PHÉNIX
REAL ESTATE

Magnifique maison d'hôtes
sur terrain de 1307 m²



Route Principale 13
2912 Roche d'Or
Fr. 980'000.-
Matériel d'exploitation et mobilier compris

Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

Emplacement idyllique

SITUATION

A 15 minutes de l'autoroute.

Terrains aux alentours du bâtiment non constructibles.



Places de parc

Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

Lachat Immobilier Sàrl
Rue de l'Eglise 16
2854 Bassecourt
Tél. 079/678.09.89
info@lachat-bat.ch
www.lachat-bat.ch

EXTERIEURS

















Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

TECHNIQUE





COMMUNS



Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

CHAMBRES D'HÔTES, DORTOIR ET SALLE











Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch











Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

PHÉNIX
REAL ESTATE

APPARTEMENT













Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

DESCRIPTION

SOUS-SOL :

Technique avec chauffage mazout, citerne, buanderie, abri, garage

Cuisine, salle à manger et terrasse pour chambres d'hôtes

CHAMBRES D'HÔTES :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

3 Chambres individuelles avec chacune sa salle de bains, wc et lavabo

ÉTAGE :

Dortoir avec ses sanitaires (douche, wc et lavabo)

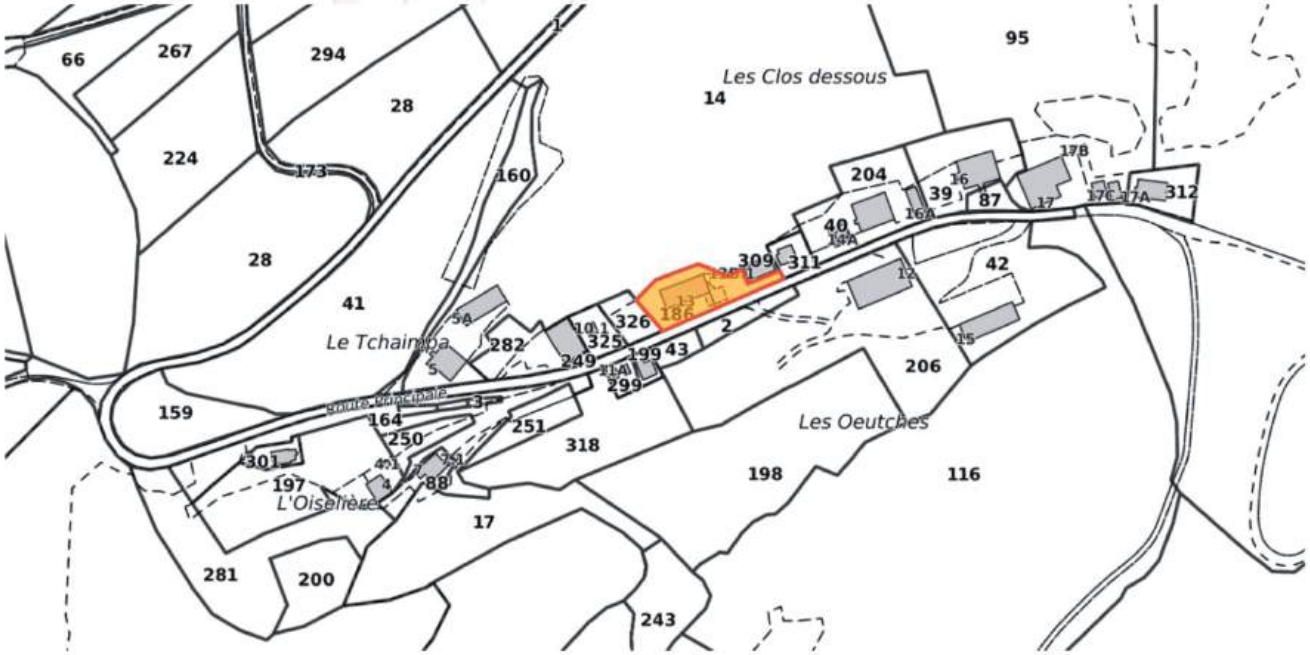
APPARTEMENT 2.5 PCES :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

1 grande cuisine toute équipée, ouverte sur salon avec cheminée, salle à manger et accès direct sur le jardin

ÉTAGE :

1 grande chambre mansardée avec toilette, douche et grand lavabo séparés



Yenny Beuchat
Phénix Real Estate
Rue de la prefécture 9
2800 Delémont

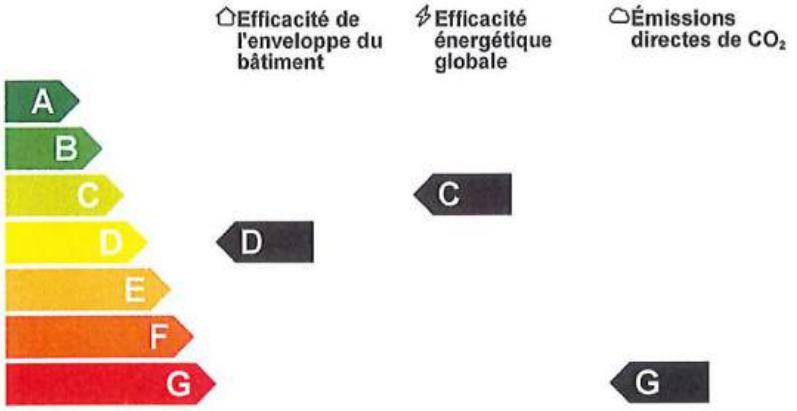
+41(0)79 614 06 20
info@phenixrealestate.ch

CECB
Certificat énergétique cantonal des bâtiments

CECB

COPIE

JU-00004436.01



Efficacité de l'enveloppe du bâtiment — **82 kWh/(m²a)**

D — L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique moyenne. Les déperditions dépassent de près de 2 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale — **174 kWh/(m²a)**

C — L'efficacité énergétique globale est tout juste satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.

Émissions directes de CO_2 — **35 kg/(m²a)**

G — Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO_2. L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Émissions de gaz à effet de serre — **49 kg/(m²a)**

La production d'électricité et du chauffage à distance génère également des émissions de gaz à effet de serre en amont. Elles n'ont aucune influence sur la classification des émissions directes de CO_2 générées par le bâtiment, mais sont également indiquées ici à titre indicatif.

Adresse
Route Principale 13
2912 Roche-d'Or
Commune: Haute-Ajoi

Année de construction
1956

Année rénovation
2015

Affectation du bâtiment
Habitat collectif (Cat. I)

Numéro EGID_EDID
985886_0

Date de la visite
11.12.2025

Expert
Gérard Struchen
g-energie Sàrl
Bureau Technique CVS - CECB
Route de Coeuve 2
2900 Porrentruy

Date, signature

16.12.2025

g-energie Sàrl
Bureau technique CVS
Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de Gruère 5 -2350 Saignelégier

Évaluation et remarques

Enveloppe du bâtiment

Toit



7'702 kWh

●●●

Murs

19'711 kWh

●●

Fenêtres

9'205 kWh

●●

Sol

18'245 kWh

●●

Ventilation



13'609 kWh

Technique du bâtiment

Chauffage



51'639 kWh

●●

Eau Chaude



19'269 kWh

●●

Appareils et éclairage



9'479 kWh

●●

Production PV (Production imputable au bâtiment)



Non existant

Énergie
|||| État initial

État
●●● neuf
●● usé
● abîmé
en fin de vie

Enveloppe du bâtiment

Toit



État initial: L'isolation thermique du toit est bonne.

Améliorations possibles: Aucune mesure particulière n'est nécessaire.

Murs



État initial: L'isolation thermique des murs extérieur ossature bois est bonne. L'isolation thermique des murs extérieurs au sous-sol est inexistante.

L'isolation thermique des murs contre terrain est insuffisante et contre local non chauffé est inexistante.

Améliorations possibles: Des mesures d'isolation thermique des murs extérieurs sous-sol pourraient être planifiées. Elles servent également à l'entretien.

Des mesures d'isolation thermique des murs contre terrain et contre local non chauffé devraient être planifiées. Elles servent également à l'entretien.

Fenêtres et portes

État initial: Les fenêtres sont récentes et répondent aux valeurs énergétiques actuelles.

Améliorations possibles: Le remplacement des fenêtres n'est pas à prévoir

Sol

État initial: L'isolation thermique de la dalle radier contre terrain est insuffisante.

L'isolation thermique de la dalle contre locaux non chauffés est insuffisante.

Améliorations possibles: Des mesures d'isolation thermique de la dalle radier contre terrain devraient être planifiées. L'ajout d'isolation sur cet élément est complexe, vu sa situation.

Des mesures d'isolation thermique de la dalle contre locaux non chauffés devraient être planifiées.

Ventilation



État initial: La ventilation se fait manuellement par les fenêtres.

Améliorations possibles: Pour réduire les besoins énergétiques, il faudrait envisager une installation de ventilation avec récupération de chaleur. L'ajout de cette installation peut être complexe, vu la situation.

Technique du bâtiment

Chauffage



État initial: L'efficacité énergétique du producteur de chaleur fossile ne répond plus aux tendances énergétiques et environnementales actuelles. Il a une efficacité énergétique insuffisante et génère des émissions directes de CO2.

Les valeurs de consommation énergétiques sont estimatives (données effectives non communiquées).

Améliorations possibles: Il convient de remplacer dans le futur le producteur de chaleur fossile par un producteur de chaleur de la dernière génération fonctionnant entièrement avec énergie renouvelable.

Eau chaude



État initial: L'efficacité énergétique du producteur d'eau chaude sanitaire ne répond plus aux tendances énergétiques et environnementales actuelles. Il a une efficacité énergétique insuffisante et génère des émissions directes de CO2.

Les valeurs de consommation énergétiques sont estimatives (données effectives non communiquées).

Améliorations possibles: Il convient de remplacer le producteur de chaleur fossile pour l'eau chaude sanitaire par un producteur d'eau chaude sanitaire de la dernière génération fonctionnant entièrement avec énergie renouvelable.

Appareils et éclairage



État initial: Les appareils électriques et les luminaires sont récents et répondent aux exigences actuelles.

Améliorations possibles: Aucune mesure particulière n'est nécessaire.

Photovoltaïque



État initial: Il n'y a pas d'autoproduction d'électricité.

Améliorations possibles: L'installation d'un système photovoltaïque doit être examinée. L'autoproduction d'électricité est en général économique et contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Comportement utilisateur



Le CECB donne une évaluation de la performance énergétique du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant·e, peut être très différente des données chiffrées du CECB. Les recommandations du document CECB ne concernent donc que l'enveloppe du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, l'exploitation économe en énergie est l'une des mesures les plus efficaces et les plus rentables que l'on puisse prendre. Des économies substantielles sont possibles en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver.

Revalorisation



Conseils et recommandation: Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et de maintenir la valeur d'un bâtiment. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des surélévations ou des extensions ; on peut aussi revoir l'agencement des pièces ou agrandir des balcons. Il est pertinent d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Une rénovation Minergie est à envisager.

Description détaillée du bâtiment



Station météo

La Chaux-de-Fonds

Affectation du bâtiment [m²]	Surface de référence énergétique
Habitat collectif (Cat. I)	528
Total	**528**

Généralités

Nombre d'étages entiers	3
Nombre d'appartements	5
Nombre moyen de pièces	≤ 1.5
Facteur d'enveloppe	1.82

Valeurs U [W/(m²K)]	Contre extérieur / ≤ 2 m sous terre	Contre espace non chauffé ou contre terrain
Toit	0.22	-
Murs	0.36	1.5
Fenêtres et portes	1.3	-
Sol	-	1.1

Consommation mesurée [kWh/a]	Basée sur des valeurs moyennes
Mazout	73'500
Électricité	12'000

Producteur de chaleur	Degré de couverture / fraction utile: Chauffage	Eau chaude	Année
Chaudière à mazout	100 % / 0.82	100 % / 0.68	1999

Puissance de chauffage[1]

Puissance spécifique de chauffage [W/m²]	30
Charge thermique nominale [kW]	18

Concept de ventilation

Ventilation par fenêtres, Hotte aspirante, Extraction air vicié Salle de bains/WC	
Débit d'air thermiquement actif [m³/(hm²)]	0.7 (étanche)

Production d'électricité [kWh/a]	
Photovoltaïque	0
Installation de couplage chaleur-force	0
Pris en compte pour le bâtiment	-

Part du besoin en énergie finale [%]	
Fossile	86.4
Solaire	0.0

Valeurs limites des indices énergétiques	Pour la classe "B"
Efficacité de l'enveloppe du bâtiment [kWh/(m²a)]	47
Efficacité énergétique globale [kWh/(m²a)]	126
Émissions directes de CO_2 [kg/(m²a)]	5.87

[1]Les données sont calculées approximativement selon la norme SIA 384:201 sur la base de l'utilisation standard du CECB. Elles constituent des valeurs indicatives pour les besoins en puissance du chauffage des locaux.

Renseignements généraux
Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB et à quoi sert-il?
Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?
L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO_2 indique la quantité de CO_2 émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO_2 nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m²a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO_2, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO_2
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haute fraction utile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO_2.
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO_2, par exemple pour couvrir les pointes de charge.
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO_2, peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO_2. Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO_2, par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO_2 et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO_2. L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

Minergie
Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.

www.minergie.ch/fr

Autres informations
Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc.

www.endk.ch/fr

g-energie
Gérard Struchen
Bureau technique
Chauffage Ventilation Sanitaire

CECB® MINERGIE® PARTENAIRE SPÉCIALISTE

CECB® certificat énergétique cantonal des bâtiments









g-energie Sàrl
www.g-energie.ch
info@g-energie.ch

Route de Coeuve 2
2900 Porrentruy
+41 (0)32 466 14 74

Rue de la Gruère 5
2350 Saignelégier
+41 (0)32 950 19 61

Place Numa-Droz 2
2000 Neuchâtel
+41 (0)79 694 85 94

g-energie
Gérard Struchen
Bureau technique
Chauffage Ventilation Sanitaire

CECB® MINERGIE® PARTENAIRE SPÉCIALISTE

CECB® certificat énergétique cantonal des bâtiments









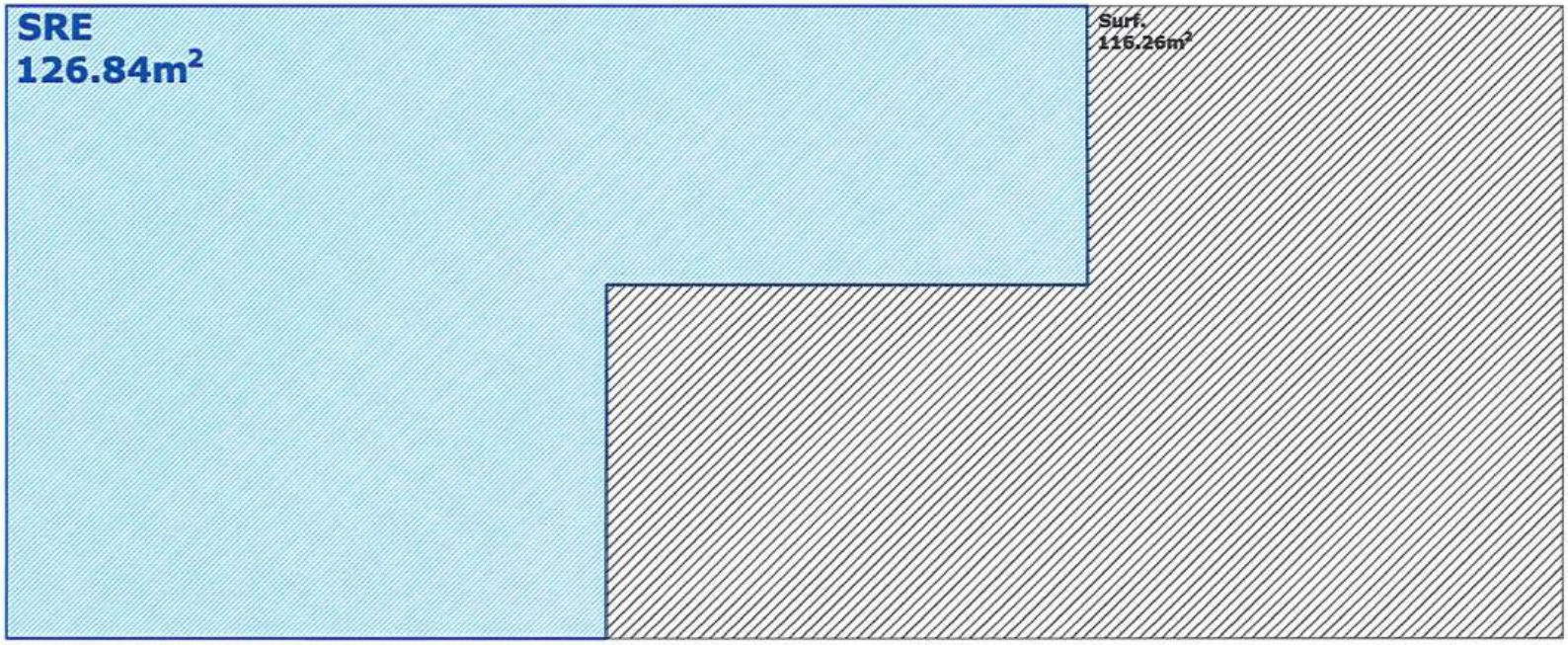
g-energie Sàrl
www.g-energie.ch
info@g-energie.ch

Route de Coeuve 2
2900 Porrentruy
+41 (0)32 466 14 74

Rue de la Gruère 5
2350 Saignelégier
+41 (0)32 950 19 61

Place Numa-Droz 2
2000 Neuchâtel
+41 (0)79 694 85 94

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



SRE
Hors SRE
Enveloppe chauffée 1
Enveloppe chauffée 2
Enveloppe chauffée 3
Enveloppe chauffée 4
Enveloppe chauffée 5
Enveloppe chauffée 6
Enveloppe chauffée 7
Contre non-chauffé
Contre chauffé / terrain
Contre extérieur

SOUS-SOL

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

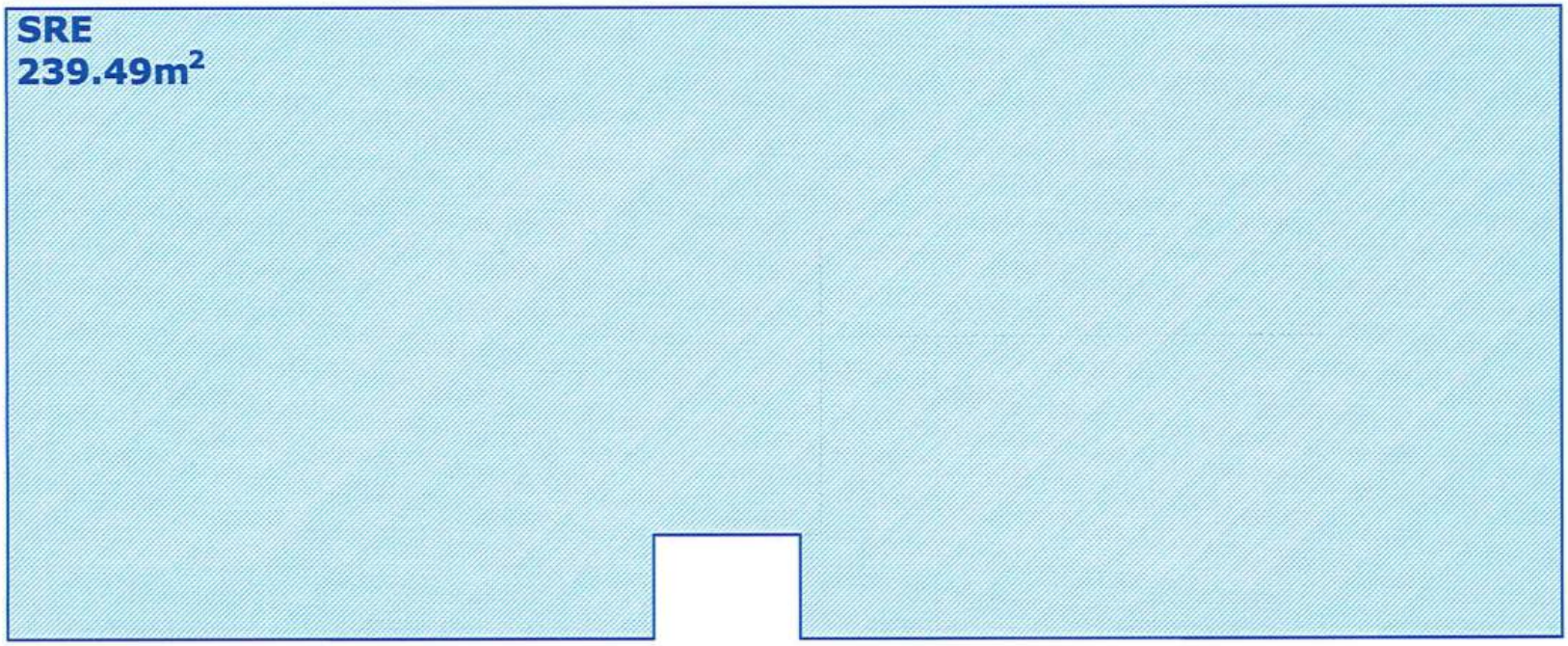
date : 11.12.2025 ri

g-energie Sàrl
Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



SRE
Hors SRE
Enveloppe chauffée 1
Enveloppe chauffée 2
Enveloppe chauffée 3
Enveloppe chauffée 4
Enveloppe chauffée 5
Enveloppe chauffée 6
Enveloppe chauffée 7
Contre non-chauffé
Contre chauffé / terrain
Contre extérieur

REZ-DE-CHAUSSEE

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

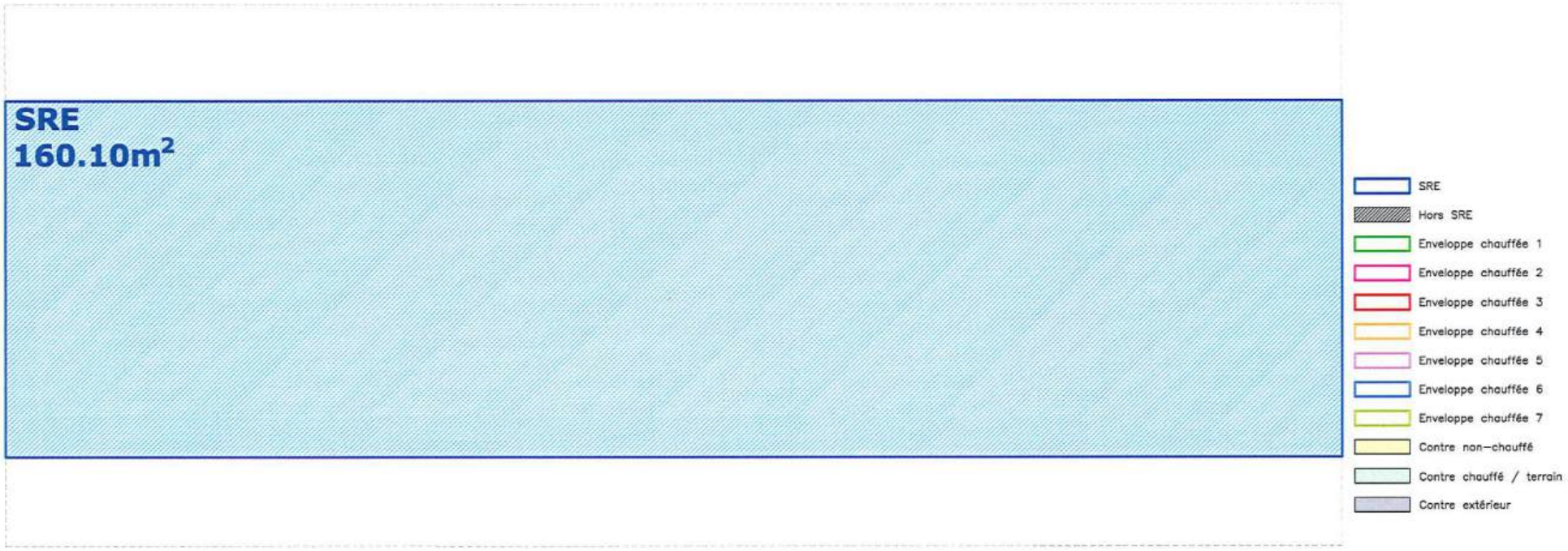
date : 11.12.2025 ri

g-energie Sàrl
CECB
MINERGIE®
Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relevé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



ETAGE

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

date : 11.12.2025 ri

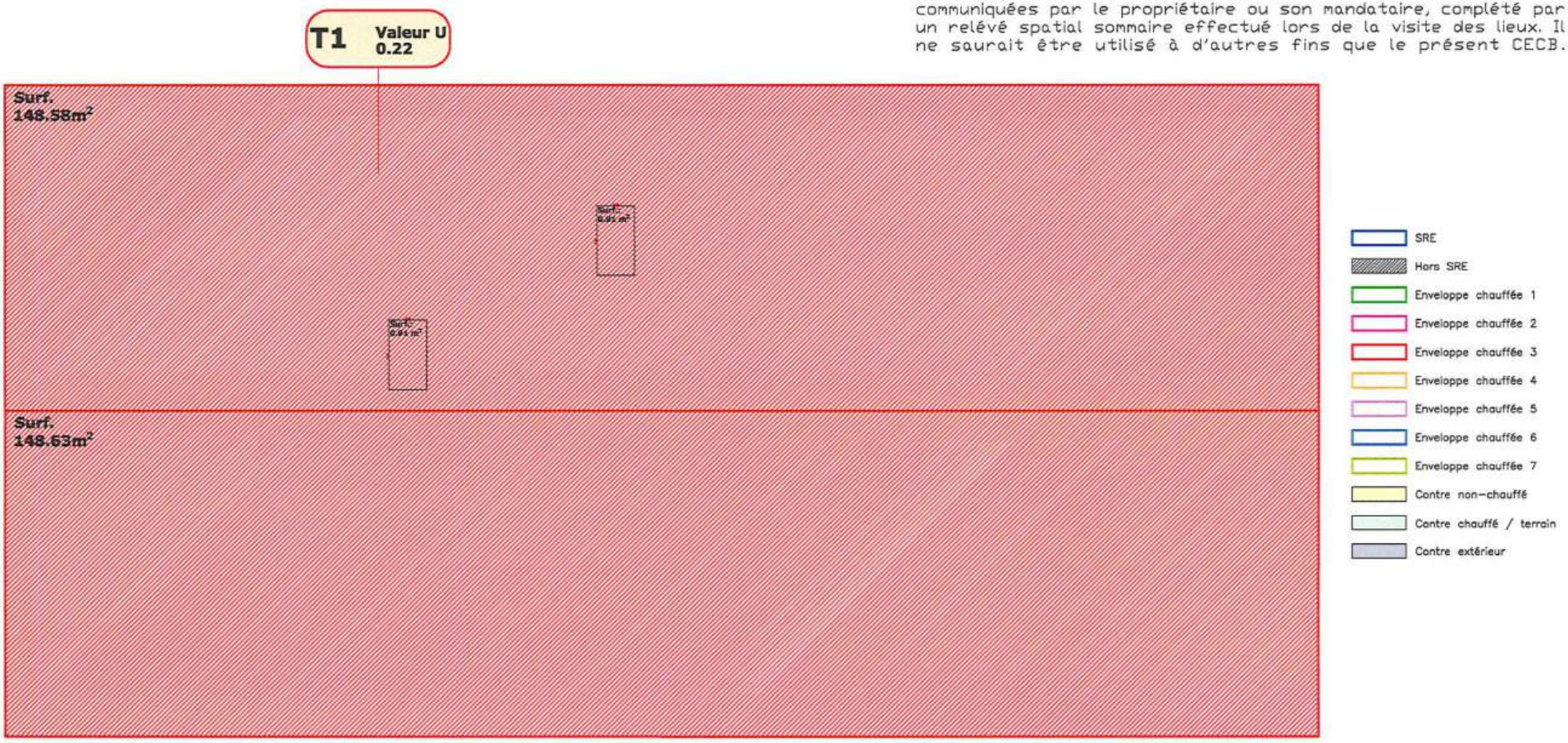
g-energie Sàrl

Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



TOITURE

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

date : 11.12.2025 ri

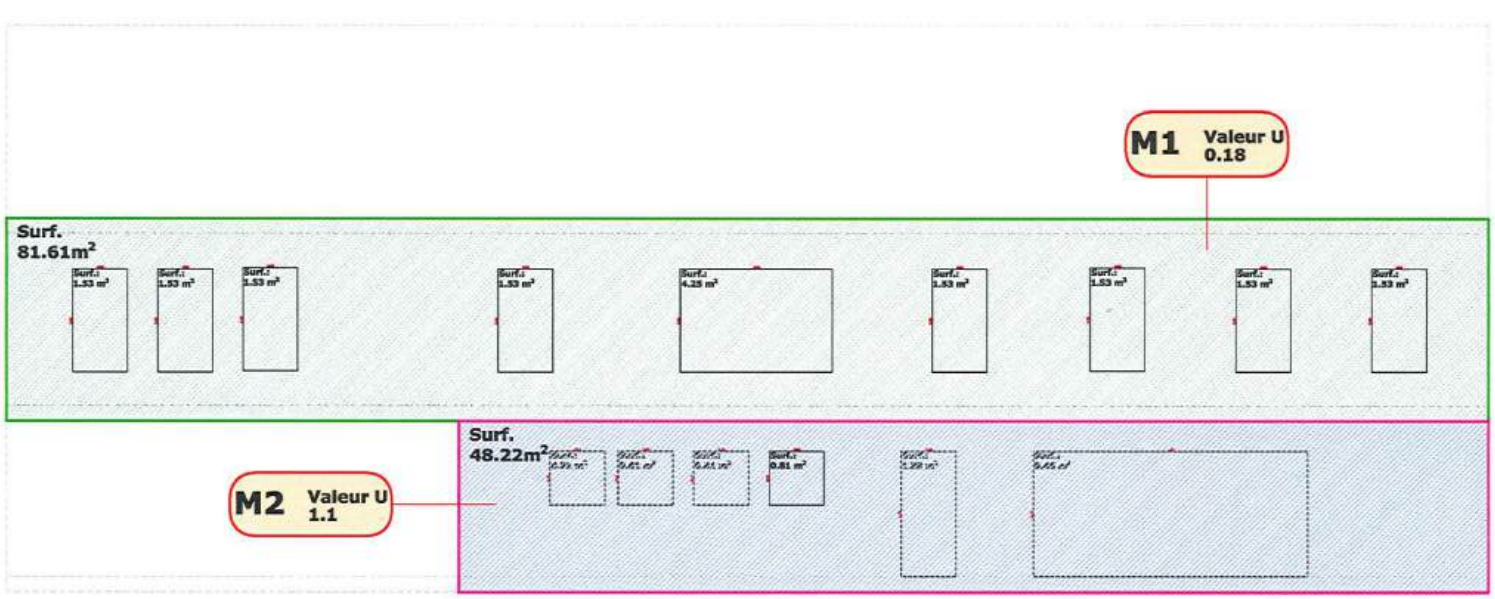
g-energie Sàrl

Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



SRE
Hors SRE
Enveloppe chauffée 1
Enveloppe chauffée 2
Enveloppe chauffée 3
Enveloppe chauffée 4
Enveloppe chauffée 5
Enveloppe chauffée 6
Enveloppe chauffée 7
Contre non-chauffé
Contre chauffé / terrain
Contre extérieur

Façade NORD

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

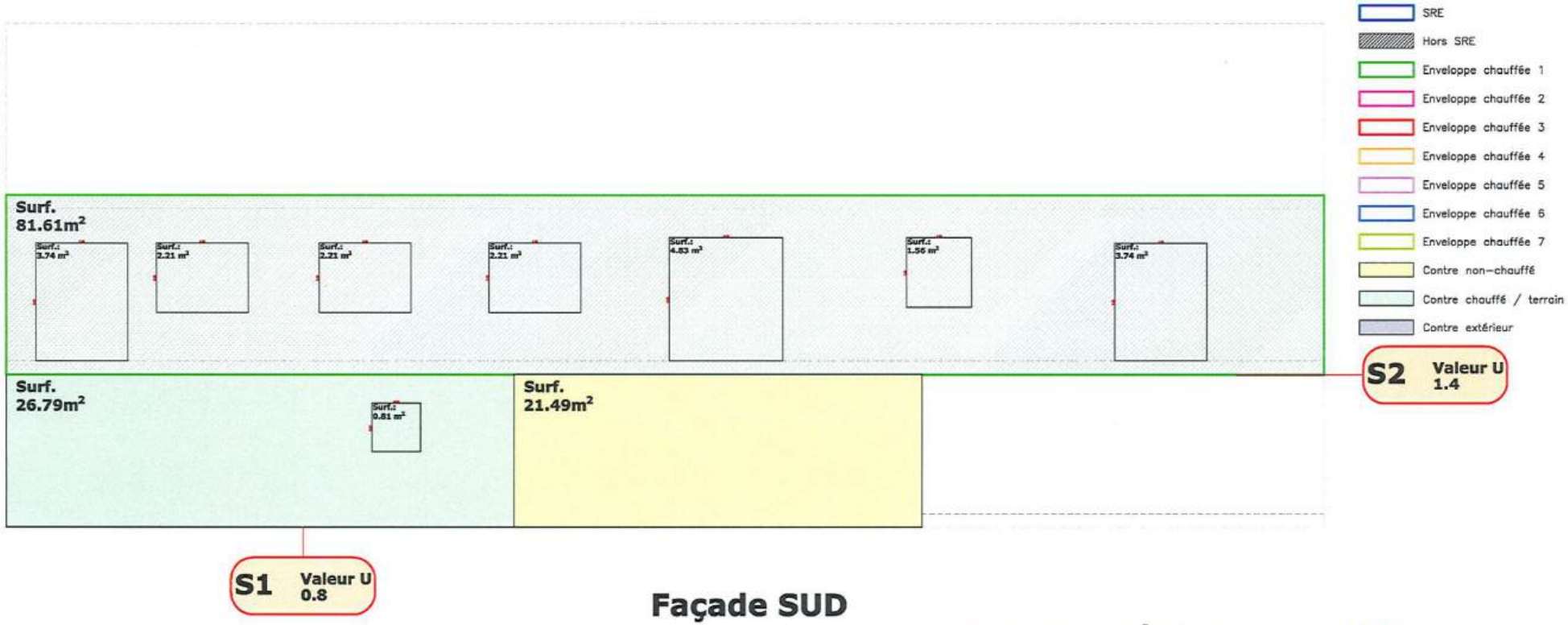
date : 11.12.2025 ri

g-energie Sàrl
Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



Façade SUD

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

date : 11.12.2025 ri

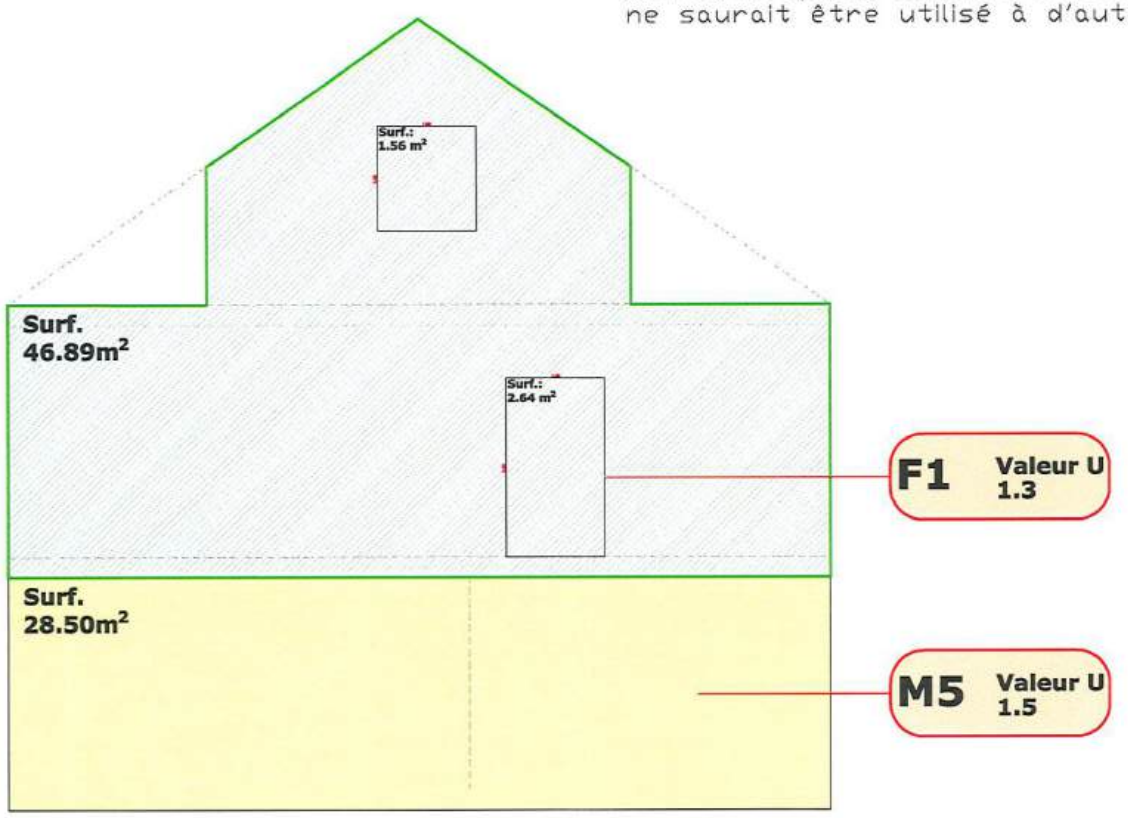
g-energie Sàrl

Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relevé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



SRE
Hors SRE
Enveloppe chauffée 1
Enveloppe chauffée 2
Enveloppe chauffée 3
Enveloppe chauffée 4
Enveloppe chauffée 5
Enveloppe chauffée 6
Enveloppe chauffée 7
Contre non-chauffé
Contre chauffé / terrain
Contre extérieur

Façade EST

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

date : 11.12.2025 ri

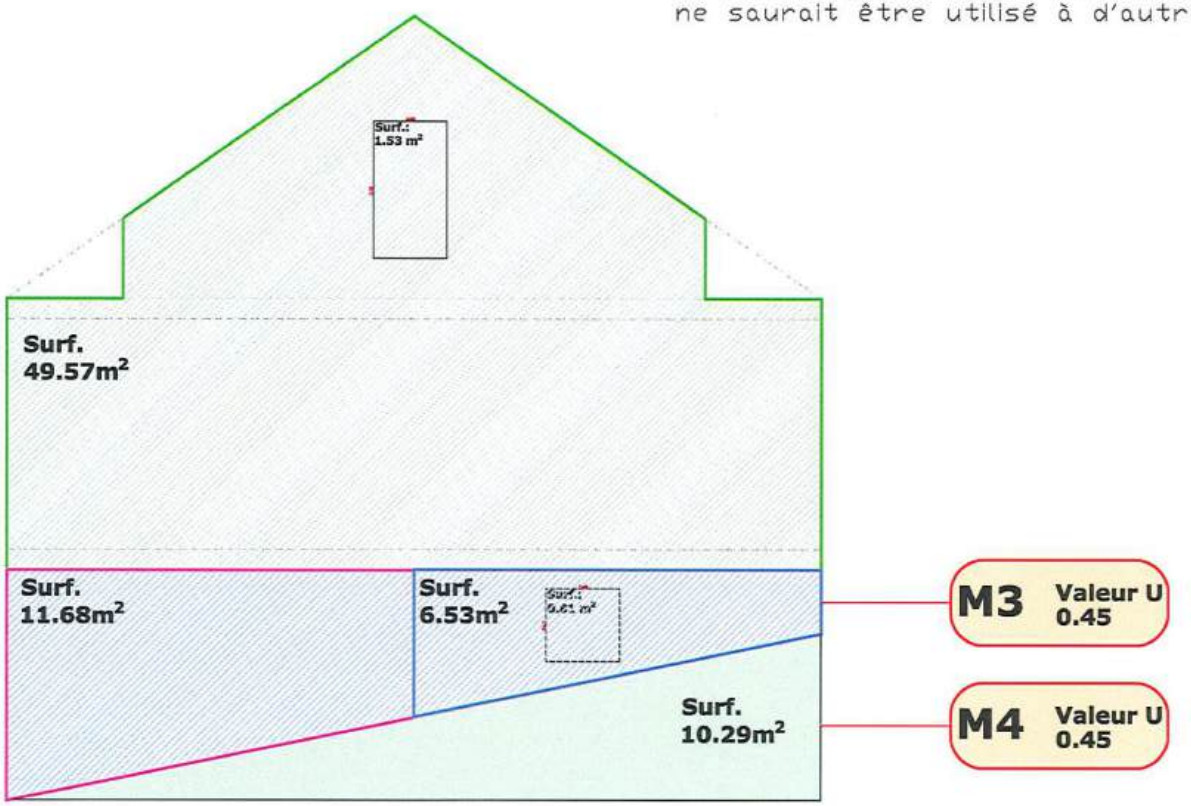
g-energie Sàrl

Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Ce croquis à été réalisé sur la base des informations communiquées par le propriétaire ou son mandataire, complété par un relévé spatial sommaire effectué lors de la visite des lieux. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins que le présent CECB.



- SRE
- Hors SRE
- Enveloppe chauffée 1
- Enveloppe chauffée 2
- Enveloppe chauffée 3
- Enveloppe chauffée 4
- Enveloppe chauffée 5
- Enveloppe chauffée 6
- Enveloppe chauffée 7
- Contre non-chauffé
- Contre chauffé / terrain
- Contre extérieur

Façade OUEST

Bâtiments d'habitations
Route Principale 13 -2912 Roche D'Or

0 1 2 3 4 5m

date : 11.12.2025 ri

g-energie Sàrl

Bureau technique - Chauffage - Ventilation - Sanitaire - CECB - Physique du bâtiment

Route de Coeuve 2 - 2900 Porrentruy
Rue de la Gruère 5 - 2350 Saignelégier
Place Numa-Droz 2 - 2000 Neuchâtel

+41 (0)32 466 14 74
info@g-energie.ch
www.g-energie.ch

Nanon Architecture Sa
Pascal Henzelin - www.nanon.ch
allée soupirs 1 à 2900 porrentruy - architecture@nanon.ch - 079 334.58.71
architecture - expertises vénales et techniques - impenses - immobilier

EXPERTISE VENALE

▪ **DATE :**	le 11.12 2025
▪ **MANDANT :**	**Lachat Immobillier Sa** **Par Mme Colombe Geiser** **Rue de l'Eglise 16** **2854 Bassecourt**
▪ **OBJET:**	**Bâtiment n°13, route Principale** **Feuillet n° 186 à 2912 Roche d'Or**
▪ **DESTINATION :**	**1 logement – 3 chambres d'hôtes – 1 dortoir** **1 salle loisirs – abri pc 51 places**
▪ **PARCELLE:**	Feuillet n° 186 de 1307 m²
▪ **PARTICULARITE:**	**Bâtiment vendu avec le matériel et mobilier pour partie chambres d'hôtes, dortoirs et salle loisirs**
▪ **ETAT GENERAL:**	☐ mauvais ☐ moyen ☐ bon ■ bon ++ ☐ très bon
▪ **INFORMATION SELON PV ECA :**	~ 1956 = année de construction ~ 1990 = aménagements ~ 1993 = aménagements ~ 2015 = grande transformation
▪ **TYPE DE ZONE:**	Révision du plan d'aménagement local Danger naturel : non Secteur de protection des eaux: AU Site non pollué Forage : autorisé
▪ **VALEUR OFFICIELLE:**	401'670.- (dès le 31.12 2014)
▪ **VALEUR ECA JURA:**	1'699'250.- (indice 155) – valeur à neuf
▪ **INDICE DE BASE:**	Base 100 au 01.06 1939 au 01.04 2017 : 1034.50
▪ **INDICE ZURICHOIS:**	Géoportail jura, visite des lieux, indice zurichois
▪ **RESTRICTIONS DE DROIT:**	**Utilisation abri pc par la commune**
▪ **MENTIONS:**	**Non**
▪ **SECTION SERVITUDES:**	voir extraits registre foncier annexé

■ valeur vénale estimée : 1'200'000.- ttc

- **DEFINITIONS:**

Valeur selon volume Eca Jura : valeur de reconstruction
du bâtiment à neuf en cas de sinistre avec diminution selon l'âge économique et l'état de ce dernier

Valeur de rendement : valeur capitalisée en fonction de l'estimation de la location potentielle de la propriété en l'état

Valeur officielle : valeur officielle estimée du Canton du Jura, bureau des personnes morales et autres impôts

Valeur de pondérée : moyenne effectuée entre valeur selon volume Eca Jura, valeur de rendement,

Valeur vénale : valeur de vente du bâtiment qui est calculée sur la base de la valeur réelle en tenant compte du marché immobilier, de la situation économique, de la situation et de la destination du bâtiment, du rendement, des travaux à investir.

Dans cette valeur, est pris en compte le mobilier et le matériel d'exploitation de la partie chambres d'hôtes, dortoirs et salle de loisirs vendus avec le bâtiment

- **LIEU BÂTIMENT:**

Haute-Ajoie est une commune suisse du canton du Jura , dans le district de Porrentruy.
Elle a été créée le 1er janvier 2009 par suite de la fusion des comunes de Chevenez, Damvant, Réclère et Roche-d'Or.
Le 1er janvier 2018, Haute-Ajoie absorbe la commune voisine de Rocourt
Pour une superficie de 3.46 km^2, et pour une population de 38 habitants en 2007, Roche d'Or se situe à une altitude de 842 m.
Roche d'Or pour ses superbes ballades et son restaurant qui offre une vue magnifique

- **SITUATION BATIMENT:**

En hauteur, en haut du village
Très calme et très ensoleillé
Superbe vue

- **ACTIVITES:**

Restaurant Bellevue
Tour panoramique, deux chapelles
Fromagerie bio de La Vaux.
Sentiers pédestres et VTT balisés ;
Grottes et préhisto-parc de Réclère (10 min) ;
Villes historiques :Porrentruy(15min)St-Ursanne(20 min).
Musée Peugeot de Sochaux (35 min).

- **TECHNIQUE ET ETAT:**

chauffage:	chaudière à mazout HS-Tarm de 1992 → *en fonction mais prévoir futur remplacement*
eau chaude:	accumulateur d'eau de 400 litres → *en ordre*
sanitaire:	adoucisseur d'eau dans garage → *en ordre*
convecteurs:	radiateurs → *en ordre*
électricité :	tableau hall sous-sol → *en ordre*
fenêtres:	fenêtres pvc, vitrage isolant → *de 2015*
obscurcissement:	volets roulants → *de 2015*
façades :	lames en bois → *de 2015*
toiture :	tuiles → *en ordre*
ferblanterie :	zinc → *en ordre*
extérieurs :	place de parc en pavés gazon alentours et accès bâtiment en pavés terrasse en planches bois arbres, arbustes, végétations, jardin → *en ordre et agréable*
enveloppe thermique :	bonne ++
particularité :	la commune de Haute-Ajoie a un droit d'utilisation sur l'abri pc avec une entrée indépendante
mobilier :	le prix de vente comprend pour la partie chambres d'hôtes, dortoir et salle de loisirs, le mobilier et le matériel d'exploitations tels que lits, meubles, beamer, sono, etc....

▪ DESCRIPTION DES LOCAUX :

niveaux	locaux	longueur	largeur	total m2	sol	murs	plafond	état	remarques
■ Sous-sol	hall			13,30	carrelage	marmoran	marmoran	bon ++	cage escalier
					→ 1coffret électrique				
	hall de liaison			14,00	parquet bois	briques peintes	béton peint	bon ++	
	chauffage - buanderie			22,00	béton peint	béton +briques p.	béton peint	bon ++	
					→ 1chaudière HS-Tarm de 1992 - 1accumulateur de 400 litres				
	salle de 45 place			70,00	parquet bois	marmoran	lames bois	bon ++	accès terrasse
					→ 1petit agencement de cuisine - 1passe-plat via cuisine logement - 1beamer - sono				
	local citerne			17,70	béton	béton	béton	bon ++	
					→ 1citerne en acier				
	local w.c			4,25	carrelage	faïences	lames bois	bon +	fenêtre
					→ 1wc - 1lavabo				
	garage			42,00	béton peint	béton +briques p.	béton peint	bon ++	porte garage auto.
			surface sous-sol	183,25	→ 1adoucisseur d'eau				
■ S-sol inf.	abri pc			53,00	béton	béton	béton	bon ++	droit d'utilisation par la commune
			surface abri pc	53,00	→ installation technique - 1entrée indépendante pour la pc				
■ Rez	hall entrée			23,00	carrelage	marmoran	marmoran	bon ++	cage d'escalier
					→ 1porte d'entrée - distribution via chambres d'hôtes - logement et sous-sol				
	logement								
	rez:								
	séjour - salle à manger			82,50	parquet bois	marmoran	lames mdf	bon ++	escalier bois via étage
					→ 1poêle - 1lavabo à l'entrée				
	cuisine				carrelage	marmoran	lames mdf	bon ++	superbe vue
					→ 1cuisine agencée - 1steamer - 1monte-charge via salle sous-sol				
	étage mansardé :								
	local wc -lavabo			1,50	plancher bois	faïences	lames bois	bon ++	1wc - 1lavabo
	local douche			1,50	bac	faïences	lames bois	bon ++	1douche
	hall avec dressing			17,00	plancher bois	faïences +marm.	lames bois	bon ++	1lavabo double
	chambre ouverte			20,00	plancher bois	marmoran	lames bois	bon ++	fenêtre
			surface logement	122,50					
	chambres d'hôtes								
	hall			11,25	carrelage	mamoran	lames bois	bon ++	
	chambre n° 1								
	chambre			14,25	plancher bois	mamoran	lames bois	bon ++	1porte-fenêtre
	salle douche			4,50	carrelage	faïence	lames bois	bon ++	1ventilation
					→ 1douche - 1wc - 1lavabo				
	chambre n° 2								
	chambre			17,05	plancher bois	mamoran	lames bois	bon ++	1porte-fenêtre
	salle bain			5,50	carrelage	faïence	lames bois	bon ++	1fenêtre
					→ 1bain - 1wc - 1lavabo				
	chambre n° 3								
	chambre			19,00	plancher bois	mamoran	lames bois	bon ++	1porte-fenêtre
	salle bain			6,30	carrelage	faïence	lames bois	bon ++	2 fenêtres
					→ 1bain - 1wc - 1lavabo				
■ Etage	hall entrée			7,10	carrelage	marmoran	lames bois	bon ++	cage d'escalier
	local wc			1,80	carrelage	faïences	lames bois	bon ++	cage d'escalier
	chambres d'hôtes								
	dortoirs			41,30	plancher bois	mamoran	lames bois	bon ++	1porte-fenêtre
	sanitaires			3,00	plancher bois	faïence +marmo	lames bois	bon ++	
					→ lavabo double				
	sanitaires			5,00	carrelage	faïence	lames bois	bon ++	ventilation
					→ 1toilettes - 2 douches				
	TOTAL SURFACE EN M2			517,80					

▪ ANALYSE TECHNIQUE :

AVANTAGES

- bâtiment de rendement d'affectation logement, chambres d'hôtes, dortoir et salle de loisir
- bâtiment très bien entretenu, habitable de suite
- partie chambres d'hôtes, dortoirs et salle de loisirs vendus avec le matériel et mobilier d'exploitation = exploitation possible de suite
- très bien ensoleillé
- très calme
- superbe vue
- situation très agréable proche de la verdure
- places de parc devant le bâtiment
- 1 poêle à bois dans logement
- enveloppe thermique bonne +++
- bâtiment très bien rénové en 2015

DESAVANTAGES

- chauffage à mazout de 1992
- village de Roche d'Or, avec uniquement un restaurant comme infrastructure
- accessibilité du village soit par voiture ou par bus postal
- situation éloignée du village

CONCLUSION

- Cette propriété datant de 1956, a connu des travaux d'entretiens et une grande transformation de qualité en 2015
- Cette propriété est habitable et exploitable de suite de par son excellent entretien et par le fait que le prix de vente comprend le matériel et le mobilier d'exploitation pour la partie chambres d'hôtes, dortoir et salle de loisirs
- Ce bâtiment est très bien isolé mais la chaudière à mazout de Ce bâtiment est très bien isolé mais la chaudière à mazout de 1992 n'a pas été remplacée, il serait opportun de prévoir un système de chauffage à combustibles écologiques
- l'aisance est très agréable avec végétations, jardin , et une superbe vue
- Ce genre de propriété est une affaire à saisir pour les personnes intéressées à gérer des chambres d'hôtes avec la partie exploitation vendue avec le matériel et le mobilier et le logement qui peut soit être loué où servir de logement de fonction

▪ FACTEUR DE CORRECTIONS :

Evaluation qualitative	1 très bon / 2 bon / 3 moyen / 4 mauvais / 5 très mauvais	
Qualité de la commune en général situation commune, desserte par les transports publics,autoroutes,etc..,prestige de la localité, vitalité économique, infrastructures publiques	4,50	*Roche-d'Or (ancien nom allemand : Goldenfels) est une localité et une ancienne commune suisse du canton du Jura, située dans le district de Porrentruy. Elle a fusionné le 1er janvier 2009 avec Chevenez, Damvant et Réclère pour former la commune de Haute-Ajoie* *38 habitants (2007) - altitude : 842 m. - 3.46 km2*
Qualité de la localisation dans la commune attrait du quartier, éloignement centre et aux transports publics, proximité des commerces	4,50	*Sur les hauteurs du village Proche du restaurant Pas de commerces et d'établissments publics à Roche d'Or*
Disponibilités de places de parc places de parc à proximité, disponibilités, difficultés, etc.....	1,20	*4 places de parc devant le bâtiment* *Possibilité de parquer dans le village*
Qualité de vie de la localisation zone calme, zone ensoleillé, environnement,etc....	1,00	*zone très calme, très ensoleillée* *Superbe vue La verdure et le calme à portée de main*
Qualité des locaux esthétique du bâtiment, structure du bâtiment,flexibilité aménagements intérieurs,possibilités de subdivisions, ascenseurs,etc...	1,50	*Propriété très bien entretenue, habitable et exploitable de suite* *Enveloppe thermique très bonne Enveloppe financière d'investissement future faible à nulle* *Pas d'ascenseur 2* *chambres d'hote accessible à personnes à mobilité réduite*
Répartition de l'affectation part des surfaces réservée à la production - coommerciales, part réservée aux bureaux - logements.	2,00	*Affectation de type logements Affectations de* *type chambres d'hôtes Affectation de type salle à louer*
Potentiel de location - de vente offre-demande, évaluation du marché à moyens et à long therme. Facilité d'affectation pour la vente.	2,00	*L'intérêt de cet objet est son affectation de type chambres d'hôtes avec logement de fonction* *Idéal pour un système Airbnb*
Qualité de la construction construction légère ou massive, qualité des matériaux de construction, type et qualité du chauffage, modernité des installations.	1,50	*Construction des années 1956* *Grande rénovation de qualité en 2015* *Chauffage à mazout de 1992 Enveloppe thermique bonne ++*
Equipement technique Alimentation en courant(prises),infrastructures pour les télécommunications, climatisation,chauffage, lift, résistance statique,...	2,20	*Statique en ordre* *Enveloppe thermique bonne ++* *Matériaux de qualité* *Monte-plat pour salle de repas sous-sol* *Pas de problèmes techniques ou physiques apparents*
Etat du bâtiment structure du bâtiment et défaut visible,rénovation, ...	2,20	*Batiment très bien entretenu , habitable et exploitable de suite* *Rénovation d'importance en 2015* *Chauffage à mazout de 1992* *Pas de problèmes techniques ou physiques apparents*
Intensité de l'entretien / catégorie d'age rénovation prochaine - type de chauffage	2,20	*Bâtiment des années 1956 Grande* *rénovation de qualité en 2015 Chauffage à mazout de 1992*
Rendement Capacité de rendement	2,20	*Rendement de type chambre d'hôtes Possibilité de airbnb ou booking-com, ou similaire Salle de loisir à louer, possiblité de louer le logement de fonction*
Servitude / mentions / annotations / particularités	2,00	oui — *Parcelles voisines = agricoles = habitats connus* ◈ — *superbe vue*
Ecorisque (par ex. site contaminés, amiante..	2,00	non
Potentiel Du point de vue réglementation en matière de construction	2,50	oui ✓ — *Possibilité de construire en hauteur* *Parcelle voisine = affectation agricole*
Evaluation globale	2,23	**note globale**
		L'évaluation globale peut-être qualifié de bonne -

▪ CALCUL VALEUR REELLE :

OBJET:	SURFACE M2	M3 ECA	FR./M2-M3	TOTAL		TOTAL GENERAL
1. Valeur selon volume eca jura:						
Aisance	1307		100,00	130 700,00		130 700,00
Aménagements extérieurs				25 000,00		
Dépréciation: coefficient vétusté		7%	A déduire :	1750,00		23 250,00
Bâtiment:						
Abri pc		295	775,00	228 625,00		
Sous.sol		410	615,00	252 150,00		
Salle de loisirs		280	745,00	208 600,00		
Chambres d'hôtes		745	840,00	625 800,00		
Logement		515	745,00	383 675,00		
			total francs:	1698 850,00		
Dépréciation: coefficient admis par expert		7%	A déduire :	118 919,50		1 579 930,50
Pour info : âge économique		*2015*				
année admise		*10*				
(année+20)(année+20) / 140*		*6,43%*				
Total valeur selon volume eca				total francs:		1 733 880,50

2. Valeur de rendement:	confort	situation	loyer mens.		loyer annuel
Loyer mensuel en état logement	bon ++	moyenne	1200,00		14 400
Loyer mensuel en état chambres d'hôtes	bon ++	moyenne			80 000
Déduction frais d'entretiens annuels			10%		9 440
Total location théorique annuelle (sans charges)					84 960
Taux de capitalisation en %	Hôtel		7,00		7%
Valeur de rendement			total francs:		1 213 714

Valeur vénale théorique moyenne:					
Valeur officielle	**sFr.**	**401 670**	**facteur multi.**	**1**	**401 670**
Valeur selon volume eca (point 1)	**sFr.**	**1733 881**	**facteur multi.**	**2**	**3 467 761**
Valeur de rendement (point 2)	**sFr.**	**1213 714**	**facteur multi.**	**2**	**2 427 429**
			totaux francs	5	6 296 860
	égal	**6 296 860**	divisé par	5	
Valeur pondérée			total francs:		1 259 372

Valeur vénale arrondie:

Facteur de plus ou moins-values en fonction de la localité, de l'emplacement, de l'offre et de la demande ceci selon l'analyse et l'expérience de l'expert

→ facteur de correction de l'expert selon tableau annexé		**0,95**
	total	**1 196 403**
Total valeur vénale arrondie	**total francs:**	**1 200 000**

▪ VALEUR VENALE PROPOSEE :

En vu de ce qui précède dans notre rapport et des calculs annexés, en sachant que le prix de vente n'est pas égal à la valeur réelle du bâtiment, car il dépend des remarques de notre expertise, du marché immobilier, de la situation économique, de l'offre et la demande, de la situation géographique, de la destination du bâtiment, des travaux à apporter, etc.

Dans cette expertise est pour la partie chambres d'hôtes, dortoirs et salle de loisirs, le matériel et le mobilier d'exploitation tels que : lits, meubles, armoires, tables, beamer, sono, etc...

C'est pour cela que par expérience et au vu de notre expertise ainsi que du marché actuel, nous estimons que la valeur vénale de cette propriété est la suivante :

■ VALEUR VENALE ESTIMEE

1'200'000.- ttc

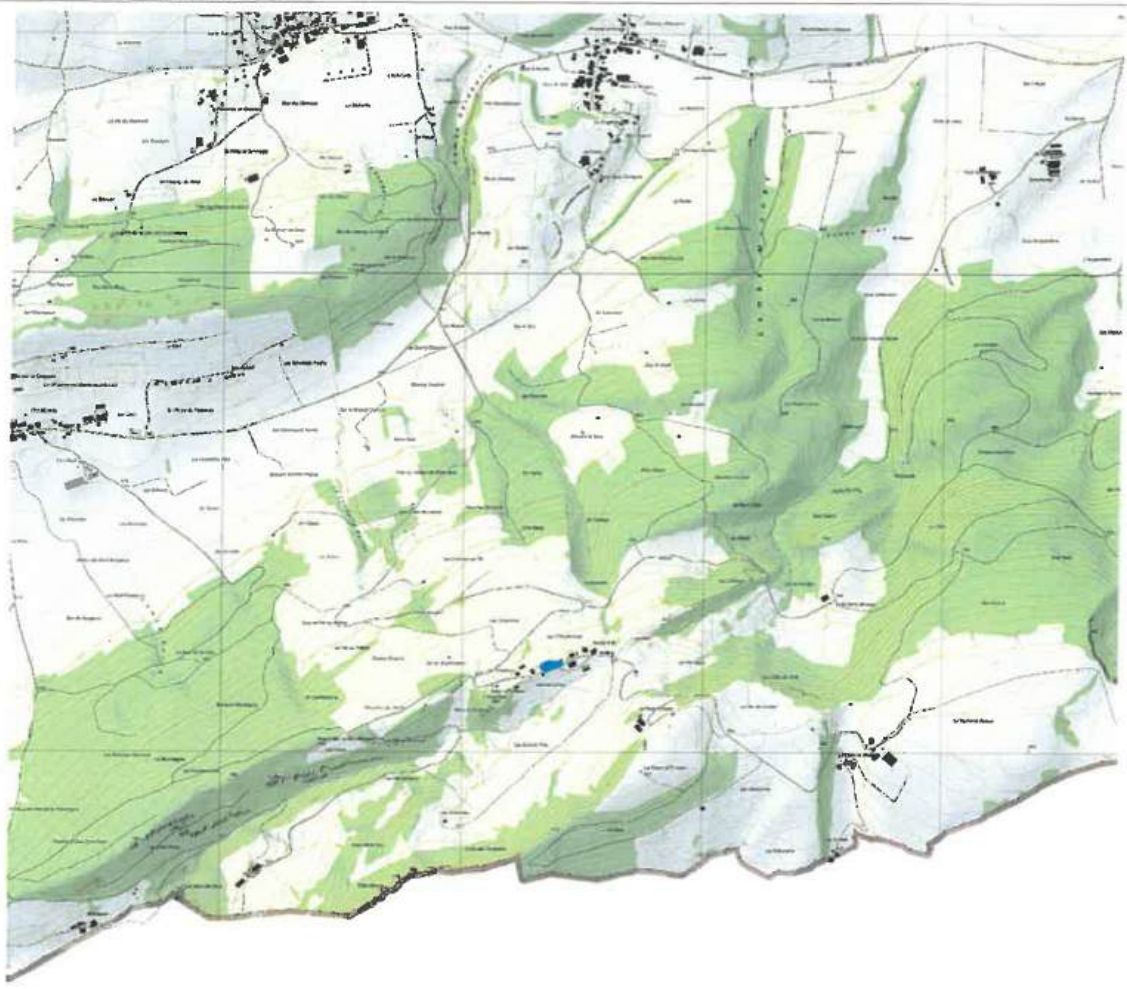
(FRAIS DE NOTAIRE ET REGISTRE FONCIER A CHARGE DE L'ACQUEREUR)

Pascal Henzelin
Nanon Architecture Sa
Estimateur Eca Jura
Estimateur Valeur Officielle
Porrentruy

- **EXTRAIT TOPOGRAPHIQUE:**

JURA CH
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



N

0 200 400 600m
Echelle 1:25'000

© SIT Jura - Swisstopo - OpenStreetMap

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.

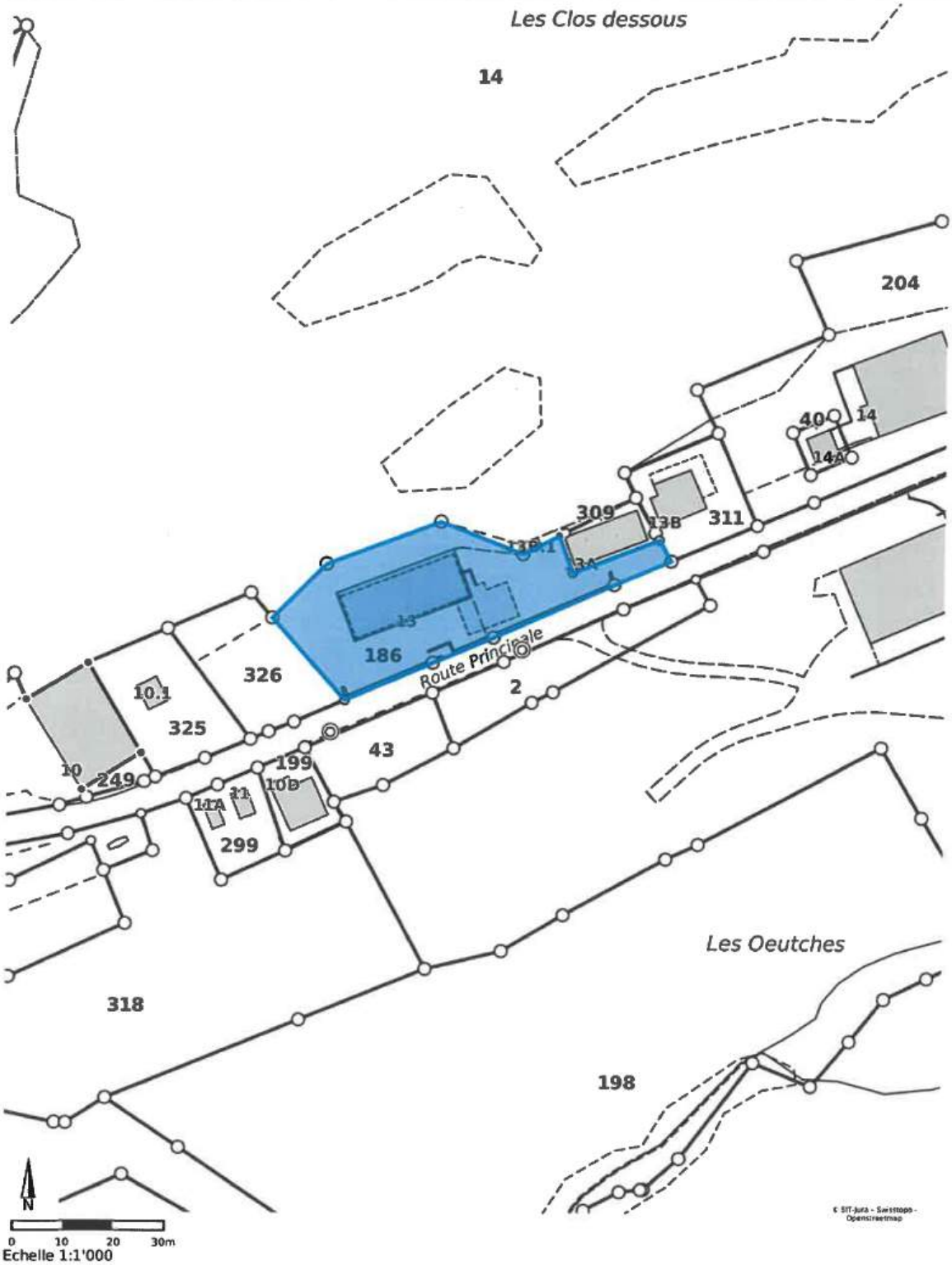
Date d'impression : jeudi 11 décembre 2025 08:49
Coordonnées : 2'563'429 / 1'246'086

Page 1/1

- **EXTRAIT CADASTRE:**

JURA CH
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

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.

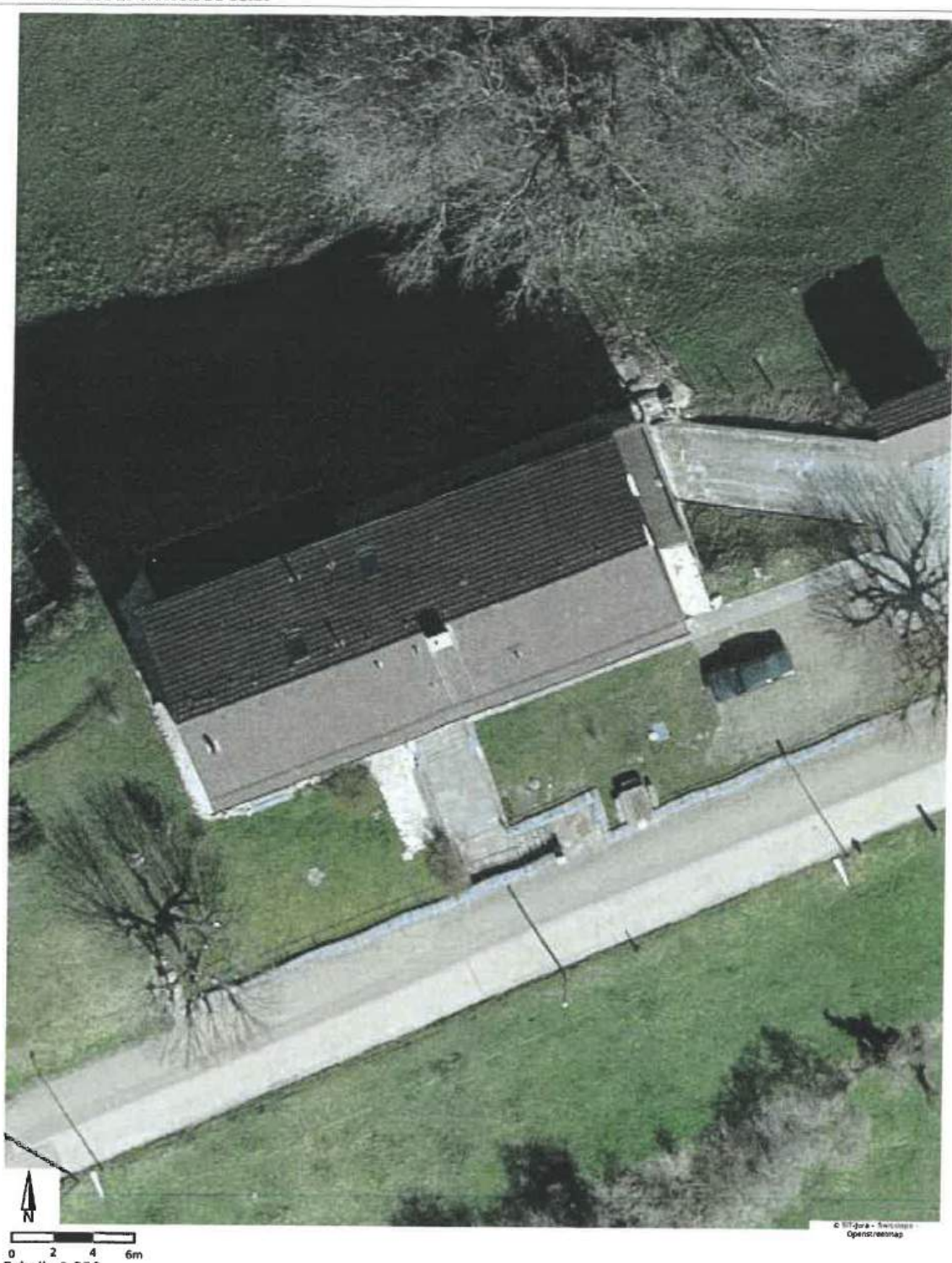
Page 1/1

Date d'impression : jeudi 11 décembre 2025 08:50
Coordonnées : 2'563'374 / 1'246'360

- **EXTRAIT PHOTO AERIENNE:**

JURA CH
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



Echelle 1:250

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

Page 1/1

Date d'impression : jeudi 11 décembre 2025 08:51
Coordonnées : 2'563'363 / 1'246'361

- **EXTRAIT REGISTRE FONCIER (GEOPORTAIL) :**

JURA CH RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA **REGISTRE FONCIER**

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Haute-Ajoie-Roche-d'Or / 186

Tenue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6809.6802 Haute-Ajoie-Roche-d'Or
No immeuble:	186
E-GRID:	CH210687447161
Parcelle de dépendance:	
Lieu-dit / rue*:	Route Principale, 2912 Roche-d'Or 03
No plan*:	1
No parcelle*:	
Surface*:	1'307 m2
Mutation*:	
Genre de culture*:	Bâtiment, 254 m2 Autre revêtement dur, 400 m2 Jardin, 653 m2
Bâtiments*:	Maison individuelle, N° d'ass. 13, 0 m2 Route Principale 13, 2912 Roche-d'Or 03
Mentions de la mens. officielle*:	
Valeur officielle*:	CHF 401'670.–, 2014, 31.12.2014
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle
Chambres d'hôtes L'Oiselière SA, Haute-Ajoie (IDE: CHE-140.626.083) 05.09.2013 2013/3594/0 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

03.02.1933 III/9904	(C)	**Passage** EREID: CH380600000000018909578 en faveur de B-F Haute-Ajoie-Roche-d'Or/309	03.02.1933 III/9904 06.07.1962 VI/3625
03.02.1933 III/9904	(C)	**Autorisation d'exploitation** EREID: CH380600000000018910368 en faveur de B-F Haute-Ajoie-Roche-d'Or/309	03.02.1933 III/9904 06.07.1962 VI/3625
29.11.2011 2011/5306/0	(C)	**Abri PC** EREID: CH380600000000015853270 en faveur de Commune mixte Haute-Ajoie	29.11.2011 2011/5306/0
29.11.2011 2011/5306/0	(C)	**Parcage** EREID: CH380600000000015767577 en faveur de Commune mixte Haute-Ajoie	29.11.2011 2011/5306/0
18.07.1939 IV/6058	(D)	**Passage** EREID: CH380600000000018910469 à charge de B-F Haute-Ajoie-Roche-d'Or/311	18.07.1939 IV/6058 06.07.1962 VI/3625

JURA CH RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA REGISTRE FONCIER

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Haute-Ajoie-Roche-d'Or / 186

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.*

Servitudes:

18.07.1939 IV/6058	(D)	**Restriction d'exploitation** EREID: CH3806000000018910570 à charge de B-F Haute-Ajoie-Roche-d'Or/311	18.07.1939 IV/6058 06.07.1962 VI/3625

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

02.09.2014 2014/2979/0	**Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 700'000.–, intérêt max. 10.0%**, ID.2011/060591, 2011/5307, Droit de gage individuel. EREID: CH3806000000026657781	29.11.2011 2011/5307/0
	Créancier hypothécaire SIX SIS SA, Olten (IDE: CHE-106.842.854)	11.04.2017 2017/1407/0
Observations:	Paiement des intérêts et remboursement de la dette : termes et conditions fixés par le créancier Dénonciation du prêt : préavis 3 mois	

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 12 novembre 2025:	Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 12 novembre 2025:	Aucune

2800 Delémont, le 12 novembre 2025

La Conservatrice du registre foncier

- **EXTRAIT PV ECA JURA :**

PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION

ECA • JURA
ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE IMMOBILIÈRE ET DE PRÉVENTION

6802

1	**Bâtiment**	N° 13 Rue RTE PRINCIPALE
	Commune	HAUTE-AJOIE Parcelle 186
	Localité	ROCHE D'OR District PORRENTRUY
2	**Propriétaire** (nom et prénom)	CHAMBRES D'HÔTES L'OISELIERE SA
	Profession	P/Mme BRAUN MONIQUE
	Rue, N°	RTE PRINCIPALE 13
	Numéro postal, localité	2912 ROCHE D'OR
3	Destination du bâtiment (genre d'industrie, commerce; matériel entreposé)	HABITATION / CHAMBRES D'HÔTES / ABRI PC 51 PLACES
4	Modification de la destination	non oui (à préciser) CHAMBRES D'HÔTES
5	Assuré sur demande (description+montant)	1'695'257.-
6	**Valeur d'assurance** avec / sans TVA	Fr. 1'480'000.- X V.N.
	TVA N°	V.A.P.J.
7	Indice d'assurance	135.155
8	Classe du bâtiment	massif non massif
9	Situation du bâtiment	isolé contigu au N°
10	Mur coupe-feu (à situer au verso)	non oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)
11	**Motif de l'estimation**	Nouvelle construction Révision Nouvelles installations
		Aménagement 2015 Démolition partielle
12	Année (s) de construction	1956 / 90 / 93 Annexe
13	Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s)	150 ans X 100 ans 50 ans 25 ans
14	Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s)	très bon X bon moyen vétuste très vétuste
15	Aménagement intérieur/qualité de construction, partie(s) concernée(s)	luxueux X normal simple très simple
16	Couverture/matériau	incombustible TUILES 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	2
23	Nombres d'hydrants intérieurs	-
24	Détection oui ☐ / non ☑ Sprinkler oui ☐ / non ☑	
25	Au cas où d'importants travaux ont été réalisés, permis délivré le	
	et travaux réalisés du au	
26	Remarques:	

ASSURÉ AVEC L'ACCORD DE MME BRAUN SELON ENTRETIEN TÉLÉPHONIQUE DU 18 MAI 2016

A compléter par l'ECA							
Commencement de l'assurance 1.1.16							
ATC N° 2012-6018 (1.8.12)							
VA 355'200.- Mois							
Indications statistiques							
2	1	1	2	8	-	8	
Propriétaire N°: 76683							
Police N°: 34822							

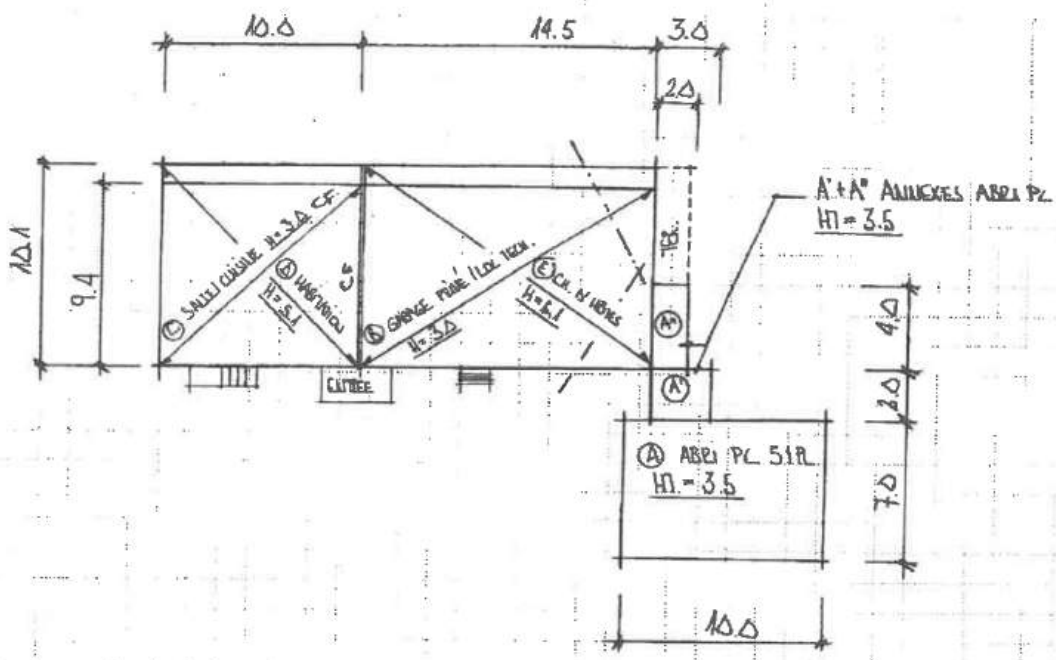
Date de l'estimation: 11 MAI 2016

Signature(s):

2350 SAIGNELÉGIER, RUE DE LA GARE 14, CASE POSTALE 371, TÉL. 032 952 18 40, FAX 032 951 23 73
info@eca-jura.ch • www.eca-jura.ch

06.2014 - 5000

N° bâtiment: 13 Rue: RTE PRINCIPALE Commune: ROCHE D'OR



VALEUR A NEUF: (CUBE ECA)

2)	A1	10.0 × 7.0 × 3.5	= 245 m³			
	A'1	3.0 × 2.0 × 3.5	= ~ 20 m³			
	A°1	2.0 × 4.0 × 3.5	= ~ 30 m³			
			295 m³	× 675.-	=	200'000.-
	B1	14.5 × 9.4 × 3.0	= 410 m³	× 535.-	=	220'000.-
1)	C1	10.0 × 9.4 × 3.0	= 280 m³	× 650.-	=	180'000.-
3)	D1	10.0 × 10.1 × 5.1	= 515 m³	× 650.-	=	335'000.-
1)	E1	14.5 × 10.1 × 5.1	= 745 m³	× 730.-	=	545'000.-
			VALEUR A NEUF		=	1'480'000.- V.N

LES INSTALLATIONS TECHNIQUES LIÉES A L'EXPLOITATION DU BÂTIMENT NE SONT PAS ASSURÉES PAR L'ECA JURA.

Pris connaissance: le propriétaire / le représentant:

▪ VALEUR OFFCIELLE :

SERVICE DES CONTRIBUTIONS

BUREAU DES PERSONNES MORALES
ET DES AUTRES IMPÔTS

Rue des Esserts 2
2345 Les Breuleux
Tél. (032) 420 44 00
Fax (032) 420 44 01

DECISION D'ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE ET DE LA VALEUR OFFICIELLE

CHAMBRES D'HOTES
L'OISELIERE SA
13, ROUTE PRINCIPALE
2912 ROCHE-D'OR

En tant que	Propriétaire
N°	001.02.11.88/12

Commune	*N° du feuillet*	*Rue ou lieu-dit*	*N° d'édition*
Haute-Ajoie-Roche d'Or	0186	ROUTE PRINCIPALE	5

Rue et désignation	*N° de bâtiment*	*Genre JU*	*Superficie m²*	*Valeur officielle Fr.*	*Valeur locative Fr.*	*Code*
Habitation	13	5		401'400	7'377	1
					11'243	2
Assise, aisance		5	1'000			
Aisance supplémentaire hors zone à bâtir			307	270		
		Total	**1'307**	**401'670**	**18'620**	

Code : 1=occupé par le propriétaire; 2=loué à des tiers
Genre JU : JU5=Habitation / Logement non agricole
Réduction valeur officielle : JU5=7,50 %
Réduction valeur locative : immeubles non agricole=5,00 %

Les servitudes "Abri PC" et "Parcage", selon PJ 5306 du 29.11.2011, en faveur de la Commune mixte de Haute-Ajoie, sont estimées sur le feuillet à part no 0186-SP.

Dernière visite des lieux	*Motif de la notification*	*Valable dès le*
26.11.2014	Travaux d'amélioration	31.12.2014

Les Breuleux, le 22 janvier 2015

BUREAU DES PERSONNES MORALES
ET DES AUTRES IMPOTS
Valeurs officielles

***Voies de droit** : voir au verso*

ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES
JU5 / JU5A

Commune **Haute-Ajoie-Roche d'Or** **Feuillet 0186**

N° bâtiment **13** **Habitation**

Valeur locative réduite				Fr.	18'620.00
39. Valeur de rendement					
(Valeur locative annuelle)Fr.	0.00: *(taux de capitalisation)* 7.00 x *100*		=	Fr.	280'028.00
40. Valeur officielle du bâtiment					
40.1 Tranche d'âge économique		1972			
40.2 Evaluation du bâtiment		8			
(Valeur de rendement) Fr.	280'028 x *(facteur de pondération)*	1.55	=	Fr.	434'000
Valeur officielle réduite			=	Fr.	401'400

Le questionnaire JU5 est déposé au bureau communal des impôts où il peut être consulté.

Les Breuleux, le 22 janvier 2015

ESTIMATION DES VALEURS OFFICIELLES
JU5 / JU5A

Commune Haute-Ajoie-Roche d'Or **Feuillet** 0186

N° bâtiment 13 **Habitation**

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

15. Unités locatives effectives

Nature du local	*Etage*	*Dimensions*		*Surface*	*Nbre d'UL*	*Code*
Cuisine	RCH	9.06 m/	8.98 m	81.30 m²	2.6	1
Chambre	ET1	4.81 m/	4.59 m	22.00 m²	1.2	1
Chambre	RCH	3.93 m/	3.39 m	13.30 m²	0.9	2
Chambre	RCH	4.15 m/	4.61 m	19.10 m²	1.1	2
Chambre	RCH	3.62 m/	5.94 m	21.50 m²	1.2	2
Chambre	ET1	8.20 m/	5.04 m	41.30 m²	1.7	2
Hall habitable (à 50%)	RCH	7.65 m/	2.95 m	11.20 m²	0.8	2
Hall habitable (à 50%)	ET1	2.90 m/	2.45 m	3.50 m²	0.4	2
Galerie habitable (à 50%)	ET1	3.75 m/	2.60 m	4.80 m²	0.4	1

17. Total des unités locatives effectives 10.3

18. Unités locatives forfaitaires

	Nombre d'UL par code			
	1	*2*	*3*	*4*
Salle de bain	0.2	0.8		
Autres locaux sanitaires			0.2	
Appareils sanitaires	1.1	4.9		
Agencement de la cuisine	0.4	0.4		
Cheminée simple ou poêle	0.3			
Ascenseurs / monte-charge	2.6			

19. Total des unités locatives forfaitaires 10.9

20. Total des unités locatives 21.2
21. Tranche d'âge économique Année 1972
22. Valeur de la norme de base Fr. 117
23. Valeur mensuelle des unités locatives effectives et forfaitaires
21.2 UL x Fr. 117 = Fr. 2'480.40

24. Unités locatives en francs

Nature du local	*Etage*	*Dimensions*		*Surface*	*Prix*	*Francs*	*Code*
Garage dans bâtiment principal	SS	6.60 m/	4.00 m	26.40 m² à Fr.	3.00	79.20	1
Réduit	RCH	1.70 m/	1.15 m	1.90 m² à Fr.	3.50	6.65	2
Salle de jeux au sous-sol	SS	6.35 m/	10.13 m	64.30 m² à Fr.	3.50	225.05	2
Place de parc			2 Place(s)		15.00	30.00	2
Place de parc			1 Place(s)		15.00	15.00	1

25. Total des unités locatives en francs Fr. 355.90
27. Valeur locative mensuelle brute totale Fr. 2'836.00

Facteur de réduction
28. Genre de bâtiment 4 %
32. Total de la réduction 4.00 %
33. Montant de la réduction Fr. 2'836.00 x 4.00 % = Fr. 113.40

34. Valeur locative intermédiaire Fr. 2'722.60
35. Quotient communal 60 % x 2'722.60 = Fr. 1'633.50
36. Valeur locative annuelle 1'633.50 x 12 = Fr. 19'602.00
Part feuillet de copropriété x 0.00 = Fr. 0.00
38. Valeur locative annuelle totale Fr. 19'600.00

- **DOSSIER PHOTOS:**















