

Estimapro Sàrl
Avenue des Jordils 1
Case postale 1080
1001 Lausanne
Tél. : 021 614 24 22
www.prometerre.ch

Estimation de la valeur vénale du bien-fonds n° 851 RF de Bullet, propriété de Madame Stéphanie Paccolat

Rapport ESP 7407

Lausanne, le 14 juillet 2025

1. Mandat et procédure

En date du 12 mai 2025, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois confiait à Estimapro Sàrl, à Lausanne, l'expertise citée en titre. Donnant suite à ce mandat, la soussignée s'est rendue sur place le 18 juin 2025.

Ainsi qu'il en avait été préalablement convenu, elle a visité seule le bien-fonds et recueilli les renseignements nécessaires à l'élaboration du présent rapport.

Les documents suivants ont été remis à la soussignée ou collectés par ses soins :

- Extrait du Registre foncier de la parcelle
- Plan de servitude

Sauf mention spéciale, les représentations cartographiques figurant dans le présent rapport proviennent du guichet cartographique cantonal (geoplanet), alors que les photographies ont été réalisées par l'auteur du présent rapport.

2. Description du bien-fonds

Données officielles

Selon l'extrait du Registre foncier figurant en annexe, les surfaces cadastrales sont les suivantes :

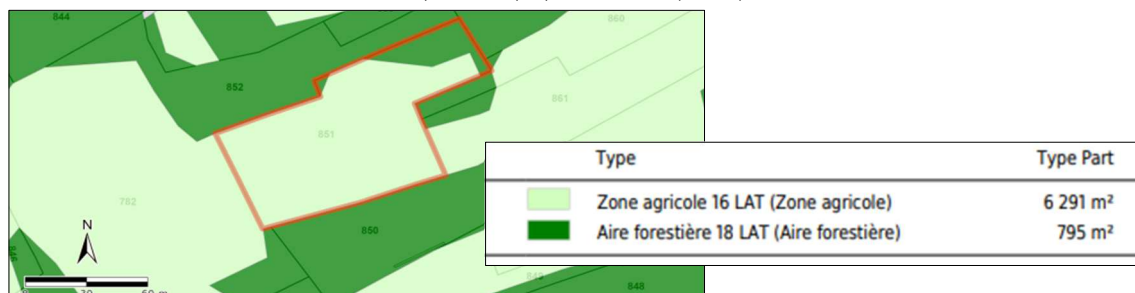
Désignation	Surfaces
Bâtiments	0 m ²
Champs, prés, pâturages	5'933 m ²
Forêts	792 m ²
Routes, chemins	332 m ²
Totaux	7'057 m²

Le bien-fonds est grevé de deux servitudes de passage :

- Une servitude publique permettant le passage par le chemin traversant la parcelle de part en part (plan en annexe). Cette servitude constitue également l'unique accès au bien-fonds.
- Une servitude réciproque grevant de nombreuses parcelles situées dans cette portion du territoire, permettant le passage « au plus court et au moins dommageable compte tenu des récoltes, des saisons et de l'usage établi ». Selon les observations sur le terrain, aucun passage autre que le chemin susmentionné n'est régulièrement emprunté et cette servitude n'a donc pas d'incidence objective sur la valeur.

Selon le plan des zones communal de Bullet, la parcelle est entièrement affectée hors de la zone constructible, sans perspective de changement de zone. Une partie de l'angle nord-est est affecté en aire forestière, alors que la majeure partie de la parcelle est affectée en zone agricole.

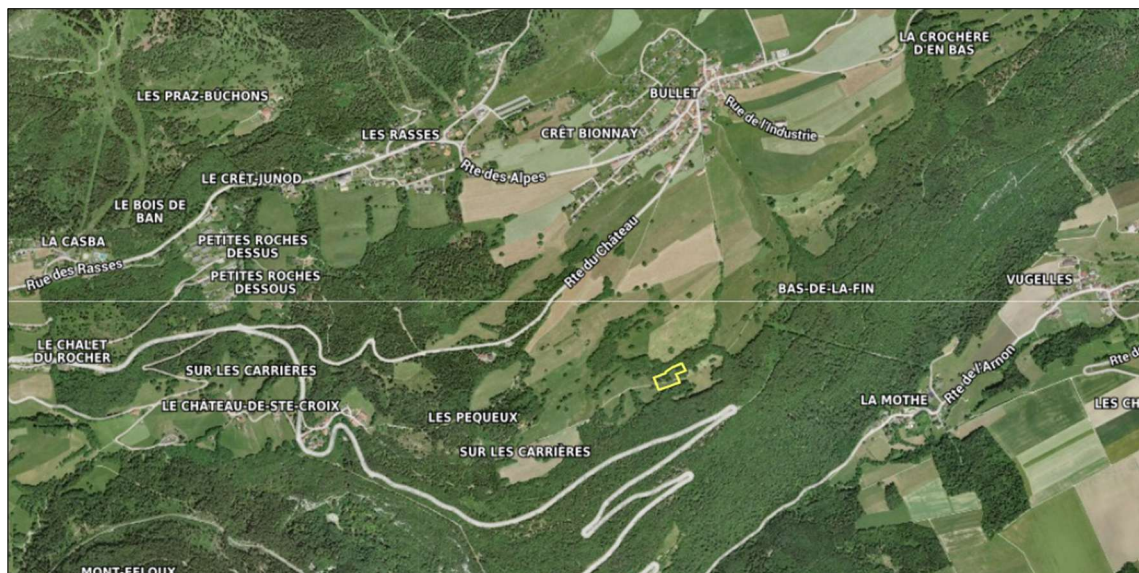
Extrait du cadastre sur les restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) :



Situation et caractéristiques

Le bien-fonds n° 851 RF est situé dans la partie inférieure de la commune de Bullet, sur un versant exposé au sud-est dominant la vaste côte boisée de Vugelles, à une altitude d'environ 960 mètres.

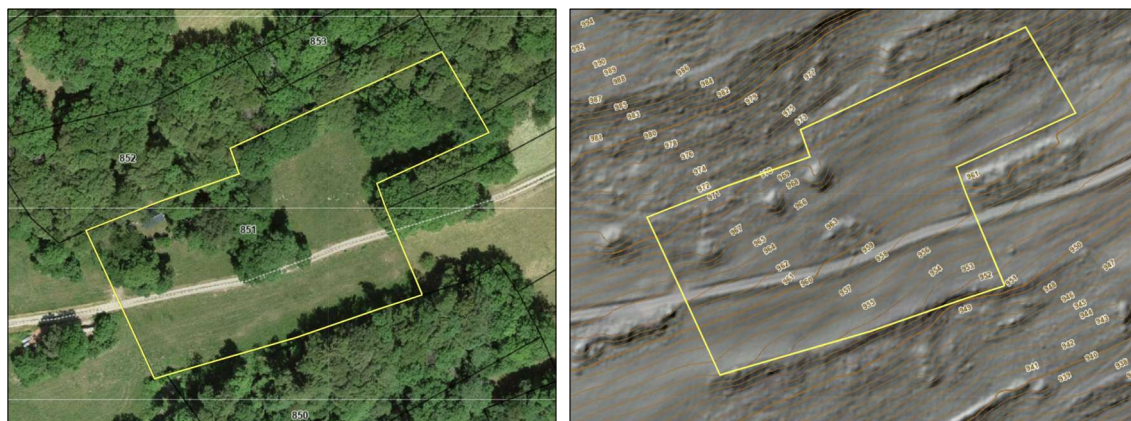
Situation générale du bien-fonds



La parcelle est accessible par un chemin à bandes de roulement gravillonnées, praticable en voiture de tourisme.

Elle constitue un pré en pente douce, séparé en deux parties par le chemin d'accès qui la traverse de part en part. La parcelle est bordée en haut et en bas par des bandes boisées.

Vue aérienne et aperçu topographique



La partie boisée porte un peuplement peu dense de feuillus de petite et moyenne taille, branchus et principalement destinés au bois de feu.

Les deux parties constituant le pré sont exploitées séparément, mais chacune en prolongement des parcelles voisines propriété de tiers. La partie basse peut être fanée (production de foin), alors que la topographie et l'arborisation de la partie haute la destinent à la pâture exclusive.

La qualité herbagère est bonne et le rendement moyen dans cette zone. Les deux parties de la parcelle sont bien entretenues et ne présentent ni mauvaises herbes ni embroussaillage. Une clôture constituée de piquets en bois supportant un fil électrique ceinture chacune des parties.

Une construction non cadastrée est implantée dans l'angle ouest de la parcelle. Il s'agit d'une cabane bien aménagée, récemment rénovée, dont l'intérieur n'a pas pu être visité. Les eaux de toiture sont collectées dans une citerne alimentant un robinet extérieur. Ce bâtiment ne semble disposer d'aucune autre commodité.

Le bâtiment est construit en bois, l'un des pignons et le toit sont revêtus de tôle. Les autres façades sont recouvertes d'un bardage en bois horizontal.

Cette cabane n'a pas d'usage agricole mais son existence est licite car elle a été construite avant 1972.

Aperçus de la cabane



3. Droit foncier rural

Le bien-fonds est affecté hors de la zone constructible et a une superficie supérieure à 2'500 m². Par conséquent, il est assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Cela implique que tout transfert de propriété à des tiers est soumis à autorisation (art. 61) et peut être refusé selon l'article 63 de ladite loi.

Art. 61 Principe

¹ Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation.

² L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus.

³ Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

Art. 63 Motifs de refus

¹ L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque:

- a. l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel;
- b. le prix convenu est surfait;
- c.⁴⁷ ...
- d. l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.

² Le motif de refus mentionné à l'al. 1, let. b n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée.⁴⁸

L'assujettissement à la LDFR influence directement la valeur de ce bien-fonds et son marché, car il a notamment pour conséquence de limiter les points suivants.

Hors procédure de vente forcée :

Le cercle des acheteurs potentiels : il est restreint et la vente d'un bien-fonds assujetti à la LDFR à un non-exploitant est rendue plus délicate. Elle ne peut notamment se faire que, par exemple, après une procédure d'appel d'offre public (art. 64, lettre f, LDFR) :

Si un appel d'offre public, publié dans la Feuille des avis officiels et au moins dans l'un des deux journaux agricoles courants, n'a pas reçu de réponse dans un délai de 15 jours, une personne non-exploitante peut acquérir ces parcelles :

Art. 64 Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel

¹ Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:⁴⁹

...

f. malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel;

g.⁵² un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée.

Le prix de vente à un tiers : il ne peut pas être librement convenu, car il ne doit pas être surfait au sens de l'article 66 LDFR :

Art. 66 Prix d'acquisition surfait

¹ Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

La charge hypothécaire. En application de l'art. 73 LDFR :

Art. 73 Charge maximale

¹ Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 35 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.⁵⁶

Dans le cadre d'un transfert de propriété (vente), cette notion peut être importante pour un potentiel acheteur car elle détermine la limite du financement accordé par une banque ou une autre institution de prêt.

Dans le cadre d'une procédure de réalisation forcée, le prix n'est pas limité, en application de l'art. 63 al. 2. Par ailleurs, la vente aux enchères forcée n'équivaut pas à un appel d'offre public et par conséquent, seuls les créanciers-gagistes et les exploitants à titre personnel peuvent acquérir un objet assujetti à la LDFR dans le cadre de cette procédure.

Dans le contexte du présent rapport, il convient de souligner l'ensemble de ces restrictions légales car un futur propriétaire ayant acquis les biens lors d'une vente aux enchères forcée se verrait tout de même confronté à ces limitations en cas de revente ultérieure.

4. Estimation de la valeur vénale

Principes et méthodologie

La valeur vénale des prés-champs et forêts est estimée sur la base du marché agricole, respectivement forestier, régional.

Pour la partie bâtie, la valeur vénale est estimée selon la méthode de la valeur intrinsèque, appropriée pour les objets en usage propre.

La valeur de la construction, des aménagements extérieurs et des frais secondaires (compte tenu de leur âge et respectivement de leur degré de vétusté) est ajoutée à la valeur du sol.

Celle-ci est fonction de l'emplacement de la parcelle, de la mise en valeur existante ainsi que des diverses restrictions légales. Elle correspond à une valeur de terrain agricole majorée.

Pour un objet assujéti à la LDFR, la valeur vénale ne saurait excéder le prix licite.

Il est rappelé ici que la Commission foncière rurale est la seule autorité habilitée à déterminer formellement le prix licite. Les méthodes usuellement appliquées par la Commission pour déterminer le prix licite ne sont pas applicables à ce bien-fonds, dont le bâtiment n'est pas cadastré et n'a pas de numéro ECA. Par conséquent, seules les valeurs du pré-champ et de la forêt sont déterminées en tenant compte des règles fixées par la Commission. La valeur du bâtiment est calculée selon les règles immobilières usuelles, hors caractère spéculatif.

Résultat

En application de ce qui précède, nous obtenons le résultat suivant :

851	Les Prés Dessous	Nbre	Unité	Valeur CHF/u.	Valeur globale
	Cabane sans n° ECA		en bloc		
	<i>valeur de remplacement</i>			24'000	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-19%		-4'560	
	<i>valeur actuelle</i>		en bloc	19'440	19'440
	Aménagements extérieurs		en bloc		
	<i>valeur de remplacement</i>			1'000	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-19%		-190	
	<i>valeur actuelle</i>		en bloc	810	800
	Terrain bâti et dégagement	100	m2	10	1'000
	Pré-champ	5'833	m2	1.95	11'400
	Forêt	792	m2 RF	0.60	500
	Route, chemin	332	m2 RF	-	-
	Total			CHF	33'140

L'expert

Sophie Lauper

Annexes :

- Extrait du Registre foncier
- Plan de servitude



Extrait du registre foncier Bien-fonds Bullet / 851

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5552 Bullet	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	851	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH387883457468	
Surface	7'057 m ² , numérisé	
Mutation	27.02.2008 006-2008/589/0 SAU	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	21	
Désignation de la situation	Les Prés Dessous	
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 5'933 m ²	
	Forêt, 792 m ²	
	Route, chemin, 332 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	1'600.00	2022 (01.07.2022)

Propriété

Propriété individuelle		
Paccolat Stéphanie 09.05.1981, Route de Neuchâtel 4, 1588		09.05.2022 006-2022/4867/0 Donation
Cudrefin		

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

21.10.1926 006-106565	(C) Passage public à pied et pour tous véhicules ID.006-1998/000404 EREID: CH57270000000113202261 en faveur de Bullet la Commune, Bullet
21.10.1926 006-106567	(CD) Passage à pied et à char ID.006-1998/000402 EREID: CH57270000000113202059 CD B-F Bullet 5552/782 CD B-F Bullet 5552/783 CD B-F Bullet 5552/784 CD B-F Bullet 5552/785 CD B-F Bullet 5552/786 CD B-F Bullet 5552/788 CD B-F Bullet 5552/789 CD B-F Bullet 5552/790 CD B-F Bullet 5552/791 CD B-F Bullet 5552/792 CD B-F Bullet 5552/793 CD B-F Bullet 5552/794 CD B-F Bullet 5552/795 CD B-F Bullet 5552/796 CD B-F Bullet 5552/797 CD B-F Bullet 5552/798 CD B-F Bullet 5552/799 CD B-F Bullet 5552/800 CD B-F Bullet 5552/801 CD B-F Bullet 5552/802 CD B-F Bullet 5552/803 CD B-F Bullet 5552/806 CD B-F Bullet 5552/807 CD B-F Bullet 5552/808 CD B-F Bullet 5552/813 CD B-F Bullet 5552/814 CD B-F Bullet 5552/815 CD B-F Bullet 5552/816 CD B-F Bullet 5552/818 CD B-F Bullet 5552/819 CD B-F Bullet 5552/820 CD B-F Bullet 5552/821 CD B-F Bullet 5552/822 CD B-F Bullet 5552/823

CD B-F Bullet 5552/824
CD B-F Bullet 5552/825
CD B-F Bullet 5552/826
CD B-F Bullet 5552/827
CD B-F Bullet 5552/828
CD B-F Bullet 5552/829
CD B-F Bullet 5552/832
CD B-F Bullet 5552/833
CD B-F Bullet 5552/834
CD B-F Bullet 5552/835
CD B-F Bullet 5552/836
CD B-F Bullet 5552/837
CD B-F Bullet 5552/838
CD B-F Bullet 5552/839
CD B-F Bullet 5552/840
CD B-F Bullet 5552/841
CD B-F Bullet 5552/842
CD B-F Bullet 5552/844
CD B-F Bullet 5552/845
CD B-F Bullet 5552/846
CD B-F Bullet 5552/847
CD B-F Bullet 5552/848
CD B-F Bullet 5552/849
CD B-F Bullet 5552/850
CD B-F Bullet 5552/852
CD B-F Bullet 5552/853
CD B-F Bullet 5552/854
CD B-F Bullet 5552/855
CD B-F Bullet 5552/856
CD B-F Bullet 5552/857
CD B-F Bullet 5552/859
CD B-F Bullet 5552/860
CD B-F Bullet 5552/861
CD B-F Bullet 5552/862
CD B-F Bullet 5552/863
CD B-F Bullet 5552/864
CD B-F Bullet 5552/865
CD B-F Bullet 5552/868
CD B-F Bullet 5552/869
CD B-F Bullet 5552/870
CD B-F Bullet 5552/871
CD B-F Bullet 5552/874
CD B-F Bullet 5552/875
CD B-F Bullet 5552/877
CD B-F Bullet 5552/878
CD B-F Bullet 5552/880
CD B-F Bullet 5552/881
CD B-F Bullet 5552/882
CD B-F Bullet 5552/883
CD B-F Bullet 5552/884
CD B-F Bullet 5552/885
CD B-F Bullet 5552/886
CD B-F Bullet 5552/889
CD B-F Bullet 5552/890
CD B-F Bullet 5552/940

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

29.02.2024 006-2024/1921/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/001603 EREID: CH57270000000250135066
15.04.2024 006-2024/3700/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/002459 EREID: CH57270000000251087679
29.05.2024 006-2024/5660/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.006-2024/002880 EREID: CH57270000000251470271

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et à char, ID.006-1998/000402	Cette servitude sur tout le parchet dont les fonds sont réciproquement dominants et servants pour aboutir aux chemins publics du Château, des Champs des Faux, de Vuiteboeuf, des Grands Champs, des Prés-Dessus et Prés-Dessous, à la dévestiture publique de Prés-Dessous et à la charrière communale sur Ste Croix, au plus
---	--

court et moins dommageable en tenant compte des récoltes, des saisons et de l'usage établi.

Servitude, Passage public à pied et pour tous véhicules, ID.006-1998/000404 Cette servitude s'exerce dès l'angle Sud-Ouest du territoire de Bullet au chemin public de Vuiteboeuf conformément au tracé sur le plan cadastral.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 07.05.2025 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

