

III. DROIT D'HABITATION

A titre indicatif, nous avons calculé la valeur d'un droit d'habitation en faveur de M. et Mme Raymond Burdet-Chevalley portant sur l'habitation N° 86 A.I. de Valeyres-sous-Ursins, sans la pièce utilisée par l'employé de l'exploitation.

La valeur d'un droit d'habitation s'obtient par multiplication du loyer pris en considération à l'aide d'un facteur extrait du barème de l'art. 24 de l'arrêté d'application de la loi du 27 février 1963 concernant notamment l'impôt sur les successions et donations.

Les résultats suivants sont obtenus :

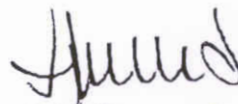
- Loyer annuel (selon normes du Guide fédéral d'estimation)	:	fr. 5'441.--	
- Facteur de multiplication	:	1228	
- Droit d'habitation	:	$\frac{\text{fr. } 5'441.-- \times 1228}{100} =$	fr. 66'815.--
- Supplément pour couple, 10 %	:		fr. 6'681.--
- Valeur du droit d'habitation	:		<u>fr. 73'496.--</u> =====

La valeur de rendement de l'appartement faisant l'objet de ce droit d'habitation se monte à fr. 63'267.--. Nous proposons donc de ramener à ce montant la valeur dudit droit.

IV. RECAPITULATION GENERALE

Valeur de rendement des immeubles agricoles		fr. 439'683.--	=====
Valeur d'un droit d'habitation		fr. 73'496.--	
avec proposition de le ramener à		fr. 63'267.--	=====

L'expert :


J.-P. Reymond

parcelle RF 140, fo 4, sis Villard
prés-champs 11012 m2
Estimation fiscale (1996) Fr. 8'000.--

parcelle RF 171, fo 9, sis Les Champs-Plats
habitation et rural 431 m2
buanderie, four, chambre et bûcher 99 m2
prés-champs 10078 m2
bois 2318 m2
Estimation fiscale (1996) Fr. 107'000.--

parcelle RF 179, fo 9, sis Les Champs-Plats
dépendance 13 m2
porcherie et bûcher 30 m2
prés-champs 13289 m2
Estimation fiscale (1996) Fr. 10'000.--

parcelle RF 204, fo 8, sis Champs Breton
prés-champs 65684 m2
Estimation fiscale (1996) Fr. 49'000.--

parcelle RF 210, fo 8, sis Champs Breton
chalet de pâturage 30 m2
prés-champs 152 m2
prés-champs 48194 m2
bois 23080 m2
Estimation fiscale (1996) Fr. 39'000.--.

Les charges hypothécaires inscrites au Registre foncier figurent en détail sur la pièce annexée au présent rapport.

Il y a lieu de compléter les charges par une hypothèque légale privilégiée inscrite sur la parcelle 19 Grand Clos de Valeyres s/ Ursins de fr. 15'631.85

Conformément aux dispositions de la LDFR, la commission foncière a donné la valeur licite du domaine. Cette estimation a été communiquée aux créanciers au bénéfice de gage.

L'estimation de la commission foncière s'articule de manière suivante :

- 1.- en cas de vente en bloc des parcelles d'Orzens fr. 1'187'000.-
- 2.- en cas de vente en bloc des parcelles de Valeyres s/ Ursins fr. 700'000.-

Suivant les dispositions de l'article 73 du droit foncier rural dans le canton de Vaud,
je cite : - charge maximale -

La charge maximale correspond à la valeur de rendement augmentée de 35%. La valeur de rendement a été fixée à fr. 440'000.- (594'000.-)

Dans ces conditions le domaine est largement surendetté.