



## RAPPORT D'EXPERTISE

Mandat	Office des poursuites et faillites 15. Rue Auguste Cuenin 2900 Porrentruy
Propriétaire	<b>Centre l'Etoiles Immo SA</b> <b>Stefan Choffat</b> <b>Faubourg du Lac 13</b> <b>2000 Neuchâtel</b> 2900 Porrentruy Chemin des Vauches 6 663 127 m2 VO frs 314'800.-- / VL frs 14'600.-- Frs 711'800.--
Commune de l'expertise	
Lieu-dit / adresse	
Bâtiment no	
Parcelle no	
Surface de la parcelle	
Valeurs officielles	
Assurance incendie ECA	
<b>Valeur vénale retenue :</b>	<b>frs 400'000.--</b> -----

**Genre d'immeuble :** Bâtiment contigu sur 3 niveaux + combles mansardés comprenant :  
Dépôt avec sanitaire au rez-de-chaussée.  
2 appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages.  
Grenier dans les combles mansardés.  
Toiture 2 pans couverture en tuiles  
Sur une petite parcelle plate en ville.

**Commune:** Chef – lieu de district.  
Ville à la campagne.  
Ancienne capitale des Princes – Evêques de Bâle.  
Assez bonne vitalité économique et socio-culturelle.  
Ecoles : primaires , secondaires, professionnelle ,privées, lycée cant.  
Axe routier Porrentruy – Delémont A 16 .  
Rail , route et autoroute A 16.  
Piste d'aviation à proximité.  
Vie sportive intense:  
Patinoire.  
2 piscines couvertes et 1 découverte.  
Nombreuses salles de sports.  
Nombreux clubs.

<b>Situation:</b>	<p>Au Nord-Est du centre ville.  En bordure d'une route communale  A env. 1 km du centre ville  Façades dégagées.  Quartier d'habitations et du collège Thurmann  Accès plat</p>
<b>Zone:</b>	CB
<b>Année de construction:</b>	<p>1900  Restaurations selon ECA :  1992 : Aménagements intérieurs  2021 : Rafraîchissement bureau au rez-de-chaussée.</p>
<b>Equipements / infrastructure:</b>	<p>Viabilisation usuelle de quartier  Raccordements:  Eau / électricité / égouts ( Step ) / TT / TV. .  Chauffage avec le système à distance soit le thermoréseau 2019  Eau chaude combiné.  Petit chauffe eau 10 litres pour le dépôt au rez-de-chaussée  Distribution par radiateurs.  Equipements sanitaires fonctionnels.  Cuisines avec un agencement en stratifié et appareils standards  Buanderie commune équipée au rez-de-chaussée  Caves au sous-sol  Schéma électrique conventionnel.  Pas d'ascenseur</p> <p>Observations particulières :  Contrôle technique nécessaire des sanitaires et cuisines  L'installation du thermoréseau est récente.</p>
<b>Qualité de construction:</b>	<p>Construction traditionnelle mixte de l'époque.  Isolation thermique suffisante sans plus voir le rapport CECB  Couverture 2 pans en tuiles.  Sous toiture en bois.  Ferblanterie en galvanisé.  Escalier central intérieur commun en bois étroit  Fenêtres en bois avec double verre  Portes extérieures en bois.  Façades en crépi teinté avec moulures en façade Nord  Balcon en métal côté Nord</p> <p>Observations particulières :  Malgré quelques rénovations partielles ces derniers temps  le bâtiment dans ces finitions accusent les âges.  Des travaux d'entretien sont nécessaires.  Les combles sont quasiment à l'état d'abandon.</p>

**Qualités des locaux :**

Mitigé

**Etat d'entretien du bâtiment :**

Des travaux de maintenance voir plus sont à prévoir à court et moyen terme.

**Répartition des niveaux :**

**Rez-de-chaussée :**

Hauteur env. 3.00 m

Entrée principale des appartements côté Nord

Escalier central en bois largeur env. 90 cm

Hall de distribution

1 local buanderie ouvert env. 3.40 m<sup>2</sup>

1 local chauffage env. 7.20 m<sup>2</sup> avec sous station du thermoréseau.

1 cave env. 3.00 m<sup>2</sup>

1 cave env. 3.15 m<sup>2</sup>

1 cour ouverte côté Sud env. 9.70 m<sup>2</sup>

Entrée du dépôt côté Nord

1 local dépôt polyvalent chauffé env. 54.40 m<sup>2</sup>

1 local sanitaire env. 3.00 m<sup>2</sup> avec wc et lavabo.

**1<sup>er</sup> étage :**

Hauteur env. 2.80 m

Accès par un escalier en bois largeur 90 cm.

1 appartement de 4.5 pces env. 66.25 m<sup>2</sup> + balcon comprenant :

1 hall de distribution env. 5.35 m<sup>2</sup>

1 local sanitaire env. 3.00 m<sup>2</sup> avec douche , wc , et lavabo

1 cuisine env. 8.00 m<sup>2</sup> agencée en forme de L

1 salle à manger env. 6.90 m<sup>2</sup>

1 salon env. 19.60 m<sup>2</sup> avec 1 balcon env. 2.00 m<sup>2</sup> ( largeur 1.00 m )

1 chambre traversante env. 16.10 m<sup>2</sup>

1 chambre env. 7.30 m<sup>2</sup>

**2<sup>ème</sup> étage :**

Hauteur env. 2.68 m

Accès par un escalier en bois largeur 90 cm.

1 appartement de 4.5 pces env. 66.25 m<sup>2</sup> comprenant :

1 hall de distribution env. 5.35 m<sup>2</sup>

1 local sanitaire env. 3.00 m<sup>2</sup> avec douche , wc , et lavabo

1 cuisine env. 8.00 m<sup>2</sup> agencée en forme de L

1 salle à manger env. 6.90 m<sup>2</sup>

1 salon env. 19.60 m<sup>2</sup> avec 1 balcon env. 2.00 m<sup>2</sup> ( largeur 1.00 m )

1 chambre traversante env. 16.10 m<sup>2</sup>

1 chambre env. 7.30 m<sup>2</sup>

**Combles mansardés:**

Observation :

Niveau à l'état d'abandon

Accès par un escalier en bois largeur 90 cm.

1 palier

1 local ( sanitaire ) env. 1.28 m<sup>2</sup>

Entrée dans les pces en état de vétusté

1 hall de distribution env. 5.35 m<sup>2</sup>

1 pce env. 11.25 m<sup>2</sup>

1 pce env. 8.30 m<sup>2</sup>

1 pce env. 13.55 m<sup>2</sup>

1 pce env. 13.60 m<sup>2</sup>

1 pce env. 17.65 m<sup>2</sup> avec 1 escalier en bois largeur env. 60 cm pour accès à des sur combles mansardés

**Sur combles :**

Accès par un escalier en bois droit

1 grenier mansardé.

**Aménagements extérieurs:**

Terrain plat utilisé quasiment par le bâtiment

1 cour ouverte sur le côté Nord env. 9.70 m<sup>2</sup>

1 bande trottoir sur le devant côté Sud en asphalte

**Divers :**

Selon géoportail :

Zone CB

Zone de degré au bruit III

Dangers naturels résiduels

Forage pour la pompe à chaleur autorisé.

Pas de pollution à cet endroit mais la parcelle mitoyenne No 665 selon geoportail présente une pollution.

Aussi :

Servitudes voir extrait du registre foncier en annexe.

Bâtiment difficile pour des personnes à mobilité réduite.

( Pas d'ascenseur )

En cas de vente un rapport CECB sera nécessaire

Pour la mesure du Radon voir le rapport ci-joint de

l'office cantonal soit le Service de la consommation et des affaires vétérinaires.

## 2. Expertise :

### Valeur de rendement:

Selon expert:

La valeur locative est comptée à partir des locations annuelles.

Le taux de capitalisation est influencé par:

Situation dans la ville et des commodités environnantes.

L'âge, la qualité et l'état d'entretien du bâtiment.

La demande existante ( environnement / politique / économique )

Les frais de location ( administration / changement de locataire )

Référence bancaire.

Selon expert :

En l'état actuel du bâtiment ( état d'entretien et taux d'occupation ) un état locatif n'est pas possible

Par conséquent par de valeur de rendement pour le calcul d'une pondération avec la valeur intrinsèque.

### Valeur intrinsèque :

Age économique moyen du bâtiment en tenant compte de :

L'année de construction :

Les transformations importantes effectuées.

Toutefois dans ce cas l'expert admettra un calcul avec des valeurs résiduelles conséquence d'une péjoration relatif notamment à l'état de l'objet par rapport au prix du m<sup>3</sup> d'une valeur à neuf.

### Cube :

Réf. ECA

Partie habitable :

655.000 m<sup>3</sup>

Partie réduit et cave :

20.000 m<sup>3</sup>

Partie grenier :

270.000 m<sup>3</sup>

Partie dépôt avec sanitaire :

200.000 m<sup>3</sup>

**Coût 2024**

VN = Valeur à neuf

VR = Valeur résiduelle

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

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

*Facteurs négatifs en considération pour la péjoration soit :*

- Relation entre neuf et ancien.
- Travaux de maintenance et de restauration à prévoir à court et moyen terme.
- Situation immobilière régionale.

**Partie habitable :**

655.000 m3 x 355.-- / m3 = frs 232'525.--

**Partie réduit et cave :**

20.000 m3 x 355.-- / m3 = frs 7'100.--

**Partie grenier :**

270.000 m3 x 190.-- / m3 = frs 51'300.--

**Partie dépôt avec sanitaire :**

200.000 m3 x 280.-- / m3 = frs 56'000.--

	-----		
>		frs	346'925.--

**Terrain :**

Zone CB

127.00 m2

Coût 2024

127.00 m2 x 400.-- / m2 = frs 50'800.--

**Aménagement des extérieurs :**

Surface totale 127.00 m2

./ Surface construite env. 97.00 m2

	-----		
Surface aménagée		30.00 m2	

Coût 2024

30.00 m2 x 100.-- / m2 VR = frs 3'000.--

**Total**

	-----		
		frs	400'725.--

**Valeur vénale :**

La valeur vénale = la valeur intrinsèque

**Arrondi à frs 400'000.--**

---

**Considérations :****Points forts :**

Propriété dans un chef-lieu.  
Accès facile.  
Chauffage avec le système à distance soit le thermoréseau .

**Points faibles :**

Petits appartements.  
Pas d'ascenseur  
Travaux de maintenance et de restauration à prévoir à court et moyen terme.  
Pas de garage et pas de places de parc privatives

**Remarques particulières :**

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

Le prix du marché dépend grandement de l'offre et de la demande , il est bien entendu que la motivation de l'acheteur et du vendeur joue un rôle important dans la formation du prix de marché.

Selon la concordance des motivations on procède à une correction de l'idée de prix en apportant ainsi une modification au prix indicatif sur lequel se réfère les négociations.

**Annexes supplémentaires :**

1 extrait de la valeur officielle.  
1 extrait partiel du registre foncier.  
1 extrait de la valeur ECA.  
1 état locatif par la fiduciaire.  
1 plan de situation.  
1 jeu de photos.

Lieu:

Porrentruy

Date:

le 17.04.2024

L'expert:

ETS Le Triangle  
*H. Benchat arch.*



BUREAU DES PERSONNES MORALES  
ET DES AUTRES IMPÔTSINFORMATION AU PROPRIETAIRE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU FICHER  
DES VALEURS OFFICIELLESCENTRE L'ETOILES IMMO SA  
RUE DES VERNETS 4  
2035 CORCELLES NE

<i>En tant que</i> N°	Propriétaire 201.89.19.99/04
--------------------------	---------------------------------

<i>Commune</i> Porrentruy	<i>N° du feuillet</i> 0663	<i>Rue ou lieu-dit</i> CHEMIN DES VAUCHES	<i>N° d'édition</i> 2
------------------------------	-------------------------------	--	--------------------------

<i>Rue et désignation</i>	<i>N° de bâtiment</i>	<i>Genre JU</i>	<i>Superficie m<sup>2</sup></i>	<i>Valeur officielle Fr.</i>	<i>Valeur locative Fr.</i>	<i>Code</i>
Habitation	6	5		314'800	12'083	2
Assise, aisance		5	127		2'517	4
		<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>314'800</b>	<b>14'600</b>	

*Code* : 2=loué à des tiers; 4=partie commerciale  
*Genre JU* : JU5=Habitation / Logement non agricole  
*Réduction valeur officielle* : JU5=7,50 %  
*Réduction valeur locative* : immeubles non agricole=5,00 %

<i>Motif de la notification</i> Changement d'adresse	<i>Entrée en jouissance</i> 1.5.2022	<i>VO/VL valables dès le</i> 31.12.2003
<i>Pièce justificative n°</i> 1911	<i>Date</i> : 17.5.2022	

Les Breuleux, le 10 novembre 2022

BUREAU DES PERSONNES MORALES  
ET DES AUTRES IMPÔTS  
Valeurs officielles







**Extrait du registre foncier**

Bien-fonds Porrentruy / 663

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un "\*" ne jouissent pas de la foi publique.***Etat descriptif de l'immeuble:**

Commune: 6800 Porrentruy  
No immeuble: 663  
E-GRID: CH 25314 47206 12

Parcelle de dépendance:  
Lieu-dit / rue\*: Chemin des Vauches, 2900 Porrentruy  
No plan\*: 15  
No parcelle\*:  
Surface\*: 127 m2  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: Bâtiment, 97 m2  
Autre surface à revêtement dur, 30 m2  
Bâtiments\*: Maison à deux logements, N° d'ass. 6, 0 m2  
Chemin des Vauches 6, 2900 Porrentruy

Mentions de la mens. officielle\*:  
Valeur officielle\*: CHF 314'800.-, 2003  
Observations\*:

**Propriété:**

Propriété individuelle  
Centre l'Etoiles Immo SA, Neuchâtel (IDE: CHE-185.075.277) 03.05.2019 2019/1665/0 Achat  
17.05.2022 2022/1911/0 Modification

**Mentions:**

Aucune

**Servitudes:**

27.08.1998 1998/1608/0 (D) Usage d'installations  
à charge de B-F Porrentruy/662 27.08.1998 1998/1608/0

**Charges foncières:**

Aucune



## PROCES-VERBAL D'ESTIMATION

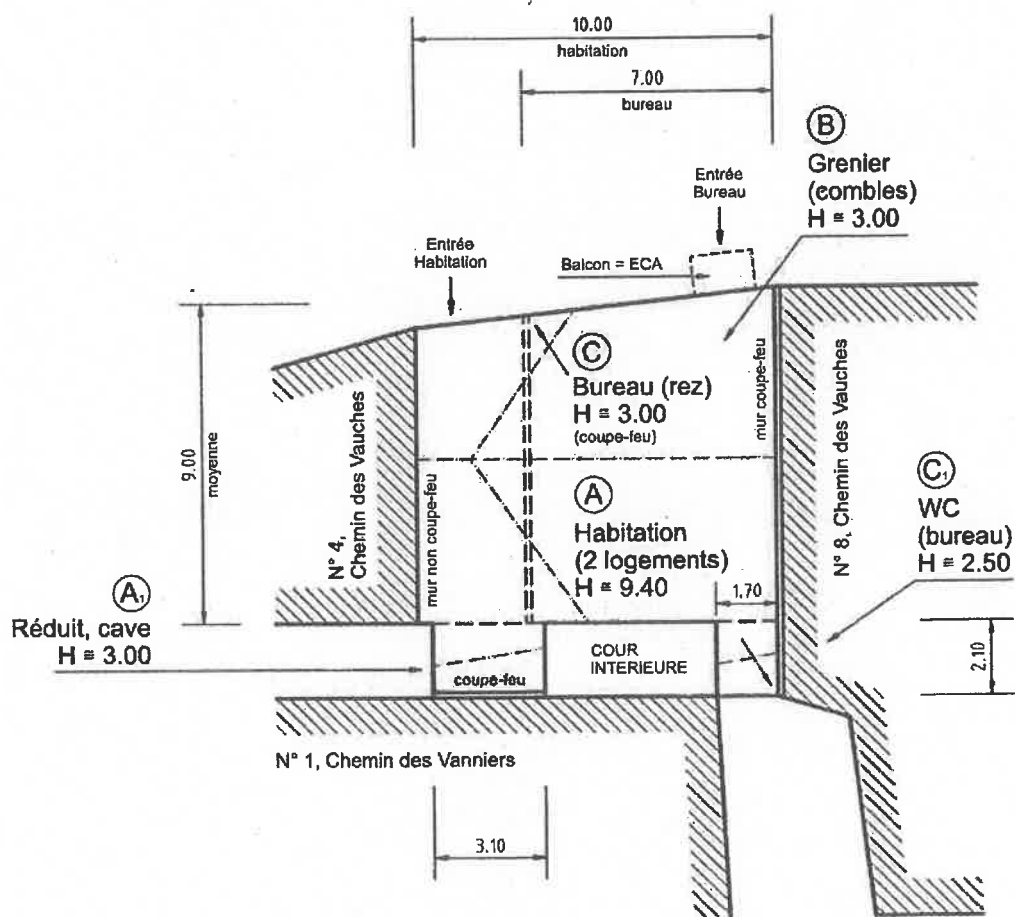
Objet no 1		Habitation				
Volume A	855 m3	à	CHF 625.-	=	CHF 409'375.-	
Volume A1	20 m3	à	CHF 625.-	=	CHF 12'500.-	
Volume B	270 m3	à	CHF 350.-	=	CHF 94'500.-	
Volume total	945 m3		VN CHF 516'375.-	arrondie à CHF	520'000.-	
			Valeur à neuf		CHF 620'000.-	

Objet no 2		Bureaux				
Volume C	190 m3	à	CHF 510.-	=	CHF 96'900.-	
Volume C1	10 m3	à	CHF 510.-	=	CHF 5'100.-	
Volume total	200 m3		VN CHF 102'000.-	arrondie à CHF	100'000.-	
			Valeur à neuf		CHF 100'000.-	

Récapitulatif	Valeur à neuf	CHF	620'000.-	Dépréciation	CHF	0.-
---------------	---------------	-----	-----------	--------------	-----	-----

Valeur d'assurance	Indice	135	CHF	620'000.-
--------------------	--------	-----	-----	-----------

Assuré avec TVA
-----------------



Les comparants requièrent l'inscription de cette servitude au  
Registre foncier où elle sera sommairement libellée comme  
suit :

Usage d'installations

Fonds servant :        feuillet No 662

Fonds dominant :     feuillet No 663

La présente servitude est concédée gratuitement.



3 copie(s) certifiée(s) conforme(s)

Delémont, le 11 FEV. 2024

Le Conservateur:

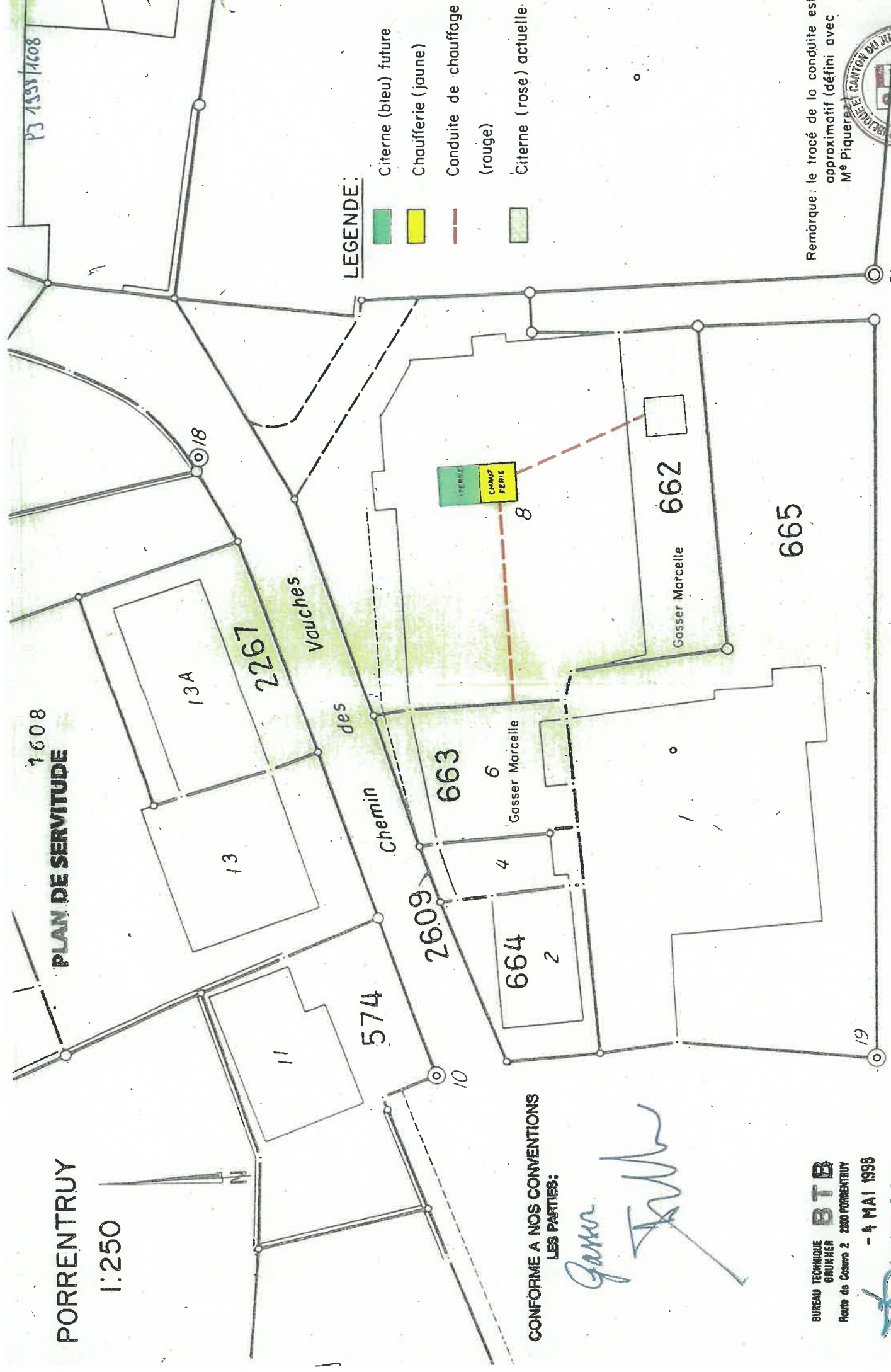
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rutser's".

P3 1539/408

# PLAN DE SERVITUDE

## PORRENTRU Y

1:250



### LEGENDE:

- Citerne (bleu) future
- Chaudière (jaune)
- Conduite de chauffage (rouge)
- Citerne (rose) actuelle

CONFORME A NOS CONVENTIONS  
LES PARTIES:

*Gasser*

*[Signature]*

BUREAU TECHNIQUE **BTB**  
BRUNNER  
Route de Cossera 2 2800 PORRENTRU Y

- 4 MAI 1996

*[Signature]*

Remarque: le tracé de la conduite est  
approximatif (défini avec  
Me Piquera)





## Meyer Christine

---

De : Plumey-Baffa Carolane <carolane.plumey@jura.ch>

Envoyé : mercredi, 31 janvier, 2024 10:09

À : Meyer Christine <christine.meyer@jura.ch>

Objet : RE: Mesures radon ft 663 Porrentruy

Bonjour Madame Meyer,

J'accuse réception de votre email et vous en remercie.

Selon votre demande, je vous informe qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée dans l'immeuble suivant :

- Feuillet n° 663, ban de Porrentruy, Rue des Vauches 6.

Meilleures salutations

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

Service de la consommation et des affaires vétérinaires

**Carolane Plumey-Baffa**

Collaboratrice administrative

Capucins 20

CH-2800 Delémont

T +41 32 420 5296

[carolane.plumey@jura.ch](mailto:carolane.plumey@jura.ch)



# PORRENTRUY

## 1:500

### EXTRAIT CADASTRAL CERTIFIE EXACT

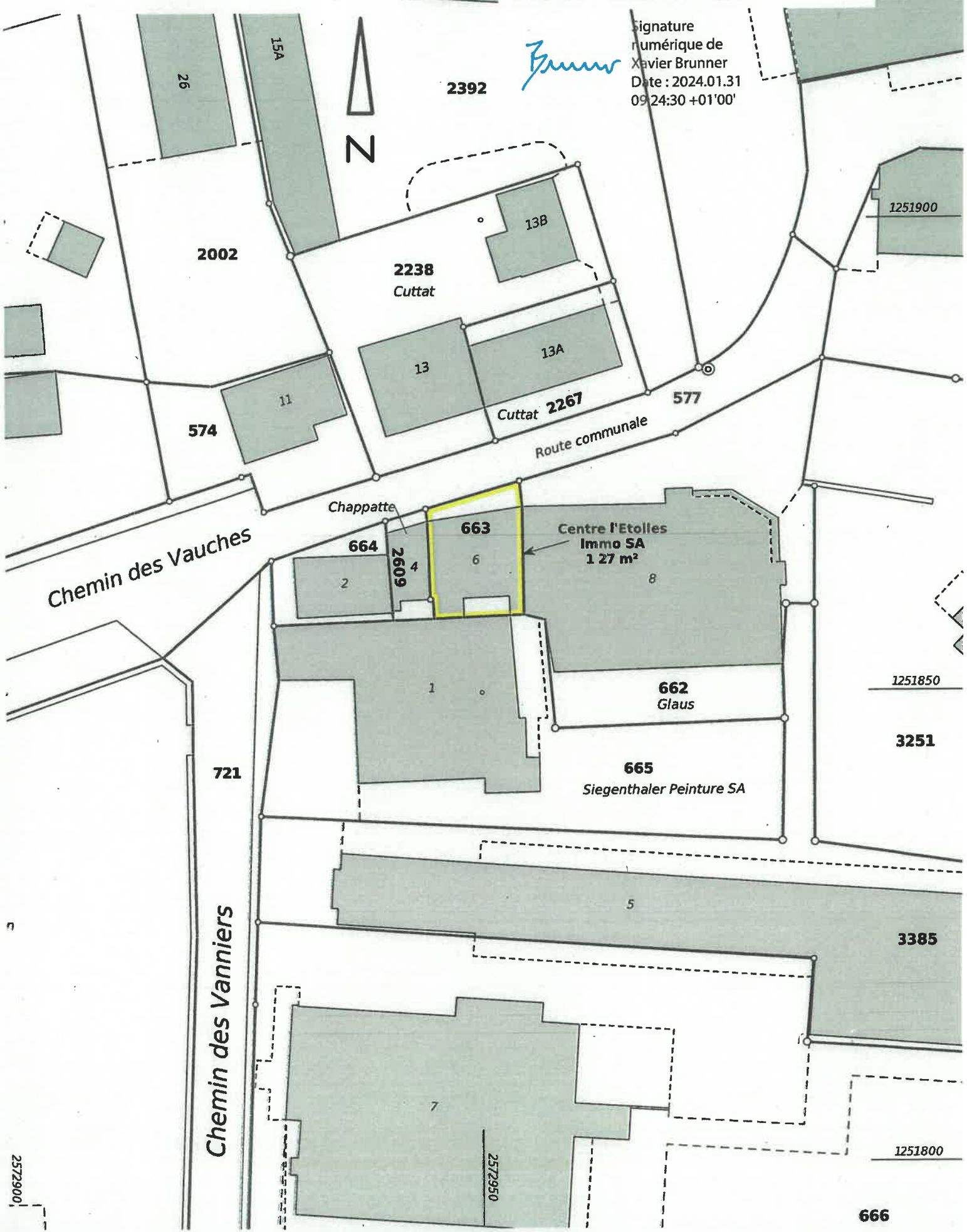
POUR LES SERVITUDES, SE REFERER AU REGISTRE FONCIER

Legende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)

PORRENTRUY, LE 31 JANVIER 2024

LE GEOMETRE CONSERVATEUR:

Signature  
numérique de  
Xavier Brunner  
Date : 2024.01.31  
09:24:30 +01'00'



2392

2002

2238  
Cuttat

13B

13

13A

Cuttat 2267

577

Route communale

574

11

Chappatte

664

2609

663

Centre l'Etolles  
Immo SA  
1 27 m<sup>2</sup>

Chemin des Vauches

2

4

6

8

662  
Glaus

1251850

3251

665  
Siegenthaler Peinture SA

721

1

5

3385

Chemin des Vanniers

7

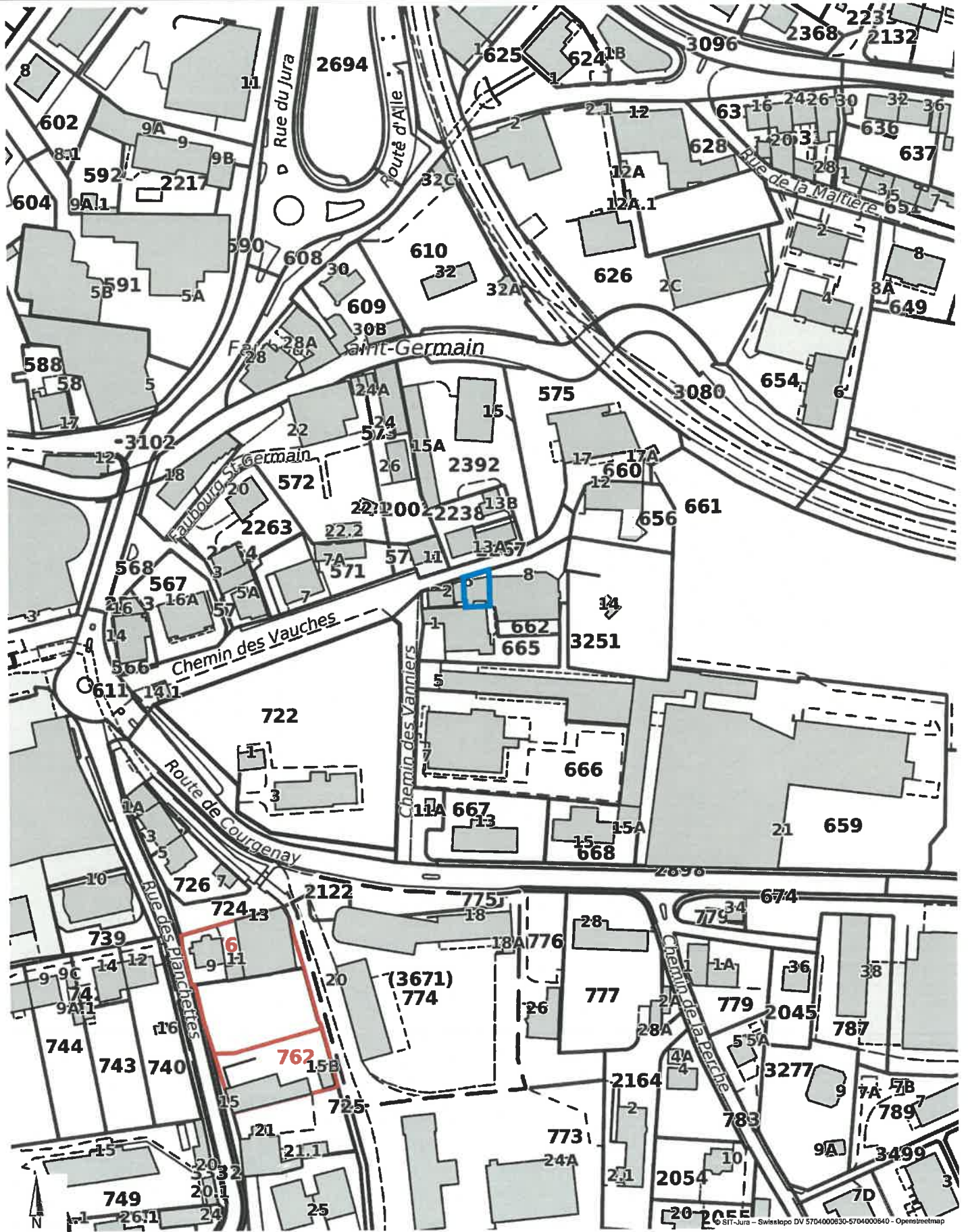
2572950

1251800

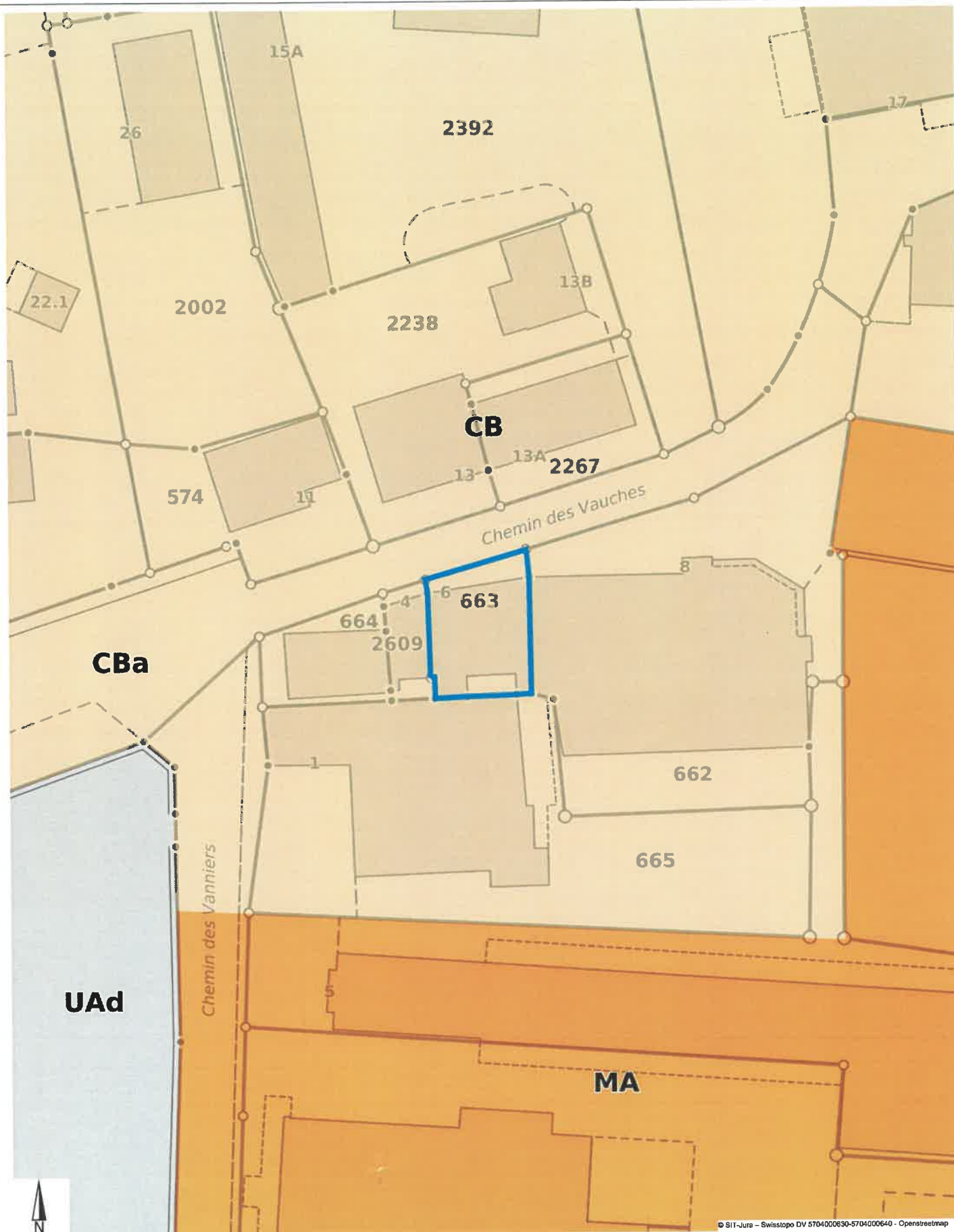
666

2572900





0 20 40 60m  
Echelle 1:2'000



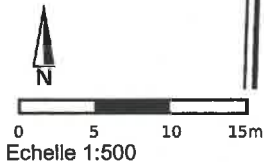
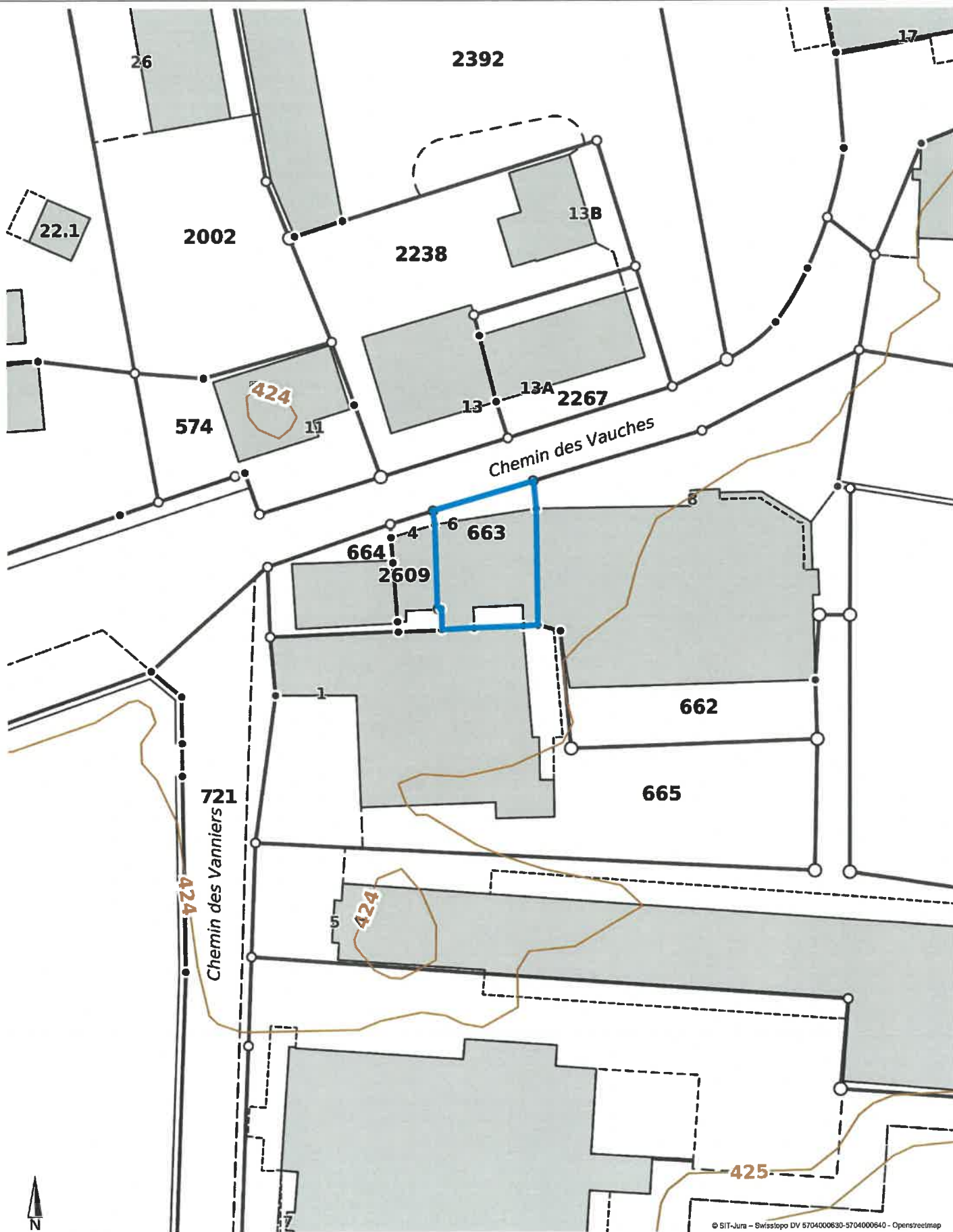
Echelle 1:500

## Aménagement





### Zones à bâtir

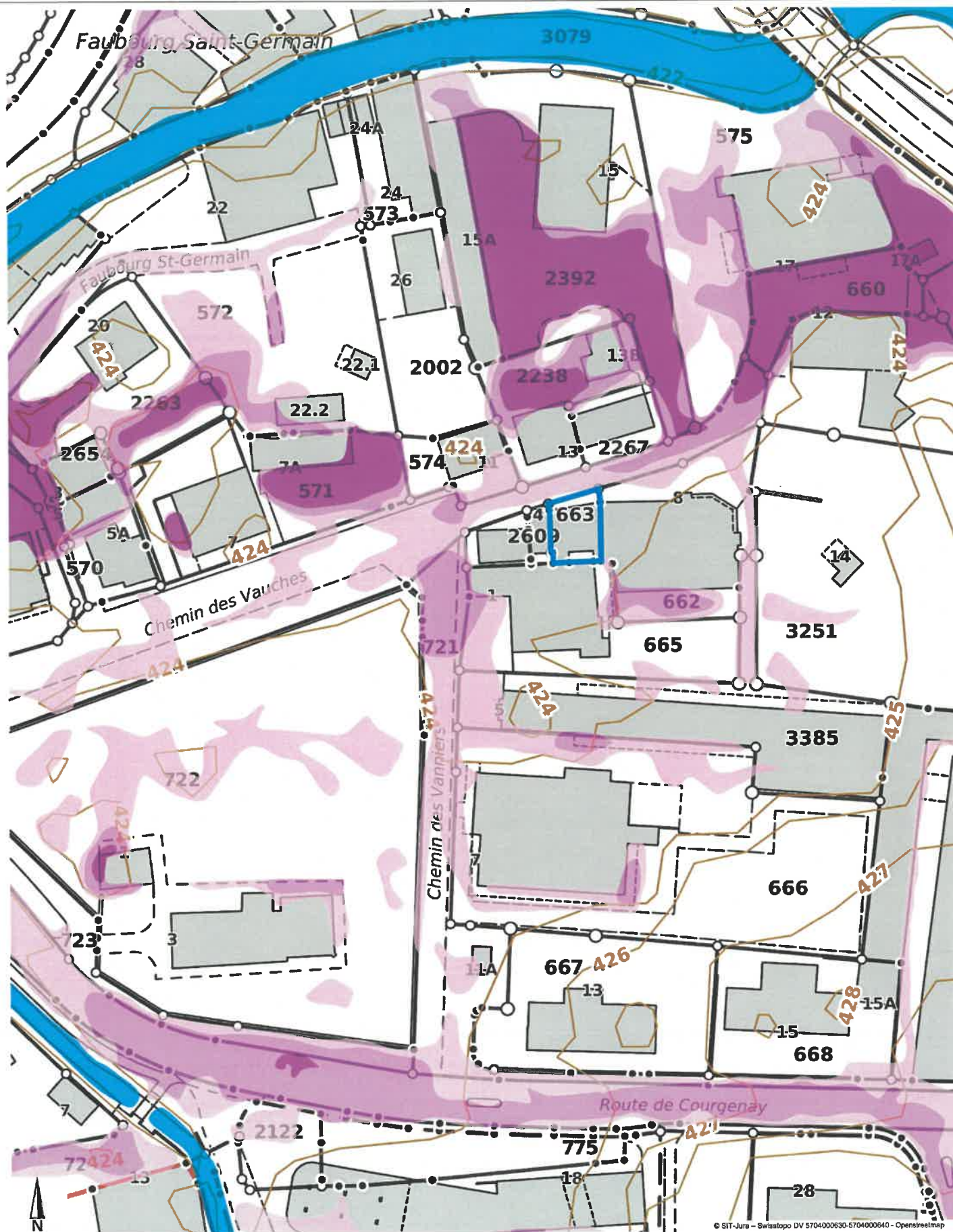
-  Zone centre
-  Zone centre, secteur CAa
-  Zone centre, secteur CAb
-  Zone mixte
-  Zone d'habitation
-  Zone d'activités
-  Zone d'utilité publique
-  Zone de sport et de loisirs
-  Zone de fermes
-  Zone de maisons de vacances
-  Zone de camping
-  Zone verte
-  Zone d'extraction de matériaux
-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





**Courbes de niveaux**

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



Echelle 1:1'000





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.

Impression du : lundi 18 mars 2024 09:37







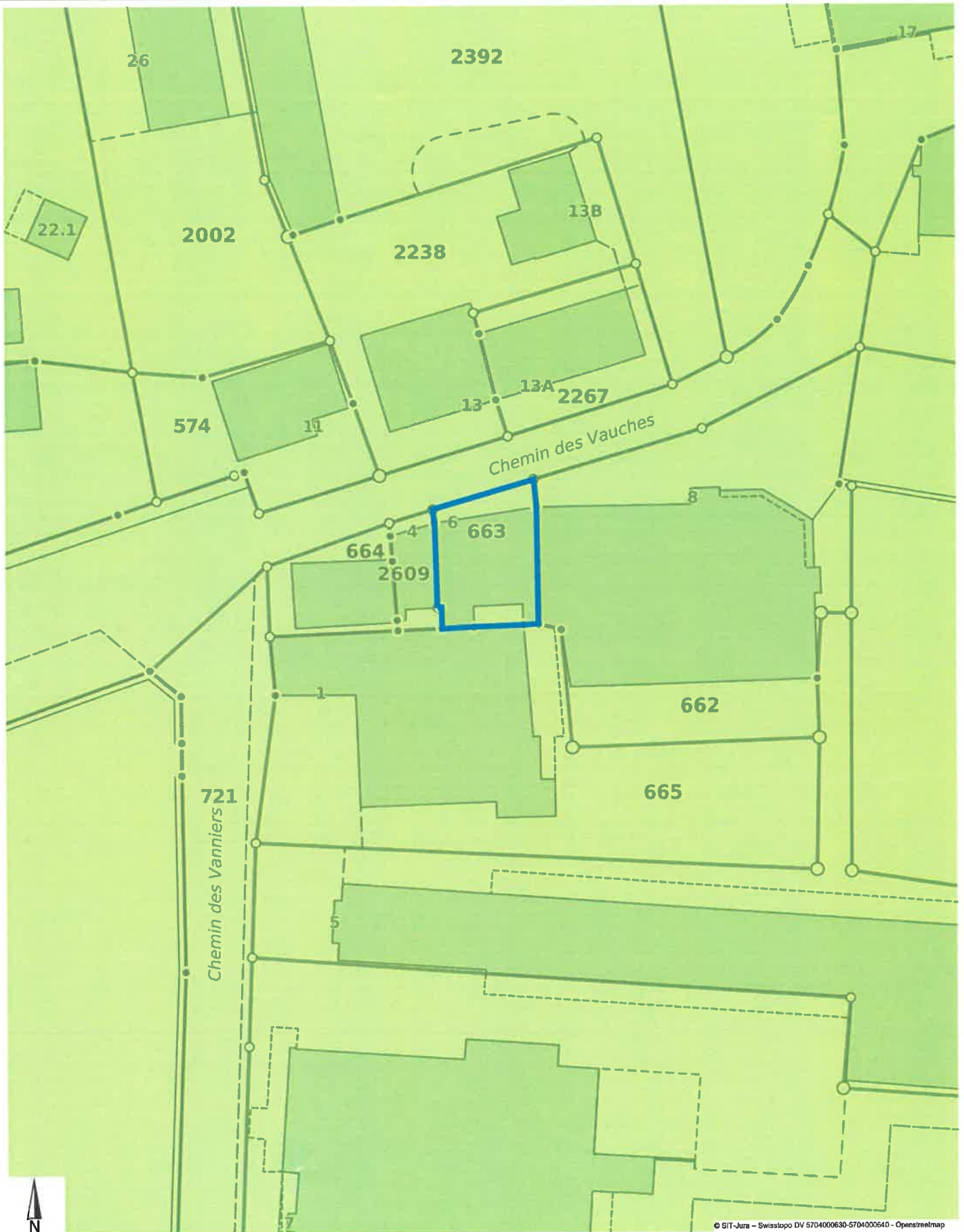
## Dangers naturels

### Carte de l'aléa de ruissellement

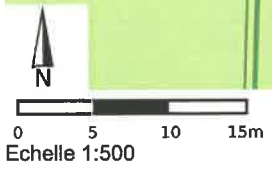
-   $0 < h \leq 0.1$  hauteur d'eau en [m]
-   $0.1 < h \leq 0.25$  hauteur d'eau en [m]
-   $0.25 \leq h$  hauteur d'eau en [m]
-  Cours d'eau

### Courbes de niveaux

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









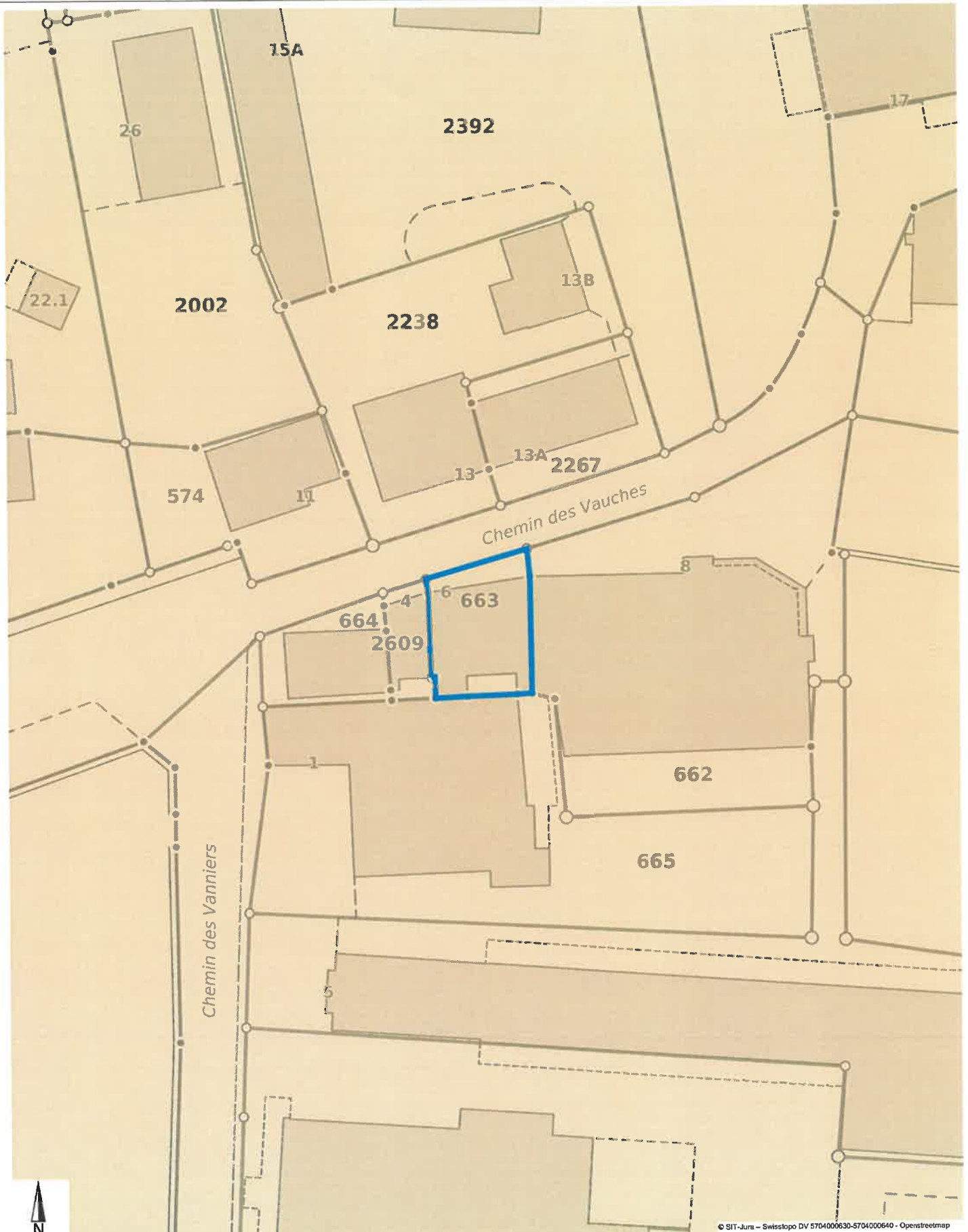
© SIT-Jura - Swisslipo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap



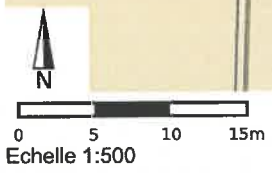
## Géologie

Limitation forages sondes géothermiques

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







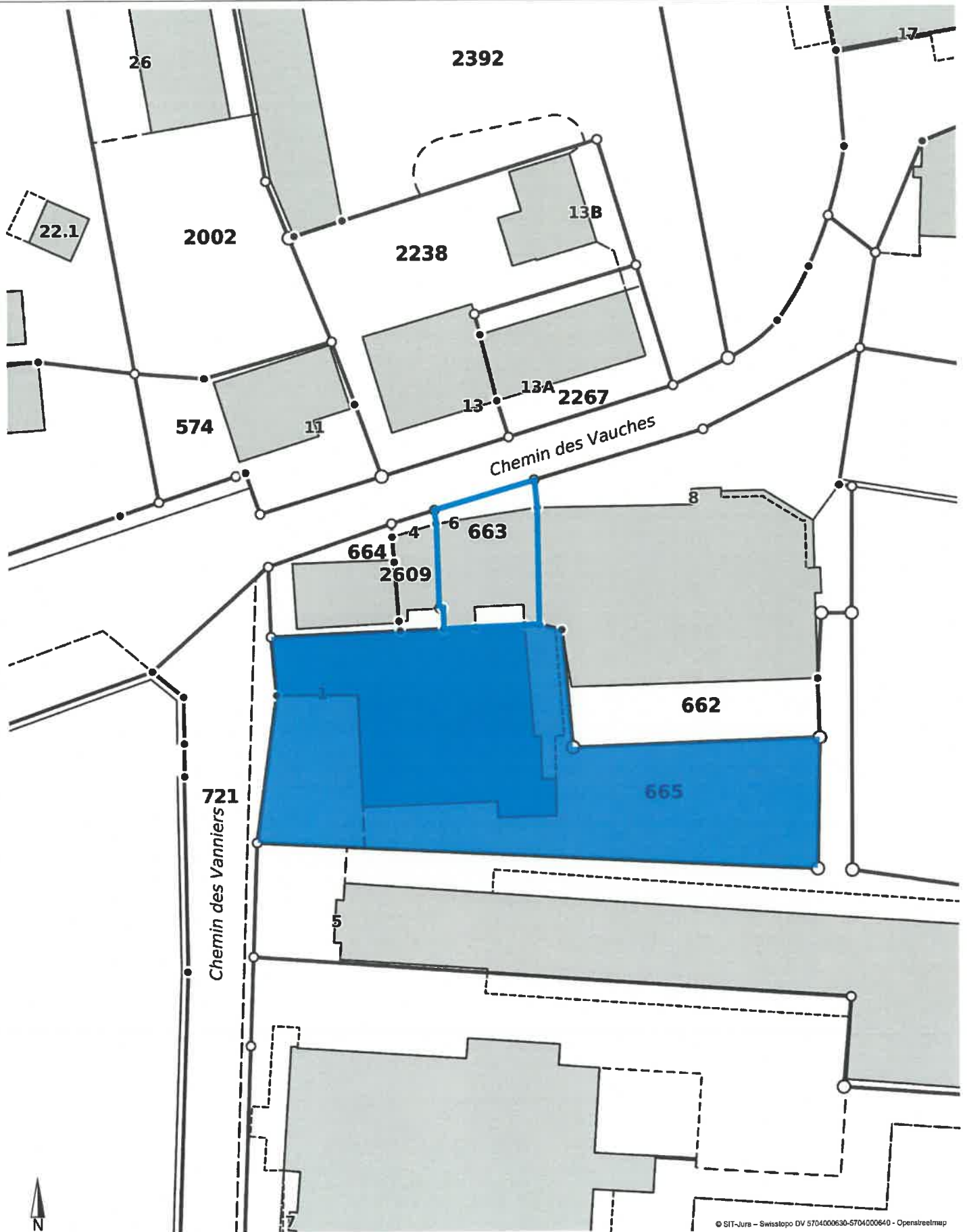
© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap



## Environnement

Degrés de sensibilité au bruit





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



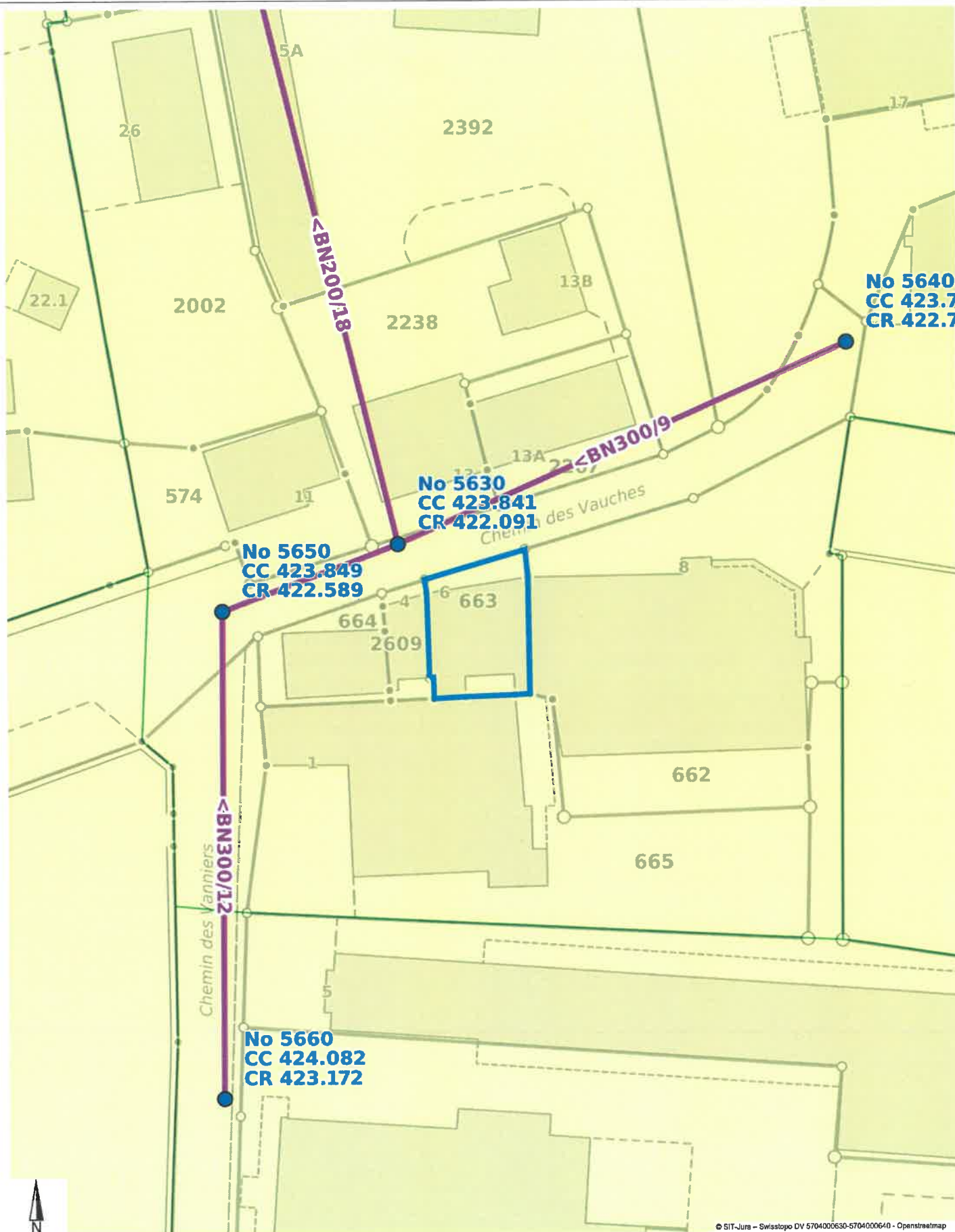
© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

## Environnement

Cadastre des sites pollués

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





Echelle 1:500



**Eaux usées**

Cadastre des canalisations







Chambres

- Chambre

Type de canalisations

-  Eaux mixtes
-  Eaux pluviales
-  Eaux usées
-  Autres





Etat des canalisations

-  Tronçon fortement détérioré (Z0)
-  Tronçon détérioré (Z1)
-  Tronçon défectueux (Z2)
-  Tronçon en état satisfaisant (Z3)
-  Tronçon en bon état (Z4)
-  Etat inconnu

Age des canalisations

-  Avant 1960
-  De 1960 à 1979
-  De 1980 à 1999
-  De 2000 à 2019
-  Depuis 2020
-  Inconnu

Ouvrages spéciaux

-  BEP
-  Station de pompage
-  DO
-  Autre

Installations d'infiltration

-  Infiltrations

Conduites des syndicats  
intercommunaux





Canalisations SEDE

-  Conduites SEDE

Plan général d'évacuation des eaux

Plan PGEE

Système d'évacuation prévu

-  Non raccordé
-  Système séparatif
-  Système unitaire
-  Inconnu



© SIT - Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

## Energie

Solaire: aptitude des toitures



-  Pas défini
-  Faible
-  Moyenne
-  Bonne
-  Très bonne
-  Top



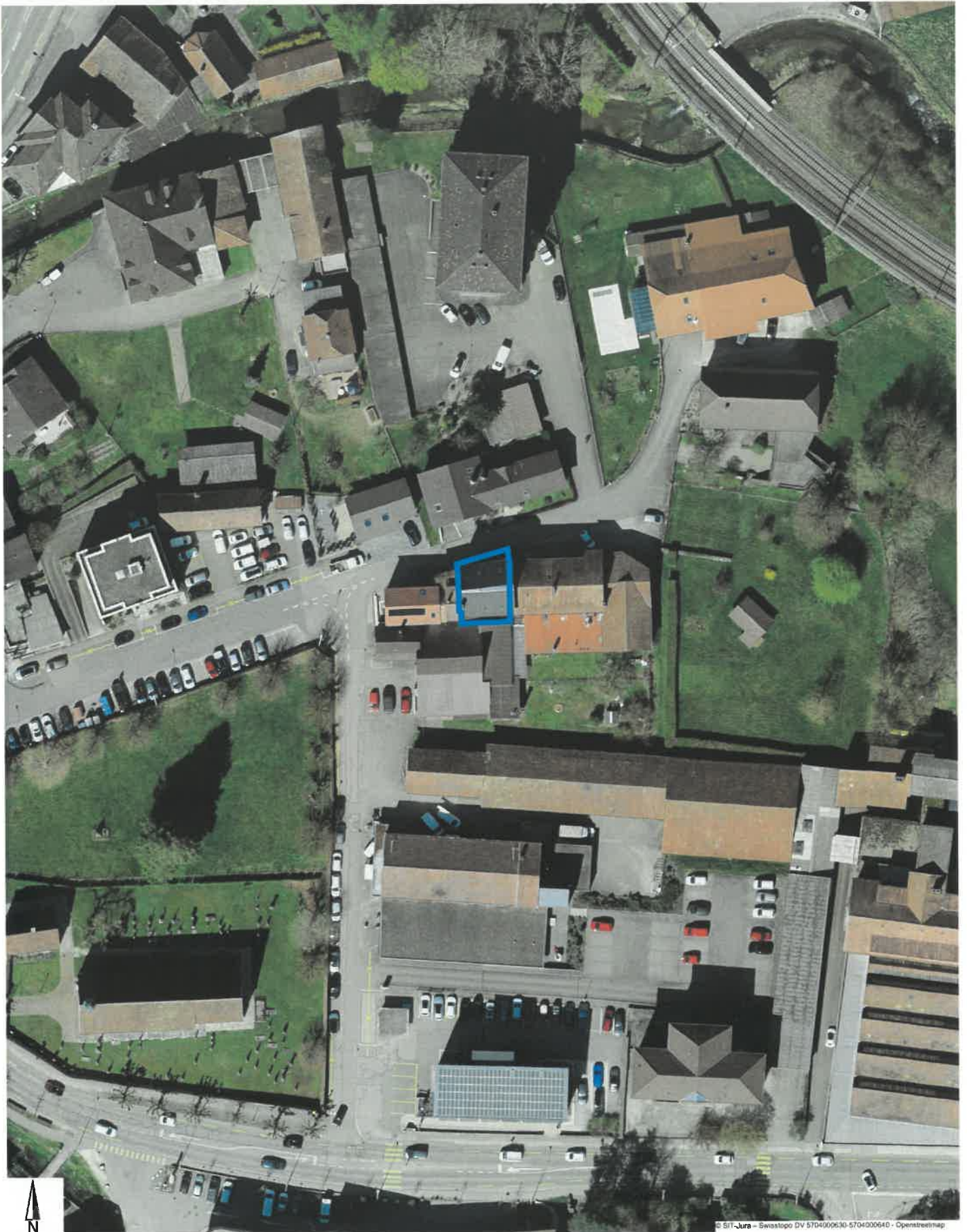
0 5 10 15m  
Echelle 1: 500  
Imprimé le 18.03.2024 09:27 MEZ  
<https://s.geo.admin.ch/bwf02kwrpnb>



## Radon :

	<=	1%
	2 –	10%
	11 –	20%
	>	20%





© SIT-Jura - Swisstopo DV 5704000630-5704000640 - Openstreetmap

0 10 20 30m  
Echelle 1:1'000

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.

Impression du : lundi 18 mars 2024 09:33















