

Narcisse WERMEILLE
Chemin Jolimont 27
nawermeille@net2000.ch

architecte Reg, A
estimateur AIJ (ECA)

2350 SAIGNELEGIER
tél. 032 951 24 28
mobile 079 219 25 65

Immeuble feuillet No. **0385** Commune de Muriaux
Habitation, ancien rural, écurie, grange, Le Cerneux-Veusil Dessus **157**
Assise, aisance

COMMUNE MIXTE de MURIAUX, 2338 LES EMIBOIS - MURIAUX

ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Saignelégier, le 20 décembre 2018/n



Vue du Sud

1. OBJET Immeuble feuillet No. **0385** Commune de Muriaux
Habitation, ancien rural, écurie, grange, Le Cerneux-Veusil Dessus **157**
Assise, aisance

coordonnées topographiques : 565'800 / 225'720
altitude : 1'065 m

Superficie de la parcelle	Admis 900 m2	900 m2
Surface bâtiment	222 m2	
Surface en dur	0 m2	
Surface verte	678 m2	

Valeur officielle (2018)		76'400
Habitation non agricole, 157	76'400	
Assise, aisance, 900 m2	0	

Valeur locative 4'380

Valeur ECA (135/2018)		Fr. 535'000
Habitation No. 157 , valeur à neuf (estimé en 2018)	420'000	
Ecurie-Remise No. 157 , val. au prix du jour (estimé en 2018)	115'000	

Propriétaire : **COMMUNE MIXTE de MURIAUX,
2338 LES EMIBOIS - MURIAUX**

Visite des lieux :
(en présence de Jean-Jacques BROSSARD)

7 novembre 2018

2. DESCRIPTION ET CONSIDERATIONS GENERALES

HABITATION, ANCIEN RURAL, No. 157

Bâtiment construit en **1820**, comme habitation et partie rurale, modifié en **1977**.

Disposition assez typique de l'époque, soit . HABITATION sur 2 niveaux au Sud-Est.
ECURIE avec GRANGE en dessus à l'Ouest.

CONSTRUCTION : Murs massifs en pierres et chaux crépis. Le mur de façade Sud de la partie grange a été refait à neuf en briques de ciment de 15 cm, crépies à l'extérieur et visible à l'intérieur.

La partie, actuellement fermée au Sud-Est, est pratiquement toute en vitrage.

TOITURE : Charpente en bois. La structure et les chevrons sont anciens et encore noircis par la fumée. En **1977**, le lambrissage en bois a été refait à neuf ainsi que la couverture en tuiles béton et la ferblanterie en tôle galvanisée.

La PARTIE HABITATION a été améliorée à différentes reprises. : voir détail ci-après.
CHAUFFAGE par un fourneau-potager dans la cuisine et un poêle moderne à bois dans le séjour.

FENÊTRES : en bois à double vitrage. Contrevents à lamelles en bois pour 2 fenêtres Sud.

La PARTIE RURALE n'est plus utilisée selon son affectation primaire, et il n'y a pas eu de transformations depuis longtemps.

Un mur coupe-feu jusque sous les tuiles a été construit, selon directives de l'ECA.

Ce bâtiment est relié au réseau d'eau potable et au réseau électrique.

Il **n'est pas relié** à la canalisation communale. Les eaux usées sont déversées dans une ancienne petite fosse à purin qui doit être vidée périodiquement.

Il n'est pas relié à une antenne collective TV.

Ce bâtiment n'a pas de sous-sol (à part une petite cave à mi-hauteur).

Il comprend :

au REZ-DE-CHAUSSEE :

PARTIE HABITATION EST :

1 entrée-dépôt Est, 20 m². Cette partie était extérieure et a été fermée lors des dernières transformations. Pratiquement toute vitrée. Sol ciment peint.
Plafond = toit, chevrons et lambrissage visibles.

1 cuisine, 19.2 m². Sol (marbre reconstitué), murs crépis, plafond lames sapin.
Il y a 2 escaliers en métal pour l'accès aux chambres de l'étage, et 1 escalier en carrelage pour la cave en demi sous-sol.
1 potager à bois HAAS + SOHN, 1 évier en grès.
(le lave-vaisselle appartient à la locataire).

1 salle de bain, 5.0 m2. Sol (marbre reconstitué), murs crépis et en partie carrelés, plafond en panneaux perfecta.
WC au sol, lavabo, douche murée avec parois en plexiglas.
1 chauffe-eau électrique de 150 l, domotec.
1 radiateur électrique direct.

1 chambre de séjour Nord, 28.5 m2. Sol carrelage grès émaillé, murs crépis, plafond fausses poutres visibles et pavatex perforé entre ces poutres.
1 poêle moderne à bois. (environ 6 ans).

depuis la cuisine, accès à :

1 cave en demi sous-sol (5 marches d'escaliers), 15.0 m2.
Sol ciment, plafond bois (assez neuf).
Porte spécial en métal (à cause du radon semble-t-il).

depuis la cuisine, par un escalier en métal, accès à

à l' ETAGE :

1 chambre Sud-Est, 14.5 m2. (en dessus de la cave). Sol tapis, parois en lames sapin teintées brun, plafond placoplâtre (fait par la locataire).

*depuis la cuisine, par un **autre** escalier en métal, accès à*

1 hall, 21.9 m2, y c les surfaces d'escaliers, (en dessus de la cuisine).
Plancher en parquet synthétique (genre pergo), plafond 1/3 mansardé, en lames sapin.

depuis ce hall : 1 porte en métal pour accès à la grange.

1 chambre Nord, 17.1 m2. Sol tapis, parois lames sapin, plafond en partie = toit, en partie en faux-plafond, lames sapin.

1 réduit Est, 11.6 m2. Plancher en panneaux de bois homogène, plafond = toit, lames sapin.

PARTIE RURALE :

Ecurie Nord-Ouest, Sol ciment, avec encore les planches pour les couches.
Plafond en bois blanchi à la chaux. Etat moyen à mauvais.

à l' ETAGE : Entrée Sud par une large porte en bois.

Grange servant Sol en larges madrier de sapin.
Certaines parties sont en mauvais état.

3. ETAT D'ENTRETIEN

HABITATION : La structure de ce bâtiment (toit et murs) est en état bon à moyen.

L'isolation thermique, notamment du toit n'est pas suffisante.

La locataire a procédé à certaines petites améliorations et l'ensemble est entretenu correctement.

PARTIE RURALE : La structure de la charpente est ancienne et encore en bon état. Le sol en madriers est en état moyen, il y a des risques de cassures.

SUR L'ENSEMBLE : Le toit a été refait à neuf en 1977. Il est en bon état.

Le tout accuse une vétusté selon les âges respectifs.

Il y a quelques fissures dans les façades, notamment à l'Ouest et au Nord.

4. SITUATION

Situation très intéressante isolée au milieu de pâturages verts, à 250 m d'autres maisons d'habitations et d'un restaurant.

Terrain plat avec un bon dégagement et un bon ensoleillement.

Le hameau du Cerneux-Veuil dessus se situe à environ 1.7 km Sud de la route Les Breuleux - La Chaux-de-Fonds. Accès par une route asphaltée sans autres destinations. Ce hameau compte une dizaine de maisons, dont un restaurant et hôtel.

La gare des Breuleux est à environ 6 km, celle de La Ferrière est à 7 km.

Au point de vue touristique, cette région est intéressante.

5. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Ils sont pratiquement inexistants. Un chemin d'accès à moitié groisé.

Le parc à chiens a été aménagé par la locataire.

Le reste de la parcelle prévue est en herbe.

6. VALEUR REELLE (VRL)

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

La valeur du terrain. Les aménagements extérieurs dans l'état actuel.
Les taxes et frais de raccordements.

HABITATION ANCIEN RURAL No.157 :

HABITATION EST : sur 2 niveaux (cube ECA)

env. 655 m³ à env. Fr. 640.00 =

420'000.00

- dépréciation de vétusté et part d'entretien, et
déduction pour manque d'isolation, env. 40 %

- 168'000.00

valeur réelle

252'000.00

PARTIE RURALE OUEST :

(cube ECA) :

env. 670 m³ à Fr. 195.00 =

131'000.00

- dépréciation de vétusté et part d'entretien, et part de
désaffectation, env. 80 %

- 92'000.00

valeur réelle :

39'000.00

TERRAIN : admis 900 m² à Fr. 40.00 =

36'000.00

AMENAGEMENTS EXTERIEURS, estimé à ce jour

0.00

+ **TAXES et FRAIS** divers de raccordements, eau,
électricité, tél. env.

16'000.00

343'000.00

VALEUR REELLE (VRL)

Fr. 340'000.00

7. VALEUR DE RENDEMENT (VRT)

Dans ce cas d'un objet familial privé, la valeur de rendement n'est pas prise en compte dans un calcul proportionnel. Elle n'est donc pas calculée.

8. VALEUR VENALE (VV)

Facteurs influençant la valeur vénale finale :

Le bâtiment est en état moyen, Le toit sur l'ensemble est bon.

*La partie habitation est intéressante, mais rudimentaire (chauffage par fourneaux),
L'état actuel est moyen à bon, mais plusieurs choses sont à améliorer.*

*La partie rurale est vétuste et en état moyen à mauvais pour l'écurie.
La non utilisation de cette partie rurale est un problème.*

*La situation est très intéressante dans un endroit calme, avec un très bon
dégagement et bon ensoleillement.*

*L'isolement et l'éloignement des transports publics peuvent être appréciés ou non.
La gare des Breuleux est à 6 km, celle de la Ferrière à 7 km.*

C'est un objet rare à la campagne.

La transaction pourra t'elle se faire ? Selon la LAT (Loi sur l'Aménagement du territoire).

Cette valeur vénale reflète la situation actuelle.

Un nouveau propriétaire devra impérativement :

1. Se raccorder à une station d'épuration existante ou :

2. Construction d'une station d'épuration individuelle, en
remplacement de la fosse à purin.

Coût estimé selon d'autres réalisations, environ Fr. 25'000.00 à 30'000.00

Basé sur les calculs ci-dessus, et tenant compte de mes remarques,
je détermine, pour **une part** de ce feuillet No **0385**, une

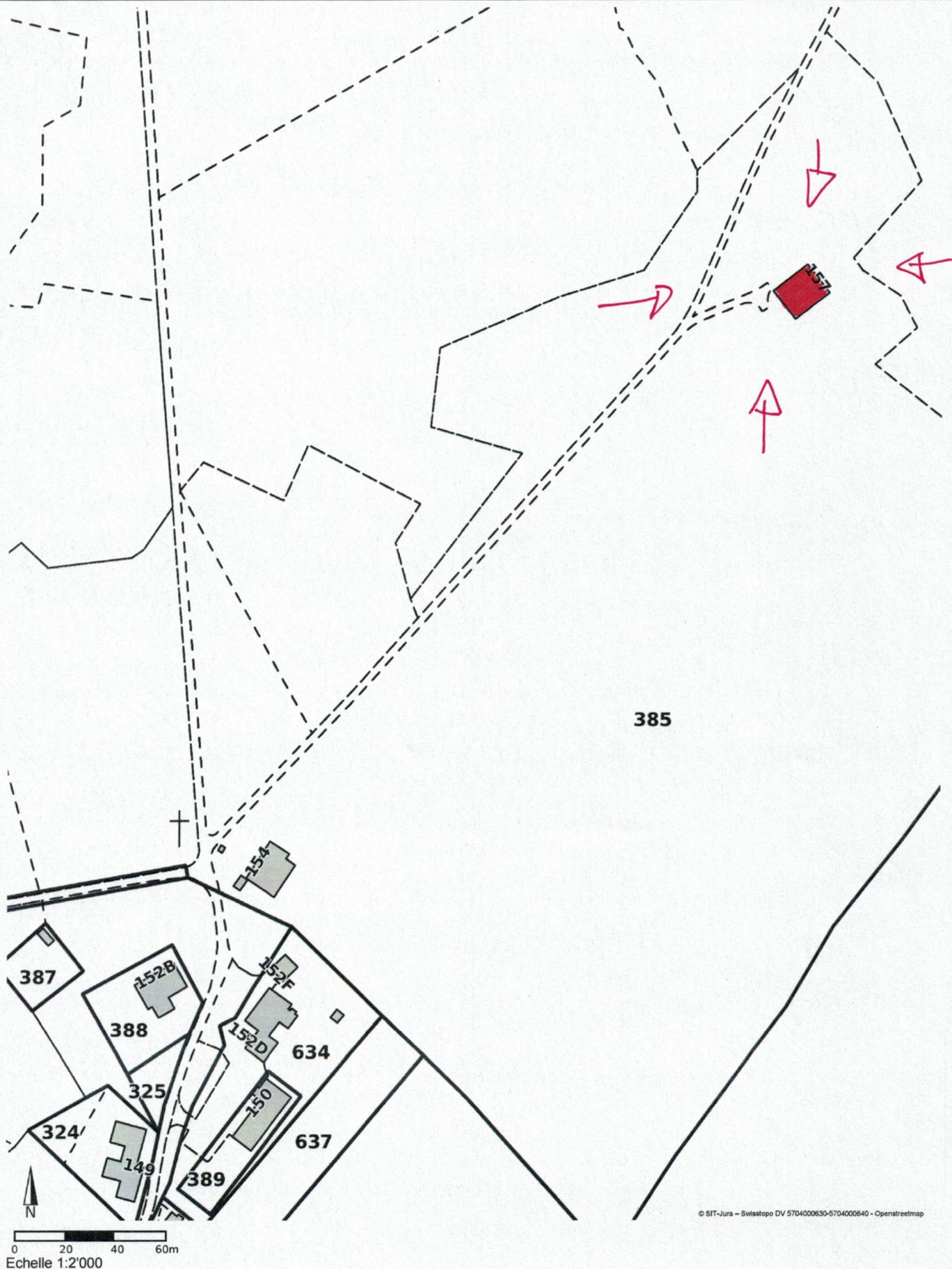
VALEUR VENALE (VV) à ce jour, de	Fr. 310'000.00
---	-----------------------

*NOTICE : En cas de vente, il y aura lieu, éventuellement, de discuter avec la locataire actuelle, des
différents travaux et investissements faits et payés par elle-même. (voir liste à part).*

Saignelégier, le 20 décembre 2018/n

L'expert :

Narcisse WERMEILLE



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

Plan de situation

1:500

Muriaux / Le Cerneux-Veusil

Projet de mutation



Le Bémont, le 8 avril 2022

André Tschudi

Au Village 5 2360 Le Bémont info@fmgeomatique.ch +41 79 796 33 13 +41 32 951 41 22

