augmentation des emplois. Au cours des trois dernières années, le nombre d'établissements dans la commune de Courrendlin a augmenté de 1.6%, passant à 188 établissements en 2022.

Logements en location

Le loyer de l'offre moyen (net) pour les logements locatifs est de CHF 150 par m² et par année, 36.7% au-dessous de la moyenne nationale de CHF 237 par m² et par année. Le taux d'appartements vacants au cours des cinq dernières années s'est situé à 4.6%, largement au-dessus de la valeur de référence suisse de 1.6%. Le taux de l'offre pour les logements en location (nombre d'objets proposés à la location divisé par l'effectif) est de l'ordre de 8.1% (Suisse : 3.7%).

Courrendlin compte un total de 1'906 logements. La proportion d'appartements en location est de 46.9%. Entre 2018 et 2022, 22 nouveaux appartements ont été construits en moyenne annuelle, ce qui correspond à 1.7% de l'effectif (Suisse : 1.1%).

Utilisation : bureaux

À Courrendlin, le loyer de l'offre moyen (net) pour les surfaces de bureaux est de CHF 152 par m² et par année. Ce loyer est inférieur à la valeur de référence suisse de CHF 224 par m² et par année.

L'agglomération de Delémont (CH) compte au total env. 95'000 m² de surfaces de bureau (dont 6'000 m² à Courrendlin). Par rapport à la moyenne suisse, les investissements dans la construction de nouveaux bureaux (par rapport à l'effectif) dans l'agglomération de Delémont (CH) se situent ces dernières années à un niveau moyen.

Utilisation : vente

À Courrendlin, le loyer de l'offre moyen (net) pour les surfaces de vente est de CHF 174 par m² et par année. Ce loyer est inférieur à la valeur de référence suisse de CHF 258 par m² et par année.

Dans l'agglomération de Delémont (CH), il y a environ 176'000 m² de surfaces de vente au total (dont 13'000 m² à Courrendlin). Chaque habitant de l'agglomération dispose ainsi de 5.7 m² de surfaces de vente, soit plus que la moyenne suisse (4.2 m² par habitant). Par rapport à la moyenne suisse, les investissements dans la construction de nouvelles surfaces de vente (mises en relation avec l'effectif total des surfaces de vente) dans l'agglomération de Delémont (CH) se situent ces dernières années à un niveau inférieur à la moyenne.

Conclusion

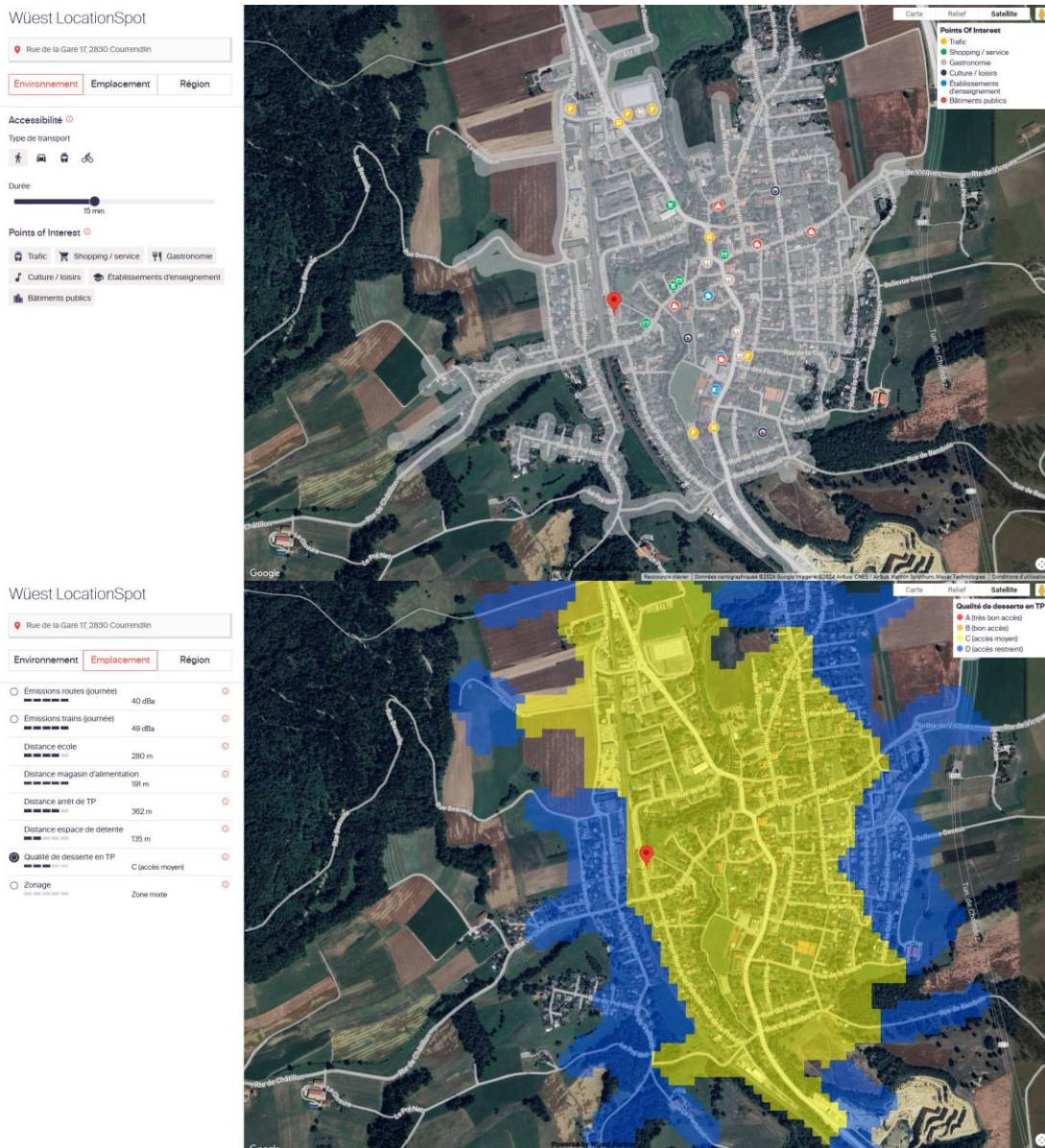
Selon le rating d'emplacement et du marché de Wüest Partner, Courrendlin figure parmi les communes avec une qualité d'emplacement très mauvaise à des fins de logements en location (1.5 points), avec une qualité d'emplacement mauvaise pour y installer des bureaux (2.1 points) et avec une qualité d'emplacement standard pour des locaux de vente (2.5 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 location s'est légèrement détérioré de -0.4 points dans la commune de Courrendlin. Celui pour les bureaux n'a changé que de -0.1 points. Celui pour les surfaces de vente n'a pas changé.

Source : Wüest Dimensions

3.2 Emplacement

La parcelle est située à l'Ouest du centre de Courrendlin dans un quartier composé d'immeubles d'habitation et de maisons familiales individuelles. L'ancienne gare de Courrendlin se trouve à l'Ouest, de l'autre côté de la route communale tout comme deux lignes CFF. La Birse coule à ciel ouvert à l'Est de la parcelle et le ruisseau du Montchaibeux coule au Sud dans un canal souterrain. 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 7 minutes à pied de l'immeuble estimé. L'entrée de l'autoroute A16 est accessible en moins de 3 minutes. La parcelle est quasiment plate. La route communale devant l'immeuble est relativement fréquentée. La qualité de la desserte en transports publics est moyenne en comparaison suisse. Nous qualifions l'emplacement global de moyen à bon.

3.3 Mobilité et infrastructures



Source : Location Spot de Wüest Dimensions

3.4 Zone d'affectation

La parcelle se situe en zone MAb avec un indice d'utilisation du sol (IUS) maximal de 0.7.

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

3.5 Vue

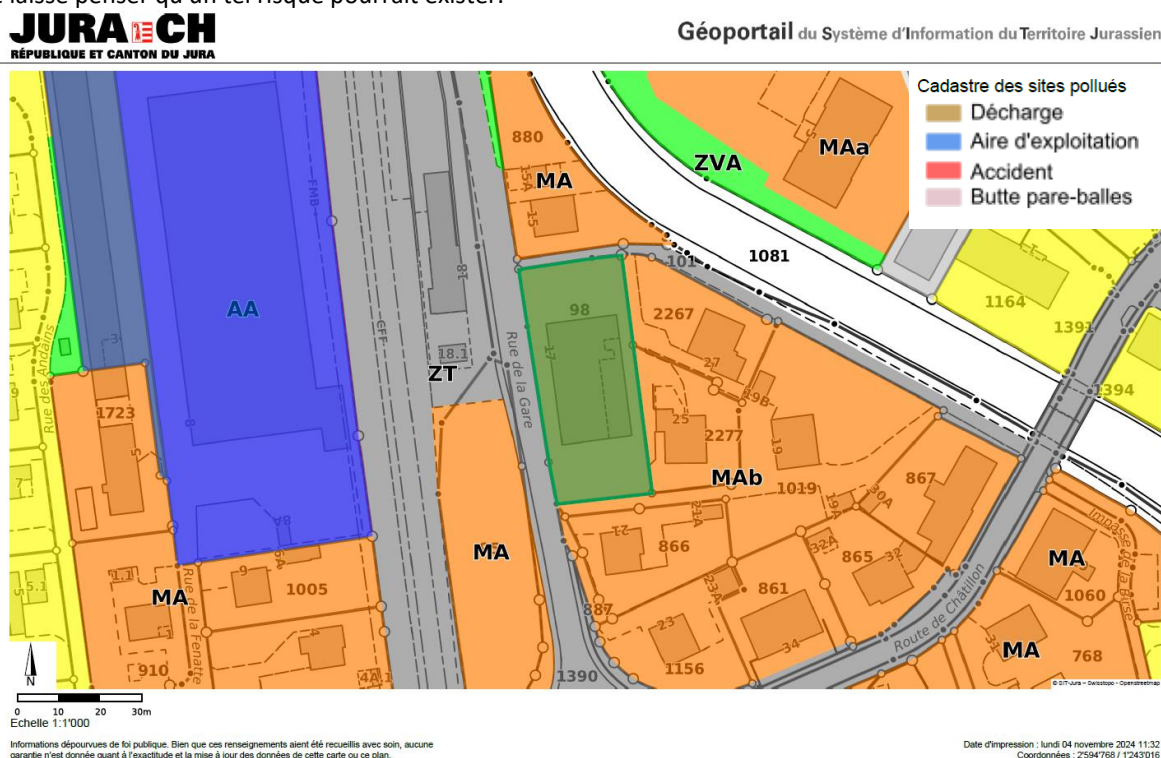
Aucune vue particulière.

3.6 Ensoleillement

Bon ensoleillement de la parcelle.

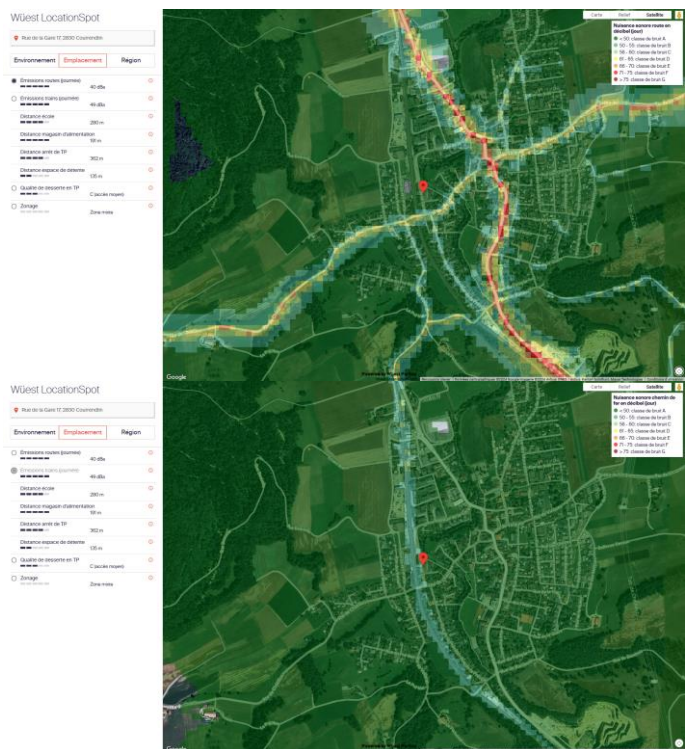
3.7 Sites pollués

A la date de l'estimation, la parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués de la République et Canton du Jura et 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 la proximité de la route communale et des 2 lignes CFF pouvant éventuellement engendrer quelques nuisances.



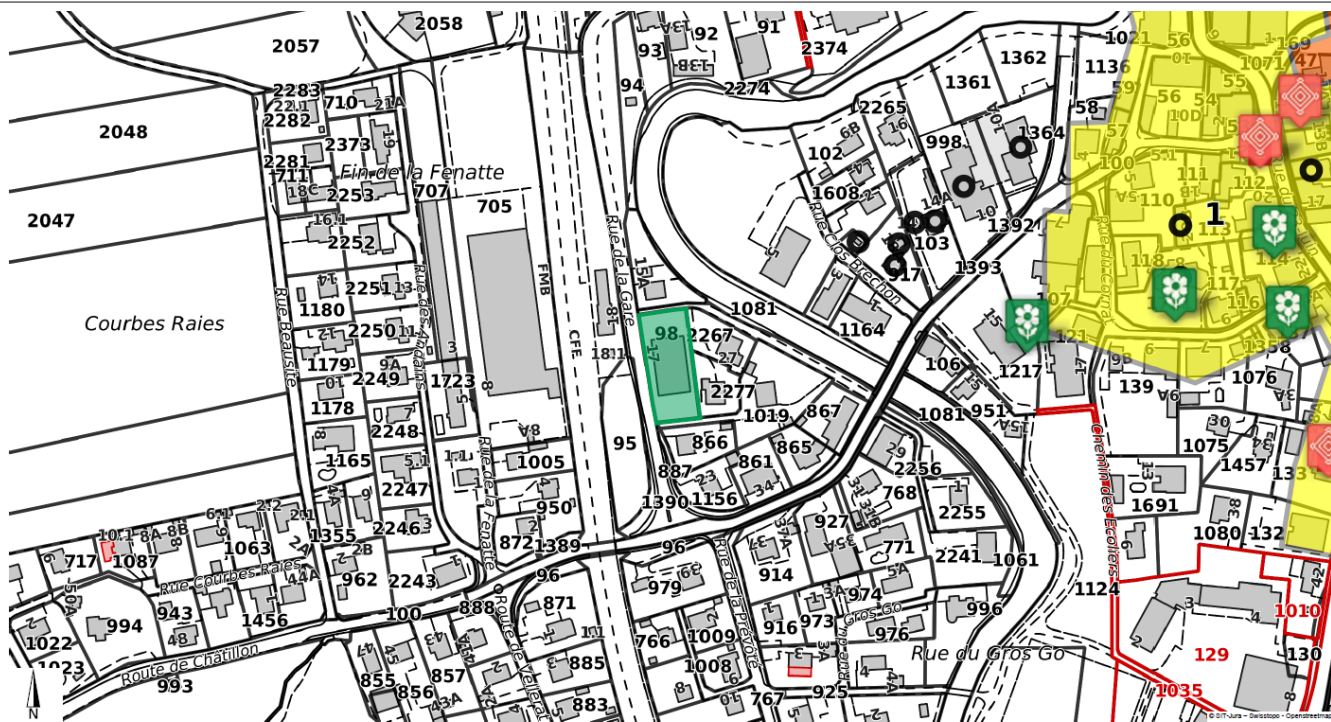
Source : Location Spot de Wüest Dimensions

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.



Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien

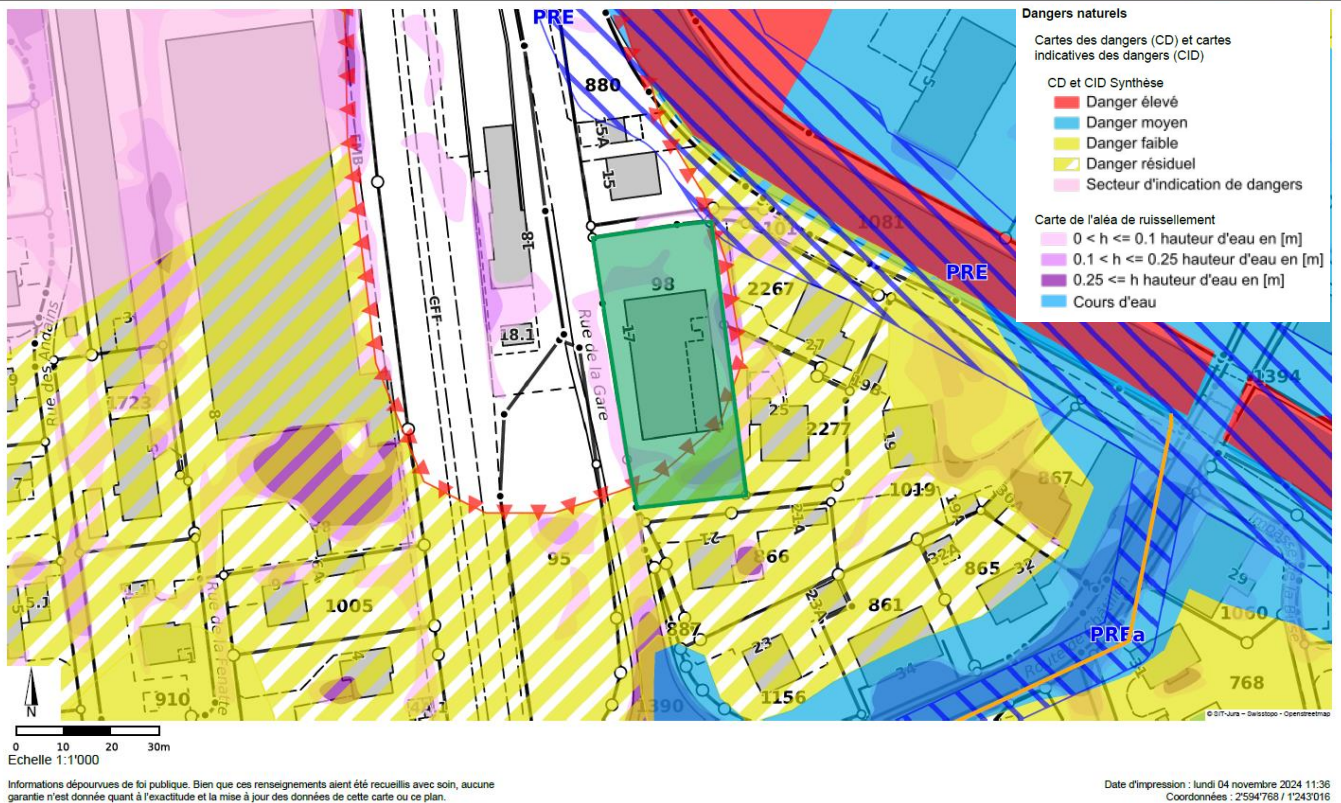


Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Date d'impression : lundi 04 novembre 2024 11:34
Coordonnées : 2594769 / 1243016

3.10 Carte des dangers naturels

La carte des dangers naturels montre que la parcelle se trouve en partie hors zone de danger et en partie en zone de danger résiduel. Des risques de l'aléa du ruissellement sont principalement présents au Sud et à l'Est de la parcelle.

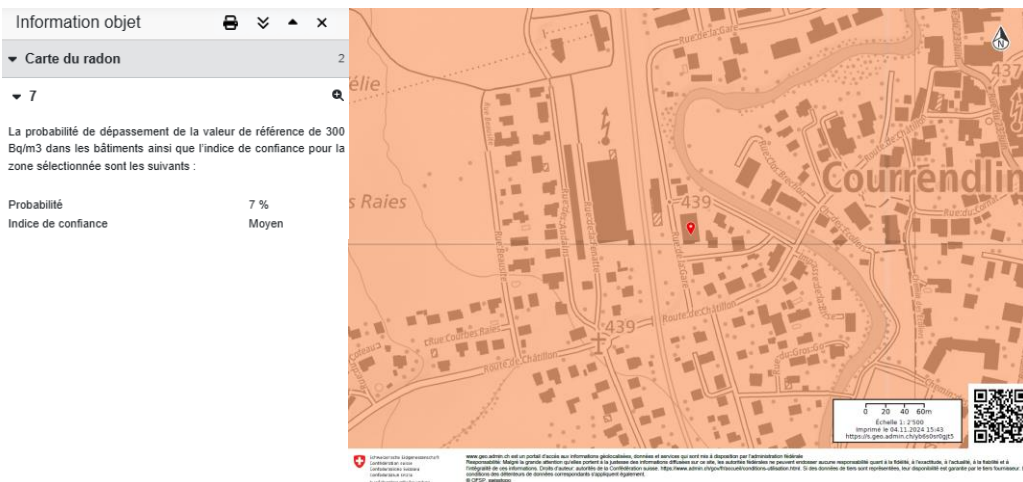


3.11 Carte du radon

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.

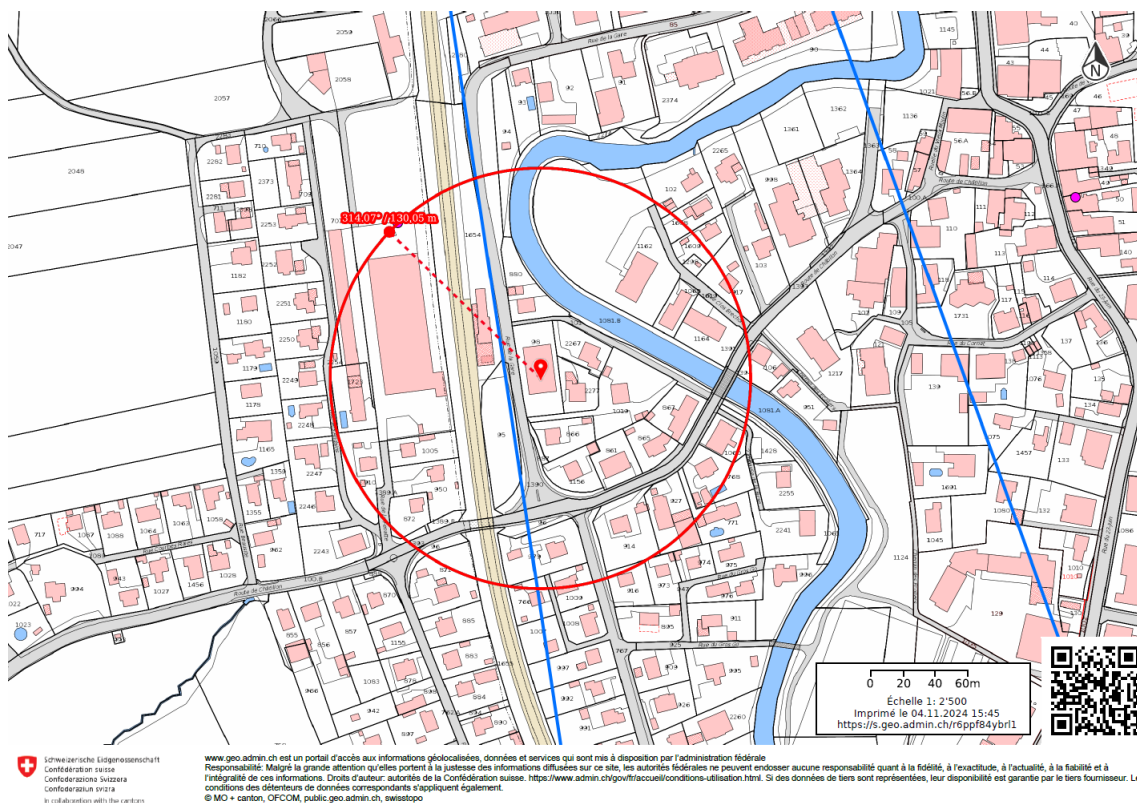
Le radon s'introduit dans les bâtiments par infiltration depuis le sol. En cas de trop forte concentration, ce gaz est nocif pour la santé des êtres humains et peut provoquer le cancer du poumon.

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.



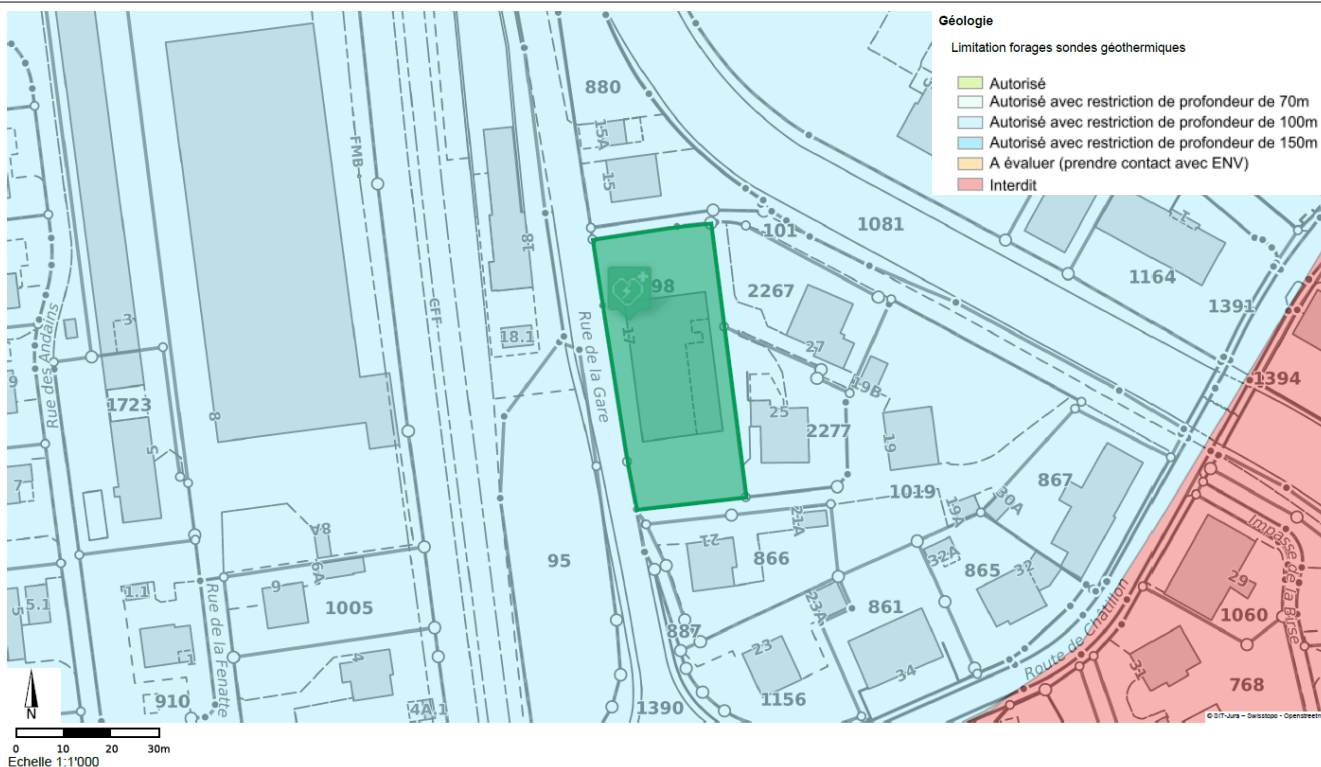
3.12 Carte des rayonnements non ionisant

L'antenne la plus proche se situe à environ 130 mètres de distance et comporte des emplacements pour des antennes 5G, 4G et 3G.



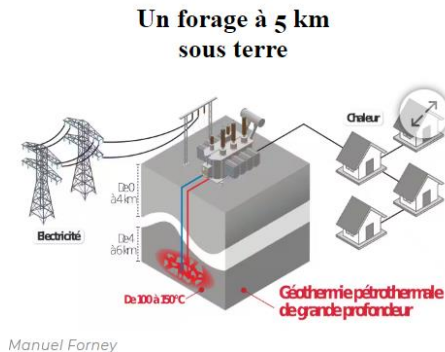
3.13 Carte des limitations de forages pour sondes géothermiques

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

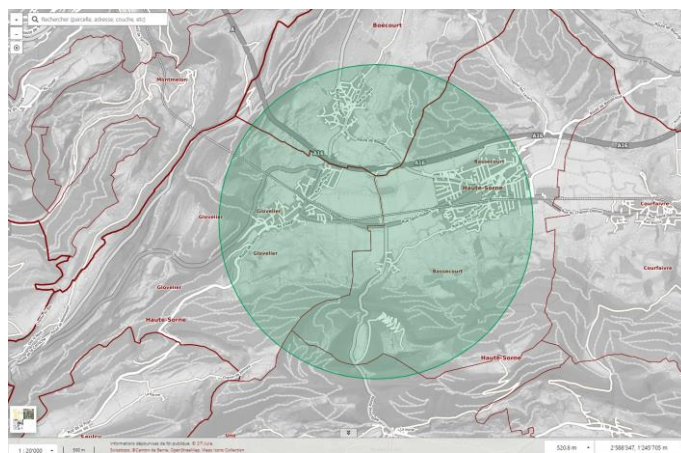


3.14 Projet de géothermie profonde de Haute-Sorne

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

3.15 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

Immeuble locatif d'habitation et commercial. L'immeuble comprend 2 surfaces commerciales, 6 studios, 1 x 4.5 pièces et 1 x 5.5 pièces sur 4 étages (y.c. sous-sol). La distribution se trouve sur l'annexe présentant les surfaces.

- Production de chaleur
 - Chauffage à mazout
- Production de l'eau chaude sanitaire
 - Idem production de chaleur
- Distribution de la chaleur
 - Radiateurs

4.2 Etat de l'immeuble

Année de construction 1902

Rénovations 2011 Chauffage à mazout
2013 Rénovation complète

Les rénovations et finitions effectuées en 2013 sont de mauvaise qualité. De nombreux problèmes et dégradations ont été repérés ce qui n'est pas normal pour un immeuble rénové il y a un peu plus de 10 ans.

Transformations Aucune information

Etat actuel Détérioré à intact

Description et état de l'immeuble			
Désignation	Matériaux	Etat	A rénover
Structure de base	Maçonnerie traditionnelle en briques	Intact	A long terme
Murs porteurs extérieurs	Mur en briques simple	Intact	A long terme
Dalles	Dalles en béton	Détérioré à intact	A moyen terme
Isolation	Isolation périphérique détériorée	Détérioré	A court terme
Façades	Crépi détérioré	Détérioré	A court terme
Style de toiture	Toit à demi-croupe avec lucarnes et toit plat sur terrasse	Bon	A long terme
Couverture	Tuiles de terre cuite et dalle béton et carrelage extérieur sur parties plates	Bon	A long terme
Fenêtres	PVC	Intact à bon	A long terme
Vitrage	Triple vitrage isolant	Intact à bon	A long terme
Stores et volets	Stores occultants en alu et volets en alu	Intact à bon	A long terme
Ouverture en toiture	2 Velux	Bon	A long terme
Cuisines	Simplees dont certaines abîmées	Détérioré à intact	A moyen terme
Salles d'eau	Simplees dont certaines abîmées	Détérioré à intact	A moyen terme
Sols (revêtement)	Carrelage, Béton peint, Parquet stratifié, Parquet massif	Détérioré à intact	A moyen terme
Murs et cloisons (revêtement)	Crépi, Carrelage	Détérioré à intact	A moyen terme
Plafonds (revêtement)	Crépi, Béton peint, Plâtre, Lames en bois	Détérioré à intact	A moyen terme
Chauffage (type)	Chauffage à mazout	Intact	A long terme
Chauffe-eau (boiler)	Couplé au chauffage central	Intact	A long terme
Capacité citerne	Pas d'information à ce sujet	-	-
Chauffage central	Oui	Intact	A long terme
Distribution de la chaleur	Radiateurs	Intact	A long terme
Cheminée ou poêle	Cheminée française dans appartement de 4.5 pièces	Intact	A moyen terme
Raccordement à la STEP	Raccordé à la STEP	-	-
Panneaux solaires	-	-	-
Pare-soleil	Aucun	-	-
Autres remarques	Selon les informations reçues de quelques locataires et des constatations faites lors de la visite, voici les remarques importantes : - Problème d'étanchéité au niveau de la terrasse > traces d'infiltration, d'humidité et de moisissures dans bar et magasin - Isolation périphérique abîmée par les infiltrations - L'ascenseur est en panne depuis + de 12 mois - Lampes sur la terrasse ne fonctionnent plus - Certaines sonnettes ne fonctionnent plus - Problème du volet roulant du quai de chargement du magasin - Dans l'appart. de 4.5 pièces, les radiateurs manquent d'eau (bruit d'eau) - Le service de conciergerie n'est plus assuré depuis + de 3 ans - L'électricité et le chauffage ne fonctionnent plus dans le dépôt du magasin en raison d'infiltration/d'humidité dans les tubes électriques - L'abri d'entrée de l'ascenseur en plastique est complètement cassé - Les vitres de la porte-automatique de l'entrée du magasin et du bar sont cassées depuis plusieurs mois et n'ont jamais été remplacées - La peinture sur le sol de la terrasse pèle et est fortement détériorée - Le carrelage du quai de déchargement du magasin est cassé et détérioré ce qui ne répond pas aux normes sanitaires en vigueur pour des locaux avec de l'alimentation. L'inspection sanitaire de 2018 à relever ce point qui aurait dû être corrigé durant 2019, mais les travaux n'ont jamais été réalisés par la propriétaire - Du parquet massif est détérioré en raison d'écoulement d'eau depuis le WC/Douche du studio Bleu - Le matériel d'exploitation du bar et du magasin appartient aux locataires (Tireuse à bière, chambres froides, etc.)		

Nous tenons compte de tous ces éléments dans le taux de vétusté qui est augmenté par rapport au taux que nous aurions retenu pour un immeuble identique mais qui aurait fait l'objet d'une meilleure qualité d'exécution des rénovations.

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 1902 et malgré les rénovations effectuées par la suite, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction utilisés contiennent de l'amiante. Seul un diagnostic amiante peut confirmer la présence ou l'absence d'amiante par des prélèvements destructifs des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. A ce jour, aucun diagnostic n'a été réalisé. **Si un diagnostic est souhaité, JOD Sàrl peut mettre le mandant en contact avec l'un des leaders romands en matière de diagnostic amiante.**

Dans le Canton du Jura, une notice se basant sur l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) contraint tous les propriétaires effectuant des travaux dans leur immeuble à faire réaliser un diagnostic "polluants dans les éléments construits" dès qu'il faut s'attendre à des déchets de chantier contenant des polluants dangereux pour l'environnement ou la santé. En l'occurrence, cette contrainte s'applique à tous les immeubles construits ou rénovés avant 1991. De son côté, l'OLED oblige également à effectuer un diagnostic si la quantité de déchets de chantier dépassera vraisemblablement 200 m³.

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 et D) figurent au RF, mais aucune n'exerce une influence sur la valeur du bien.

Des annotations de saisies et de poursuite en réalisation de gage sont mentionnées au RF pour un total de CHF 64'322.10.

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"> ■ Proche du centre du village ■ Proche des commodités ■ Proche des écoles enfantine, primaire et secondaire 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mauvaise qualité de la rénovation de 2013 ■ Plusieurs éléments rénovés en 2013 doivent déjà être rénovés ■ Risque d'amiante et d'autres polluants ■ Bail du bar résilié pour le 31.12.2024 ■ Taux de vacance élevé (50%) ■ Plusieurs appartements loués à des bénéficiaires de l'aide sociale de Courrendlin
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ■ Démographie : évolution entre 2020 et 2023 : 1.0% ■ Baisse des taux d'intérêts 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Loyers impayés pour plus de CHF 25'000.00 ■ Concurrence d'appartements plus modernes et mieux entretenus sur le marché ■ Taux de vacance de 4.6 % à Courrendlin contre 1.6 % en moyenne Suisse ■ Forte offre d'appartements à louer à Courrendlin (37 annonces)

4.8 Visite

La visite de l'immeuble a eu lieu le 15.10.2024 en présence de certains locataires. Damien Jolidon représentait JOD Sàrl pour effectuer la visite.

Parties non visitées ou inaccessibles :

Studios Gris et Jaune, une chambre dans l'appartement de 5.5 pièces, galetas, local citerne et rangement au sous-sol.

5 Estimation

5.1 Valeur réelle

Principes de la méthode de la valeur réelle

Dans la méthode de la valeur réelle (également appelée intrinsèque), la valeur réelle est au centre de l'estimation. Cette valeur est constituée de la valeur de l'immeuble érigé sur la parcelle, des coûts des aménagements extérieurs, des frais secondaires de construction et de la valeur du terrain.

De plus, sur la valeur de l'immeuble et le coût des aménagements extérieurs il faut déduire la dévalorisation due à l'âge. Car un immeuble a des cycles de rénovation et chacun des cycles entraîne une perte de valeur. Cela représente théoriquement ce qui faudrait constituer comme fond de rénovation.

Les éléments d'un immeuble peuvent être classés en 4 groupes. Les principaux éléments de construction par groupe sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Gros-œuvre 1	Gros-œuvre 2	Aménagements	Installations
Structure de base	Fenêtres	Plâtrerie	Electricité
Structure porteuse	Portes extérieures	Serrurerie	Chauffage
Revêtements de façades	Portails	Menuiserie	Ventilation
Murs	Baies vitrées	Revêtements de sol	Climatisation
Dalles	Ferblanterie	Revêtements de mur	Sanitaires
Parois	Couverture	Revêtements de plafond	Cuisine
Plafonds et toiture	Isolation thermique	Dallages	Transports (ascenseur)
Cages d'escaliers	Isolation phonique	Carrelages	Etc.
Travaux en pierre naturelle	Etanchéité	Peinture	
Etc.	Protection feu	Etc.	
	Etc.		

Possibilité de développement

L'étude des possibilités de développement ne fait pas partie de ce mandat.

La valeur réelle du bien se monte à :

CHF 3'080'000.00

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.

Etant donné que l'objet est un immeuble de rendement, la valeur hédoniste ne convient pas pour estimer correctement ce bien. **Nous renonçons donc à la présenter dans ce rapport.**

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.

La valeur de rendement se monte à :

CHF 1'100'000.00

Les calculs se trouvent en annexe.

5.4 Valeur vénale retenue par l'expert

Par rapport au type de bien estimé, nous considérons que la valeur de rendement est adéquate et pertinente pour estimer ce bien.

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

CHF 1'100'000.00

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 $\pm 10\%$ (marge usuelle $\pm 5\%$), **soit compris entre CHF 990'000.00 et CHF 1'210'000.00. Nous avons exceptionnellement décidé d'augmenter 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.).** A noter encore qu'actuellement, tant le nombre que les montants des transactions sont en légère régression.

Vu toutes les spécificités des immeubles, il est probable qu'aucune offre ou que des offres basses soient effectuées lors de la vente aux enchères. La créancière-gagiste pourrait alors être contrainte d'acheter l'immeuble. Les éventuels intéressés préféreront vraisemblablement négocier avec la créancière-gagiste une fois les immeubles acquis par cette dernière. Dans cette optique, il est probable que les éventuelles offres faites à celle-ci soient inférieures à la valeur retenue ci-dessus.

6 Résumé

À propos

Pièces	2 surfaces commerciales, 6
Nombre d'étages (y.c. s-s)	4
Année de construction	1902
État actuel	Détérioré à intact
N° de parcelle	98
Zone	MAB
IUS	0.7
Production de chaleur	Chauffage à mazout
Distribution de chaleur	Radiateurs

Valeurs

Valeur vénale	CHF 1'100'000.00
Valeur d'assurance ECA	CHF 3'616'800.00
Valeur officielle (fiscale)	CHF 2'378'180.00
Valeur locative (fiscale)	Selon l'état locatif effectif

Surfaces

Surface utile principale	~ 831 m ²
Surface utile	~ 1'130 m ²
Surface de terrain	1'398 m ²
Cubage ECA	5'115 m ³

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 04.11.2024

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

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

8.3 Rapport CECB

Energys Sàrl
Yannick Sanglard
Rue du Mont 39
2852 Courtételle

+41 78 687 12 06

yannick.sanglard@energys.ch

9 Annexes

- Extrait du Registre foncier
- ECA
- Surfaces approximatives
- Valeur réelle
- Baux à loyer
- État des encaissements 2023
- État locatif potentiel durable
- Valeur de rendement
- Photos
- Plans du 1^{er} étage (pas à jour)
- Carte RDPPF
- Inspection sanitaire du magasin en 2018

Extrait du registre foncier Bien-fonds Courrendlin-Courrendlin / 98

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	98
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 58204 40678 90
Surface	1'398 m ² ,
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	12
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Rue de la Gare, 2830 Courrendlin 00
Couverture du sol	Bâtiment, 499 m ² Autre surface à revêtement dur, 899 m ²
Bâtiments/Constructions	Immeuble à trois logements Rue de la Gare 17, 2830 Courrendlin 00 ou plus, N° d'assurance: 17, 0 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Valeur actuelle officielle CHF	2'378'180.00
Valeur de rendement actuelle CHF	2012 (31.12.2012)

Propriété

Propriété individuelle

Foncière Immobilière Jurassienne Centre SA Vouvry (IDE: CHE- 15.01.2018 2018/202/0 Achat 269.505.110),

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

07.05.2015 2015/1580/0	(C) Passage ID.2015/001601 en faveur de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/2267
07.05.2015 2015/1580/0	(C) Passage ID.2015/001602 en faveur de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/2277
07.05.2015 2015/1580/0	(D) Passage ID.2015/001605 à charge de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/2267
07.05.2015 2015/1580/0	(D) Passage ID.2015/001606 à charge de B-F Courrendlin-Courrendlin 6708.6708/2277

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

29.06.2022 2022/2446/0	Saisie, Fr.55'635.80 ID.2022/001568
21.09.2023 2023/3201/0	Saisie, Fr.6'728.40 ID.2023/001534
16.11.2023 2023/3860/0	(C) Poursuite en réalisation de gage, Fr.1'957.90 ID.2023/002007 en faveur de ECA-Jura Etablissement cantonal d'assurance immobilière et de prévention, Saignelégier

Droits de gage immobilier

26.11.1921 lg/4095	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 80'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8.0%, lg/4095, ID.1921/392552467, Droit de gage individuel	26.11.1921 lg/4095
		25.04.1930 llg/2843
		29.06.1932 llg/3803
		12.07.1944 llg/7143
		16.08.1950 llg/9709
		11.04.2017 2017/1413/0
	Créancier hypothécaire ABANCA CORPORACION BANCARIA S.A., Betanzos, succursale de Genève, Genève (IDE: CHE-112.476.433)	15.01.2018 2018/203/0
Observation:	Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois	
19.10.1939 llg/6259	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 11'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 8.0%, llg/6259, ID.1939/349372878, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	19.10.1939 llg/6259
		11.04.2017 2017/1413/0
	Créancier hypothécaire ABANCA CORPORACION BANCARIA S.A., Betanzos, succursale de Genève, Genève (IDE: CHE-112.476.433)	15.01.2018 2018/203/0

Observation:

11.04.2017 2017/1413/0

Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois
Cédule hypothécaire de registre, Fr. 1'709'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 8.0%, Ilg/3586, ID.1932/73628726, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

16.01.1932 Ilg/3586

16.03.1959 Ilg/3832
22.06.1977 1977/1929/0
06.11.1984 1984/3855/0
16.07.2010 2010/3060/0
Modification
29.03.2011 2011/1355/0
Modification
30.12.2011 2011/5959/0
Modification
15.01.2018 2018/203/0

Observation:

15.01.2018 2018/203/0

Créancier hypothécaire ABANCA CORPORACION BANCARIA S.A., Betanzos, succursale de Genève, Genève (IDE: CHE-112.476.433)
Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois
Cédule hypothécaire de registre, Fr. 900'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 10.0%, ID.2018/000244, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Créancier hypothécaire ABANCA CORPORACION BANCARIA S.A., Betanzos, succursale de Genève, Genève (IDE: CHE-112.476.433)

Observation:

Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier. Dénonciation du prêt : préavis 3 mois

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

POLICE D'ASSURANCE No 40216 001

Valable dès le 01.01.2024



P.P. CH-2350 Saignelégier Poste CH SA

Office des poursuites et faillites
Rue de l'Avenir 2
Case postale 731
2800 Delémont 1

Saignelégier, le 27 septembre 2024

Indice d'assurance : 155
Tiers No : 82955
Preneur d'assurance : Foncière Immobilière
Jurassienne Centre SA
1700 Fribourg

<u>Bât. 17, Rue de la Gare, Courrendlin / massif</u>	<u>Taux</u>	<u>Prime</u>	<u>Prévention</u>
			0.19 o/oo
Installations et équipements servant à l'exploitation du magasin et du bar non assurés = biens mobiliers.			
Habitation volume ECA 2355 m ³			
Somme assurée Fr. 1'842'800.--, valeur à neuf	0.380	700.25	350.15
Entrepôts classe 4 ou commerce volume ECA 1570 m ³			
Somme assurée Fr. 1'010'400.--, valeur à neuf	0.380	383.95	192.00
Surtaxe (code 5103, entrepôts classe 4 ou commerce)	0.380		
Rabais bâtiment massif	-0.095		
Rabais mesures de prévention incendie	-0.038	249.55	
Garage, remise, couvert, abri ou autre volume ECA 1190 m ³			
Somme assurée Fr. 763'600.--, valeur à neuf	0.380	290.15	145.10
Prime nette		1'623.90	687.25
Droit de timbre 5 % de fr. 1'623.90		81.20	
Contribution à la prévention		687.25	
Prime totale		2'392.35	

La présente police annule et remplace toute police antérieure.

Sébastien Hauser
Directeur

Monique Paupe
Vice-directrice

Voie de droit

La présente police peut faire l'objet d'une opposition auprès de la Direction 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.

L'ensemble des dispositions légales est disponible sur : 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° 17 Rue DE LA GARE 7700
6708
Commune COURENOLIN Parcelle 98
Localité _____ District DELEMONT

2 **Propriétaire** (nom et prénom) ~~THEKUSIC MIRESD~~ Foncière Immobilière
Profession RESTAURATEUR Jurassienne Centre SA
Rue, N° RUE DU 23-JUIN, 38 1700 Fribourg
Numéro postal, localité 2822 COUREUX

3 **Destination du bâtiment** (genre d'industrie, commerce; matériel entreposé) HABITATION (2 APP. + 6 STUDIOS), PLACE COMM. MAGASIN D'ALIMENTATION, BAR A CAFE (JOUR)

4 **Modification de la destination** non oui (à préciser) RESTAURANT REMPLACÉ PAR SURF. COMMERCIALE ET BAR

5 **Assuré sur demande** (description+montant) _____

6 **Valeur d'assurance** avec / sans TVA Fr. 3'150'000.- A - B V.N.
TVAN° _____ V.A.P.J.

7 **Indice d'assurance** 135 (indice 155 : fr. 3'616'800.-)

8 **Classe du bâtiment** massif non massif

9 **Situation du bâtiment** isolé contigu au N° _____

10 **Mur coupe-feu** (à situer au verso) non magasin bar
oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)

11 **Motif de l'estimation** Nouvelle construction Révision Nouvelles installations _____
Aménagement 2013 Démolition partielle _____

12 **Année (s) de construction** 1902 / 58 / 62 / 77 / 2013 Annexe 2013

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 TUILES ETANCU + DALLETES 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** 4

23 **Nombres d'hydrants intérieurs** _____ 24 **Détection** oui / non **Sprinkler** oui / non

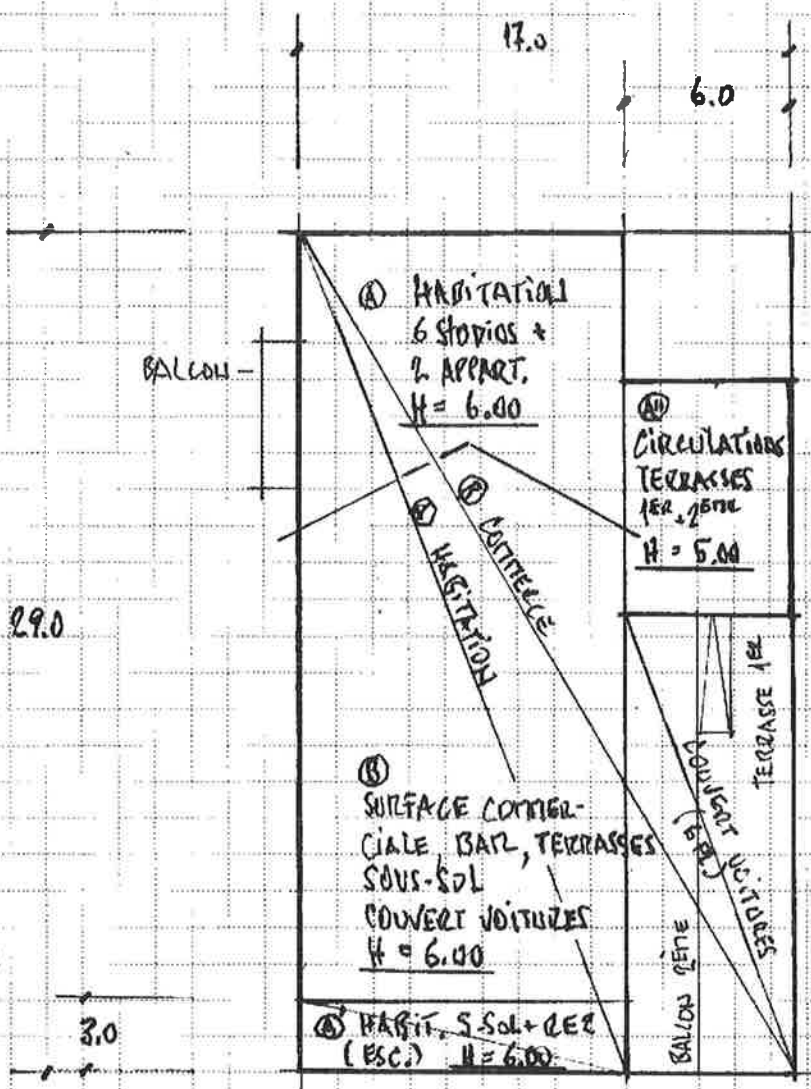
25 **Au cas où d'importants travaux ont été réalisés**, permis délivré le _____
et travaux réalisés du JANV. 2011 au DEC. 2011

26 **Remarques:** VOIR AU VERSO

A compléter par l'ECA					
Commencement de l'assurance <u>1.3.14</u>					
ATCN° <u>2010-00565(1.1.11)</u>					
VA <u>801'000.-</u> Mois					
Indications statistiques					
<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>9</u>
Propriétaire N°: <u>65627 W</u>					
Police N°: <u>30981</u>					

Date de l'estimation: LE 23 AVRIL 2014

Signature(s): [Signature] M. Bellen
B. BRON J.-L. Borer



VOLUME MAGASIN + BAR :

$17.0 \times 29.0 \times 3.2 = \sim 1577$
 $+ 11.0 \times 3.0 \times 3.2 = \sim 107$
 + VOL. CAVE-NEOF 1470 m^3
 $\sim 3.0 \times 5.0 \times 2.5 = 100 \text{ m}^3$

TOTAL 1570 m^3
 A Fv. 560.- $\approx 880'000.-$

- 1) {
- Ⓐ env. $11.0 \times 29.0 \times 6.0 = 1915 \text{ m}^3$
 - Ⓐ env. $11.0 \times 3.0 \times 6.0 = 200 \text{ m}^3$
 - Ⓐ env. $6.0 \times 8.0 \times 5.0 = 240 \text{ m}^3$
- $2'355 \text{ m}^3 \text{ à Fv. } 680.- = 1'605'000.-$
- Ⓑ env. $17.0 \times 29.0 \times 6.0 = 2'960 \text{ m}^3$
 o/a PARTIE Ⓐ $- 200 \text{ m}^3$
- $2'760 \text{ m}^3 \text{ à Fv. } 560.- = 1'545'000.-$
- 2) Magasin-bar 1570 m^3 $880'000.-$
- 3) Couvert voitures $1'190 \text{ m}^3$ $665'000.-$
- $5'115 \text{ m}^3$
- SOMME ASSURÉE VH = 3'150'000.-

REMARQUE :

- TOUTES LES INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS SERVANT À L'EXPLOITATION DU MAGASIN ET DU BAR NE SONT PAS ASSURÉS À L'ECA
- CONCERNANT LA PLATE-FORTE ELECTRIQUE, SEULE LA PARTIE MACQUERIE EST ASSURÉE À L'ECA.
- LES ENSEIGNES NE SONT PAS ASSURÉES À L'ECA.
- LES LUMINAIRES " " " " " "

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

Surfaces approximatives			
Etage	Pièce	Surface	SUP
Sous-sol	Distribution	19.48 m2	Non
Sous-sol	Buanderie	21.84 m2	Non
Sous-sol	Rangement (fermé à clé)	0.00 m2	Non
Sous-sol	8 caves	50.98 m2	Non
Sous-sol	Cave du bar	24.47 m2	Non
Sous-sol	Réserve magasin	75.04 m2	Non
Sous-sol	Local chauffage	19.61 m2	Non
Total Sous-sol		211.41 m2	

Etage	Pièce	Surface	SUP
RDC - Bar	Bar	21.11 m2	Oui
RDC - Bar	Salle	47.61 m2	Oui
RDC - Commun	Distribution WC (commun bar et magasin)	4.35 m2	Oui
RDC - Commun	Rangement (commun bar et magasin)	3.96 m2	Non
RDC - Commun	WC Femmes	2.20 m2	Oui
RDC - Commun	WC Hommes	3.57 m2	Oui
RDC - Commun	Distribution/Escalier	11.49 m2	Non
RDC - Magasin	Dépôt	8.79 m2	Oui
RDC - Magasin	Quai de déchargement/Chambre froide	11.67 m2	Oui
RDC - Magasin	Réserve 1/Chambre froide	24.30 m2	Oui
RDC - Magasin	Réserve 2	25.21 m2	Oui
RDC - Magasin	Magasin	200.61 m2	Oui
RDC - Magasin	Bureau	11.42 m2	Oui
RDC - Commun	Cage d'escalier	10.80 m2	Non
Total		387.08 m2	

Etage	Pièce	Surface	SUP
1er - Commun	Cuisine/Salon	36.19 m2	Oui
1er - Commun	Distribution	10.64 m2	Non
1er - Commun	WC séparé	3.61 m2	Oui
1er - Commun	Buanderie	7.88 m2	Non
1er - Bleu	Entrée	2.44 m2	Oui
1er - Bleu	Salon/Cuisine/Coin à manger/Chambre	32.50 m2	Oui
1er - Bleu	WC/Douche	3.85 m2	Oui
1er - Vert	Entrée/Cuisine/Chambre	25.11 m2	Oui
1er - Vert	WC/Douche	3.83 m2	Oui
1er - Commun	Distribution/Hall	8.50 m2	Non
1er - Vert clair	Cuisine/Chambre	23.33 m2	Oui
1er - Vert clair	WC/Douche	3.84 m2	Oui
1er - Rouge	Cuisine/Chambre	21.21 m2	Oui
1er - Rouge	WC/Douche	4.13 m2	Oui
1er - Gris	Cuisine/Chambre	21.21 m2	Oui
1er - Gris	WC/Douche	4.13 m2	Oui
1er - Jaune	Cuisine/Chambre	23.53 m2	Oui
1er - Jaune	WC/Douche	4.31 m2	Oui
RDC - Commun	Cage d'escalier	21.60 m2	Non
Total		261.84 m2	

Etage	Pièce	Surface	SUP
2ème - Commun	Cage d'escalier	10.80 m2	Non
2ème - 5.5 pièces	Entrée	13.38 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	WC/Bain/Douche	8.63 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Chambre 1	11.11 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Chambre 2 (pas vu)	16.20 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Chambre 3	13.77 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Salon	28.54 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Cuisine/Coin à manger	24.57 m2	Oui
2ème - 5.5 pièces	Chambre 4	15.99 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Entrée/Disponible	25.86 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Chambre 1	9.47 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Chambre 2	16.40 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Distribution	2.67 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	WC séparé	1.64 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Douche	5.27 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Salon/Salle à manger	45.79 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Cuisine	7.54 m2	Oui
2ème - 4.5 pièces	Espace vers cuisine	1.85 m2	Non
2ème - 4.5 pièces	Rangement	0.97 m2	Non
2ème - 4.5 pièces	Chambre 3	9.63 m2	Oui
Total		270.07 m2	

Etage	Pièce	Surface	SUP
Combles	Galetas (pas vu)	0.00 m2	Non
Total Combles		0.00 m2	

Aménagements extérieurs, garages séparés et autres	Surface	SUP
Terrasse	130.70 m2	Non
Terrasse extérieur du bar (environ 30 places assises)	64.42 m2	Non
4 places couvertes	-	-
24 places de parc extérieures dont 2 pour personnes à mobilité réduite	-	-
Total surface utile principale (SUP)	831.00 m2	
Total surface utile	1'130.00 m2	

Les surfaces ci-dessus ont été calculées **approximativement** à partir de relevés télémétriques faits sur place et du plan du 1er.

Récapitulatif par unité	Nbre pièces	SUP
Bar (avec terrasse de 64 m2 et cave de 24 m2)	-	68.72 m2
Magasin (avec réserve en sous-sol de 75 m2)	-	282.01 m2
WC commun bar et magasin		10.12 m2
Salle commune et WC séparé	1.0	39.80 m2
Studio Bleu	1.0	38.79 m2
Studio Vert	1.0	28.94 m2
Studio Vert clair	1.0	27.17 m2
Studio Rouge	1.0	25.34 m2
Studio Gris	1.0	25.34 m2
Studio Jaune	1.0	27.84 m2
5.5 pièces au 2ème	5.5	132.18 m2
4.5 pièces au 2ème	4.5	124.27 m2
Total		831.00 m2

Calcul de la valeur réelle

Valeur réelle										
CFC	Désignation	Unité	CHF/unité	Valeur à neuf	%	Taux de vétusté	Vétusté en CHF	Sous-totaux	Valeur intrinsèque	
CFC 0	Terrain selon le marché local	1'398 m2	250.00	349'500.00	8.82%			349'500.00		
CFC 1	Travaux préparatoires				0.00%	0.00%	0.00	0.00		
Total CFC 0 et 1		1'398 m2		349'500.00	8.82%		0.00	349'500.00	349'500.00	
CFC 2	Coûts de construction à neuf									
	Volume habitation	2'355 m3	700.00	1'648'500.00		25.00%	412'130.00	1'236'370.00		
	Volume commerce	1'570 m3	600.00	942'000.00		25.00%	235'500.00	706'500.00		
	Volume couvert à voitures	1'190 m3	600.00	714'000.00		25.00%	178'500.00	535'500.00		
Total CFC 2		5'115 m3	646.04	3'304'500.00	83.38%		826'130.00	2'478'370.00	2'478'370.00	
CFC 3	Equip. d'expl. (forfait)									
	Plate-forme élévatrice	1	25'000.00	25'000.00		25.00%	6'250.00	18'750.00		
Total CFC 3				25'000.00	0.63%	0.00%	6'250.00	18'750.00	18'750.00	
CFC 4	Aménagements ext.									
	Surface totale	1'398 m2								
	Surface bâtie	499 m2								
	Surface d'aménagement	899 m2	135.00	121'365.00		25.00%	30'340.00	91'023.75		
Total CFC 4				121'365.00	3.06%		30'340.00	91'023.75	91'023.75	
CFC 5	Frais secondaires	4.92%		162'600.00	4.10%	12.50%	20'330.00	142'275.00	142'275.00	
Total				3'962'965.00	100.00%		883'050.00	3'079'918.75	3'079'918.75	
Valeur arrondie									3'080'000.00	
Valeur en CHF/m2 selon SUP								831 m2	3'080'000.00	3'706.38

Commentaires :

Pour la valeur du terrain, nous n'avons pas trouvé d'annonce de terrains à vendre à Courrendlin mais avons eu accès à des transactions et estimations de valeur du terrain. Les valeurs des transactions allaient de CHF 163.00 à CHF 250.00 /m2 en 2019. Selon les rapports de Wüest Partner, la valeur du terrain s'établit entre CHF 100.00 et CHF 310.00 (avec une médiane à CHF 280.00) pour des terrains en zone résidentielle de faible densité à Courrendlin. Nous décidons de retenir une valeur de CHF 250.00 /m2. Ceci nous semble cohérent avec la taille de la parcelle, sa localisation, sa pente et au fait qu'elle est déjà construite. En ce qui concerne les prix au m3 retenus, ils sont inférieurs à ceux de la police incendie de l'ECA mais ont été fixés ainsi afin d'être en lien avec le marché immobilier local actuel.

Calcul de la vétusté

Détail des rénovations effectuées							
Groupe	Durée d'utilisation totale		Année estimée de la rénovation	Âge estimé depuis la dernière rénovation	Âge estimé par groupe	Pondération (vitesse de vieillissement du groupe)	Total années
	100 ans	Année de construction					
Gros-œuvre 1		1902	2000	24 ans	24 ans	1	24 ans
Gros-œuvre 2		1902	2000	24 ans	24 ans	2	48 ans
Aménagements		1902	2000	24 ans	24 ans	3	72 ans
Installations		1902	2000	24 ans	24 ans	4	96 ans
Total						10	240 ans
Âge économique moyen						$(\sum \text{"années"} / \sum \text{"pondération"})$ 24.00 ans	

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	9.92%
Bon	Ross	14.88%
Intact à détérioré	Base Ross adaptée par JOD Sàrl	22.32%

Taux de vétusté retenu selon l'état général	Intact à détérioré	25.00%
---	--------------------	--------

Commentaires sur les années estimées des rénovations et la vétusté

Bien que des travaux de rénovation aient été effectués en 2013, nous fixons l'année des rénovations à 2000 afin de tenir compte des nombreux problèmes liés à la mauvaise qualité d'exécution des travaux de rénovation de 2013. Nous avons fixé le taux de vétusté retenu à 25%. Le montant de la vétusté nous semble adéquat pour procéder à une remise en état de l'immeuble. Pas de travaux urgents considérés séparément car nous les avons intégrés dans le taux de vétusté ci-dessus et qui est supérieur à ce qu'il serait pour un immeuble rénové de manière adéquate.

Courroux, le 04.11.2024


Damien Jolidon
 Expert en estimations immobilières

 chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Bail à loyer pour locaux commerciaux

Propriétaire : Turkusic Mirsad _____
Situation de l'immeuble : Rue de la Gare 17, 2830 Courrendlin _____
Gérant : Turkusic Mirsad _____
Locataire : Queloz Odile, 2802 Develier _____
Bail à l'usage de : Exploitation d'un bar à café _____
A l'enseigne de : Denbar _____ Etage : Rez _____
comprenant : Bar à café, WC partagés avec Denner, Cave, Terrasse et mobilier détaillé sur l'annexe au bail jointe _____
Surface : 38 m2 _____
Dépendances : Places de parking partagées avec Denner _____
Ancien locataire : néant _____

Entre le propriétaire et le locataire prénommés, le présent bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Durée (minimum 5 ans) et résiliation (*clause particulière voir dispositions particulières)

Il commence le 1^{er} janvier 2012 _____ à midi
pour finir le 31 décembre 2016 _____ à midi.

Si l'une des parties entend le résilier pour cette date, l'avis de résiliation, par pli recommandé, devra être donné et consigné à l'office postal 6 mois à l'avance, pour la fin d'un mois.

A défaut de résiliation, le bail se renouvellera aux mêmes conditions pour 12 mois, et ainsi de suite, l'avis de résiliation devant chaque fois être donné dans le délai fixé ci-dessus.

2. Loyer

	Mensuel	Trimestriel	Annuel
Loyer net minimum	1'500.00		
Acompte sur frais de chauffage et eau chaude	compris		
Acompte sur charges accessoires	compris		
Divers	compris		
Total	1'500.00		

Le loyer est payable **mensuellement** / trimestriellement / annuellement à l'avance à raison de Fr. 1'500 sans frais en mains du propriétaire ou de son représentant.

Il est dû de plein droit un intérêt de 6 % sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

Le locataire renonce à la compensation du loyer avec des créances contre le propriétaire (art. 126 CO).

3. Charges et frais accessoires (le loyer comprend l'électricité et toutes les charges accessoires, ainsi que les frais de chauffage et d'eau chaude ; aucun décompte complémentaire ne sera établi.

a) Acomptes mensuels sur frais chauffage et eau chaude (loyer tout compris)

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée. Il s'agit notamment des dépenses pour le combustible et l'énergie consommée. L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, le nettoyage de l'installation de chauffage, le réservoir à mazout, y compris le détartrage de l'installation d'eau chaude, le service des compteurs thermiques, l'entretien, les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation du chauffage, les frais d'administration qu'occasionne l'exploitation du chauffage, le tout jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les réparations, la réfection des installations, le service de l'intérêt et de l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude.

b) Charges accessoires

Les autres charges accessoires non incluses dans le prix du loyer comprennent les dépenses suivantes :

1. les taxes de ramassage des ordures ménagères ;
2. les frais de conciergerie ;
3. les frais de raccordements et d'abonnements de la radio et de la télévision ;
4. la consommation de courant des installations générales.

La participation du locataire aux frais de chauffage et aux charges accessoires doit correspondre aux dépenses effectives.

4. Etat des lieux

Les locaux sont repris dans leur état actuel. L'état des lieux dressé à l'entrée du locataire fait foi pour le règlement des comptes à l'échéance du bail. A son défaut, le locataire est réputé avoir reçu les locaux propres et en parfait état. Toute preuve contraire est exclue pour les défauts pouvant être constatés par un examen attentif.

A la fin du bail, le preneur doit restituer les locaux et objets loués en parfait état d'entretien et de propreté, toute installation particulière enlevée et les lieux remis en état, compte tenu d'une usure normale.

5. Transformations

Le locataire peut adapter les locaux aux besoins de son activité professionnelle prévue dans le bail avec l'assentiment écrit du propriétaire qui peut requérir une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Il lui soumettra préalablement les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le propriétaire est tenu de se déterminer au plus tôt, par écrit. Le délai pour ce faire est de 30 jours au maximum, cas de force majeure réservé. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

6. Garantie

Les parties conviennent qu'une garantie de Fr. _____ est remise à la signature du bail par le locataire. Elle garantit toutes les obligations du bail, sans exception. Elle n'excédera pas le loyer net d'un trimestre.

7. Indemnité de plus-value

A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du propriétaire. Il ne pourra en particulier y prétendre lorsque ces travaux s'avèrent sans utilité pour le propriétaire ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, transformation ou changement d'affectation des locaux loués.

Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du propriétaire ne saurait excéder le coût des travaux de l'alinéa 1 diminuée de 10 % par an à dater de leur exécution.

8. Sous-location, cession du bail

Le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant toute la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, de même que leur mise à la disposition d'un tiers, même à titre gratuit.

La cession du bail est autorisée à la condition que le cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à charge du locataire cédant.

Le propriétaire a le droit de se substituer au cessionnaire à condition de payer une indemnité adaptée aux critères ci-dessous. Il est tenu de se déterminer dans les 30 jours à compter du moment où il a connaissance de la volonté du locataire de céder son bail.

Le propriétaire est en droit de prendre connaissance des conditions de la cession, et, en particulier, des conditions prévues entre cédant et cessionnaire.

Les conditions de la cession et le prix du fonds de commerce devront être adaptés à la nature de l'exploitation, à la valeur réelle des installations, au chiffre d'affaires et à la durée du bail restant à courir.

9. Droit de rétention

Le locataire s'engage à tenir ses locaux constamment garnis de meubles, d'installations d'exploitation et de marchandises lui appartenant, en quantité suffisante pour garantir le montant d'un an de location.

Si cet engagement n'est pas respecté, notamment en cas de réserve de propriété, le propriétaire a la faculté de :

- résilier le bail pour le plus prochain terme local moyennant 30 jours d'avertissement;
- d'exiger un dépôt de garantie de 1 an de loyer au minimum.

Le propriétaire fera usage de son droit de rétention pour toutes les prestations découlant du présent bail.

10. Services généraux

Le propriétaire doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité.

En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

11. Dommages , signaler

Le locataire doit signaler au propriétaire, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant d'appareils (ventilation, chauffage, etc.). Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

12. Utilisation des locaux

Le locataire s'engage notamment :

- à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité;

- b) à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme habitation;
- c) à entretenir ou renouveler son matériel d'exploitation et à décorer les vitrines avec soin;
- d) à prendre à sa charge les contrats d'abonnements relatifs à l'entretien et au nettoyage des installations dont il a l'usage exclusif et l'énergie consommée par ces installations : ventilation, ascenseur, porte automatique, armoire frigorifique, chauffage, brûleur, citerne, etc.;
- e) à renoncer à sa cave ou dépendance pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection antiaérienne. Le propriétaire procédera alors à une nouvelle répartition des locaux disponibles de telle manière que l'exploitation du commerce demeure possible.

13. Entrée retardée

En cas de retard dans l'achèvement des travaux de transformation ou de construction assumés par le propriétaire, le locataire renonce à tous dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire. Le loyer ne sera dû que lorsque les locaux peuvent être objectivement considérés comme propres à l'exploitation prévue par le bail.

14. Travaux

En cours de bail, le locataire laissera faire toutes réparations, grosses ou petites, nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à tous dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire.

Si, lors de travaux de rénovation, l'usage des locaux est amoindri de manière inadmissible, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts. Il renonce toutefois à les imputer sur les loyers dus.

Si le bail est résilié, d'éventuelles rénovations ne peuvent être exécutées, durant le délai de résiliation, qu'avec l'assentiment du locataire.

Le propriétaire informera le locataire quant à d'éventuelles réparations ou rénovations.

15. Eau froide et chaude

Le propriétaire ou le locataire peut exiger la pose d'un compteur d'eau particulier aux frais du locataire.

16. Interdiction de concurrence

Le locataire prend l'engagement de ne pas faire concurrence aux autres activités commerciales existant déjà dans l'immeuble. Cette clause n'est pas applicable pour les bureaux.

17. Décès du locataire

En cas de décès du locataire, ses héritiers doivent, dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès, notifier au bailleur s'ils entendent poursuivre le bail eux-mêmes; ils doivent alors prouver qu'ils possèdent les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise.

Lorsque les héritiers n'entendent pas continuer l'exploitation de l'entreprise, ils doivent résilier le bail moyennant un avertissement de trois mois à l'avance, pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès.

Lorsque les héritiers désirent céder le bail à un tiers, ils doivent en aviser le bailleur dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès; la cession est subordonnée aux conditions de l'article 8, alinéa 2 du bail.

18. Clause de variation

Sans dénonciation préalable du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation, en prenant pour base l'indice de 99.4 points et le loyer de base fixé à l'article 2. La variation ne peut être notifiée qu'une fois par an.

En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au prix initial mentionné dans le bail ou lors de chacun de ses renouvellements.

19. Transformation de l'immeuble

En cas d'améliorations ou de transformation de l'immeuble et conformément aux modalités prévues à l'article 18, alinéa 1, la rentabilité usuelle du coût des travaux peut être répartie entre locataires au prorata du revenu locatif et du profit qu'ils en retirent.

20. Assurances

- a) Le locataire est responsable du bris des glaces. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et devantures.
- b) Le locataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile suffisante pour couvrir tout dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers, tant par son exploitation que par sa clientèle.

21. Dispositions générales

a) Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans les règlements spéciaux, les parties se réfèrent aux AConditions générales, règles et usages locatifs.

Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement autrement.

b) L'inobservation, par l'une des parties du bail, de la loi, des AConditions générales, règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après la mise en demeure.

c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite.

d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

22. Election de domicile, for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux.

S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits bureaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal du district dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite.

23. Conciliation

Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre dans les 30 jours tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires instituées.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

24. Annotation

Le bailleur autorise l'annotation du présent bail au Registre foncier aux frais du preneur.

Dispositions particulières

Les WC sont utilisés en commun avec le magasin Denner; à cet effet, l'entretien sera exécuté par le bailleur.

Annexe au bail à loyer faisant état du mobilier loué (fait partie intégrante du présent bail).

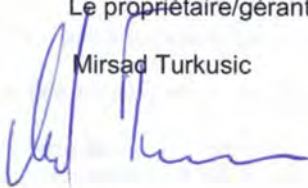
Clause particulière :

Pour la première année du bail (2012), il est convenu d'un commun accord entre les parties, que chacune a la possibilité exceptionnelle de résilier le présent bail pour le 31 décembre 2012, moyennant un préavis écrit adressé avant le 30 septembre 2012.

Ainsi fait en 2 exemplaires, à Courrendlin, le 20 décembre 2011

Le propriétaire/gérant :

Mirsad Turkusic



Le(s) locataire(s) :

Odile Queloz
« Denbar »



Annexes

Conditions générales, règles et usages locatifs
Liste du mobilier

Annexe au bail à loyer commercial conclu entre :

Propriétaire : M. Turkusic Mirsad
et
Locataire : Mme Queloz Odile

Bail à l'enseigne de « Denbar », Rue de la Gare 17 à 2830 Courrendlin

Détail du mobilier compris dans le bail à loyer :

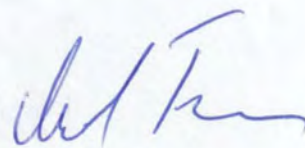
01 Bar Frigorifique Holland, 6 tiroirs
01 Frigo Gram
01 Machine à laver la vaisselle Elframo BD 14
01 Armoire frigorifique à tourtes
04 Tables rondes
02 Grandes tables
12 Chaises
06 Chaises hautes (chaises de bar)

Le mobilier ci-dessus reste propriété du propriétaire et est inclus dans le loyer mensuel du bar suivant contrat de bail signé par les parties.

La présente annexe fait partie intégrante du bail à loyer commercial portant sur le bar à café « Denbar » et conclu entre Monsieur Turkusic Mirsad et Madame Queloz Odile.

**Ainsi fait en deux exemplaires signés
à Courrendlin, le 20 décembre 2011**

**Le Propriétaire :
Turkusic Mirsad**



**La Locataire :
Odile Queloz**



BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

Propriétaire : Foncière Immobilière Jurassienne Centre SA

Situation de l'immeuble : Gare 17 – 2830 Courrendlin

Gérant : ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA
Rue de Saint-Victor 4
1206 GENEVE

Locataire(s) Madame Viviane BESUCHET
Rue Chavon Dedos 33
2830 Courrendlin

Bail à l'usage de : Arcade commerciale

Durée du bail Du 15 février 2019 au 29 février 2024 **Etage :** Rez-de-chaussée

Surface : Environ 155m²

<u>Objet de la location :</u>	Loyer mensuel	Loyer annuel
Loyer du 15.02.2019 au 28.02.2021	1'800.00	21'600.00
Loyer du 01.03.2021 au 28.02.2023	1'900.00	22'800.00
Loyer du 01.03.2023 au 29.02.2024	2'050.00	24'600.00
Acomptes de charges et frais accessoires	200.00	2'400.00

Le loyer est payable par mois d'avance. Une gratuité de loyer est octroyée du 15.02.2019 au 28.02.2019.

Il est dû de plein droit un intérêt de 6% sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82LP.

Le locataire renonce à la compensation du loyer avec des créances contre le propriétaire (art. 126 CO).

1) DURÉE (MINIMUM 5 ANS) ET RÉSILIATION :

- 1.1 Dès le **15 février 2019**, le loyer annuel de **CHF 21'600.00** est réputé adapté à l'indice suisse officiel des prix à la consommation connu au jour de la signature du bail, soit 101.5 points (12/2018) (base décembre 2015=100 points).
- 1.2 Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.
- 1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail en cours est égale ou supérieure à 5 ans.
- 1.4 En cas de prestations supplémentaires (par exemple travaux de rénovation, améliorations créant des plus-values, installations nouvelles), au sens des articles 269 a let. b CO et 14 OBLF, le bailleur se réserve expressément le droit de majorer le loyer en cours de bail, en sus de l'adaptation de celui-ci à l'évolution de l'indice officiel suisse des prix à la consommation.
- 1.5 Si l'une ou l'autre des parties entend résilier pour cette date, l'avis de résiliation, par pli recommandé, devra être donné et consigné à l'office postale **six mois** à l'avance, pour la fin d'un mois.
- 1.6 A défaut d'une résiliation, le bail se renouvellera aux mêmes conditions pour **cinq ans**, et ainsi de suite, de **cinq ans en cinq ans**, l'avis de résiliation devant chaque fois être donné dans le délai fixé.
- 1.7 En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au prix initial mentionné dans le bail ou lors de chacun de ses renouvellements.

2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le loyer s'entend hors TVA.

L'objet du bail est, à la signature de celui-ci : ~~assujetti~~ / non assujetti à la TVA (biffer ce qui ne convient pas)

3. CHARGES ET FRAIS ACCESSOIRES

a) Acomptes mensuels sur frais de chauffage et eau chaude

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée. Il s'agit notamment des dépenses pour le combustible et l'énergie consommée. L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, le nettoyage de l'installation de chauffage, le réservoir à mazout, y compris le détartrage de l'installation d'eau chaude, le service des compteurs thermiques, l'entretien, les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage, les frais d'administration qui occasionne l'exploitation du chauffage, le tout jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les réparations, la réfection des installations, le service de l'intérêt et de l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude.

b) Charges accessoires (voir article 1 des clauses particulières)

Les autres charges accessoires non incluses dans le prix du loyer comprennent les dépenses suivantes :

- | | |
|---|---|
| 1. la consommation d'eau chaude ; | 4. Les frais de conciergeries ; |
| 2. les taxes des eaux usées ; | 5. Les frais de raccordement et d'abonnement de la radio et de la télévision; |
| 3. Les taxes de ramassage des ordures ménagères | 6. La consommation de courant des installations générales |

La participation du locataire aux frais de chauffage et aux charges accessoires doit correspondre aux dépenses effectives.

Le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer en couverture de frais de (cocher) :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage | <input type="checkbox"/> Rafraîchissement d'air |
| <input checked="" type="checkbox"/> Production centrale d'eau chaude | <input checked="" type="checkbox"/> Autres prestations, voir article 1 |
| <input type="checkbox"/> Ventilation | |

CHF 2'400.00 Acomptes provisionnels / forfait (biffer ce qui ne convient pas)

Il est précisé que les prestations facturées sous forme de frais accessoires autres que le chauffage et l'eau chaude doivent faire l'objet d'un descriptif spécifique dans les clauses particulières mentionnées ci-dessous ou dans une convention ad hoc annexée au présent bail.

L'établissement du décompte chauffage, eau chaude et frais accessoires donne lieu à des honoraires de 4%, HT (TVA non comprise), calculés sur la totalité de dépenses. Cette rémunération est comprise dans ledit décompte facturé aux locataires.

4. GARANTIE DU LOYER

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de CHF 5'400.00, conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

5. ETAT DES LIEUX

Les locaux sont repris dans leur état actuel. L'état des lieux dressé à l'entrée du locataire fait foi pour le règlement des comptes à l'échéance du bail. A son défaut, le locataire avoir reçu les locaux propres et en parfait état. Toutes preuve contraire est exclue pour les défauts pouvant être constatés par un examen attentif.

A la fin du bail, le preneur doit restituer les locaux et objets loués en parfait état d'entretien et de propreté, toute installation particulière enlevée et les lieux remis en état, compte tenu d'une usure normale.

6. TRANSFORMATIONS

Le locataire peut adapter les locaux aux besoins de son activité professionnelle prévue dans le bail avec l'assentiment écrit du propriétaire qui peut requérir une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Il lui soumettra préalablement les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le propriétaire est tenu de se déterminer au plus tôt, par écrit. Le délai pour ce faire est de 30 jours au maximum, cas de force majeure réservé. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité

7. INDEMNITÉ DE PLUS-VALUE

A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du propriétaire.

Il ne pourra en particulier y prétendre lorsque les travaux s'avèrent sans utilité pour le propriétaire ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, transformation ou changement d'affectation des locaux loués.

Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du propriétaire ne saurait excéder le coût des travaux de l'alinéa 1, diminuée de 10% par an à dater de leur exécution.

8. SOUS-LOCATION, CESSIION DE BAIL

Le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, de même que leur mise à disposition d'un tiers, même à titre gratuit.

La cession du bail est autorisée à la condition que ce cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à la charge du locataire cédant.

Le propriétaire a le droit de se substituer au cessionnaire à condition de payer une indemnité adaptée aux critères ci-dessous. Il est tenu de se déterminer dans les 30 jours à compter du moment où il a connaissance de la volonté du locataire de céder son bail.

Le propriétaire est en droit de prendre connaissance des conditions de la cession, et, en particulier, des conditions prévues entre cédant et cessionnaire.

Les conditions de la cession et le prix du fonds de commerce devront être adaptés à la nature de l'exploitation, à la valeur réelle des installations, aux chiffres d'affaires et la durée du bail restant à courir.

9. DROIT DE RÉTENTION

Le locataire s'engage à tenir ses locaux constamment garnis de meubles, d'installations d'exploitation et de marchandises lui appartenant, en quantité suffisante pour garantir le montant d'un an de location.

Si cet engagement n'est respecté, notamment en cas de réserve de propriété, le propriétaire a la faculté de :

- a) résilier le bail pour le plus prochain terme légal moyennant 30 jours d'avertissement;
- b) d'exiger un dépôt de garantie de 1 an de loyer au minimum.

Le propriétaire fera usage de son droit de rétention pour toutes les prescriptions découlant du présent bail.

10. SERVICES GÉNÉRAUX

Le propriétaire doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité.

En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

11. DOMMAGES À SIGNALER

Le locataire doit signaler au propriétaire, dès qu'il en a connaissance, puis les confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant d'appareils (ventilation, chauffage, etc.). Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

12. UTILISATION DES LOCAUX

Le locataire s'engage notamment :

- a) à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail ; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité ;
- b) à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme habitation ;
- c) à entretenir ou renouveler son matériel d'exploitation et à décorer les vitrines avec soin ;
- d) à prendre à sa charge les contrats d'abonnements relatifs à l'entretien et au nettoyage des installations dont il a l'usage exclusif et à l'énergie consommée par ses installations : ventilation, ascenseur, porte automatique, armoire frigorifique, chauffage, brûleur, citerne, etc. ;
- e) à renoncer à sa cave ou dépendance pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection aérienne. Le propriétaire procédera à une nouvelle répartition des locaux disponibles de telle manière que l'exploitation du commerce demeure possible.

13. ENTRÉE RETARDÉE

En cas de retard dans l'achèvement des travaux de transformation ou de construction assumés par le propriétaire, le locataire renonce à tous dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire. Le loyer ne sera dû que lorsque les locaux peuvent être objectivement considérés comme propres à l'exploitation prévue dans le bail.

14. EAU FROIDE ET CHAUDE

Le propriétaire ou le locataire peut exiger la pose d'un compteur d'eau individuel aux frais du locataire.

15. INTERDICTION DE CONCURRENCE

Le locataire prend l'engagement de ne pas faire concurrence aux autres activités commerciales existant déjà dans l'immeuble. Cette clause n'est pas applicable pour les bureaux.

16. TRAVAUX

En cours de bail, le locataire laissera faire toutes les réparations, grosses ou petites, nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à tout dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire.

Si, lors de travaux de rénovation, l'usage des locaux est amoindri de manière inadmissible, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts. Il renonce toutefois à les imputer sur les loyers dus.

Si le bail est résilié, d'éventuelles rénovations ne peuvent être exécutées, durant le délai de résiliation, qu'avec l'assentiment du locataire.

Le propriétaire informera le locataire quant à d'éventuelles réparations ou rénovations.

17. DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas de décès du locataire, ses héritiers doivent, dans un délai de 90 jours à compter du décès, notifier au bailleur s'ils entendent poursuivre le bail eux-mêmes ; ils doivent alors prouver qu'ils possèdent les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise.

Lorsque les héritiers n'entendent pas continuer l'exploitation de l'entreprise, ils doivent résilier le bail moyennant un avertissement de trois mois à l'avance, pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès.

Lorsque les héritiers désirent céder le bail à un tiers, ils doivent aviser le bailleur dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès. La cession du bail est autorisée à la condition que ce cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à la charge du locataire cédant.

18. TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE

En cas d'améliorations ou de transformations de l'immeuble et conformément aux modalités prévues dans l'article 1, la rentabilité usuelle du coût des travaux peut être répartie entre les locataires au prorata du revenu locatif et du produit qu'ils en retirent.

19. ASSURANCES

- a) Le locataire est responsable du bris de glace. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et devantures.
- b) Le locataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile suffisante pour couvrir tout dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers, tant par son exploitation que par sa clientèle.

20. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans les règlements spéciaux, les parties se réfèrent aux Conditions générales, règles et usages locatifs. Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement.
- b) L'inobservation par l'une des parties du bail, de la loi, des Conditions générale, règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après la mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite.
- d) Le présent bail annule et remplace toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état de lieux.

21. ELECTION DE DOMICILE ET FOR

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux.

S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal de district dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite.

22. CONCILIATION

Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre dans les 30 jours tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires instituées.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

23. ANNOTATION

Le bailleur refuse l'annotation du présent bail au Registre Foncier.

Clauses particulières

Art. 1 Charges annexes

Les frais annexes et frais généraux ne sont pas compris dans le loyer ou le loyer proportionnel au chiffre d'affaires; ils sont à la charge du locataire. Le montant annuel de l'acompte pour charges annexes est fixé à **CHF 2'400.00**. Le locataire verse **mensuellement** un acompte à titre de provision de **CHF 200.00** payable à l'avance, au plus tard le 1^{er} du **mois**, la première fois prorata temporis au début du bail.

Les frais annexes comprennent les frais d'exploitation du chauffage, climatisation, aération, consommation d'eau (chaude et froide) des locaux loués.

Les frais généraux sont des frais communs et comprennent: coûts de nettoyage, entretien, conciergerie et gérance de toutes les pièces, surfaces, installations et aménagements, qui concernent l'immeuble commercial comme entité.

Ce sont:

- les passages publics communs
- les promenades pour piétons
- les ascenseurs
- les toilettes publiques communes
- les espaces verts et autres installations contribuant à l'embellissement de l'immeuble; par exemple des bancs publics, drapeaux
- les publicités lumineuses et autres enseignes
- l'éclairage des zones publiques/communes
- les installations de signalisation telles que les panneaux indicateurs et directionnels
- les routes d'accès et les chemins, y compris déneigement et le salage
- marquage du sol (parking clients exclu)
- chauffage, rafraîchissement et consommation d'eau des zones communes
- ordures et installations de compression d'ordures, évacuation, égouts
- nettoyage de canalisations et de regards
- service de surveillance
- réglementation de la circulation
- détecteurs d'incendie et installations d'extinction
- amortissement de machines utilisées en commun

Au courant du 2^{ème} semestre de chaque année, le bailleur établit un décompte des frais effectifs pour la période du 01.01 au 31.12. de l'année suivante, dont le solde est à régler dans les 30 jours après réception. Le bailleur se réserve le droit de fixer de nouveaux montants d'acomptes sur la base du décompte précédent. La clé de répartition entre les charges annexes et les frais généraux, respectivement la répartition des charges annexes entre les différents locataires est établie par un spécialiste.

La répartition des frais généraux est calculée en proportion des surfaces louées, à savoir les surfaces brutes (ensemble des surfaces louées, pour autant qu'elles ne soient pas désignées en tant que surfaces de dépôts) à 100%, les surfaces de dépôts à 25%.

Le locataire a trente jours pour procéder à l'examen du décompte général et des pièces comptables. S'il ne soulève aucune objection pendant cette période, le décompte général est tenu pour accepter.

Art. 2 S'il fait l'objet d'une poursuite administrative ou judiciaire, soit en paiement du loyer ou des redevances accessoires, soit en évacuation des locaux ou emplacements loués, le locataire est redevable envers le bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, d'une indemnité pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'article 106 C du Code des Obligations, calculés à raison de 6 % des montants réclamés ou, dans le cas d'une instance en évacuation, à raison de 6 % du montant annuel du loyer et des redevances accessoires.

Art. 3 Le locataire devra s'assurer que l'activité qu'il a prévu d'exercer dans les locaux loués ne contrevient pas aux dispositions légales existantes et faire en sorte d'obtenir les autorisations éventuelles nécessaires. Aucun dommage et intérêt ne pourront être réclamés au bailleur en cas de refus d'une autorité compétente en la matière.

Art. 4 D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de mètres carré en plus ou en moins par rapport à la surface mentionnée à la page 1 du présent bail ne donneront droit à aucune modification du loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage.

Art. 5 En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que électricité, ou autres), le locataire s'adressera exclusivement à la régie, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 6 Il est interdit d'entreposer, de débiller ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs, dans le hall d'entrée et les passages de l'immeuble, ainsi que dans les couloirs des caves. Après chaque livraison de marchandises, le locataire est tenu, s'il y a lieu, de faire nettoyer les locaux communs et ascenseurs qui ont été utilisés.

Art. 7 Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité. Il certifie être en possession de toutes les autorisations exigées par les Autorités pour l'exploitation de son commerce.

- Art. 8** Toutes les installations de courant fort, de courant faible, de bureautique et d'informatique sont à la charge exclusive du locataire. Il sera tenu de démonter, au jour de son départ, tous les réseaux bureautiques, informatiques qui lui sont propres et qu'il aura installé dans les locaux.
- Art. 9** L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il prendra toutes les précautions d'usage lors de l'installation éventuelle d'un coffre-fort. Il se renseignera notamment sur la résistance de la dalle et suivra scrupuleusement les indications des ingénieurs.
- Art. 10** Le locataire est seul responsable de la remise en état des locaux lors de son départ s'il a procédé à des modifications importantes, notamment à l'installation d'un coffre-fort, lequel devra obligatoirement être déposé.
- Art. 11** Conformément à l'article 26 des conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010, le locataire reconnaît être dûment assuré selon l'alinéa 2, lettres a) b) c) d) et 3.
- Art. 12** Le locataire est responsable de l'évacuation des résidus de son exploitation commerciale conformément aux dispositions de la Voirie. Le locataire pourvoira à l'achat de ses propres récipients, il devra en assurer le dépôt et faire assurer le service par son personnel. Il prendra donc toutes les précautions afin de ne pas souiller les parties communes de l'immeuble, notamment lors de la sortie des containers. Le cas échéant, le locataire s'engagera à conclure, à ses frais, un contrat de ramassage des résidus de son exploitation avec une entreprise spécialisée de la place, afin d'éviter la diffusion d'odeurs désagréables dans l'immeuble.
- Art. 13** L'installation de tout point de vente et d'emplacement publicitaire ou signalétique en dehors des surfaces louées ne pourra se faire qu'après avoir demandé et obtenu l'autorisation du bailleur.
- Art. 14** Le bailleur n'assume aucune obligation du fait de la concurrence qui pourrait opposer les locataires dans leur activité professionnelle.
- Art. 15** Le locataire devra veiller à ce qu'il ne résulte aucun désagrément pour l'immeuble, ses locataires ou les bâtiments avoisinants, du fait de l'exploitation de son commerce. En outre, le locataire sera tenu responsable de toutes revendications éventuelles émises par des tiers à la suite de réclamations s'il n'a pas pris soin de faire le nécessaire auprès des Autorités compétentes.
- Art. 16** Le locataire assumera la charge de faire désinsectiser ou dératiser l'immeuble si la provenance de la prolifération devait provenir accidentellement de ses locaux. En outre, il a l'obligation de conclure un contrat contre la désinsectisation une fois l'an, à défaut la société en charge de la désinsectisation de l'immeuble passera aux frais du locataire du présent bail dans ses locaux.
- Art. 17** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton du Jura qui font partie intégrante du présent bail.

Fait à Genève en 2 exemplaires, le 22 janvier 2019

Le locataire :

Viviane BESUCHET

Le Bailleur :

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA
1, Rue de St - Victor
CP 137
1211 Genève 12

BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

Propriétaire : Foncière Immobilière Jurassienne Centre SA

Situation de l'immeuble : Gare 17 – 2830 Courrendlin

Gérant : ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA
Cour de Saint-Pierre 7
1204 GENEVE

Locataire(s) Madame Viviane BESUCHET
Rue Chavon Dedos 33
2830 Courrendlin

Bail à l'usage de : Arcade commerciale

Durée du bail Du 1^{er} décembre 2020 au 30 novembre 2025 **Étage :** Rez-de-chaussée

Surface : Environ 78m²

Objet de la location :

	Loyer mensuel	Loyer annuel
Loyer du 01.12.2020 au 31.01.2021	750.00	9'000.00
Loyer du 01.02.2021 au 31.01.2022 ³	800.00	9'600.00
Loyer du 01.02.2023 au 30.11.2025	850.00	10'200.00
Acompte de charges et frais accessoires	100.00	1'200.00

Il est dû de plein droit un intérêt de 6% sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82LP.

Le locataire renonce à la compensation du loyer avec des créances contre le propriétaire (art. 126 CO).

1) DUREE (MINIMUM 5 ANS) ET RESILIATION :

- 1.1 Dès le **1^{er} décembre 2020**, le loyer annuel de **CHF 9'000.00** est réputé adapté à l'indice suisse officiel des prix à la consommation connu au jour de la signature du bail, soit 101.2 points (base décembre 2015=100 points).
- 1.2 Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.
- 1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail en cours est égale ou supérieure à 5 ans.
- 1.4 En cas de prestations supplémentaires (par exemple travaux de rénovation, améliorations créant des plus-values, installations nouvelles), au sens des articles 269 a let. b CO et 14 OBLF, le bailleur se réserve expressément le droit de majorer le loyer en cours de bail, en sus de l'adaptation de celui-ci à l'évolution de l'indice officiel suisse des prix à la consommation.
- 1.5 Si l'une ou l'autre des parties entend résilier pour cette date, l'avis de résiliation, par pli recommandé, devra être donné et consigné à l'office postale **six mois** à l'avance, pour la fin d'un mois.
- 1.6 A défaut d'une résiliation, le bail se renouvellera aux mêmes conditions pour **cinq ans**, et ainsi de suite, de **cinq ans en cinq ans**, l'avis de résiliation devant chaque fois être donné dans le délai fixé.
- 1.7 En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au prix initial mentionné dans le bail ou lors de chacun de ses renouvellements.

2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer s'entend hors TVA.

L'objet du bail est, à la signature de celui-ci : ~~assujetti~~ / non assujetti à la TVA (biffer ce qui ne convient pas)

3. CHARGES ET FRAIS ACCESSOIRES

a) Acomptes mensuels sur frais de chauffage et eau chaude

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée. Il s'agit notamment des dépenses pour le combustible et l'énergie consommée. L'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes, le nettoyage de l'installation de chauffage, le réservoir à mazout, y compris le détartrage de l'installation d'eau chaude, le service des compteurs thermiques, l'entretien, les primes d'assurances qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage, les frais d'administration qui occasionne l'exploitation du chauffage, le tout jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les réparations, la réfection des installations, le service de l'intérêt et de l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude.

b) Charges accessoires (voir article 1 des clauses particulières)

Les autres charges accessoires non incluses dans le prix du loyer comprennent les dépenses suivantes :

- | | |
|---|---|
| 1. la consommation d'eau chaude ; | 4. Les frais de conciergeries ; |
| 2. les taxes des eaux usées ; | 5. Les frais de raccordement et d'abonnement de la radio et de la télévision; |
| 3. Les taxes de ramassage des ordures ménagères | 6. La consommation de courant des installations générales |

La participation du locataire aux frais de chauffage et aux charges accessoires doit correspondre aux dépenses effectives.

Le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer en couverture de frais de (cocher) :

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage | <input type="checkbox"/> Rafraîchissement d'air |
| <input checked="" type="checkbox"/> Production centrale d'eau chaude | <input checked="" type="checkbox"/> Autres prestations, voir article 1 |
| <input type="checkbox"/> Ventilation | |

CHF _____ **1'200** Acomptes provisionnels / forfait (biffer ce qui ne convient pas)

Il est précisé que les prestations facturées sous forme de frais accessoires autres que le chauffage et l'eau chaude doivent faire l'objet d'un descriptif spécifique dans les clauses particulières mentionnées ci-dessous ou dans une convention ad hoc annexée au présent bail.

L'établissement du décompte chauffage, eau chaude et frais accessoires donne lieu à des honoraires de 4%, HT (TVA non comprise), calculés sur la totalité de dépenses. Cette rémunération est comprise dans ledit décompte facturé aux locataires.

4. GARANTIE DU LOYER

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de **CHF 2'250.00**, conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

5. ETAT DES LIEUX

Les locaux sont repris dans leur état actuel. L'état des lieux dressé à l'entrée du locataire fait foi pour le règlement des comptes à l'échéance du bail. A son défaut, le locataire avoir reçu les locaux propres et en parfait état. Toute preuve contraire est exclue pour les défauts pouvant être constatés par un examen attentif.

A la fin du bail, le preneur doit restituer les locaux et objets loués en parfait état d'entretien et de propreté, toute installation particulière enlevée et les lieux remis en état, compte tenu d'une usure normale.

6. TRANSFORMATIONS

Le locataire peut adapter les locaux aux besoins de son activité professionnelle prévue dans le bail avec l'assentiment écrit du propriétaire qui peut requérir une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Il lui soumettra préalablement les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le propriétaire est tenu de se déterminer au plus tôt, par écrit. Le délai pour ce faire est de 30 jours au maximum, cas de force majeure réservé. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité

7. INDEMNITE DE PLUS-VALUE

A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'il a effectués, pour autant que cette plus-value corresponde à un enrichissement effectif du propriétaire.

Il ne pourra en particulier y prétendre lorsque les travaux s'avèrent sans utilité pour le propriétaire ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, transformation ou changement d'affectation des locaux loués.

Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du propriétaire ne saurait excéder le coût des travaux de l'alinéa 1, diminuée de 10% par an à dater de leur exécution.

8. SOUS-LOCATION, CESSIION DE BAIL

Le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise durant la durée du bail. La sous-location totale ou partielle des locaux et des installations du locataire, y compris les dépendances, est interdite, de même que leur mise à disposition d'un tiers, même à titre gratuit.

La cession du bail est autorisée à la condition que ce cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à la charge du locataire cédant.

Le propriétaire a le droit de se substituer au cessionnaire à condition de payer une indemnité adaptée aux critères ci-dessous. Il est tenu de se déterminer dans les 30 jours à compter du moment où il a connaissance de la volonté du locataire de céder son bail.

Le propriétaire est en droit de prendre connaissance des conditions de la cession, et, en particulier, des conditions prévues entre cédant et cessionnaire.

Les conditions de la cession et le prix du fonds de commerce devront être adaptés à la nature de l'exploitation, à la valeur réelle des installations, aux chiffres d'affaires et la durée du bail restant à courir.

9. DROIT DE RETENTION

Le locataire s'engage à tenir ses locaux constamment garnis de meubles, d'installations d'exploitation et de marchandises lui appartenant, en quantité suffisante pour garantir le montant d'un an de location.

Si cet engagement n'est respecté, notamment en cas de réserve de propriété, le propriétaire a la faculté de :

- a) résilier le bail pour le plus prochain terme légal moyennant 30 jours d'avertissement;
- b) d'exiger un dépôt de garantie de 1 an de loyer au minimum.

Le propriétaire fera usage de son droit de rétention pour toutes les prescriptions découlant du présent bail.

10. SERVICES GENERAUX

Le propriétaire doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité.

En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

11. DOMMAGES A SIGNALER

Le locataire doit signaler au propriétaire, dès qu'il en a connaissance, puis les confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant d'appareils (ventilation, chauffage, etc.). Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

12. UTILISATION DES LOCAUX

Le locataire s'engage notamment :

- a) à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail ; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité ;
- b) à ne pas modifier l'usage et la destination des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme habitation ;
- c) à entretenir ou renouveler son matériel d'exploitation et à décorer les vitrines avec soin ;
- d) à prendre à sa charge les contrats d'abonnements relatifs à l'entretien et au nettoyage des installations dont il a l'usage exclusif et à l'énergie consommée par ses installations : ventilation, ascenseur, porte automatique, armoire frigorifique, chauffage, brûleur, citerne, etc. ;
- e) à renoncer à sa cave ou dépendance pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection aérienne. Le propriétaire procédera à une nouvelle répartition des locaux disponibles de telle manière que l'exploitation du commerce demeure possible.

13. ENTREE RETARDEE

En cas de retard dans l'achèvement des travaux de transformation ou de construction assumés par le propriétaire, le locataire renonce à tous dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire. Le loyer ne sera dû que lorsque les locaux peuvent être objectivement considérés comme propres à l'exploitation prévue dans le bail.

14. EAU FROIDE ET CHAUDE

Le propriétaire ou le locataire peut exiger la pose d'un compteur d'eau individuel aux frais du locataire.

15. INTERDICTION DE CONCURRENCE

Le locataire prend l'engagement de ne pas faire concurrence aux autres activités commerciales existant déjà dans l'immeuble. Cette clause n'est pas applicable pour les bureaux.

16. TRAVAUX

En cours de bail, le locataire laissera faire toutes les réparations, grosses ou petites, nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à tout dommages-intérêts sauf faute grave du propriétaire.

Si, lors de travaux de rénovation, l'usage des locaux est amoindri de manière inadmissible, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts. Il renonce toutefois à les imputer sur les loyers dus.

Si le bail est résilié, d'éventuelles rénovations ne peuvent être exécutées, durant le délai de résiliation, qu'avec l'assentiment du locataire.

Le propriétaire informera le locataire quant à d'éventuelles réparations ou rénovations.

17. DECES DU LOCATAIRE

En cas de décès du locataire, ses héritiers doivent, dans un délai de 90 jours à compter du décès, notifier au bailleur s'ils entendent poursuivre le bail eux-mêmes ; ils doivent alors prouver qu'ils possèdent les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise.

Lorsque les héritiers n'entendent pas continuer l'exploitation de l'entreprise, ils doivent résilier le bail moyennant un avertissement de trois mois à l'avance, pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès.

Lorsque les héritiers désirent céder le bail à un tiers, ils doivent aviser le bailleur dans un délai maximum de 90 jours à compter du décès. La cession du bail est autorisée à la condition que ce cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à la charge du locataire cédant.

18. TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE

En cas d'améliorations ou de transformations de l'immeuble et conformément aux modalités prévues dans l'article 1, la rentabilité usuelle du coût des travaux peut être répartie entre les locataires au prorata du revenu locatif et du produit qu'ils en retirent.

19. ASSURANCES

- a) Le locataire est responsable du bris de glace. Sauf convention contraire, l'assurance ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et devantures.
- b) Le locataire s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile suffisante pour couvrir tout dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers, tant par son exploitation que par sa clientèle.

20. DISPOSITIONS GENERALES

- a) Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans les règlements spéciaux, les parties se réfèrent aux Conditions générales, règles et usages locatifs. Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement.
- b) L'inobservation par l'une des parties du bail, de la loi, des Conditions générale, règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après la mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite.
- d) Le présent bail annule et remplace toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état de lieux.

21. ELECTION DE DOMICILE ET FOR

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux.

S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal de district dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite.

22. CONCILIATION

Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre dans les 30 jours tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires instituées.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

23. ANNOTATION

Le bailleur refuse l'annotation du présent bail au Registre Foncier.

Clauses particulières**Art. 1 Charges annexes**

Les frais annexes et frais généraux ne sont pas compris dans le loyer ou le loyer proportionnel au chiffre d'affaires; ils sont à la charge du locataire. Le montant annuel de l'acompte pour charges annexes est fixé à **CHF 1'200.00**. Le locataire verse **mensuellement** un acompte à titre de provision de **CHF 100.00** payable à l'avance, au plus tard le 1^{er} du **mois**, la première fois prorata temporis au début du bail.

Les frais annexes comprennent les frais d'exploitation du chauffage, climatisation, aération, consommation d'eau (chaude et froide) des locaux loués.

Les frais généraux sont des frais communs et comprennent: coûts de nettoyage, entretien, conciergerie et gérance de toutes les pièces, surfaces, installations et aménagements, qui concernent l'immeuble commercial comme entité.

Ce sont:

- les passages publics communs
- les promenades pour piétons
- les ascenseurs
- les toilettes publiques communes
- les espaces verts et autres installations contribuant à l'embellissement de l'immeuble; par exemple des bancs publics, drapeaux
- les publicités lumineuses et autres enseignes
- l'éclairage des zones publiques/communes
- les installations de signalisation telles que les panneaux indicateurs et directionnels
- les routes d'accès et les chemins, y compris déneigement et le salage
- marquage du sol (parking clients exclu)
- chauffage, rafraîchissement et consommation d'eau des zones communes
- ordures et installations de compression d'ordures, évacuation, égouts
- nettoyage de canalisations et de regards
- service de surveillance
- réglementation de la circulation
- détecteurs d'incendie et installations d'extinction
- amortissement de machines utilisées en commun

Au courant du 2^{ème} semestre de chaque année, le bailleur établit un décompte des frais effectifs pour la période du 01.01 au 31.12. de l'année suivante, dont le solde est à régler dans les 30 jours après réception. Le bailleur se réserve le droit de fixer de nouveaux montants d'acomptes sur la base du décompte précédent. La clé de répartition entre les charges annexes et les frais généraux, respectivement la répartition des charges annexes entre les différents locataires est établie par un spécialiste. La répartition des frais généraux est calculée en proportion des surfaces louées, à savoir les surfaces brutes (ensemble des surfaces louées, pour autant qu'elles ne soient pas désignées en tant que surfaces de dépôts) à 100%, les surfaces de dépôts à 25%.

Le locataire a trente jours pour procéder à l'examen du décompte général et des pièces comptables. S'il ne soulève aucune objection pendant cette période, le décompte général est tenu pour accepter.

Art. 2 S'il fait l'objet d'une poursuite administrative ou judiciaire, soit en paiement du loyer ou des redevances accessoires, soit en évacuation des locaux ou emplacements loués, le locataire est redevable envers le bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, d'une indemnité pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'article 106 C du Code des Obligations, calculés à raison de 6 % des montants réclamés ou, dans le cas d'une instance en évacuation, à raison de 6 % du montant annuel du loyer et des redevances accessoires.

Art. 3 Le locataire devra s'assurer que l'activité qu'il a prévu d'exercer dans les locaux loués ne contrevient pas aux dispositions légales existantes et faire en sorte d'obtenir les autorisations éventuelles nécessaires. Aucun dommage et intérêt ne pourront être réclamés au bailleur en cas de refus d'une autorité compétente en la matière.

Art. 4 D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de mètres carré en plus ou en moins par rapport à la surface mentionnée à la page 1 du présent bail ne donneront droit à aucune modification du loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage.

Art. 5 En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques (telles que électricité, ou autres), le locataire s'adressera exclusivement à la régie, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

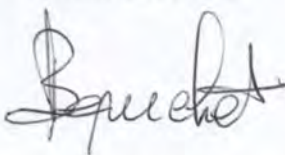
- Art. 6** Il est interdit d'entreposer, de débiller ou d'exposer quoi que ce soit sur les trottoirs, dans le hall d'entrée et les passages de l'immeuble, ainsi que dans les couloirs des caves. Après chaque livraison de marchandises, le locataire est tenu, s'il y a lieu, de faire nettoyer les locaux communs et ascenseurs qui ont été utilisés.
- Art. 7** Le locataire est seul responsable de veiller à ce que les locaux répondent aux exigences des Autorités, tant au point de vue sécurité que salubrité. Il certifie être en possession de toutes les autorisations exigées par les Autorités pour l'exploitation de son commerce.
- Art. 8** Toutes les installations de courant fort, de courant faible, de bureautique et d'informatique sont à la charge exclusive du locataire. Il sera tenu de démonter, au jour de son départ, tous les réseaux bureautiques, informatiques qui lui sont propres et qu'il aura installé dans les locaux.
- Art. 9** L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il prendra toutes les précautions d'usage lors de l'installation éventuelle d'un coffre-fort. Il se renseignera notamment sur la résistance de la dalle et suivra scrupuleusement les indications des ingénieurs.
- Art. 10** Le locataire est seul responsable de la remise en état des locaux lors de son départ s'il a procédé à des modifications importantes, notamment à l'installation d'un coffre-fort, lequel devra obligatoirement être déposé.
- Art. 11** Conformément à l'article 26 des conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010, le locataire reconnaît être dûment assuré selon l'alinéa 2, lettres a) b) c) d) et 3.
- Art. 12** Le locataire est responsable de l'évacuation des résidus de son exploitation commerciale conformément aux dispositions de la Voirie. Le locataire pourvoira à l'achat de ses propres récipients, il devra en assurer le dépôt et faire assurer le service par son personnel. Il prendra donc toutes les précautions afin de ne pas souiller les parties communes de l'immeuble, notamment lors de la sortie des containers. Le cas échéant, le locataire s'engagera à conclure, à ses frais, un contrat de ramassage des résidus de son exploitation avec une entreprise spécialisée de la place, afin d'éviter la diffusion d'odeurs désagréables dans l'immeuble.
- Art. 13** L'installation de tout point de vente et d'emplacement publicitaire ou signalétique en dehors des surfaces louées ne pourra se faire qu'après avoir demandé et obtenu l'autorisation du bailleur.
- Art. 14** Le bailleur n'assume aucune obligation du fait de la concurrence qui pourrait opposer les locataires dans leur activité professionnelle.
- Art. 15** Le locataire devra veiller à ce qu'il ne résulte aucun désagrément pour l'immeuble, ses locataires ou les bâtiments avoisinants, du fait de l'exploitation de son commerce. En outre, le locataire sera tenu responsable de toutes revendications éventuelles émises par des tiers à la suite de réclamations s'il n'a pas pris soin de faire le nécessaire auprès des Autorités compétentes.
- Art. 16** Le locataire assumera la charge de faire désinsectiser ou dératiser l'immeuble si la provenance de la prolifération devait provenir accidentellement de ses locaux. En outre, il a l'obligation de conclure un contrat contre la désinsectisation une fois l'an, à défaut la société en charge de la désinsectisation de l'immeuble passera aux frais du locataire du présent bail dans ses locaux.
- Art. 17** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le canton du Jura qui font partie intégrante du présent bail.

Fait à Genève en 2 exemplaires, le 10 novembre 2020

Le locataire :

Viviane BESUCHET



Le Bailleur :

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA



ESTATE AGENCY
Management SA
Cour de Saint-Pierre 7
CP 3157 1211 Genève 3

BAIL A LOYER

Dispositions générales, règles et usages locatifs
de la République et Canton du Jura

N° appartement

2830.000.011.12

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

Foncière Immobilière Jurassienne SA

Représenté par :

Estate Agency Management SA
Cour Saint-Pierre 7
1211 Genève 3

Immeuble situé à : 2830 Courrendlin

Monsieur
CHARIATTE Charles
Rue du 23-Juin 32
2830 Courrendlin

Rue : Rue de la Gare

N° : 17

Ancien locataire :	Ancien CHF loyer	Surface habitable / Volume chauffé
Objet Appartement de : 1,5 pièces Etage : 1 ^{er}		
Comprenant :		
Destination des locaux : à l'usage d'habitation exclusivement		
Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie : cave		
1. Durée. Le bail Commence à midi le	1 ^{er} juillet 2020	
et se termine à midi le	31 juillet 2020	
2. Résiliation et reconduction. Si l'une des parties entend résilier le bail pour cette date, l'avis de résiliation devra être donné, par pli recommandé, par un mois à l'avance. Le bailleur doit utiliser la formule officielle (art. 266 L CO). A défaut de résiliation, le bail se renouvellera tacitement pour une durée de mois en mois, avec faculté de le résilier, aux mêmes conditions de forme, un mois à l'avance. En cas de non-respect des délais et termes de résiliation, le locataire est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un successeur solvable et de bonne moralité.		
3. Loyer payable d'avance, selon dispositions générales (art. 2)		
3.1 A l'adresse :	Selon BVR	
Au compte :	Selon BVR	
3.2 Loyer net mensuel		Fr. 700.00
Acompte mensuel sur frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 15a)		Fr. 50.00
Acompte sur charges accessoires mentionnées à l'art. 15b		Fr.
Garage, place de parc, parking		Fr.
Deduction pour conciergerie de l'immeuble		Fr.
Total		Fr. 750.00
Le taux de l'intérêt hypothécaire en premier rang en vigueur à la signature du bail est de 1.25% L'indice des prix à la consommation (IPC) connu à la signature du bail est de 101.3 points (base décembre 2015=100)		
4. Garantie, selon dispositions générales (art.3)		
4.1 Montant :	Fr. 2'100.00	
4.2 Adresse du garant ou dépistaire :	Selon choix du locataire	
4.3 Nature de la garantie :	Selon choix du locataire	

776.65. Disposition complémentaires

- Art. 1** En cas de résiliation, le locataire accepte expressément de renoncer à fixer celle-ci pour le 31 décembre, ceci en raison de la fermeture des bureaux entre Noël et Nouvel-An, celle-ci sera automatiquement reportée au mois suivant.
- Art. 2** La cuisine est dotée d'appareils électroménagers, dont les menues réparation sont à la charge du locataire. Il devra, en outre, les rendre en fin de bail, sans autre dégradation
- Art. 3** Le locataire accepte les locaux faisant l'objet du présent contrat dans l'état d'entretien et de disposition où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, et déclare qu'ils sont conformes à l'usage prévu contractuellement, ces derniers ne feront l'objet d'aucuns travaux de rénovation. Toutefois, si des travaux à la charge du bailleur sont envisagés, le locataire en acceptera les conséquences sans solliciter d'indemnité ou de report de la date de prise d'effet du bail.
- Art. 4** L'attention du locataire est attirée sur le fait que toute sous-location est strictement interdite. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.
- Art. 5** Toute reproduction de pièces, telles que bail, avenant ou autre, sera facturé CHF 20.00.
- Art. 6** La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert des services publics compétents le relevé des compteurs y relatifs et l'établissement de son nouvel abonnement.
- Art. 7** Les locataires qui, en cours de bail sont mis au bénéfice d'une allocation logement, acceptent que celle-ci soit versée directement au bailleur en cas de retard dans le paiement du loyer.
- Art. 8** S'il fait l'objet d'une poursuite administrative ou judiciaire, soit en paiement du loyer ou des redevances accessoires, soit en évacuation des locaux ou emplacements loués, le locataire est redevable envers le bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, d'une indemnité pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'article 106 CO, calculées à raison de 5% des montants réclamés ou, dans le cas d'une instance en évacuation, à raison de 5% du montant du loyer annuel et des redevances accessoires.
- Art. 9** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.

6. **Annexes** : Dispositions générales, Règles et usages locatifs du Canton du Jura (édition 1991).

7. Les parties déclarent connaître et accepter les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans du Jura (édition 1991) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

8. **FOR**

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application du présent bail, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date :

Le(s) locataire(s) :



Charles CHARIATTE

Le bailleur :

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA



Bail jurassien

Approuvé par : Association jurassienne des propriétaires fonciers
Association jurassienne des locataires
Union jurassienne des professionnels de l'immobilier

Reproduction interdite.

BAIL A LOYER

Dispositions générales, règles et usages locatifs
de la République et Canton du Jura

N° appartement

2830.000.013.12

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

Foncière Immobilière Jurassienne SA

Représenté par :

Estate Agency Management SA
Cour Saint-Pierre 7
1211 Genève 3

Immeuble situé à : 2830 Courrendlin

Monsieur
BONGA Pedro
Route Principale 11
2830 Choindez

Rue : Rue de la Gare

N° : 17

Ancien locataire	Ancien CHF loyer	Surface habitable / Volume chauffé
Objet Appartement de : 1,5	pièces	Etage : 1 ^{er}
Comprenant :		
Destination des locaux : à l'usage d'habitation exclusivement		
Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir : cave		
1. Durée. Le bail Commence à midi le	1 ^{er} avril 2021	
et se termine à midi le	31 mars 2022	
2. Résiliation et reconduction. Si l'une des parties entend résilier le bail pour cette date, l'avis de résiliation devra être donné, par pli recommandé, par un mois à l'avance. Le bailleur doit utiliser la formule officielle (art. 266 L CO). A défaut de résiliation, le bail se renouvellera tacitement pour une durée de mois en mois, avec faculté de le résilier, aux mêmes conditions de forme, un mois à l'avance. En cas de non-respect des délais et termes de résiliation, le locataire est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un successeur solvable et de bonne moralité.		
3. Loyer payable d'avance, selon dispositions générales (art. 2)		
3.1 A l'adresse :	Selon BVR	
Au compte :	Selon BVR	
3.2 Loyer net mensuel		Fr. 700.00
Acompte mensuel sur frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 15a)		Fr. 50.00
Acompte sur charges accessoires mentionnées à l'art. 15b		Fr.
Garage, place de parc, parking		Fr.
Deduction pour conciergerie de l'immeuble		Fr.
Total		Fr. 750.00
Le taux de l'intérêt hypothécaire en première rang en vigueur à la signature du bail est de 1.25% L'indice des prix à la consommation (IPC) connu à la signature du bail est de 100.9 points (base décembre 2015=100)		
4. Garantie, selon dispositions générales (art.3)		
4.1 Montant :	Fr. 2'100.00	
4.2 Adresse du garant ou dépositaire :	Selon choix du locataire	
4.3 Nature de la garantie :	Selon choix du locataire	

- Art. 1** En cas de résiliation, le locataire accepte expressément de renoncer à fixer celle-ci pour le 31 décembre, ceci en raison de la fermeture des bureaux entre Noël et Nouvel-An, celle-ci sera automatiquement reportée au mois suivant.
- Art. 2** La cuisine est dotée d'appareils électroménagers, dont les menues réparation sont à la charge du locataire. Il devra, en outre, les rendre en fin de bail, sans autre dégradation
- Art. 3** Le locataire accepte les locaux faisant l'objet du présent contrat dans l'état d'entretien et de disposition où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, et déclare qu'ils sont conformes à l'usage prévu contractuellement, ces derniers ne feront l'objet d'aucuns travaux de rénovation. Toutefois, si des travaux à la charge du bailleur sont envisagés, le locataire en acceptera les conséquences sans solliciter d'indemnité ou de report de la date de prise d'effet du bail.
- Art. 4** L'attention du locataire est attirée sur le fait que toute sous-location est strictement interdite. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.
- Art. 5** Toute reproduction de pièces, telles que bail, avenant ou autre, sera facturé CHF 20.00.
- Art. 6** La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert des services publics compétents le relevé des compteurs y relatifs et l'établissement de son nouvel abonnement.
- Art. 7** Les locataires qui, en cours de bail sont mis au bénéfice d'une allocation logement, acceptent que celle-ci soit versée directement au bailleur en cas de retard dans le paiement du loyer.
- Art. 8** S'il fait l'objet d'une poursuite administrative ou judiciaire, soit en paiement du loyer ou des redevances accessoires, soit en évacuation des locaux ou emplacements loués, le locataire est redevable envers le bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, d'une indemnité pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'article 106 CO, calculées à raison de 5% des montants réclamés ou, dans le cas d'une instance en évacuation, à raison de 5% du montant du loyer annuel et des redevances accessoires.
- Art. 9** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.

6. **Annexes** : Dispositions générales, Règles et usages locatifs du Canton du Jura (édition 1991).

7. Les parties déclarent connaître et accepter les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans du Jura (édition 1991) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

8. **FOR**
Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application du présent bail, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date : 14 mars 2021

Le(s) locataire(s) :

Pedro BONGA

Le bailleur :

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA

Bail jurassien

Approuvé par : Association jurassienne des propriétaires fonciers
Association jurassienne des locataires
Union jurassienne des professionnels de l'immobilier

Reproduction interdite.

BAIL À LOYER

Dispositions générales, règles et usages locatifs de la République et Canton du Jura

N° appartement

[]

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE
COLOCATAIRE(S)

Représenté par:

Madame FRANCINE ESCHMANN
Route de la Gare 17
2830 COURRENDLIN

Immeuble situé à: 2830 COURRENDLIN
Rue: La Gare N°: 17

Ancien locataire	Ancien loyer	Surface habitable / Volume chauffé
------------------	--------------	------------------------------------

Objet
Appartement de: 1 1/2 pièces Etage: 1er
comprenant: Cuisine - salle de bains - Tenaise + Cave

Destination des locaux:

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit à bien plaisir:

1. **Durée.** Le bail commence à midi le 1^{er} Octobre 2016 et se termine à midi le 1^{er} Octobre 2017

2. **Résiliation et reconduction.**
Si l'une des parties entend résilier le bail pour cette date, l'avis de résiliation devra être donné, par pli recommandé, par trois mois à l'avance. Le bailleur doit utiliser la formule officielle (art. 266 L CO). A défaut de résiliation, le bail se renouvellera tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier, aux mêmes conditions de forme, trois mois à l'avance pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.
En cas de non-respect des délais et termes de résiliation, le locataire est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un successeur solvable et de bonne moralité.

3. **Loyer payable d'avance, selon dispositions générales (art. 2)**

3.1. A l'adresse:
Au compte:

3.2. Loyer net mensuel	
Acompte mensuel sur frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 15a)	Fr. 840
Acompte sur charges accessoires mentionnées à l'art. 15b	Fr. 120
Garage, place de parc, parking	Fr.
Divers	Fr.
Total	Fr. 960

Le taux de l'intérêt hypothécaire en premier rang en vigueur à la signature du bail est de _____ %.
L'indice des prix à la consommation (IPC) connu à la signature du bail est de _____ points.

4. **Garantie, selon dispositions générales (art. 3)**
4.1. Montant: Fr. 840.-
4.2. Adresse du garant ou dépositaire: _____
4.3. Nature de la garantie: _____

A Fournir - 1 Attestation de l'assurance de
responsabilité civile, "ménage."

6. Annexes : Dispositions générales, Règles et usages locatifs du canton du Jura.

7. Les parties déclarent connaître et accepter les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans le canton du Jura (édit. 91) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

8. FOR
Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application du présent bail, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date: 1. 10 - 2016.

Le(s) locataire(s):

F. Eschmann

Le bailleur:



Bail jurassien

Approuvé par: Association jurassienne des propriétaires fonciers
Association jurassienne des locataires
Union jurassienne des professionnels de l'immobilier

BAIL A LOYER

Dispositions générales, règles et usages locaux
de la République et Canton du Jura

N° appartement

2830.000.022.12

entre LE BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

Foncière Immobilière Jurassienne SA

Représenté par :

Estate Agency Management SA
Cour Saint-Pierre 7
1211 Genève 3

Immeuble situé à : 2830 Courrendlin

Madame
CASTELEIRO Sonia
Rue Rombos 2
2830 Courrendlin

Rue : Rue de la Gare

N° : 17

Ancien : Georges FUEG locataire	Ancien CHF 1'850.- loyer	Surface habitable / Volume chauffé
Objet Appartement de : 5,5 pièces Etage : 2 ^{ème} Comprenant : 1 cuisine agencée, 1 salon, 4 chambres, 1 salle de bain		
Destination des locaux : à l'usage d'habitation exclusivement		
Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir : cave		
1. Durée. Le bail Commence à midi le 1 ^{er} août 2019 et se termine à midi le 31 juillet 2020		
2. Résiliation et reconduction Si l'une des parties entend résilier le bail pour cette date, l'avis de résiliation devra être donné, par pli recommandé, par trois mois à l'avance. Le bailleur doit utiliser la formule officielle (art. 266 L CO). A défaut de résiliation, le bail se renouvellera tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier, aux mêmes conditions de forme, trois mois à l'avance pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre. En cas de non-respect des délais et termes de résiliation, le locataire est libéré de ses obligations contractuelles s'il présente un successeur solvable et de bonne moralité.		
3. Loyer payable d'avance, selon dispositions générales (art. 2)		
3.1 A l'adresse : Selon BVR Au compte : Selon BVR		
3.2 Loyer net mensuel Acompte mensuel sur frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 15a) Acompte sur charges accessoires mentionnées à l'art. 15b Garage, place de parc, parking Deduction pour conciergerie de l'immeuble Total		Fr. 1'150.00 Fr. 150.00 Fr. Fr. Fr. Fr. 1'300.00
Le taux de l'intérêt hypothécaire en première rang en vigueur à la signature du bail est de 1.50% L'indice des prix à la consommation (IPC) connu à la signature du bail est de 101.8 points (base décembre 2015=100)		
4. Garantie, selon dispositions générales (art.3)		
4.1 Montant : Fr. 3'450.00		
4.2 Adresse du garant ou dépositaire : Selon choix du locataire		
4.3 Nature de la garantie : Selon choix du locataire		

- Art. 1** En cas de résiliation, le locataire accepte expressément de renoncer à fixer celle-ci pour le 31 décembre, ceci en raison de la fermeture des bureaux entre Noël et Nouvel-An, celle-ci sera automatiquement reportée au mois suivant.
- Art. 2** La cuisine est dotée d'appareils électroménagers, dont les menues réparation sont à la charge du locataire. Il devra, en outre, les rendre en fin de bail, sans autre dégradation.
- Art. 3** Le locataire accepte les locaux faisant l'objet du présent contrat dans l'état d'entretien et de disposition où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, et déclare qu'ils sont conformes à l'usage prévu contractuellement, ces derniers ne feront l'objet d'aucuns travaux de rénovation. Toutefois, si des travaux à la charge du bailleur sont envisagés, le locataire en acceptera les conséquences sans solliciter d'indemnité ou de report de la date de prise d'effet du bail.
- Art. 4** L'attention du locataire est attirée sur le fait que toute sous-location est strictement interdite. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat.
- Art. 5** Toute reproduction de pièces, telles que bail, avenant ou autre, sera facturé CHF 20.00.
- Art. 6** La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert des services publics compétents le relevé des compteurs y relatifs et l'établissement de son nouvel abonnement.
- Art. 7** Les locataires qui, en cours de bail sont mis au bénéfice d'une allocation logement, acceptent que celle-ci soit versée directement au bailleur en cas de retard dans le paiement du loyer.
- Art. 8** S'il fait l'objet d'une poursuite administrative ou judiciaire, soit en paiement du loyer ou des redevances accessoires, soit en évacuation des locaux ou emplacements loués, le locataire est redevable envers le bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, d'une indemnité pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'article 106 CO, calculées à raison de 5% des montants réclamés ou, dans le cas d'une instance en évacuation, à raison de 5% du montant du loyer annuel et des redevances accessoires.
- Art. 9** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.
- Art. 10** Deux mois de gratuité pour le loyer du 1^{er} août 2019 au 30 septembre 2019.

6. **Annexes** : Dispositions générales, Règles et usages locatifs du Canton du Jura (édition 1991).

7. Les parties déclarent connaître et accepter les dispositions générales et les règles et usages locatifs appliqués dans du Jura (édition 1991) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

8. **FOR**
Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application du présent bail, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date :

Le(s) locataire(s) :

Sonia CASTELEIRO



Le bailleur :

ESTATE AGENCY MANAGEMENT SA



Bail jurassien

Approuvé par : Association jurassienne des propriétaires fonciers
Association jurassienne des locataires
Union jurassienne des professionnels de l'immobilier

Reproduction interdite.

ETAT DES ENCAISSEMENTS IMMEUBLE

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Page : 1

Décompte

Immeuble : 2830 Gare 17

Propriétaire : FONCIERE IMMOBILIERE JURASSIENNE CENTRE SA

Références	Nom	Composante	Loyer annuel	Du	Au	Montants
000 001.11	VACANT	Loyer	55'200.00		30.09.2018	0.00
000 002.10	QUELOZ Odile	Loyer	16'800.00	01.01.2023	31.08.2023	11'200.00
000 003.10	BESUCHET Viviane	Loyer	22'800.00	01.01.2023	28.02.2023	3'800.00
		Loyer	24'600.00	01.03.2023	31.10.2023	16'400.00
000 004.10	BESUCHET Viviane	Loyer	9'600.00	01.01.2023	31.01.2023	800.00
		Loyer	10'200.00	01.02.2023	30.11.2023	8'500.00
000 011.12	CHARIATTE Charles	Loyer	8'400.00		28.02.2021	0.00
000 012.10	RATHNASINGAM Yakinthan	Loyer	10'200.00		30.06.2016	0.00
000 012.15	VACANT	Loyer	8'400.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
000 013.12	BONGA Pedro	Loyer	8'400.00	01.01.2023	31.12.2023	8'400.00
000 014.11	VACANT	Loyer	7'920.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
000 015.10	ESCHMANN Francine	Loyer	10'080.00	01.01.2023	31.12.2023	10'080.00
000 016.10	BARCELLA Giovanni	Loyer	7'800.00		15.12.2019	0.00
000 016.11	VACANT	Loyer	7'800.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
000 021.10	CHETELAT Raymond	Loyer	16'200.00		30.04.2015	0.00
000 021.13	VACANT	Loyer	13'800.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
000 022.12	CASTELEIRO Sonia	Loyer	13'800.00	01.01.2023	31.12.2023	13'800.00
000 801.11	VACANT	Loyer	2'400.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
000 901.09	VACANT	Loyer	1'200.00	01.01.2018	31.12.2023	0.00
000 902.11	VACANT	Loyer	1'200.00	01.01.2023	31.12.2023	0.00
	Total					72'980.00

S.E. ou O.
17 janvier 2024

Total vacant	54'360.00	40.37%
Total loué/occupé propriétaire	80'280.00	59.63%
Total	134'640.00	100.00%
Nombre d'unités vacantes	5.00	50.00%
Nombre d'unités louées	5.00	50.00%
Nombre total d'unités	10.00	100.00%

Total Habitation	81'240.00	60.34%
Total Commerce	53'400.00	39.66%
Total Artisanat	0.00	0.00%
Total Dépôt	0.00	0.00%
Total Industriel	0.00	0.00%
Total Hôtel-Restaurant	0.00	0.00%
Total	134'640.00	100.00%

Récap. CHF/m2	
Loyer min.	104.29
Loyer max.	331.50
Loyer moy.	199.31
Médiane	247.79
Ecart-type	125.77

Commentaires :

Le contrat de bail du bar a été résilié pour le 31.12.2024, mais nous le considérons déjà comme vacant. Les valeurs de références de Wüest Partner à Courrendlin sont de CHF 150.00 /m2 par an pour de l'habitation, de CHF 152.00 /m2 par an pour des surfaces de bureaux et de CHF 174.00 /m2 par an pour des surfaces de vente. Le prix au m2 pour le bar est supérieur aux valeurs de référence du marché, mais il comprend la location de la terrasse de 64 m2. Le prix au m2 pour le magasin est inférieur aux valeurs de référence, mais vu les défauts (carrelage abîmé, volet roulant, dépôt sans électricité ni chauffage, etc.) cela est cohérent. Pour les studios, les prix au m2 sont largement supérieur aux valeurs de référence ce qui est normal en raison du fait que les studios se louent plus chers en CHF/m2 qu'un appartement plus grand. En effet, les coûts de construction sont plus élevés car la surface est petite mais comprend des équipements chers (cuisine, salle de bain). Le prix au m2 pour les appartements de 5.5 et 4.5 pièces sont en dessous des valeurs de référence mais en cohérence avec le marché. Nous avons fixé le loyer des appartements vacants sur la base des prix au m2 des appartements de taille identique loués.

A noter que nous n'avons pas vu les baux pour les places de parc couvertes, mais partons du principe qu'elles pourraient être louées. Les places de parc extérieures sont mises à disposition des commerces gratuitement.

Calcul de la valeur de rendement

Valeur de rendement																		
Désignation	Habitation			Commerce			Artisanat			Dépôt			Industriel			Hôtel-Restaurant		
Rendement fonds propres	6.75%	25.00%	1.688%	7.50%	25.00%	1.875%			0.000%			0.000%			0.000%			0.000%
Rendement fonds étrangers	3.00%	75.00%	2.250%	3.50%	75.00%	2.625%			0.000%			0.000%			0.000%			0.000%
CMPC			3.938%			4.500%			0.000%			0.000%			0.000%			0.000%
Calcul du revenu locatif net déterminant	%	CHF	%	%	CHF	%	%	CHF	%	%	CHF	%	%	CHF	%	%	CHF	%
Revenu locatif net		81'240.00	100.0%		53'400.00	100.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Frais d'entretien (4 % - 25 %)	20.00%	16'248.00	20.0%	10.00%	5'340.00	10.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Charges d'exploitation (2 % - 8 %)	8.00%	6'499.00	8.0%	4.00%	2'136.00	4.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Gérance (2 % - 6 %)	5.00%	4'062.00	5.0%	5.00%	2'670.00	5.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Risque vacant (0 % - 7 %)	5.00%	4'062.00	5.0%	10.00%	5'340.00	10.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Provision pour travaux lourds (4 % - 15 %)	14.00%	11'374.00	14.0%	14.00%	7'476.00	14.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	
Revenu locatif net déterminant		38'995.00	48.0%		30'438.00	57.0%		0.00			0.00			0.00			0.00	

Valeur de rendement (vétusté comprise dans loyers)							
Désignation	Habitation	Commerce	Artisanat	Dépôt	Industriel	Hôtel-Restaurant	Total
Revenu locatif net déterminant	38'995.00	30'438.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69'433.00
Taux d'actualisation	3.938%	4.500%	0.000%	0.000%	0.000%	0.000%	4.166%
Valeur de rendement	990'349.00	676'400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'666'749.00

Valeur de rendement arrondie	
Taux d'actualisation brut avant déductions spéciales	8.08%

Déductions spéciales			
Valeur de rendement			1'667'000.00
Travaux urgents			-370'000.00
Désamiantage			0.00
Revenus moindres temporaires	Années	4.0	4.166% -54'360.00
Valeur de rendement après déduction spéciales			1'100'000.00
Taux d'actualisation brut après déductions spéciales			12.24%

Commentaires :

- Le coût moyen pondéré du capital (CMPC ou WACC) se base sur un taux d'intérêts de 6.75% pour les fonds propres et de 3.00% pour les fonds étrangers pour l'habitation et de 7.50% et 3.50% pour la partie commerciale
- Les loyers considérés tiennent compte de la vétusté et sont basés sur l'état locatif potentiel durable
- Les déductions ont été fixées dans la fourchette haute par rapport à un immeuble standard
- Le taux de vacance pour l'habitation est lié avec le taux actuel à Courrendlin. Pour le commerce, nous tenons compte d'un taux de vacance doublé par rapport à l'habitation en raison de la difficulté pour relouer ce type de surface
- Travaux urgents considérés à hauteur de CHF 370'000.00 pour régler les problèmes d'infiltration dans l'isolation périphérique et dans les gaines électriques ainsi que les autres problèmes évoqués dans le rapport et les annexes (ascenseur, carrelage, volet roulant, etc.)
- Aucun diagnostic amiante n'a été réalisé et de ce fait aucune déduction prise en considération. En cas d'établissement d'un diagnostic démontrant la présence d'amiante ainsi que d'une évaluation des coûts de désamiantage, une déduction correspondante devrait être effectuée. Seul un diagnostic avant travaux permettrait de chiffrer les coûts totaux de désamiantage
- Revenus moindres considérés pour relouer les appartements et surfaces commerciales vacantes sur un délai de 4 ans

Courroux, le 04.11.2024


Damien Jolidon
 Expert en estimations immobilières

 membre expert
 chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Photos de 2024



001_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



002_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



003_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



004_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



005_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



006_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



007_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



008_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



009_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



010_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



011_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



012_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



013_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



014_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



015_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



016_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



017_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



018_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



019_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



020_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



021_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



022_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



023_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



024_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



025_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



026_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



027_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



028_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



029_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



030_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



031_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



032_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



033_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



034_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



035_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



036_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



037_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



038_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



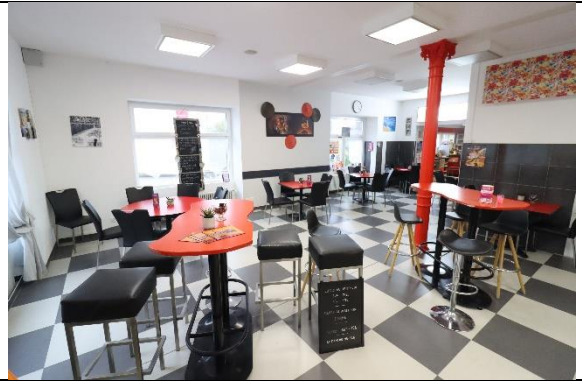
039_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



040_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



041_Ext. - Gare 17 - Courrendlin



042_Bar - Gare 17 - Courrendlin



043_Bar - Gare 17 - Courrendlin



044_Bar - Gare 17 - Courrendlin



045_Bar - Gare 17 - Courrendlin



046_Bar - Gare 17 - Courrendlin



047_Bar - Gare 17 - Courrendlin



048_Bar - Gare 17 - Courrendlin



049_Bar - Gare 17 - Courrendlin



050_Bar - Gare 17 - Courrendlin



051_WC Bar-Magasin - Gare 17



052_WC Bar-Magasin - Gare 17



053_WC Bar-Magasin - Gare 17



054_Rangement Bar-Magasin - Gare 17



055_Terrasse Bar - Gare 17



056_Terrasse Bar - Gare 17



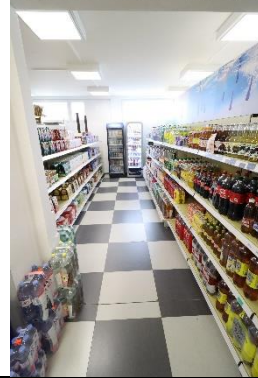
057_Infiltration Bar - Gare 17



058_Magasin - Gare 17



059_Magasin - Gare 17



060_Magasin - Gare 17



061_Magasin - Gare 17



062_Magasin - Gare 17



063_Magasin - Gare 17



064_Magasin - Gare 17



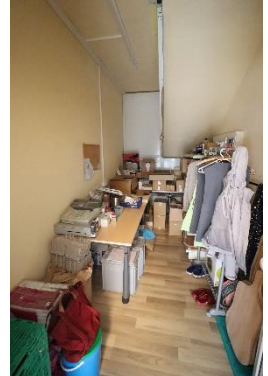
065_Magasin - Gare 17



066_Magasin - Gare 17



067_Magasin - Gare 17



068_Dépôt - Magasin - Gare 17



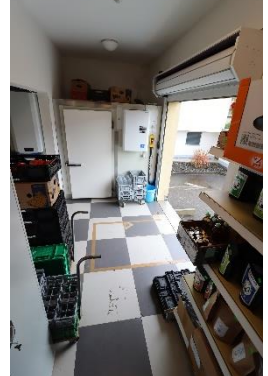
069_Dépôt - Magasin - Gare 17



070_Dépôt - Magasin - Gare 17



071_Dépôt - Magasin - Gare 17



072_Déchargement- Magasin - Gare 17



073_Déchargement- Magasin - Gare 17



074_Réserve 1 - Magasin - Gare 17



075_Réserve 1 - Magasin - Gare 17



076_Réserve 1 - Magasin - Gare 17



077_Réserve 2 - Magasin - Gare 17



078_Réserve 2 - Magasin - Gare 17



079_Bureau - Magasin - Gare 17



080_Magasin - Gare 17



081_Magasin - Gare 17



082_Magasin - Gare 17



083_Magasin - Gare 17



084_Réserve s-s - Magasin - Gare 17



085_Réserve s-s - Magasin - Gare 17



086_Réserve s-s - Magasin - Gare 17



087_Réserve s-s - Magasin - Gare 17



088_Réserve s-s - Magasin - Gare 17



089_Local chauffage - Gare 17



090_Local chauffage - Gare 17



091_Local chauffage - Gare 17



092_Fenêtre - Gare 17



093_Entrée commerces - Gare 17



094_Entrée commerces - Gare 17



095_Espace commun - Gare 17



096_Espace commun - Gare 17



097_Espace commun - Gare 17



098_Espace commun - Gare 17



099_Espace commun - Gare 17



100_Espace commun - Gare 17



101_Espace commun - Gare 17



102_WC commun - Gare 17



103_Buanderie 1er - Gare 17



104_Buanderie 1er - Gare 17



105_Studio bleu - 1er - Gare 17



106_Studio bleu - 1er - Gare 17



107_Studio bleu - 1er - Gare 17



108_Studio bleu - 1er - Gare 17



109_Studio bleu - 1er - Gare 17



110_Studio bleu - 1er - Gare 17



111_Studio bleu - 1er - Gare 17



112_Studio bleu - 1er - Gare 17



113_Studio bleu - 1er - Gare 17



114_Studio bleu - 1er - Gare 17



115_Studio bleu - 1er - Gare 17



116_Studio bleu - 1er - Gare 17



117_Studio bleu - 1er - Gare 17



118_Studio bleu - 1er - Gare 17



119_Studio vert - 1er - Gare 17



120_Studio vert - 1er - Gare 17



121_Studio vert - 1er - Gare 17



122_Studio vert - 1er - Gare 17



123_Studio vert - 1er - Gare 17



124_Studio vert - 1er - Gare 17



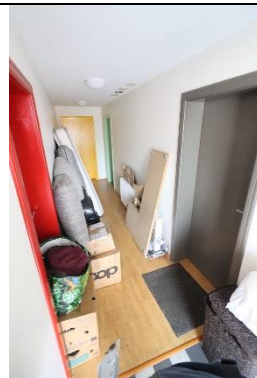
125_Studio vert - 1er - Gare 17



126_Studio vert - 1er - Gare 17



127_Studio vert - 1er - Gare 17



128_Commune 4 studios- 1er - Gare 17



129_Studio vert clair-1er - Gare 17



130_Studio vert clair-1er - Gare 17



131_Studio vert clair-1er - Gare 17



132_Studio rouge - 1er - Gare 17



133_Studio rouge - 1er - Gare 17



134_Studio rouge - 1er - Gare 17



135_Studio rouge - 1er - Gare 17



136_Accès - 1er-2ème - Gare 17



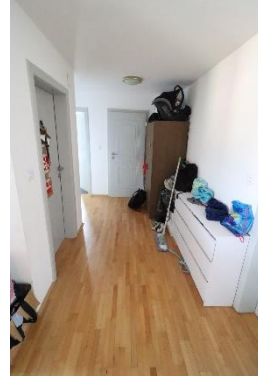
137_Accès - 1er-2ème - Gare 17



138_Accès - 1er-2ème - Gare 17



139_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



140_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



141_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



142_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



143_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



144_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



145_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



146_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



147_5,5 pièces - 2ème - Gare 17



148_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



149_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



150_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



151_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



152_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



153_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



154_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



155_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



156_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



157_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



158_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



159_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



160_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



161_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



162_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



163_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



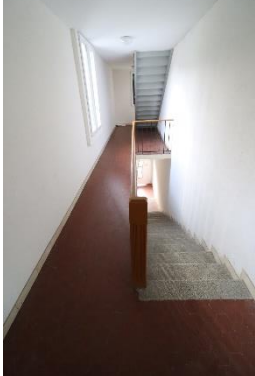
164_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



165_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



166_4.0 pièces - 2ème - Gare 17



167_Accès commun - Gare 17



168_Accès commun - Gare 17



169_Distribution s-s - Gare 17



170_Distribution s-s - Gare 17



171_Buanderie s-s - Gare 17



172_Buanderie s-s - Gare 17



173_Caves s-s - Gare 17



174_Caves s-s - Gare 17



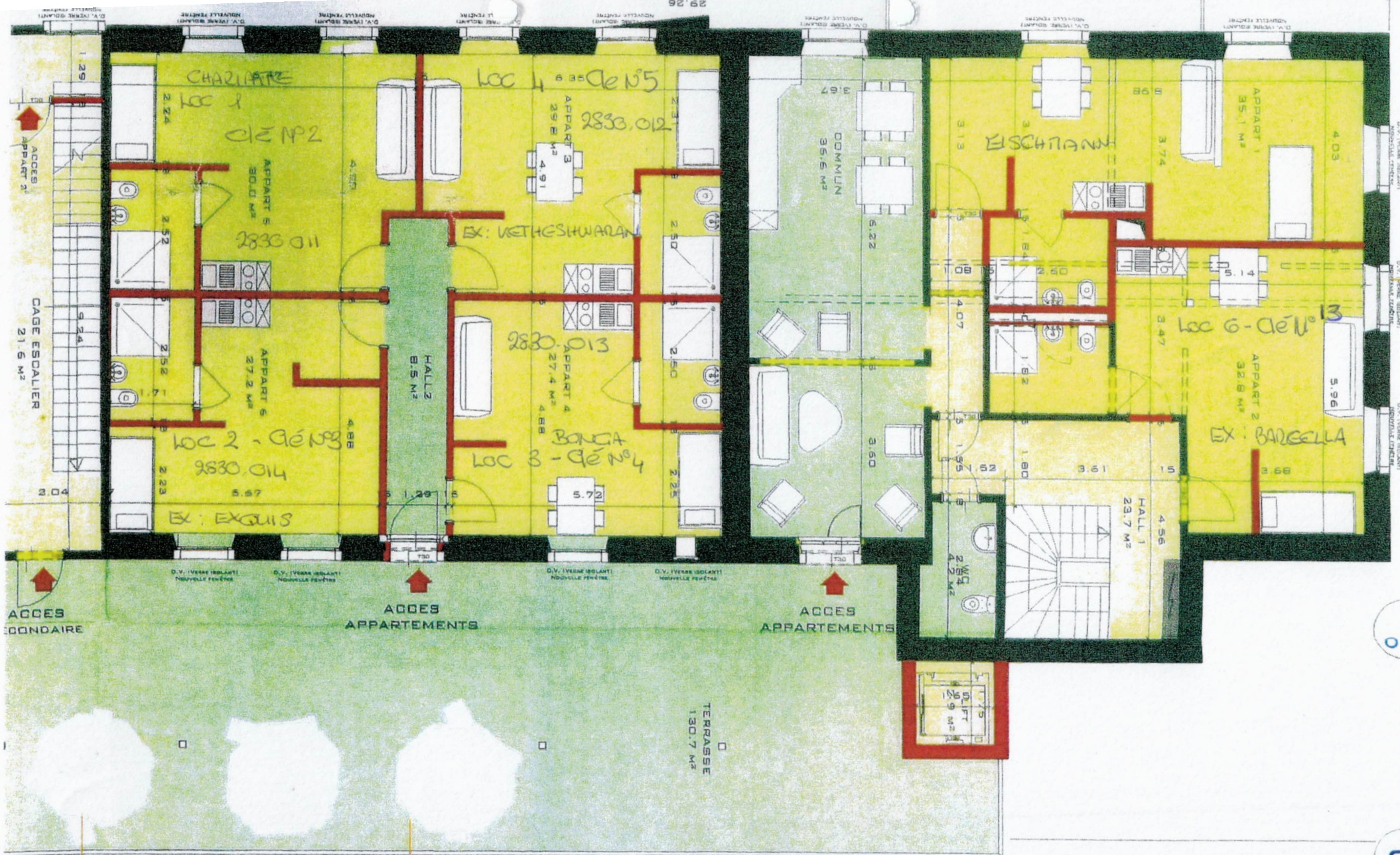
175_Caves s-s - Gare 17



176_Caves s-s - Gare 17

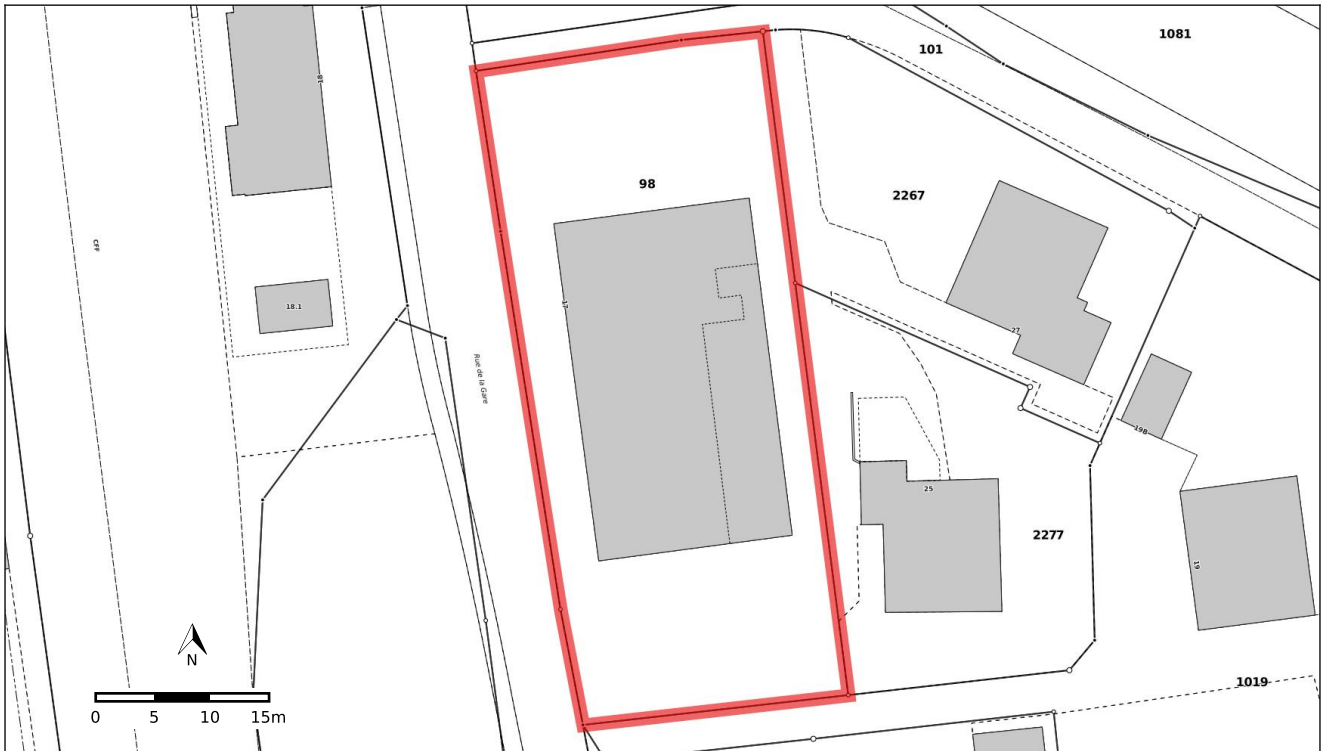


177_Tableau électrique - Gare 17



Appartements/studios N° selon plan de fermeture

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



Immeuble no.	98
Type d'immeuble	Bien-fonds
No. EGRID	CH582044067890
Commune (No. OFS)	Courrendlin (6708)
Cadastre	Courrendlin
Surface de l'immeuble	1398 m ²
Etat de la mensuration officielle	04.11.2024

Identifiant de l'extrait	2460d25c-f48c-48a2-8c92-be4679b37924
Date de création	04.11.2024
Organisme responsable du cadastre	Section du cadastre et de la géoinformation Rue du 24-Septembre 2 2800 Delémont http://www.jura.ch/scg

Certification

(Tampon)

(Date)

(Signature)

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 98 de Courrendlin, Courrendlin

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux)
5	Espace réservé aux eaux
6	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
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 du 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. Pour commander un extrait certifié conforme ou pour consulter les conditions d'utilisation des géodonnées, veuillez-vous référer au site 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)

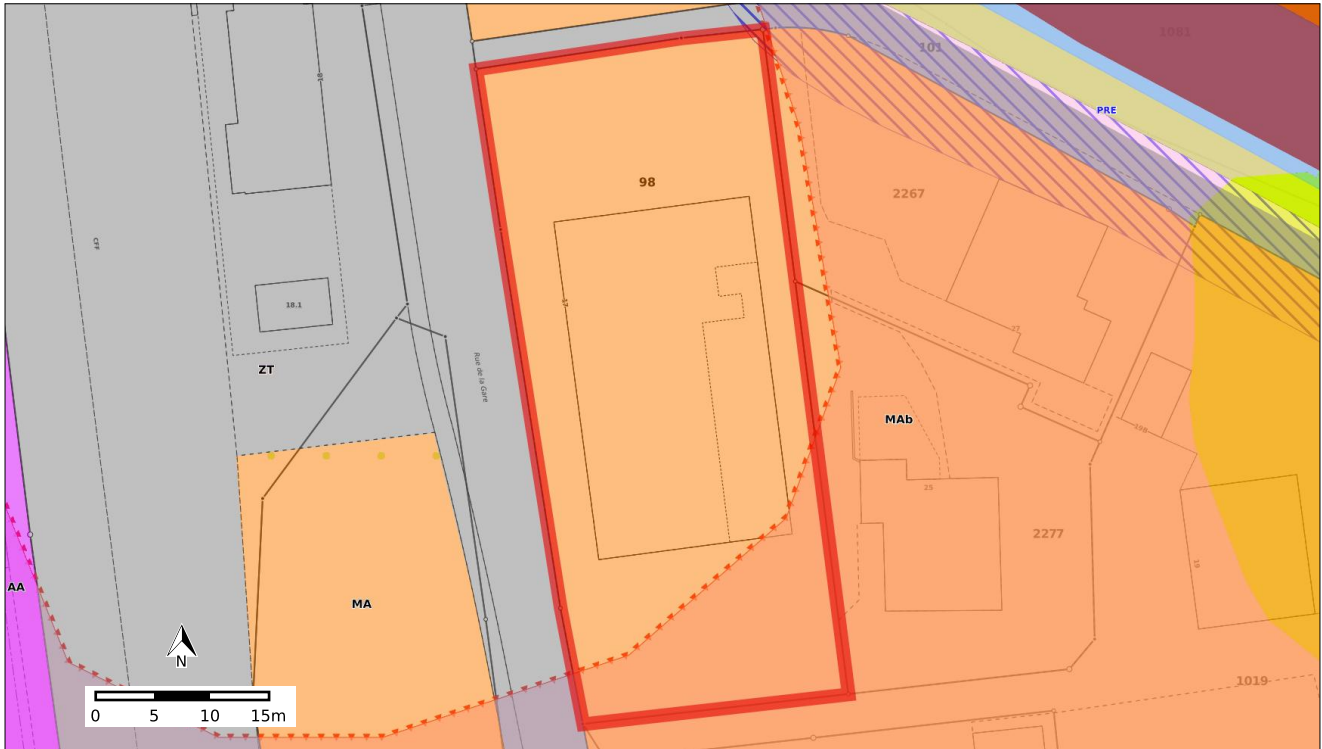
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peuvent ne pas correspondre 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



Légende	Type	Part	Part en %
	Zone mixte - MAb	1398 m ²	100.0%
	Périmètre de danger naturel	247 m ²	17.7%
	Secteur d'indication de dangers	247 m ²	17.7%
	Périmètre réservé aux eaux	1 m ²	0.1%

Autre légende (visible dans le cadre)

	Arbre
	Bosquet, haie
	Cours d'eau et plan d'eau
	Secteur de danger élevé
	Secteur de danger faible
	Zone d'activités - AA
	Zone de transport - ZT
	Zone mixte - MA

Dispositions juridiques

Règlement communal sur les constructions - Courrendlin (6708_RCC), 6708_RCC

https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf

Plan spécial No. PS_PRE - Courrendlin (6708_PS_PRE), 6708_PS_PRE

https://geo.jura.ch/doc/PS/6708_PS_PRE.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700), RS 700

<https://www.admin.ch/ch/f/sr/c700.html>

Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), RSJU 701.1

https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D36917%26v%3D12%26Download%3D1%26Fn%3D701.1_01.02.2021.pdf&FileTitle=701.1%20-%20Loi%20sur%20les%20constructions%20



20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire%20(LCAT)

**Ordonnance sur les constructions et l'aménagement du territoire (OCAT),
RSJU 701.11**

https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20124%26id%3D38782%26v%3D3%26Download%3D1%26Fn%3D701.11_01.03.2021.pdf&FileTitle=701.11%20-%20Ordonnance%20sur%20les%20constructions%20et%20l%E2%80%99am%C3%A9nagement%20du%20territoire

**Informations et renvois
supplémentaires**

-

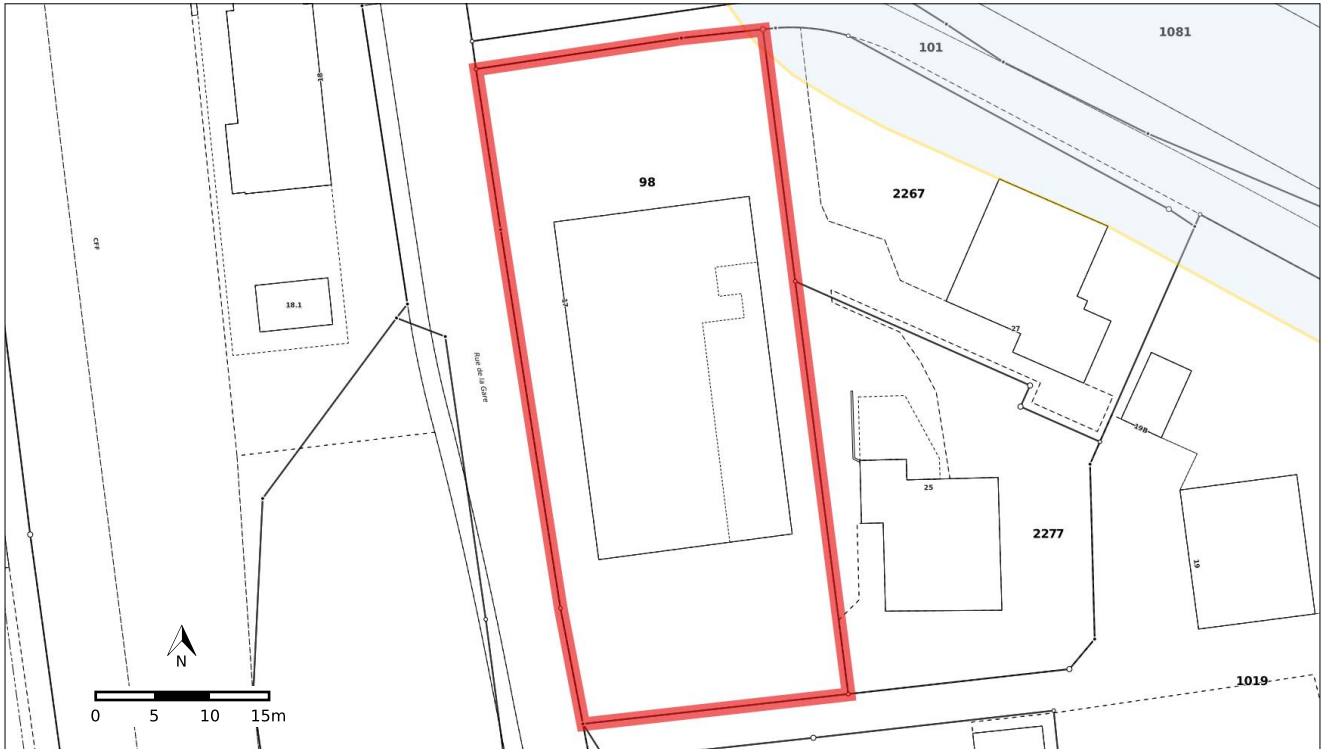
Service compétent


Service du développement territorial (SDT)

<https://www.jura.ch/fr/Autorites/Administration/DEN/SDT.html>

Espace réservé aux eaux

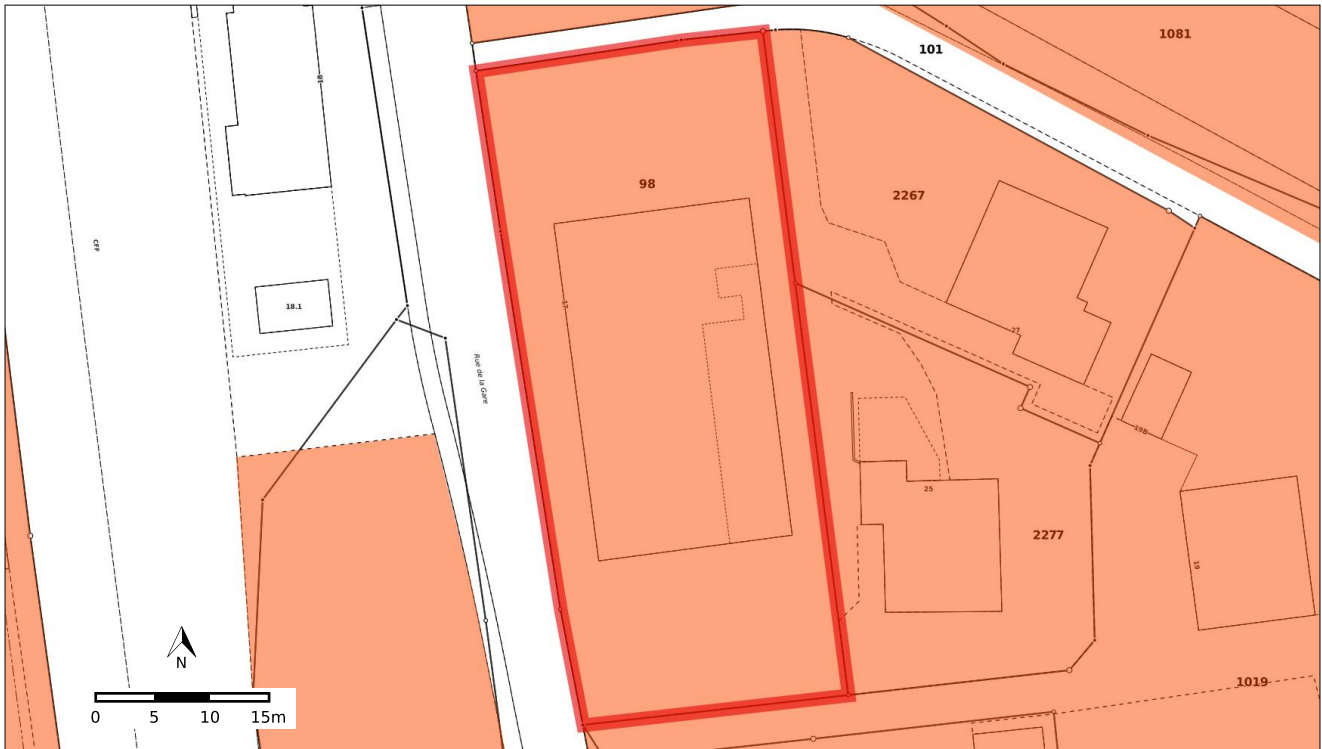
En vigueur




	Type	Part	Part en %
Légende	 Espace réservé aux eaux	1 m ²	0.1%
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Plan spécial No. PS_PRE - Courrendlin (6708_PS_PRE), 6708_PS_PRE https://geo.jura.ch/doc/PS/6708_PS_PRE.pdf		
Bases légales	Loi fédérale sur la protection des eaux (RS 814.20), RS 814.20 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_20.html Ordonnance sur la protection des eaux (RS 814.201), RS 814.201 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_201.html Loi sur la gestion des eaux (LGEaux), RSJU 814.20 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20150%26id%3D38303%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.20_01.01.2020.pdf&FileTitle=814.20%20-%20Loi%20sur%20la%20gestion%20des%20eaux%20(LGEaux) Ordonnance sur la gestion des eaux (OGEaux), RSJU 814.21 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fidn%3D20150%26id%3D26522%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.21_01.01.2007.pdf		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service du développement territorial (SDT) https://www.jura.ch/fr/Autorites/Administration/DEN/SDT.html		

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

En vigueur



	Type	Part	Part en %
Légende	 Degré de sensibilité au bruit III	1398 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre)	-		
Dispositions juridiques	Règlement communal sur les constructions - Courrendlin (RCC), 6708_RCC https://geo.jura.ch/doc/RCC/6708_RCC_Courrendlin.pdf		
Bases légales	Ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41), RS 814.41 https://www.admin.ch/ch/f/sr/c814_41.html Ordonnance portant application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (OaLPE), RSJU 814.01 https://rsju.jura.ch/scripts/modules/PDFViewer/viewer/viewer.html?EnableDownload=1&file=%2Ffr%2Fviewdocument.html%3Fid%3D20150%26id%3D26579%26v%3D2%26Download%3D1%26Fn%3D814.01_01.03.1990.pdf		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Service du développement territorial (SDT) https://www.jura.ch/fr/Autorites/Administration/DEN/SDT.html		

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 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 relèvent 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.

**SERVICE DE LA CONSOMMATION ET
DES AFFAIRES VÉTÉRIAIRES**

Delémont, le 30.11.2018

20, faubourg des Capucins
CH-2800 Delémont
t +41 32 420 52 80
f +41 32 420 52 81
secr.vet@jura.ch
secr.lab@jura.ch**RAPPORT D'INSPECTION**

N° D'INSPECTION:18-JU-54954

V 1

RAISON SOCIALE / NOM: Au P'tit Frais
N° de l'entreprise: 52927Adresse: Rue de la Gare 17
Personne responsable: Madame Vivianne BESUCHET

NPA et localité: 2830 Courrendlin

DESCRIPTION DE L'INSPECTION

Motif de l'inspection: Vérification du respect des exigences applicables pour l'ouverture de l'établissement
 Date: 30 novembre 2018 Heure de début et de fin: 13:30 - 14:30
 Personne(s) présente(s): Vivianne BESUCHET
 Organe de contrôle: Gabriel MONTAVON, contrôleur des denrées alimentaires

DECISION

Préavis favorable pour l'octroi de permis à condition que les points décrits dans les remarques ci-dessous soient mis en conformité pour l'ouverture de l'établissement (prévu mi-janvier 2019)

Un émolument vous sera facturé.

REMARQUES

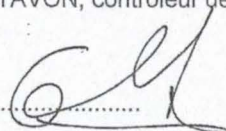
DOMAINE D'APPRÉCIATION	REMARQUE
Concept d'autocontrôle	Un concept écrit d'autocontrôle devra être mis en place et appliqué dès l'ouverture du magasin.
Produits	L'interdiction de vente d'alcool aux mineurs devra être affichée. Les allergènes devront être identifiés et signalés à votre clientèle. Tous les produits préemballés devront être étiquetés selon les exigences légales.

DOMAINE D'APPRECIATION	REMARQUE
Locaux, équipements et appareils	<p><u>Bureau:</u></p> <p>En ordre ce jour</p> <p><u>Dépôt:</u></p> <p>Une double armoire frigorifique sera installée</p> <p><u>Surface de vente:</u></p> <p>2 congélateurs et une vitrine réfrigérée seront encore installés. Un plan de travail sera installé à l'arrière des vitrines de ventes. Un évier double bac devra être installé. Un distributeur de savon bactéricide et un distributeur de papier devront être installés. Les trous au niveau des murs et les dégats au sol devront être colmatés. Les surfaces devront être lisses, lavables et résistantes. Toutes les installations de froid devront être équipées de thermomètres de contrôle.</p>

Date du rapport: 30.11.2018

 Responsable de l'inspection:
 Gabriel MONTAVON, contrôleur des denrées alimentaires

Signature:



 Pour l'entreprise:
 La personne soussignée déclare avoir reçu le présent rapport d'inspection.

Signature:

