PHOTOCOPIE
pour votre dossier

COMMISSION FONCIERE, SECTION I

Séance du 1er mai 1987

Présidence: M. Francis MICHON, président

Assistent: MM. PELLAUX, LUGINBUHL, GAVILLET et BORLAT, membres de la Commission et GARDAZ, secrétaire.

* * * *

Vu la requête présentée le 23 janvier 1987 par le notaire Paul-André Michaud à Yverdon, en vue de faire procéder à l'estimation des parcelles propriété de M. **Raymond BURDET** à Valeyres-sous-Ursins,

vu les pièces du dossier et les explications reçues, en particulier le rapport établi, à la demande de la Commission foncière, par l'Office d'estimation de la Chambre Vaudoise d'Agriculture;

considérant que, selon l'article 5 LDDA, la valeur des domaines et biens-fonds est déterminante, d'après la présente loi, pour le désendettement et la constitution de nouvelles charges,

qu'en sa qualité de propriétaire, le requérant est en droit de faire procéder à l'assujettissement (article 2 al. 2 LDDA),

qu'en effet, selon le système légal, l'estimation est liée à la décision d'assujettissement (article 5 al. 2 LDDA),

que l'assujettissement et l'estimation font l'objet d'une seule et même décision (article 24 de la loi vaudoise d'application dans le canton de Vaud des lois fédérales sur le désendettement de domaines agricoles et sur le maintien de la propriété foncière rurale),

qu'ainsi, la Commission foncière est valablement requise de procéder à l'estimation prévue à l'article 5 LDDA qui doit faire suite à une décision d'assujettissement,

qu'en l'espèce, l'assujettissement peut être prononcé, les immeubles concernés ayant incontestablement le caractère de biens-fonds agricoles,

qu'en conséquence, à titre préalable, l'assujettissement aux lois fédérales des 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles,

et du 11 juin 1951, sur le maintien de la propriété foncière rurale, doit être prononcé en vue de son inscription au Registre foncier;

considérant, quant à l'estimation des biens-fonds propriété du requérant Raymond Burdet, que la Commission foncière se réfère au rapport établi le 30 avril 1987 par l'Office d'estimation de la Chambre vaudoise d'agriculture,

que l'expert a effectué l'estimation sur la base du nouveau Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, du 7 mai 1986, entré en vigueur le 1er août 1986 et applicable en vertu de l'article 6 LDDA,

qu'ainsi, il a déterminé une valeur de rendement totale de Fr. 191'820.--,

qu'il n'y a aucune raison de s'écarter de cette estimation,

qu'en conséquence, la Commission foncière estime pouvoir sanctionner le montant de Fr. 191'820.-- comme valeur de rendement des parcelles 19, 105 et 107 de Valeyres-sous-Ursins, propriété du requérant Raymond Burdet,

que cette valeur de rendement sera inscrite au Registre foncier une fois la présente décision devenue définitive et exécutoire.

LA COMMISSION FONCIERE, SECTION I

prononce:

Les parcelles 19, 105, 107, de la Commune de Valeyres-sous-Ursins propriété de Raymond Burdet, sont assujetties en application des lois fédérales du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles et du 11 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale.

La valeur de rendement desdits biens-fonds est fixée à Fr. 191'820.--.

Outre les frais d'expertise, par Fr. 567.--, et les débours, un émolument de Fr. 105.-- est mis à la charge du requérant en application de l'article 31 lettre a) de la loi vaudoise d'application des 1er décembre 1952/ 18 septembre 1973.

Avis du présent prononcé est donné par l'envoi d'un exemplaire, avec le rapport d'expertise, au notaire Paul-André Michaud, 3, rue du Casino à 1400 Yverdon-les-Bains, avec mention du droit de recours par acte écrit et motivé, qui devra être adressé dans les vingt jours dès réception de la présente décision et de son annexe à la Commission foncière, section I, Jordils 1, 1000 Lausanne 6, à l'intention de la Commission cantonale de recours en matière foncière.

Un exemplaire de la présente décision sera également communiqué à M. le Conservateur du Registre foncier du district d'Yverdon qui est invité à inscrire l'assujettissement des biens-fonds concernés et leur valeur de rendement, une fois la présente décision définitive et exécutoire.

COMMISSION FONCIERE, SECTION I

Le président: Le secrétaire:

CHAMBRE VAUDOISE D'AGRICULTURE

OFFICE D'ESTIMATION

PHOTOCOPIE

RAPPORT

Rapport relatif à l'estimation de la valeur de rendement
des immeubles agricoles appartenant à
Monsieur Raymond BURDET
et situés au territoire de la commune de Valeyres-sous-Ursins

Lausanne, le 30 avril 1987

DM/mp/5236

En date du 21 janvier 1987, la Commission foncière I, à Lausanne, confiait à l'Office d'estimation de la Chambre vaudoise d'agriculture l'expertise citée en titre. Donnant suite à ce mandat, le soussigné s'est rendu sur place le 14 avril 1987.

Sous la conduite de M. Raymond Burdet, il a visité les immeubles, ceci après avoir recueilli les renseignements nécessaires à l'élaboration du présent rapport. Celui-ci débutera par une brève description, après quoi la valeur de rendement sera déterminée, en application du Règlement fédéral d'estimation.

I. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Un état descriptif d'immeuble, valable au jour de la visite de l'expert, figure en annexe au présent rapport.

a) Prés-champs

Les champs sont composés d'une petite parcelle attenante aux bâtiments et d'une grande pièce regroupant les Nos 105 et 107 du Registre foncier (RF). Ce mas, situé à quelque 1 kilomètre de l'exploitation mais bien desservi par un chemin bétonné, se présente sous la forme d'une parcelle de bonne forme, en légère pente transversale. Elle aboutit vers la forêt de même nom, mais il n'y a pas de dévestiture à cette extrémité. La terre est profonde et de très bonne qualité.

b) Forêts

Les forêts déjà évoquées sont constituées de talus en très forte pente et portant des feuillus de faible valeur, peu exploitables.

c) Bâtiments

L'écurie du N° 66 d'assurance incendie (AI) permet de loger 13 unités de gros bétail (UGB) dans des installations classiques. Le vaste fenil, desservi par un monte-charge, a été agrandi en 1942. La toiture a été récemment retenue, tout comme la majorité des façades. Ce bâtiment comprend encore une remise basse, un garage à voiture, un petit local-dépôt ainsi que, en sous-sol, une cave.

...

L'habitation N° 86 AI a été construite en 1939. Elle est entièrement excavée, les vitrages sont maintenant de type étanche et le chauffage central date de 1970. Les sous-sols, accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, offrent une chambre à lessive, une grand local abritant la chaufferie, ainsi qu'une cave. Le rez-de-chaussée a fait l'objet de récentes améliorations; il se compose d'un bureau, de deux chambres et d'une très belle cuicine, le tout distribué autour d'un corridor. Le premier étage offre un petit vestibule, trois chambres et une salle de bain. L'état d'entretien est normal et l'on mentionnera encore un WC entre les deux paliers. Le vaste galetas du second étage abrite une petite chambre. La toiture est doublée, l'isolation générale du bâtiment moyenne et l'on observe quelques problèmes d'humidité. La capacité du logement est de 10,0 unités de logement (UL).

II. DETERMINATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT

L'estimation de la valeur de rendement des domaines et biens-fonds agricoles se fonde sur l'article 6 de la Loi fédérale sur le désendettement de domaines agricoles, révisée le 9 mars 1978.

En vertu de cette disposition, le Conseil fédéral a publié l'Ordonnance sur l'estimation de la valeur de rendement agricole du 28 décembre 1951, modifiée en dernier lieu le 7 mai 1986. Son appendice, le Guide fédéral d'estimation, est entré en vigueur le 1er août 1986.

Aux termes de l'article 10 de l'Ordonnance précitée, la valeur de rendement agricole est caractérisée comme suit :

Est réputé valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente), calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond en moyenne pluriannuelle au revenu du domaine ou bien-fonds exploité selon les conditions usuelles.

La valeur de rendement, tirée des comptabilités dépouillées par la Station fédérale de recherche d'économie d'entreprises et de génie rural de Tänikon, est fondée sur la période de référence 1977 à 1984, le taux d'intérêt moyen est de 5,1 %.

Rappelons que la valeur de rendement correspond à la capitalisation de la rente produite par une exploitation agricole et non à une quelconque valeur spéculative.

...

CHAMBRE VAUDOISE D'AGRICULTURE

Office d'estimation

Dossier 5236 - BURDET Raymond, Valeyres s/Ursins

Prés-champs

N° R.F.	Désignation	Surface en m²	Valeur de rendement à l'ha	Valeur de rendement de la parcelle
19	Grand Clos	5.503	fr. 8'836.--	fr. 4'862.--
105	Sur la Vaux	10.233	fr. 8'460.--	fr. 8'657.--
105	Sur la Vaux (bords de bois)	1.050	fr. 4'230.--	fr. 444.--
107	Sur la Vaux	26.282	fr. 8'460.--	fr. 22'235.--
107	Sur la Vaux (bords de bois)	2.700	fr. 4'230.--	fr. 1'142.--
	Total :	45.768		fr. 37'340.--

Forêts

N° R.F.	Désignation	Surface en m²	Valeur de rendement à l'ha	Valeur de rendement de la parcelle
105	Sur la Vaux	796	fr. 500.--	fr. 40.--
107	Sur la Vaux	2.923	fr. 500.--	fr. 146.--
	Total	3.719		fr. 186.--

Bâtiments

N° A.I.	Désignation	Valeur de rendement
66	Grange et écurie	fr. 20'336.--
86	Habitation	fr. 93'086.--
103	Rural	fr. 40'872.--
	Total :	fr. 154'294.--

...

III. RECAPITULATION

Valeur de rendement des prés-champs	:	fr. 37'340.--
Valeur de rendement des forêts	:	fr. 186.--
Valeur de rendement des bâtiments	:	fr. 154'294.--
Valeur de rendement totale	:	fr. 191'820.--

* * *

Le présent rapport est établi avec soin, l'éventualité d'erreurs ou de fautes de calculs étant toutefois réservée.

L'expert :

D. MILLIOUD

Lausanne, le 30 avril 1987

DM/mp