

Décret
concernant la révision générale des valeurs officielles
d'immeubles et de forces hydrauliques

(Version en vigueur du 1^{er} septembre 2009 au 31 décembre 2022)

du 23 mars 1994

Le Parlement de la République et Canton du Jura,

vu l'article 43, alinéa 4, de la loi d'impôt du 26 mai 1988 (LI)¹,

arrête :

TITRE PREMIER : Généralités

Evaluation
officielle

Article premier ¹ La valeur des immeubles et des forces hydrauliques est fixée par une procédure d'évaluation officielle (art. 43, al. 1, LI).

Révision
générale

² Les valeurs officielles font l'objet d'une révision générale en principe tous les dix ans.

³ Le Parlement ordonne la révision générale; il peut modifier le terme de dix ans en fonction de l'évolution des valeurs de rendement et des valeurs vénales, pour tout ou partie des immeubles.

⁴ La procédure de mise à jour est réservée (art. 2).

Mise à jour

Art. 2 Entre deux révisions générales, la valeur officielle est mise à jour lorsque l'un des changements suivants intervient :

- a) la construction, la transformation ou la démolition de bâtiments et d'installations;
- b) la modification de l'affectation ou de l'état de terrains et de bâtiments;
- c) les changements de zone, notamment la conversion de biens-fonds agricoles en terrains à bâtir, et inversement;
- d) la constitution, la modification ou l'extinction de droits, charges et concessions;
- e) l'existence de circonstances particulières qui font apparaître qu'une nouvelle évaluation conduirait à une modification de la valeur officielle de plus de 20%.

TITRE DEUXIEME : Principes d'évaluation

CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales

Immeubles	Art. 3 ¹ La notion d'immeubles se détermine conformément aux prescriptions du Code civil suisse²⁾ (art. 642 et 655) et de la loi jurassienne introductive³⁾. ² Les constructions érigées sur le fonds d'autrui en vertu d'un droit de superficie dépendant, ainsi que les avantages naturels mis à profit sur le terrain d'autrui sur la base d'une servitude personnelle, sont assimilés aux immeubles. Ils sont évalués séparément et inscrits au nom de l'ayant droit dans le registre des valeurs officielles.
Droits et charges	Art. 4 Les droits, charges et servitudes qui se rattachent à l'immeuble sont pris en considération.
Exceptions	Art. 5 ¹ Ne sont pas soumis à l'évaluation officielle : a) les bâtiments qui n'ont ni rendement ni valeur marchande; b) les routes, chemins, places, ponts, trottoirs, et parcs publics, ainsi que les cimetières; c) les immeubles, portions d'immeuble et ouvrages appartenant à la Confédération suisse et à ses établissements, dans la mesure où le droit fédéral exclut l'imposition; d) les constructions et ouvrages publics situés sur le territoire de la commune qui en est propriétaire; - e)⁸⁾ les sources, droits d'eau, droits de source et droits d'utilisation d'eau; - f)⁸⁾ les installations de transport ferroviaire. ² Si une évaluation officielle est nécessaire pour les immeubles susmentionnés, elle est établie conformément aux dispositions du présent décret.
Moment déterminant	Art. 6 La valeur officielle se détermine par rapport à l'état et l'étendue des immeubles et des forces hydrauliques au moment de l'évaluation, sous réserve des motifs de mise à jour qui surviennent avant l'entrée en vigueur de la nouvelle valeur.

CHAPITRE II : Dispositions particulières

SECTION 1 : Immeubles agricoles et sylvicoles

Notion	Art. 7 ¹ Sont réputés immeubles agricoles ou sylvicoles les biens-fonds et les bâtiments affectés exclusivement ou principalement à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur est déterminée essentiellement par cette exploitation.
Evaluation	² La valeur officielle des immeubles agricoles et sylvicoles se détermine en fonction de la valeur de rendement (art. 43, al. 3, LI).
Valeur de rendement	Art. 8 La valeur de rendement des immeubles agricoles et des forêts est fixée selon le droit fédéral ⁴⁾ .
Portions d'immeubles non agricoles	Art. 9 Lorsque la valeur vénale de portions d'immeuble n'est pas déterminée essentiellement par l'exploitation agricole ou sylvicole, ces portions sont évaluées conformément aux articles 10 et suivants.

SECTION 2 : Immeubles non agricoles

Notion	Art. 10 Les biens-fonds qui ne sont pas affectés exclusivement ou principalement à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur n'est pas déterminée essentiellement par ce genre d'exploitation sont considérés comme immeubles non agricoles.
Evaluation Principe	Art. 11 La valeur officielle des immeubles non agricoles se détermine en fonction de la valeur vénale et de la valeur de rendement (art. 43, al. 2, LI).
Valeur de rendement	Art. 12 ¹ Est réputée valeur de rendement la somme capitalisée du rendement brut moyen réalisé pendant la période définie comme base de référence pour la révision générale et qui demeure réalisable, sans déduction des frais d'entretien, d'exploitation et de gérance, des intérêts passifs, des amortissements et des impôts. ² La jouissance de tout ou partie du bien-fonds par le propriétaire ou l'usufruitier constitue un rendement brut, estimé à la valeur marchande qui résulte des circonstances locales.

³ Le taux de capitalisation est fixé selon les conditions en vigueur au terme de la période de référence mentionnée à l'alinéa 1.

Valeur vénale

Art. 13 La valeur vénale se détermine en fonction des prix moyens payés lors des transactions immobilières effectuées dans la région durant la période définie comme base de référence pour la révision générale, sans tenir compte des conditions extraordinaires ou personnelles.

Maisons d'habitation et bâtiments commerciaux, auberges et hôtels

Art. 14 La valeur officielle des maisons d'habitation, des bâtiments commerciaux, auberges et hôtels, est établie sur la base de la valeur de rendement. L'appréciation de la valeur vénale influence la valeur de rendement par le biais d'une majoration ou d'une réduction. L'article 16 demeure réservé.

Immeubles industriels, hôpitaux, installations d'approvisionnement en eau, stations d'épuration⁹⁾

Art. 15 ¹ Pour tous les autres immeubles bâtis, tels que biens-fonds industriels, établissements, hôpitaux, installations d'approvisionnement en eau, stations d'épuration des eaux et autres semblables, la valeur à neuf des bâtiments et la valeur vénale du terrain sont déterminantes.⁹⁾

² La valeur de rendement et la valeur vénale des bâtiments ne doivent pas être calculées, mais elles sont prises en considération lors de la détermination de la valeur à neuf. Cette disposition s'applique également à l'aménagement des alentours.

³ La valeur à neuf est constituée par la valeur de remplacement moyenne de l'assurance immobilière cantonale durant la période de référence; pour les immeubles non assurés, on prend en considération le coût des investissements.

⁴ La valeur officielle du terrain est déterminée en fonction de la valeur vénale; la valeur de rendement est prise en considération sous forme d'une déduction. Le résultat représente la valeur relative du terrain.

Rendement insuffisant

Art. 16 ¹ Lorsque le rendement d'immeubles bâtis, ou de portions de ceux-ci, est en disproportion manifeste avec la valeur vénale du terrain (valeur du terrain à bâtir), la valeur officielle doit être fixée à 80 % de la valeur vénale du terrain.

² Pour les immeubles dont l'importance historique est notoire, le taux susmentionné peut être réduit jusqu'à 60 %.

Terrains

Art. 17 ¹ Les terrains sont estimés sur la base de leur valeur vénale. La valeur de rendement n'est prise en considération que sous forme d'une déduction opérée sur la valeur vénale.

² Les terrains en zone de construction sont estimés compte tenu de leur degré d'équipement. La valeur officielle correspond à :

- a) 10 % de la valeur vénale pour les terrains situés dans des zones d'utilité publique;
- b) 60 % de la valeur vénale pour les terrains sans viabilité fondamentale;
- c) 80 % de la valeur vénale pour les autres terrains;
- d) 10 % de la valeur vénale pour les terrains sans viabilité fondamentale qui appartiennent en propre à une entreprise agricole ou horticole, à condition que les bâtiments d'exploitation soient utilisés d'une manière correspondante. Dans les cas de rigueur, la valeur officielle peut être réduite jusqu'à 5 % de la valeur vénale.

³ Les terrains situés hors de la zone de construction et aménagés en vue d'une utilisation industrielle ou artisanale (places de dépôt, de stationnement, de camping, etc.) ainsi que les sols acquis pour l'exploitation de matériaux sont estimés à 60 % de la valeur vénale.

⁴ Les places de sport, places de marché et autres semblables sont estimées à 10 % de la valeur vénale.

Terrains frappés d'une interdiction de bâtir

Art. 18 ¹ La valeur officielle des immeubles ou portions d'immeuble qui, en vertu de dispositions de droit public, sont frappés d'une interdiction de bâtir (zones vertes, zones à protéger, zones sensibles aux phénomènes naturels) est constituée par la valeur de rendement agricole.

² Les immeubles ou portions d'immeuble qui servent d'aisance à des bâtiments non agricoles font exception.

Portions d'immeubles agricoles

Art. 19 Les portions d'immeubles estimés selon les articles 10 et suivants qui sont affectées à l'agriculture, à la viticulture ou à la sylviculture et dont la valeur est déterminée essentiellement par cette exploitation sont évaluées conformément aux articles 7 et 8.

Immeubles grevés de droits de superficie

Art. 20 ¹ Pour les immeubles grevés d'un droit de superficie, la valeur officielle est fixée d'après la valeur de rendement.

² La valeur de rendement se calcule en règle générale selon la rente convenue pour le droit de superficie, capitalisée au taux hypothécaire de référence en premier rang de la Banque cantonale du Jura durant la période définie comme base de référence pour la révision générale.^{[10\)](#)}

Droits de
superficie

³ La valeur officielle des droits de superficie est fixée selon les articles 7 et suivants et 10 et suivants.

Forces
hydrauliques
a) Principes
d'évaluation

Art. 21 ¹ Les forces hydrauliques sont estimées selon leur valeur vénale, compte tenu de leur puissance et de leur constance ainsi que du profit économique réalisé ou prévisible, sans égard au titre juridique sur lequel se fonde leur exploitation, ni à la manière dont elles sont mises à profit.

² Les installations affectées directement à la production de l'énergie hydraulique, y compris le terrain y afférent, sont englobées dans la valeur officielle de la force hydraulique.

³ Les installations qui ne sont pas affectées directement à la production de l'énergie hydraulique, y compris le terrain s'y rapportant, font l'objet d'une évaluation séparée.

b) Lieu
d'évaluation et
répartition

Art. 22 ¹ Les force hydrauliques sont évaluées dans la commune où elles sont rendues utilisables (commune de l'usine). Leur valeur officielle est répartie entre la commune de l'usine, toutes les communes qui touchent au cours d'eau naturel de la limite supérieure de la retenue artificielle de l'eau, soit de la prise d'eau du bief d'amont, jusqu'à l'embouchure du bief d'aval dans le cours d'eau naturel (communes riveraines), et les autres communes qui ont subi un préjudice notable du fait de l'installation affectée à la production d'énergie hydraulique.

² Un décret du Parlement^{[5\)](#)} règle la répartition de la valeur officielle totale entre les différentes communes.

c) Bâtiments et
installations de
forces
hydrauliques
inachevés

Art. 23 Lorsque des bâtiments ou des installations destinés à la mise à profit de forces hydrauliques ne sont pas encore achevés, leur valeur officielle se détermine selon le rapport existant entre les frais d'investissement déjà survenus et la valeur officielle probable après achèvement de l'ouvrage.

TITRE TROISIEME : Autorités et procédure

Département des
Finances

Art. 24 ¹ Le Département des Finances exerce, sous la haute surveillance du Gouvernement, le contrôle de l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques. Il édicte les instructions nécessaires.

² Il nomme les estimateurs cantonaux, qui collaborent à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles.

³ Dans la mesure du possible, la fonction d'estimateur cantonal est attribuée à des personnes au chômage pour autant qu'elles disposent des qualités requises.

Service des
contributions

Art. 25 Le Service des contributions dirige et surveille la procédure d'évaluation. Il fixe les valeurs officielles.

Commission
cantonale
d'estimation

Art. 26 ¹ Le Gouvernement constitue une commission cantonale d'estimation, formée de neuf membres choisis dans les différentes régions du Canton et les divers groupes économiques.

² Il désigne le président, le vice-président et le secrétaire de la commission.

³ La commission établit les normes d'évaluation.

⁴ Elle statue valablement lorsque cinq au moins de ses membres sont présents. Elle prend ses décisions à la majorité simple. Le président a le droit de vote; il tranche en cas d'égalité des voix.

⁵ Le Service des contributions peut déléguer des représentants avec voix consultative aux séances de la commission.

Commune

Art. 27 ¹ La commune propose les prix de base qui servent à déterminer la valeur vénale des terrains. En cas de désaccord avec le Service des contributions, la commission cantonale d'estimation statue.

² La commune délègue un représentant (estimateur communal) pour assister aux visites des lieux et contrôle, avec l'appui d'un estimateur cantonal, les questionnaires remplis par les propriétaires pour les immeubles dont l'estimation se fonde sur un tel document (art. 31).

³ Les tâches de la commune peuvent être confiées à une commission communale (commission d'estimation).

⁴ La commune tient le registre des valeurs officielles.

Procédure
d'évaluation
a) Méthodes

Art. 28 ¹ Les valeurs officielles sont fixées au moyen d'une adaptation linéaire ou sectorielle des anciennes valeurs, d'une visite des lieux ou d'un questionnaire soumis au propriétaire.

² La méthode est arrêtée par le Parlement; elle peut varier selon la nature des immeubles.

Adaptation
linéaire ou
sectorielle

Art. 29 ¹ L'estimation par l'adaptation linéaire ou sectorielle des anciennes valeurs intervient lorsque l'analyse de détail de chaque immeuble par visite des lieux ou questionnaire apparaît superflue en raison de la nature des immeubles concernés, de la durée écoulée depuis la dernière révision générale ou du nombre des mises à jour effectuées.

² Le taux d'augmentation ou de diminution des anciennes valeurs peut varier selon les immeubles et les communes.

Visite des lieux

Art. 30 ¹ La visite des lieux est effectuée par un estimateur cantonal, accompagné d'un représentant de la commune.

² Le propriétaire est tenu de garantir l'accès à l'ensemble des locaux à visiter et de produire tout document utile à la détermination de la valeur officielle.

Questionnaire

Art. 31 ¹ Lorsque la valeur officielle est fixée sur la base d'un questionnaire adressé au propriétaire, celui-ci est tenu de le remplir de manière exacte et complète et de le retourner à l'autorité compétente dans le délai prescrit.

² La commune, appuyée par un estimateur cantonal, contrôle les questionnaires relatifs aux immeubles sis sur son territoire.

³ Le contrôle par visite des lieux, même après l'entrée en force de la valeur officielle fixée sur la base du questionnaire, est réservé.

Mise à jour

Art. 32 ¹ Le contribuable est tenu d'annoncer à la commune la survenance d'un motif de mise à jour (art. 2).

² La procédure est engagée par la commune lorsqu'elle a connaissance d'un motif de mise à jour.

³ Les normes applicables sont celles arrêtées pour la révision générale.

⁴ La nouvelle valeur prend effet à partir du 31 décembre de l'année au cours de laquelle le motif de mise à jour au sens de l'article 2 est survenu.^{[6\)](#)}

Procédure **Art. 33** ¹ Les dispositions de la loi d'impôt concernant la procédure de taxation s'appliquent par analogie à la procédure d'évaluation officielle (art. 130 à 151 LI).

² L'Etablissement d'assurance immobilière du canton du Jura renseigne, sur demande, le Service des contributions et la commune au sujet des modifications apportées aux bâtiments et de tout autre élément nécessaire à l'évaluation officielle.

Notification **Art. 34** ¹ La valeur officielle est notifiée au propriétaire et à la commune.

² En cas de visite des lieux, la décision indique que le propriétaire peut consulter le procès-verbal d'estimation ou en demander une copie. En cas d'estimation par questionnaire, la décision mentionne brièvement les modifications apportées par l'autorité.

³ La décision énonce les voies de droit.

Voies de droit **Art. 35** ¹ La décision d'estimation est sujette à réclamation et à recours selon les dispositions de la loi d'impôt (art. 157 à 168 LI).

² En cas d'adaptation linéaire des valeurs officielles, les voies de droit sont limitées au calcul de l'adaptation proprement dite.^{[7\)](#)}

Frais **Art. 36** ¹ Les frais de l'évaluation officielle sont à la charge de l'Etat et des communes.

² La répartition des frais entre l'Etat et les communes est arrêtée par le Parlement.

Indemnisation des estimateurs **Art. 37** Le Gouvernement édicte une ordonnance concernant l'indemnisation des estimateurs cantonaux et communaux.

Frais en cas de mise à jour extraordinaire **Art. 38** Les frais de la mise à jour sont à la charge du contribuable lorsqu'elle a été effectuée à sa demande et qu'elle n'aurait pas été réalisée d'office.

Rappel d'impôt et infractions **Art. 39** Les prescriptions de la loi d'impôt s'appliquent concernant le rappel d'impôt (art. 173 à 175 LI) et la répression des infractions (art. 198 et suivants LI).

TITRE QUATRIEME : Dispositions finales

Prescriptions d'exécution **Art. 40** ¹ Le Gouvernement règle par voie d'ordonnance les modalités de détail de la révision générale et fixe la date d'entrée en vigueur des nouvelles valeurs.

² L'entrée en vigueur des nouvelles valeurs peut être différente selon la nature des immeubles.

Entrée en vigueur **Art. 41** Le présent décret entre en vigueur immédiatement.

Delémont, le 23 mars 1994

AU NOM DU PARLEMENT DE LA
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : Claude Schlächter
Le vice-chancelier : Jean-Claude Montavon

1) [RSJU 641.11](#)

2) [RS 210](#)

3) [RSJU 211.1](#)

4) Actuellement : ordonnance fédérale du 28 décembre 1951 sur l'estimation de la valeur de rendement agricole (RS 211.412.123)

- 5) Décret du 6 décembre 1978 concernant la répartition des valeurs officielles de forces hydrauliques entre les communes intéressées ([RSJU 641.541.1](#))
- 6) Nouvelle teneur selon le ch. I du décret du 21 décembre 2001, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2002
- 7) Introduit par le ch. I du décret du 21 décembre 2001, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2002
- 8) Introduite par le ch. I du décret du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006
- 9) Nouvelle teneur selon le ch. I du décret du 25 janvier 2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006
- 10) Nouvelle teneur selon l'art. 20b, al. 2, de la loi sur la Banque cantonale du Jura, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2009

