

Estimapro Sàrl

Avenue des Jordils 1

Case postale 1080

1001 Lausanne

Tél. : 021 614 24 22

www.prometerre.ch

**Estimation de la valeur vénale des biens-fonds
propriété de Monsieur Olivier Pradervand,
situés au territoire de la commune de Payerne**

Rapport ESP 7052

Lausanne, le 21 mars 2024

1. Mandat et procédure

En décembre 2023, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully confiait à Estimapro Sàrl, à Lausanne, l'expertise citée en titre. Donnant suite à ce mandat, la soussignée s'est rendue sur place accompagnée de M. Philippe Germann, préposé, le 9 janvier 2024.

Sous la conduite de M. Olivier Pradervand, ils ont visité les biens-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 des parcelles propriété de M. Pradervand
- Plans des servitudes (yc. exercice des droits) et détail de la mention pour construction hors zone
- Polices ECA détaillées des bâtiments
- Fiche du recensement architectural des bâtiments
- Détail de l'estimation fiscale du bien-fonds bâti

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

2. Description des biens-fonds

Surfaces

Selon les extraits du Registre foncier figurant en annexe et datés du 9 janvier 2024, les surfaces sont les suivantes :

Désignation	Surfaces
Bâtiments	4'372 m ²
Places-jardins	14'136 m ²
Prés-champs	431'375 m ²
Forêts	4'805 m ²
Totaux	454'688 m²

Lors de la visite, il est apparu que les surfaces cadastrales de la parcelle principale n° 5230 RF ne correspondent pas exactement à la réalité du terrain, notamment sur les points suivants :

- Comme il est d'usage pour les surfaces cadastrales, les couverts ne sont pas considérés comme des bâtiments et leur surface est incluse dans les catégories « accès, place privée » et « champ, pré, pâturage ». Pour les calculs, les surfaces des deux couverts n°s 3295 et 3296 ECA ont été ajoutées à celle des bâtiments.
- Le bâtiment n° 1567 ECA a été partiellement démoli et sa surface est donc réduite en conséquence. L'emprise de la partie disparue est portée en nature de place-jardin.
- Le silo-tranchée construit à l'extrémité ouest du bâtiment n° 1273a est cadastré en nature de « champ, pré, pâturage ». Sa surface est portée en nature de place-jardin pour les calculs.
- Le jardin d'agrément situé à l'est de l'habitation n° 1568 ECA est cadastré en nature de « champ, pré, pâturage ». Pour les calculs, il est porté en nature de place-jardin.

Compte tenu de ces adaptations, les surfaces pour les calculs sont les suivantes :

Désignation	Surfaces
Bâtiments	4'833 m ²
Places-jardins	15'198 m ²
Prés-champs	429'852 m ²
Forêts	4'805 m ²
Totaux	454'688 m²

Le peuplement est presque exclusivement constitué de feuillus de bonne taille.

Vue aérienne du bien-fonds n° 1707 RF et aperçu



Servitudes :

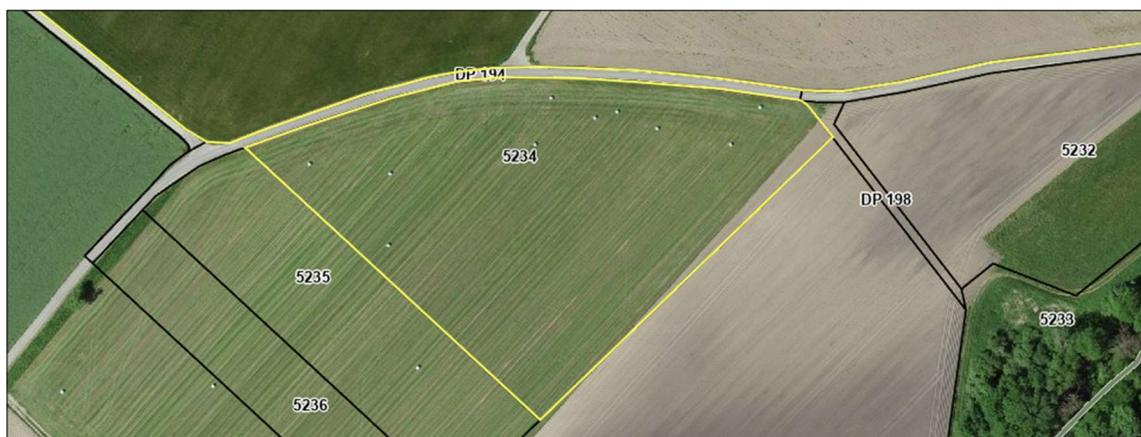
- C (à charge) : passage à char en faveur de la Commune de Payerne, constituant également l'accès à la parcelle. (plan en annexe),
- C : passage à pied en faveur de la Commune de Payerne, correspondant à un ancien chemin n'existant plus, qui traversait autrefois la parcelle dans sa partie sud-est.

Bien-fonds n° 5234 RF « Chaux Haeberli »

Cette parcelle d'environ deux hectares est voisine de la parcelle principale du domaine, dont elle est séparée par une petite route.

De topographie plane, elle bénéficie d'un sol de bonne profondeur, à la texture limono-sableuse. Sa forme triangulaire représente son unique inconvénient.

Vue aérienne du bien-fonds n° 5234 RF



Servitude(s) : aucune.

Bien-fonds n° 5230 RF « Chaux Pradervand »

Il s'agit de la parcelle principale du domaine. D'une superficie d'environ 43 ha, elle se déroule en croissant autour d'un petit massif boisé situé sur une légère éminence, à l'ouest de la ville de Payerne. La parcelle est bordée sur trois côtés par des routes, mais son accès s'effectue principalement depuis le nord ou plus marginalement depuis le sud.

Vue aérienne du bien-fonds n° 5230 RF



Le noyau bâti occupe le centre de la parcelle. La partie cadastrée en nature de forêt correspond à la lisière du bois, dans la portion nord-ouest de la parcelle. Les conditions d'exploitation sont aisées depuis le pré attenant, mais le peuplement, composé d'un mélange de feuillus et de résineux, présente une qualité inférieure (sujets de taille limitées, branchus) principalement destinée au bois de feu.

Les champs rayonnent autour du centre d'exploitation. Les surfaces les plus proches des bâtiments sont occupées par des parcs pour les chevaux, la grande majorité des autres surfaces est cultivée en terre ouverte. Le sol présente une texture généralement limono-sableuse, avec une bonne profondeur physiologique. Une bande allant d'ouest en est à la hauteur du centre d'exploitation présente des caractéristiques plus humifères et un drainage naturel limité, car elle correspond à une ancienne zone marécageuse drainée vers le début du XXe siècle.

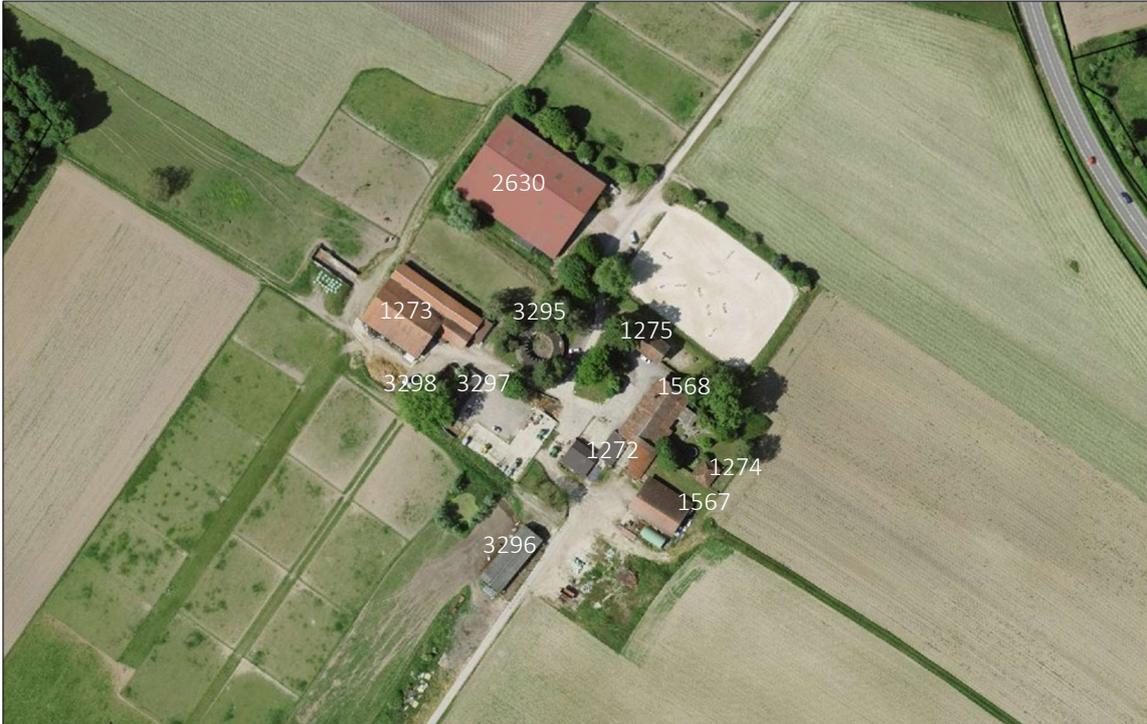
La topographie est plane sur les parties sud et est de la parcelle, en légère combe dans la partie nord, le long de la route reliant Payerne à Cugy (FR). Dans cette zone un fossé longitudinal, faiblement arborisé, sépare la surface en deux parties, l'une cultivée en terre ouverte le long de la route, l'autre utilisée comme pâture le long de la forêt.

Les champs sont ainsi de forme et de qualité variable, mais l'ensemble constitue indéniablement un domaine équilibré, avec un large potentiel agricole.

Les bâtiments constituent un centre assez regroupé, comprenant deux habitations et un grand nombre de ruraux. Les bâtiments sont reliés par des cours de ferme ou des surfaces de circulation aux revêtements variés (béton, bitume, tout-venant).

La parcelle est alimentée en eau potable par une source privée, complétée par le réseau communal si nécessaire. Les eaux usées des logements sont déversées dans des fosses septiques.

Aperçu général du centre d'exploitation



Les bâtiments sont les suivants :

Habitation n° 1568 ECA

Bâtiment originel construit à la fin du XVIIIe siècle, il s'agit de la partie habitation d'une grande ferme, occupant l'extrémité nord du bâtiment.

La construction est en pierres de taille (molasse), avec charpente en bois et couverture en petites tuiles plates de terre cuite.

Le logement était autrefois distribué sur trois niveaux, mais les combles sont aujourd'hui désaffectés et utilisés comme galetas. Les deux niveaux inférieurs constituaient deux appartements communicants, mais sont aujourd'hui utilisés comme un seul logement. Le rez-de-chaussée comporte une salle de bain, deux chambres et un hall, à l'étage se trouvent la cuisine, un grand séjour, une salle de bain et quatre chambres.

Le niveau inférieur est partiellement adossé au terrain, ce qui permet au premier étage de bénéficier d'un accès direct à l'extérieur sur l'arrière de la maison. L'avant-toit forme une galerie ouverte se prolongeant en terrasse couverte.

Aperçus de l'habitation n° 1568 ECA





Ce logement est chauffé par une installation centrale alimentée au mazout, commune avec la seconde habitation décrite plus loin. La cuisine, les salles de bain et une partie des aménagements intérieurs ont été rénovés dans les quinze dernières années, les fenêtres des pièces de l'étage ont été changées il y a trois ans et sont équipées de vitrage isotherme, les autres sont encore à simple vitrage sur cadre en bois. Les aménagements intérieurs sont en bon état, les murs et les plafonds ont en grande partie été repeints. Les sols sont recouverts de planchers ou de revêtements stratifié dans les chambres, le séjour et la cuisine, de carrelage dans les salles de bain.

Ce bâtiment est classé en note 2 au recensement architectural, ce qui indique un bâtiment d'importance cantonale, dont l'inscription à l'inventaire est requise en application de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et dont la forme et la substance doivent être conservées. La Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) est l'autorité compétente pour toute intervention sur le bâtiment.

Ce bâtiment est partiellement grevé d'un droit d'habitation en faveur de Mme Elisabeth Pradervand, mère du propriétaire, qui n'occupe toutefois pas le logement auquel elle aurait droit (rez-de-chaussée et une chambre au 1^{er} étage).

Bâtiment agricole n° 1272 ECA

Rural d'origine du domaine, ce bâtiment est mitoyen du précédent et comporte quatre parties. Le corps principal est distribué sur trois niveaux dont deux accessibles aux véhicules. Sa construction est contemporaine de celle de l'habitation précédente (fin du XVIII^e siècle). Il est prolongé de part et d'autre au sud par deux bâtiments encadrant l'avant-pont, dont le toit a été démoli dans les dix dernières années. L'extrémité ouest termine le bâtiment en formant un retour délimitant la cour de ferme au sud.

Le corps principal abrite au rez une écurie avec huit boxes, une sellerie et un local d'accueil pour les cavaliers, avec sanitaires (WC et lavabo), ainsi que des dépôts. A l'étage se trouve la grange, dont le pont

accessible aux véhicules par une entrée en pignon sud surplombe le volume utilisé pour le stockage du fourrage et de la litière.

Aperçus du corps principal du rural n° 1272 ECA



La remise située à droite de l'avant-pont, accessible depuis ce dernier, est une construction en bois sur soubassement et piliers en maçonnerie, en très mauvais état (une partie du toit est démolie). Sur la gauche se trouve un couvert ouvert sur un côté, accessible depuis la cour de la ferme et utilisé comme stabulation pour la garde de chevaux en groupe.

Aperçus extérieur de la remise et intérieur du couvert de la partie sud du bâtiment n° 1272 ECA



L'extrémité ouest du bâtiment abrite un grand box ouvert et un local annexe fermé pour les chevaux, ainsi qu'un atelier. La couverture de cette partie du bâtiment et de la stabulation décrite ci-dessus date de moins de 10 ans, elle a été posée lors de la démolition d'une ancienne aile du bâtiment dont ces deux locaux faisaient partie.

Aperçus de l'extrémité ouest du bâtiment n° 1272 ECA



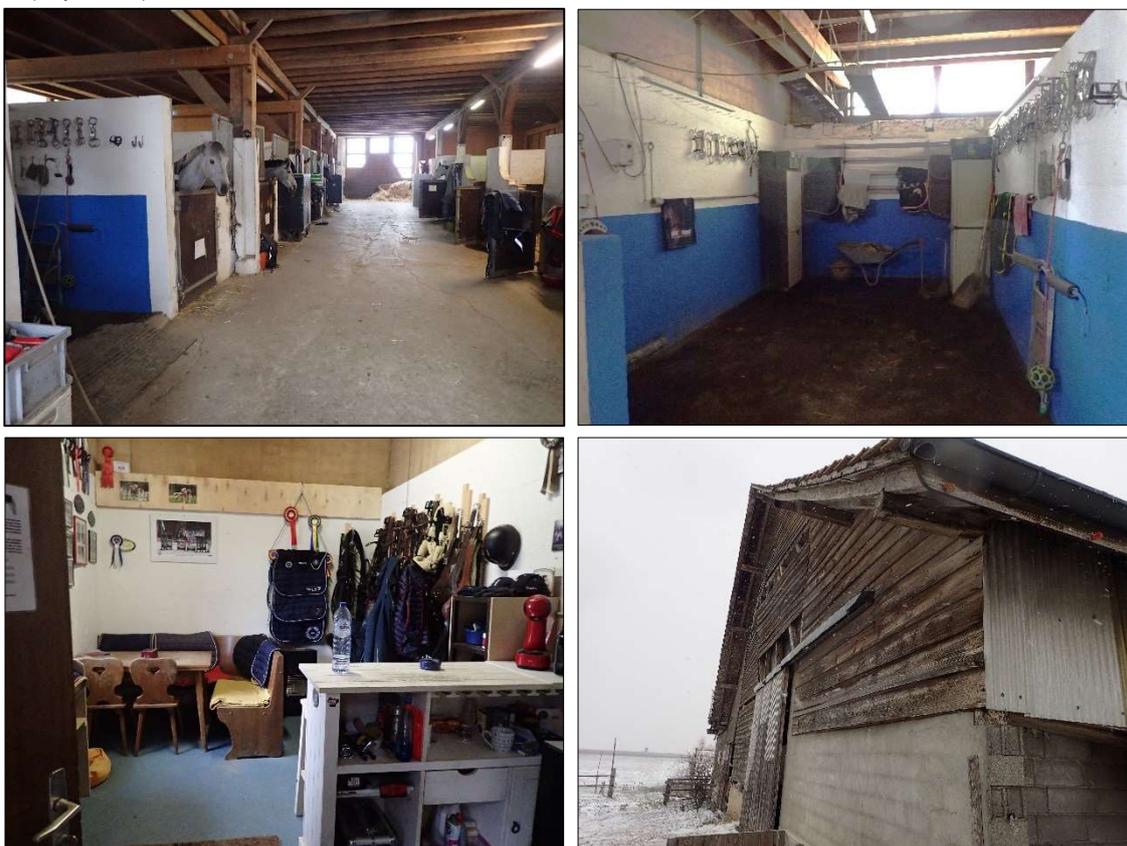
Bâtiment agricole n° 1273 ECA

Ce volumineux rural est composé de trois parties, bien que seules deux soient identifiées séparément par l'Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie sous les numéros 1273 a et 1273 b.

La partie la plus ancienne, au sud, a été construite il y a plus d'un siècle. Sur un premier niveau en maçonnerie repose une élévation en ossature bois recouverte d'un bardage de planches horizontales, une charpente en bois couverte de tuiles. Ce bâtiment a été aménagé en écurie pour chevaux et comporte quatorze boxes ainsi que les locaux annexes usuels (sellerie avec coin cafétéria, dépôts) et une place de passage avec solarium. Le bâtiment est traversant et fermé aux deux extrémités par de grandes portes coulissantes. Au niveau supérieur, inaccessible aux véhicules, se trouve la grange. Elle sert au stockage de la paille.

La toiture et le pignon ouest accusent leur âge et sont en état moyen, voire mauvais par endroit. Les aménagements intérieurs (boxes, locaux annexes), en revanche, sont en bon état et fonctionnels. Le climat d'écurie est sain et aéré grâce à la bonne hauteur sous le soliveau et à l'important volume du bâtiment. L'accès et le travail sont facilités par le large couloir de service traversant.

Aperçus de la partie sud du bâtiment n° 1273 ECA



Côté nord, une stabulation libre pour l'engraissement de bovins a été ajoutée dans les années 1980. Elle repose sur une fosse à purin et des ouvertures dans le mur latéral permettaient la détention en boxes avec accès à l'extérieur. Un silo-tranchée à l'ouest du bâtiment et une ancienne place pour silos-tour, utilisée comme fumière, complètent les aménagements effectués à cette époque.

L'ensemble est désaffecté et en mauvais état. D'importants travaux de rénovation / reconstruction seraient indispensables pour utiliser à nouveau cette partie du bâtiment et les infrastructures qui lui sont liées.

Aperçus de la partie nord du bâtiment n° 1273 ECA et du silo-tranchée



La troisième partie de ce bâtiment, correspondant au n° 1273 b, est un ensemble de trois boxes « en kit » aménagés il y a une quinzaine d'années en pignon est de l'ancienne stabulation décrite ci-avant. Ils sont en bon état et fonctionnels.

Aperçu des trois boxes n° 1273b



Bâtiment agricole n° 1274 ECA

Cette dépendance située en bordure du jardin à l'arrière de l'habitation principale est un ancien grenier datant de la fin du XVIIIe siècle. Elle est construite en maçonnerie et en bois et couverte d'une toiture à quatre pans réveillonnés, composée d'une charpente en bois et de petites tuiles.

Elle n'est raccordée ni à l'eau ni à l'électricité. Si l'enveloppe est en état moyen à mauvais, l'intérieur a été aménagé en carnotzet et se trouve en bon état. Ce bâtiment est également inventorié en note 2 au recensement architectural et inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Aperçus du bâtiment n° 1274 ECA



Habitation n° 1275 ECA

Cette maison ferme la cour principale côté nord. Elle a été construite en 1923 selon les informations du registre des bâtiments (EGID). Elle est construite en maçonnerie et en bardage horizontal de bois pour la partie supérieure, couverte d'un toit à deux pans constitué d'une charpente en bois et de tuiles. Un tiers environ de l'enveloppe extérieure est recouverte de lierre et il n'est donc pas possible de constater l'état des matériaux et de la structure, le reste est en état moyen d'entretien.

Le bâtiment est distribué sur trois niveaux et demi. Au rez inférieur se trouvent un garage à voiture, la chaufferie commune aux deux habitations et la réserve de mazout pour l'alimenter. La chaudière a été changée il y a une vingtaine d'années. Le rez supérieur, le premier étage et les combles constituent un appartement actuellement inoccupé. Ce logement avait été aménagé en locaux pour le personnel puis a été rénové pour accueillir l'actuel propriétaire et sa famille durant les années qui ont suivi la reprise de l'exploitation il y a une trentaine d'années. Il est aujourd'hui à l'abandon et nécessiterait une réfection complète. Il représente toutefois un réel potentiel, car il constitue une habitation indépendante relativement spacieuse bien que distribuée sur trois niveaux, comportant une salle d'eau à chaque étage.

Aperçus de l'habitation n° 1275 ECA



Bâtiment agricole n° 1567 ECA

Ce bâtiment a été construit au début des années 1940, en structure bois avec couverture en tuiles mécaniques. Les parois étaient revêtues d'un bardage de planches verticales, partiellement à clairevoie, et le fond est bétonné. Il est équipé de l'électricité (lumière).

Actuellement, ce bâtiment est utilisé comme remise à machines. Toute la partie sud, pour une surface d'environ 136 m² au sol, a été démolie. Il ne reste que la dalle de fond en béton. Une partie des parois latérales n'existe plus et la couverture du toit est en mauvais état.

Aperçus du rural n° 1567 ECA



Bâtiment agricole n° 2630 ECA

Ce bâtiment construit en 1996 est constitué d'une structure métallique revêtue de tôles thermolaquées nervurées. Il abrite un manège offrant une surface de travail de 25 x 50 m, bien aménagée et bien accessible, ainsi qu'une surface de stockage pour les balles rondes de foin sur le côté sud. L'éclairage naturel est assuré par les ouvertures latérales, ainsi que des panneaux translucides sur la toiture et les pignons. Il est complété par un bon éclairage artificiel.

Aperçus du manège n° 2630 ECA



Face à ce manège se trouve un grand paddock de 45 x 70 m, équipé d'obstacles. Il est clos par une barrière doublée d'arborisation en buissons et arbustes espacés. Le revêtement de sable est en bon état et bien entretenu.

Bâtiment agricole n° 3297 ECA

Ce bâtiment est une rangée de six boxes pour chevaux, de conception plus simple et plus artisanale que les boxes aménagés dans les bâtiments n°s 1272 et 1273 ECA. Ouvert sur un côté mais pourvu d'un large avant-toit, ce bâtiment est particulièrement bien accessible, mais les façades avant des boxes sont simplement équipées de portillons laissant un large espace dans la partie inférieure (pas de retenue de la litière, risque en cas de roulade).

La construction est en briques de ciment, avec charpente à un seul pan très peu incliné, couverture en tôles nervurées. Elle date de la fin des années 1990.

Aperçu du bâtiment n° 3297 ECA



Bâtiment agricole n° 3298 ECA

Cette petite construction (37 m²) implantée parallèlement à la précédente, abritait également des boxes-terrace, mais elle est plus ancienne, de conception plus légère, actuellement inutilisée et en très mauvais état.

Aperçu du bâtiment n° 3298 ECA



Couvert n° 3295 ECA

Il s'agit d'un marcheur construit en 1991, avec promeneur automatique. La construction est en structure métallique (acier galvanisé) sur une base en béton, avec couverture en tôle (en mauvais état). Le diamètre de 20 m correspond à une capacité de 6 places. La présence de grands arbres autour de ce marcheur fournit un ombrage appréciable en période estivale.

Aperçu du couvert n° 3295 ECA



Couvert n° 3296 ECA

Ce bâtiment érigé il y a une vingtaine d'années était initialement prévu comme couvert à machines. Il a ensuite été utilisé comme abri avec accès permanent au pâturage pour des bovins (vaches-mères) puis pour des chevaux.

Il s'agit d'une construction légère en métal recouverte de plaques de fibrociment ondulées, fermé aux deux pignons et ouvert sur les côtés. Le fond est bétonné.

Aperçus du couvert n° 3296 ECA



Mentions et servitudes :

Cette parcelle est grevée de deux mentions, l'une relative à des améliorations foncières opérées lors de la construction de l'autoroute et de la route de contournement de Payerne, sans incidence sur une valeur agricole de la parcelle, l'autre traitant d'une construction hors zone. Cette seconde mention concerne l'aménagement du paddock et a été inscrite en 2007 (extrait en annexe). Elle restreint l'utilisation de cet équipement aux activités liées à l'élevage des chevaux dans le cadre d'une exploitation agricole et exclut l'utilisation en rapport avec des chevaux en pension. Cette mention n'a pas d'incidence sur la valeur calculée dans l'optique d'une exploitation agricole, car le cadre légal auquel cette mention se réfère a changé depuis 2007 (voir chapitre « Aménagement du territoire »).

La parcelle est grevée des servitudes suivantes :

- C : canalisation de câbles téléphoniques, en faveur de Swisscom AG. Cette canalisation souterraine traverse la parcelle d'est en ouest, au sud du centre d'exploitation (plan en annexe). Elle est sans incidence sur la valeur.
- C : droit d'habitation en faveur de Mme Elisabeth Pradervand, portant sur le rez-de-chaussée de l'habitation n° 1568 ECA et une chambre au 1^{er} étage. Il est précisé que les charges courantes sont également à la charge du propriétaire de la parcelle. La valeur vénale est calculée sans tenir compte de ce droit.
- C : canalisation d'eau en faveur du bien-fonds n° 5259 RF de Payerne, sur lequel se trouvent les étangs de la Coulaz (ancienne pisciculture). Cette servitude concerne uniquement une toute petite portion de la parcelle dans son angle sud-est (plan en annexe). Cette servitude est sans impact sur la valeur.
- C : exploitation d'un dépôt d'excavation et de matériaux, en faveur de M. Olivier Savary (Savary SA à Vesin, entreprise de terrassement, transport et béton frais). Selon le descriptif de l'exercice de la servitude, figurant en annexe, ce droit d'usage est concédé à titre gratuit. Ce droit prévoit la possibilité (et non l'obligation) de passer une convention entre le bénéficiaire et le propriétaire du fond relativement à une indemnité, mais aucune convention n'est actuellement en vigueur selon les informations fournies par M. Pradervand et le volume de matériaux à déposer pourrait atteindre 680'000 m³. Selon le plan figurant en annexe, l'emprise de cette servitude couvre une superficie d'environ 8.23 ha, dans la partie nord-ouest de la parcelle.

3. Droit foncier rural

Les biens-fonds propriété de M. Olivier Pradervand constituent une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al 1 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) :

- Art. 7 Entreprise agricole; en général

¹ Par entreprise agricole, on entend une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard.¹⁰

Par conséquent, ils sont tous trois assujettis à la LDFR. En cas de vente de gré à gré, ils doivent être vendus en bloc, en application de l'interdiction de partage matériel définie à l'art. 58 al 1 LDFR :

- Art. 58 Interdiction de partage matériel et de morcellement

¹ Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

Toutefois, cette interdiction de partage matériel ne s'applique pas en cas de réalisation forcée, en application de l'art. 59 LDFR :

- Art. 59 Exceptions

Les interdictions de partage matériel et de morcellement ne sont pas applicables aux divisions effectuées:

- a. dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;
- b. dans le but d'améliorer des limites (art. 57) ou de les rectifier en cas de construction d'un ouvrage;
- c. à la suite d'une expropriation ou d'une vente de gré à gré lorsque le vendeur est menacé d'expropriation;
- d. dans le cadre d'une réalisation forcée.

En cas d'aliénation séparée de ces trois biens-fonds, la parcelle n° 1707 RF, entièrement boisée, n'est plus assujettie à la LDFR, puisque seules les forêts faisant partie d'une entreprise agricole sont considérées comme soumises à dite loi, en application de l'art. 2 al 2 :

- Art. 2 Champ d'application général

¹ La présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole:

- a. qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁴, et
- b. dont l'utilisation agricole est licite.⁵

² La loi s'applique en outre:

- a. aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole;
- b. aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole;
- c. aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation;
- d. aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.

Cette parcelle pourrait donc être vendue aux enchères forcées séparément des deux autres parcelles et trouver un acquéreur non exploitant agricole et non créancier gagiste.

Les deux autres biens-fonds en revanche, même soustraits à l'entreprise agricole par un partage matériel, restent assujettis à la LDFR, car leurs surfaces respectives sont supérieures à 2'500 m² et ils sont affectés en zone non constructible.

Cela a notamment pour conséquence que l'acquisition doit être approuvée par l'autorité cantonale (la Commission foncière rurale) et l'autorisation serait refusée si les conditions énumérées à l'art. 63 LDFR ne sont pas remplies :

- 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

Dans le cadre d'une réalisation forcée, un créancier gagiste peut toutefois acquérir les biens-fonds, selon l'exception au principe de l'exploitant à titre personnel évoqué à l'art. 64 al 1 :

- 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

- a.⁵⁰ l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire;
- b. l'acquéreur dispose d'une autorisation définitive permettant, conformément à l'art. 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁵¹, de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture;
- c. l'acquisition a lieu en vue d'une exploitation des ressources du sol permise par le droit de l'aménagement du territoire et que la surface ne contient pas une réserve de matières premières supérieure aux besoins que l'on peut raisonnablement reconnaître à l'entreprise ou n'est pas supérieure à celle dont l'entreprise a besoin comme terrain utilisé en remploi pour une surface située sur le territoire d'exploitation, et ce pour quinze années au plus. Le terrain qui n'est pas utilisé de l'une ou l'autre façon dans les quinze ans à compter de son acquisition doit être aliéné conformément aux dispositions de la présente loi. Il en va de même pour le terrain qui a été remis en culture;
- d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection;
- e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature;
- 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.

² L'autorisation peut être assortie de charges.

Selon l'art. 63 (voir ci-dessus), le prix n'est pas limité dans le cadre d'une procédure de réalisation forcée, mais il peut toutefois être utile de le connaître, l'acquéreur remportant les enchères ne pouvant ultérieurement revendre les biens-fonds qu'à un prix qui ne soit pas surfait au sens de l'art. 66 LDFR, et ce quel que soit le montant auquel il aura acquis ces objets dans le cadre des enchères.

-  **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.

² Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation.⁵³

Le canton de Vaud n'a pas fait usage de son droit évoqué à l'alinéa 2 ci-dessus.

Seule la Commission foncière rurale est habilitée à déterminer formellement le prix licite. Il est toutefois possible de le calculer selon les méthodes usuellement appliquées par la Commission foncière rurale, sous réserve d'une décision formelle de celle-ci.

4. Aménagement du territoire

Les biens-fonds sont tous trois affectés hors de la zone constructible. Les parcelles n^{os} 5230 et 5234 RF sont affectées en zone agricole. La conséquence principale de cette affectation réside dans le fait que ces biens-fonds ne peuvent porter que des constructions conformes à l'affectation de la zone, en application de l'art. 16a LAT al 1 :

-  **Art. 16a³⁷ Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole**

¹ Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16, al. 3.

Les habitations nécessaires à l'hébergement des exploitants, les remises, entrepôts et locaux de travail et de stockage agricoles sont donc conformes à la zone.

En ce qui concerne les bâtiments et installations équestres, la loi précise que seules sont conformes celles qui sont exploitées dans le cadre d'une entreprise agricole au sens de la LDFR

-  **Art. 16a^{bis 40} Constructions et installations pour la détention et l'utilisation de chevaux**

¹ Les constructions et installations nécessaires à la détention de chevaux sont conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une entreprise agricole existante au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁴¹ si l'entreprise dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation.

² Des places à sol ferme peuvent être autorisées pour l'utilisation des chevaux détenus dans l'exploitation.

³ Les installations directement liées à l'utilisation des chevaux telles que les selleries ou les vestiaires sont autorisées.

⁴ Le Conseil fédéral règle les modalités.

Le domaine objet du présent rapport remplit ces conditions si les deux parcelles n^{os} 5230 et 5234 RF sont considérées ensemble. La parcelle n° 5230 RF seule constituerait également une entreprise agricole au sens de la LDFR, en revanche ce n'est pas le cas de la « petite » parcelle n° 5234 RF.

Les biens-fonds propriété de M. Olivier Pradervand sont donc estimés comme une entreprise agricole dont l'une des branches de production est l'activité équestre, et non comme un centre équestre indépendant, quand bien même il en possède de nombreuses caractéristiques. Cela a pour conséquence l'attribution d'une valeur réduite aux bâtiments et aménagements équestres, ceux-ci ne pouvant être exploités selon le potentiel qui serait le leur s'ils se trouvaient affectés en zone spéciale (zone équestre). Le potentiel de garde de chevaux est en effet limité par la base fourragère (art. 16a al 1 ci-dessus).

5. Estimation de la valeur vénale

Principes et méthodologie

La valeur vénale est calculée par bien-fonds, la valeur totale de l'entreprise agricole vendue en bloc correspondant à la somme des valeurs des parcelles qui la composent.

La valeur des surfaces de prés-champs et de forêts est estimée sur la base du marché agricole, respectivement forestier, régional. La valeur vénale de la surface agricole grevée de la servitude d'usage (dépôt d'excavation et de matériaux) est estimée selon la valeur agricole sans déduction ni plus-value, car aucune perspective de mise en valeur n'existe pour l'instant pour ce volume de stockage.

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 des constructions, 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 (aucun potentiel de développement n'est pris en considération en zone non constructible), ainsi que des diverses restrictions légales.

Résultats

En application de ce qui précède, nous obtenons les résultats suivants :

5'230	Chaux Pradervand / En Chaux 6/7	Nbre	Unité	Valeur CHF/u.	Valeur globale
	Habitation ECA 1568	2'169	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			600	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-43%		-258	
	<i>valeur actuelle</i>	2'169	m3 ECA	342	741'800
	Bâtiment agricole ECA 1272	4'084	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			120	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-71%		-85	
	<i>valeur actuelle</i>	4'084	m3 ECA	35	142'100
	Bâtiment agricole ECA 1273 a et b	6'554	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			100	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-70%		-70	
	<i>valeur actuelle</i>	6'554	m3 ECA	30	199'600
	Bâtiment agricole ECA 1274	222	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			150	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-66%		-99	
	<i>valeur actuelle</i>	222	m3 ECA	51	11'300

Habitation ECA 1275	915	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			590	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-50%		-295	
<i>valeur actuelle</i>	915	m3 ECA	295	269'900
Bâtiment agricole ECA 1567	1'705	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			100	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-82%		-82	
<i>valeur actuelle</i>	1'705	m3 ECA	18	30'700
Bâtiment agricole ECA 2630	11'859	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			45	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-29%		-13	
<i>valeur actuelle</i>	11'859	m3 ECA	32	378'900
Bâtiment agricole ECA 3297	269	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			200	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-34%		-68	
<i>valeur actuelle</i>	269	m3 ECA	132	35'500
Bâtiment agricole ECA 3298	195	m3 ECA	sans valeur	
Couvert ECA 3295	1'384	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			43	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-49%		-21	
<i>valeur actuelle</i>	1'384	m3 ECA	22	30'400
Couvert ECA 3296	1'320	m3 ECA		
<i>valeur de remplacement</i>			60	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-38%		-23	
<i>valeur actuelle</i>	1'320	m3 ECA	37	49'100
Aménagements extérieurs		en bloc		
<i>(y compris surface de travail pour chevaux)</i>				
<i>valeur de remplacement</i>			421'725	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-67%		-283'124	
<i>valeur actuelle</i>		en bloc	138'601	138'600
Frais secondaires				
<i>en % des CFC 2 et 4 à neuf</i>	2.1%		102'400	
<i>amortissement (sur les 2/3 de la valeur)</i>	-50%		-33'996	
<i>valeur actuelle</i>			68'404	68'400
Terrain bâti				
- dont part attribuée aux logements	1'728	m2		668'000
- dont part attribuée aux ruraux	18'304	m2	10	183'000
Pré-champ, accès et dégagement	409'537	m2 RF	4.80	1'967'000
Total (arrondi)				CHF 4'910'000

6. Prix licite

Pour un objet assujéti à la LDFR, la valeur vénale **hors procédure de réalisation forcée** ne saurait excéder le prix licite. Rappelons que la Commission foncière rurale est le seul organe habilité à déterminer formellement le prix licite, mais qu'il est possible de l'estimer selon la méthode usuellement appliquée par la Commission.

Il correspond à la somme du prix licite de chacune des parcelles composant l'entreprise.

Le prix licite des prés-champs est déterminé par comparaison avec les prix autorisés pour des parcelles comparables de la région au cours des 5 dernières années.

Le prix licite des forêts est fixé à CHF 1.00 / m².

La détermination du prix licite pour les parcelles bâties peut se faire selon l'une des méthodes suivantes :

A) Méthode du ratio (PL1)

Le prix licite est déterminé en appliquant sur l'intégralité de l'estimation fiscale de l'immeuble un multiple établi annuellement selon les statistiques du rapport entre l'estimation fiscale des biens-fonds bâtis et leur prix de vente autorisé par la Commission foncière rurale.

Pour les biens-fonds dont la superficie est supérieure à 10'000 m² seule la partie bâtie est estimée selon ce principe, le solde de la surface étant estimé selon la méthode usuellement appliquée aux parcelles nues, soit par comparaison avec les prix autorisés pour des objets comparables dans la région selon les données fournies par la Commission foncière rurale.

Variante : Méthode du ratio pondéré avec la valeur ECA des bâtiments (PL2)

Dans des cas particuliers où l'estimation fiscale ne prendrait pas en considération des travaux ou constructions récents, par exemple, le prix licite déterminé selon la méthode A) ci-avant peut être pondéré avec la valeur d'assurance-incendie des bâtiments à raison de 2 fois le PL1 et 1 fois la valeur ECA. **Ce n'est toutefois pas le cas ici.**

B) Méthode de la « valeur intrinsèque »

Le prix licite des éléments du terrain non bâti (pré-champ et forêt en l'occurrence) est établi selon la méthode usuelle, par comparaison avec les prix autorisés pour des objets comparables dans la région selon les données fournies par la Commission foncière rurale.

Le prix licite de la partie bâtie est déterminé sur la base de la valeur intrinsèque des bâtiments et aménagements extérieurs, à laquelle est ajoutée la valeur du sol bâti selon les principes suivants applicables à des parcelles affectées en zone non constructible :

- ½ valeur du terrain dans la zone constructible de la localité sous l'emprise des habitations,
- 10.-/m² sous l'emprise des ruraux simples (remises et hangar).

Le prix licite des surfaces de dégagement, d'accès et de jardins est équivalent à celui du terrain agricole.

Dans le cadre de cette propriété, la méthode de base (PL1) semble être la plus adaptée et serait probablement retenue par la Commission foncière rurale. Le choix de la méthode reste toutefois exclusivement du ressort de la Commission, par conséquent, les résultats des deux méthodes (A et B) figurent en annexe.

L'expert



Sophie Lauper

Annexes :

1. Calcul du prix licite, méthode PL1
2. Calcul du prix licite, méthode de la « valeur intrinsèque »
3. Extraits du Registre foncier
4. Polices ECA détaillées
5. Fiche du recensement architectural des bâtiments

Prix licite sans prise en compte des valeurs ECA des bâtiments

5'230 Chaux Pradervand / En Chaux 6/7

	Nbre	Unité	Valeur CHF/u.	Valeur globale
PL1 a) Prix licite de la partie non bâtie				
Pré-champ	411'060	m ²	5.05	2'076'000
b) Prix licite de la partie bâtie				
Estimation fiscale totale	1'170'000	CHF		
dont				
- pré-champ	297'500	CHF		
- bâtiments et dégagement	872'500	CHF x	4.27	3'726'000
	(surface: 18'508 m ²)			

Prix licite du bien-fonds selon méthode PL1

5'802'000

ratio prix licite au I.I.2024			
Région	divers	EFOI (*)	RG92-94
Aigle, sans Ormonds, Gryon et Leysin	1.71	2.22	1.36
Ormonds, Gryon, Leysin	1.59	4.44	1.99
Pays d'Enhaut	2.86	5.62	
Vevey, Lavaux (sans Forel), lausanne Est	1.85	4.84	1.68
Oron (+Forel), Moudon, Payerne, Avenches	1.69	4.27	
Yverdon, Grandson, Orbe	2.15	4.17	1.73
Echallens, Cossonay (sauf Pied du Jura), Lausa	1.52	3.73	2.12
Morges, Aubonne (+ Coss. Pied du Jura)	1.76	3.58	
Rolle, Nyon	1.79	5.57	
La Vallée		3.23	

Prix licite d'un bien-fonds bâti, méthode "valeur intrinsèque"

5'230	Chaux Pradervand / En Chaux 6/7	Nbre	Unité	Valeur CHF/u.	Valeur globale
	Habitation ECA 1568	2'169	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			600	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-43%		-258	
	<i>valeur actuelle</i>	2'169	m3 ECA	342	741'800
	Bâtiment agricole ECA 1272	4'084	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			120	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-71%		-85	
	<i>valeur actuelle</i>	4'084	m3 ECA	35	142'100
	Bâtiment agricole ECA 1273 a et b	6'554	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			100	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-70%		-70	
	<i>valeur actuelle</i>	6'554	m3 ECA	30	199'600
	Bâtiment agricole ECA 1274	222	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			150	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-66%		-99	
	<i>valeur actuelle</i>	222	m3 ECA	51	11'300
	Habitation ECA 1275	915	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			590	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-50%		-295	
	<i>valeur actuelle</i>	915	m3 ECA	295	269'900
	Bâtiment agricole ECA 1567	1'705	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			100	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-82%		-82	
	<i>valeur actuelle</i>	1'705	m3 ECA	18	30'700
	Bâtiment agricole ECA 2630	11'859	m3 ECA		
	<i>valeur de remplacement</i>			45	
	<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-29%		-13	
	<i>valeur actuelle</i>	11'859	m3 ECA	32	378'900

Prix licite d'un bien-fonds bâti, méthode "valeur intrinsèque"

Bâtiment agricole ECA 3297	269 m3 ECA			
<i>valeur de remplacement</i>			200	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-34%		-68	
<i>valeur actuelle</i>	269 m3 ECA		132	35'500
Bâtiment agricole ECA 3298	195 m3 ECA			sans valeur
Couvert ECA 3295	1'384 m3 ECA			
<i>valeur de remplacement</i>			43	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-49%		-21	
<i>valeur actuelle</i>	1'384 m3 ECA		22	30'400
Couvert ECA 3296	1'320 m3 ECA			
<i>valeur de remplacement</i>			60	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-38%		-23	
<i>valeur actuelle</i>	1'320 m3 ECA		37	49'100
Aménagements extérieurs	en bloc			
(y compris surface de travail pour chevaux)				
<i>valeur de remplacement</i>			421'725	
<i>déduction vétusté et obsolescence</i>	-67%		-283'124	
<i>valeur actuelle</i>	en bloc		138'601	138'600
Frais secondaires				
<i>en % des CFC 2 et 4 à neuf</i>	2.1%		102'400	
<i>amortissement (sur les 2/3 de la valeur)</i>	-50%		-33'996	
<i>valeur actuelle</i>			68'404	68'400
Terrain bâti				
- dont part attribuée aux logements	354 m2		300	106'200
- dont part attribuée aux ruraux	4'479 m2		10	44'790
Pré-champ, accès et dégagement	424'735 m2 RF		5.05	2'144'900
Total (arrondi)			CHF	4'392'000



Extrait du registre foncier Bien-fonds Payerne / 1707

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1707	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH798392464549	
Surface	4'805 m ² , numérisé	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	172	
Désignation de la situation	Tailles	
Couverture du sol	Forêt, 4'805 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	800.00	2004 (31.05.2005)

Propriété

Propriété individuelle		
Pradervand Olivier 22.12.1970,		03.07.1995 003-123797 Succession

Mentions

06.02.2017 006-2017/1059/0	Mensuration en cours ID.006-2017/001664
----------------------------	---

Servitudes

22.07.1911 003-79842	(C) Passage à char ID.003-2003/001573 en faveur de Payerne la Commune, Payerne
22.07.1911 003-79848	(C) Passage à pied ID.003-2003/001574 en faveur de Payerne la Commune, Payerne

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage à char, Selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé. L'entretien est à la charge des usagers.
ID.003-2003/001573

Servitude, Passage à pied, Selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé. L'entretien est à la charge des usagers.
ID.003-2003/001574

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	03.01.2024	006-2023/12484/0	du 28.11.2023	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Pradervand Olivier
---------------------------------------	------------	------------------	---------------	--

Explications :

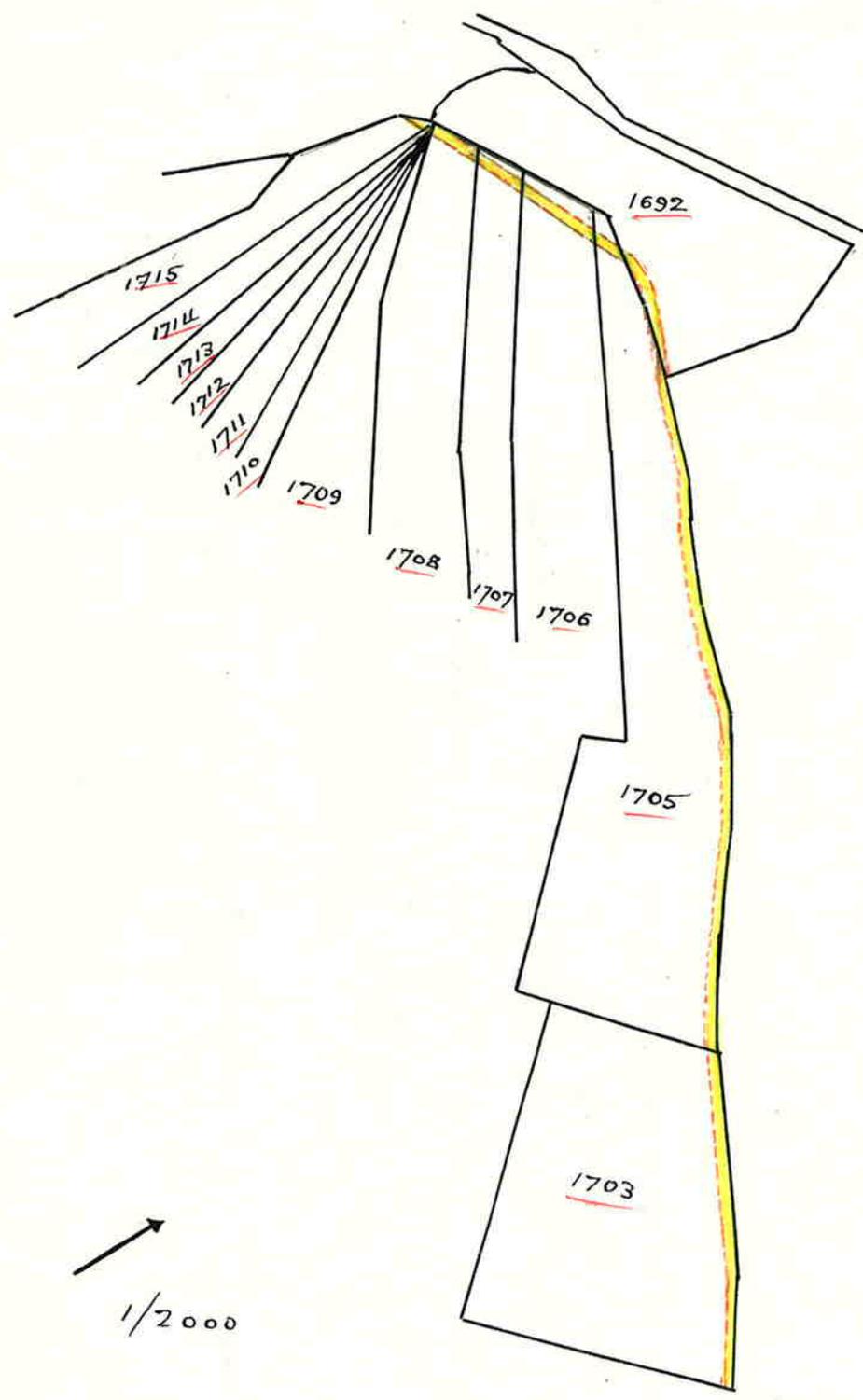
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

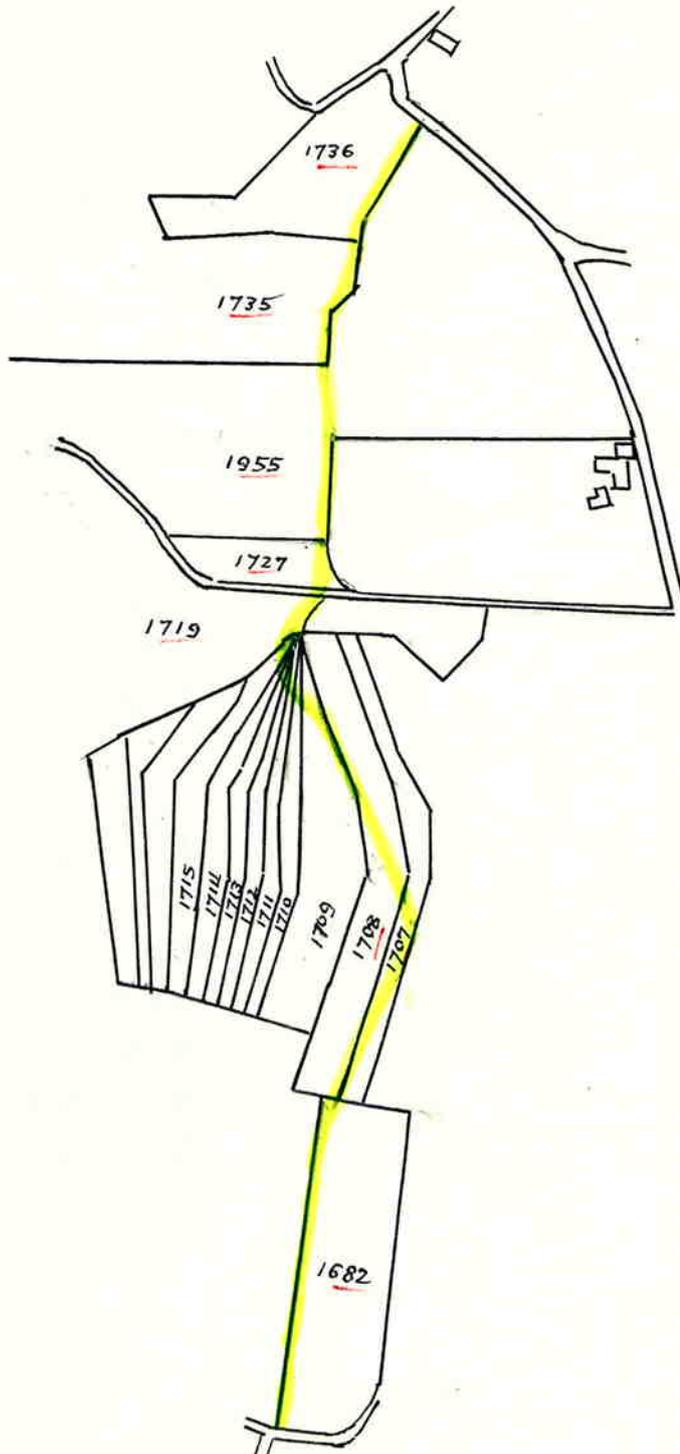
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

011007
1000 700 00

10 2003/1573



ID 2003/1574



↑
1/5000



Extrait du registre foncier Bien-fonds Payerne / 5230

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5230
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH353383944550
Surface	429'568 m ² , numérique
Mutation	02.03.2015 011-2015/561/0 Travaux après remaniement parcellaire et mensuration 10.05.2016 006-2016/4584/0 Cadastration 10.05.2016 006-2016/4585/0 Cadastration 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95 06.12.2017 006-2017/16747/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	75, 76, 85
No plan:	36
Désignation de la situation	Chaux Pradervand En Chaux 6/7
Couverture du sol	Bâtiment(s), 4372 m ² Accès, place privée, 14'136 m ² Champ, pré, pâturage, 411'060 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1568, 226 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1272, 624 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1273a, 938 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1274, 57 m ² Habitation, N° d'assurance: 1275, 128 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1567, 456 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 2630, 1771 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 1273b, 39 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3297, 96 m ² Bâtiment agricole, N° d'assurance: 3298, 37 m ² Couvert, de 304 m ² , N° d'assurance: 3295, 0 m ² Couvert, de 303 m ² , N° d'assurance: 3296, 0 m ²
Observations MO	
Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'170'000.00 2016 (02.11.2016)

Propriété

Propriété individuelle Pradervand Olivier 22.12.1970,	01.05.2003 003-03/0600 Remaniement parcellaire
--	--

Mentions

28.03.1991 003-117961	Améliorations foncières (autoroute N°47) ID.003-2003/001279
11.12.2007 003-2007/2113/0	Construction/Installation hors zone (art. 44 OAT) ID.003-2007/000746

Servitudes

24.07.1967 003-88190	(C) Canalisation(s) câbles téléphoniques ID.003-2003/001569 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen
20.05.1996 003-124987	(C) Droit d'habitation ID.003-2003/001568 en faveur de Pradervand Elisabeth (Rapin), 26.07.1946
01.05.2003 003-03/0608	(C) Canalisation(s) d'eau ID.003-2003/001570 en faveur de B-F Payerne 5822/5259

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Améliorations Voir exercice scanné en annexe.

foncières (autoroute N°47),

ID.003-2003/001279

Servitude, Droit

d'habitation, ID.003-

2003/001568

Date d'exigibilité "titre exécutoire": 1er décembre 2011

Olivier Pradervand constitue en faveur de sa mère Elisabeth Pradervand, qui accepte, un droit d'habitation gratuit et viager portant sur le logement qu'elle occupe actuellement dans le bâtiment no 1568 d'assurance incendie, comprenant la totalité du rez-de-chaussée (cuisine, salle de bains, hall, grand salon), ainsi qu'une chambre au premier étage. Les charges courantes relatives à ce logement (eau, électricité, chauffage notamment) seront supportées par Olivier Pradervand.

Servitude, Canalisation(s)

câbles téléphoniques ,

ID.003-2003/001569

Conformément au tracé figuré en rouge sur les plans annexés.

1. Tous les travaux nécessaires, tels que l'établissement, l'entretien, l'extension ou la suppression des installations ne doivent être exécutés que par Swisscom Fixnet AG qui en supporte seul les frais. Ses organes ont le droit de se rendre sur le terrain considéré pour y exécuter les travaux susmentionnés et contrôler les installations. La propriété mise à contribution sera ménagée dans la mesure du possible.

2. Swisscom Fixnet AG indemnise le propriétaire pour les dommages causés aux cultures ou tous autres dommages provoqués par l'établissement, l'entretien, l'extension ou la suppression des installations.

3. Le droit de passage est accordé à Swisscom Fixnet AG pour 50 ans. Si ce droit n'est pas inscrit au registre foncier à titre de servitude, le propriétaire foncier s'engage à reporter l'arrangement sur son ayant cause en cas de mutation. L'ayant cause ne pourra pas, de ce fait, prétendre à une nouvelle indemnité.

4. Si, pendant la durée de l'arrangement fixée au chiffre 3, le propriétaire désire disposer de sa propriété de telle manière que les installations doivent être modifiées ou déplacées, ce qu'il est tenu de prouver, Swisscom Fixnet AG s'engage à effectuer le changement ou le déplacement à ses propres frais, au plus tard dans les 6 mois qui suivent l'avis écrit du propriétaire. Si les installations peuvent être transférées sur une autre partie du terrain, le propriétaire doit permettre ce transfert; dans ce cas, il n'a droit qu'à l'indemnité fixée au chiffre 2.

5. En cas de travaux de construction et de terrassement sur le dit terrain, le propriétaire s'informerait verbalement, par téléphone ou par écrit, auprès de la direction de Swisscom, de l'emplacement exact de l'installation, afin d'éviter des endommagements.

Servitude, Canalisation(s)

d'eau, ID.003-2003/001570

Cette servitude s'exerce conformément au tracé figuré en bleu au plan des servitudes, par des tuyaux diam. 50 pour l'alimentation de l'Etang situé sur la parcelle 5259.

L'entretien est à la charge du fond dominant.

Mention,

Construction/Installation

hors zone (art. 44 OAT),

ID.003-2007/000746

Servitude, Usage :

exploitation d'un dépôt

d'excavation et de

matériaux, ID.011-

2014/000321

Voir exercice scanné en annexe.

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire de la servitude de déposer des matériaux d'excavation sur le fonds servant.

Le propriétaire grevé consent à cette servitude dans la mesure où son terrain deviendra à long terme plane et plus facilement cultivable.

La servitude s'exerce sur la surface teintée en jaune sur le plan annexé.

Le droit d'usage est convenu cessible et transmissible. Il est concédé au bénéficiaire pour une durée indéterminée.

Le droit d'usage est accordé à titre gratuit. Dans le cas où une éventuelle convention entre les comparants prévoyant le versement d'une indemnité serait conclue, le bénéficiaire s'engage d'ores et déjà à faire reprendre cette obligation par toute personne qui deviendrait ensuite de cession le nouveau bénéficiaire de la servitude.

Le bénéficiaire s'engage en outre à entretenir à sa charge exclusive la surface objet de la servitude.

Toute modification dans l'aménagement de la surface grevée nécessite impérativement l'accord formel du propriétaire du fonds servant.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 03.01.2024

006-

2023/12320/0

du 23.11.2023

Hypothèque légale de droit public privilégiée, c. Pradervand Olivier

006-

2023/12321/0

du 23.11.2023

Hypothèque légale de droit public privilégiée, c. Pradervand Olivier

006-

2023/12484/0

du 28.11.2023

Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Pradervand Olivier

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:	Non 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

Al
Capitax

D 2007/746

✓

Communes Payerne		Date de l'inscription 11 DEC. 2007	N° du journal 07/02113	
		Date de l'acte	N° de la minute	
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m ²	Estimation fiscale
		Inscriptions requises: Mention : construction hors zone (article 44 OAT)		
<p>Le Service du développement territorial requiert du Conservateur du Registre foncier de la Broye, l'inscription de la mention prévue à l'article 44 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000. Cette mesure a pour but de garantir que le carré de sable ne peut être utilisé que pour l'activité liée à l'élevage de chevaux entrepris dans le cadre d'une exploitation agricole. Toute activité équestre ou utilisation en rapport avec des chevaux en pension étant exclues, conformément au droit découlant en l'espèce de la décision émanant du Département de l'économie, Service du développement territorial du 27 septembre 2006 (CAMAC 73211).</p>				
DISTRICT PAYERNE			COMMUNE DE PAYERNE	
		Chapitre de : Pradervand Olivier'		
5230 /	25, 26, 30	Chaux Pradervand La Gottrause	429'660 '	
Lausanne, le 6 décembre 2007			Service du développement territorial :	
				
<p>Il ne sera pas perçu d'émolument. Les frais d'inscription sont supportés par l'Etat de Vaud.</p> <p>Cette réquisition est présentée en deux exemplaires, dont une sera retournée au SDT avec l'attestation du Conservateur du Registre foncier (RF) certifiant que la restriction mentionnée ci-dessus a été inscrite au RF en date du</p> <p>....., le</p> <p>Le Conservateur du RF :</p>				

Echelle: 1/2000

03/7124
2003/1570

plan PTT

7005

5230

Modif. après enquête

5260

voir

88190

7121

5261

7126

5230

7130

5237

8

7129

7901

7131

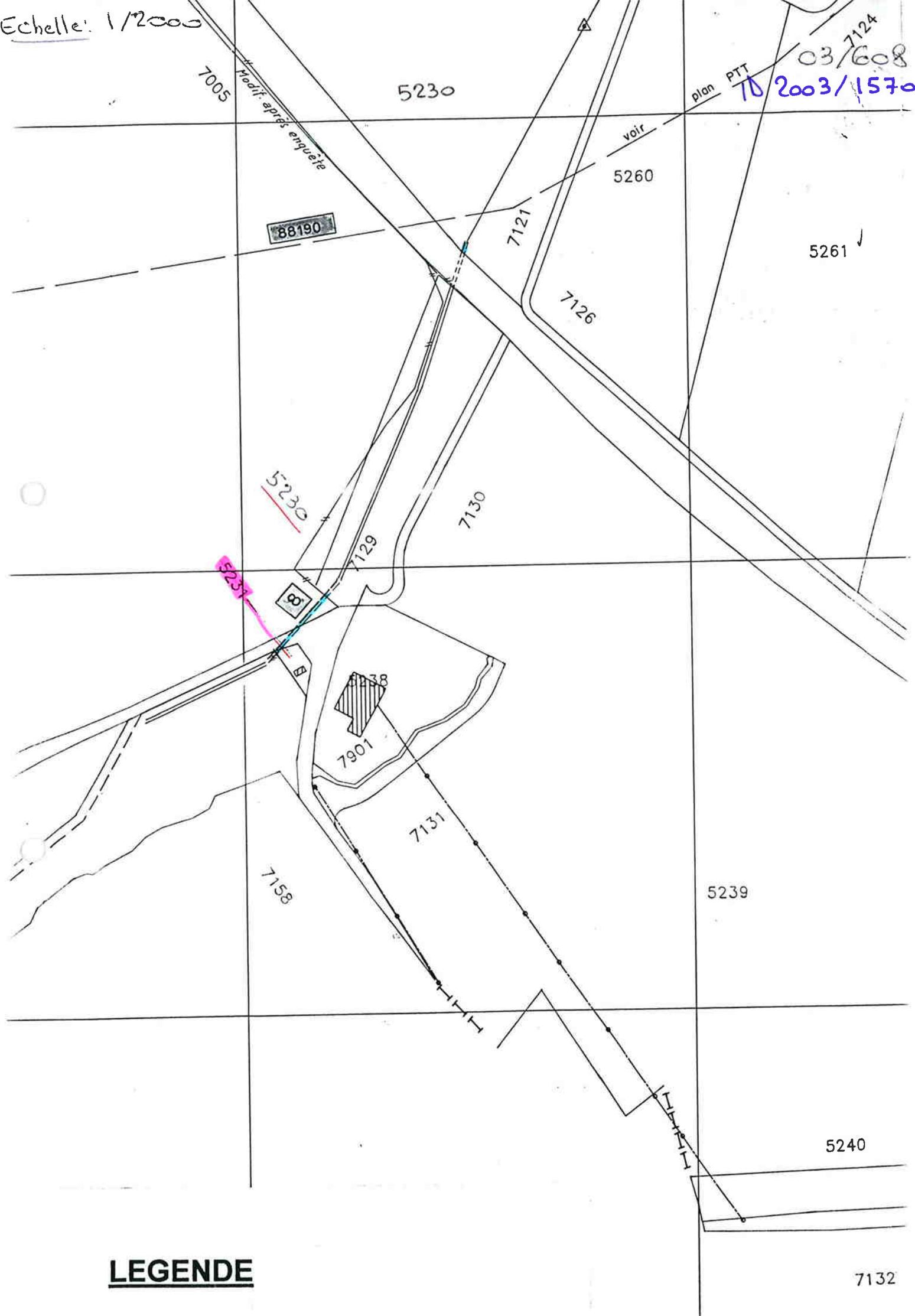
7158

5239

5240

7132

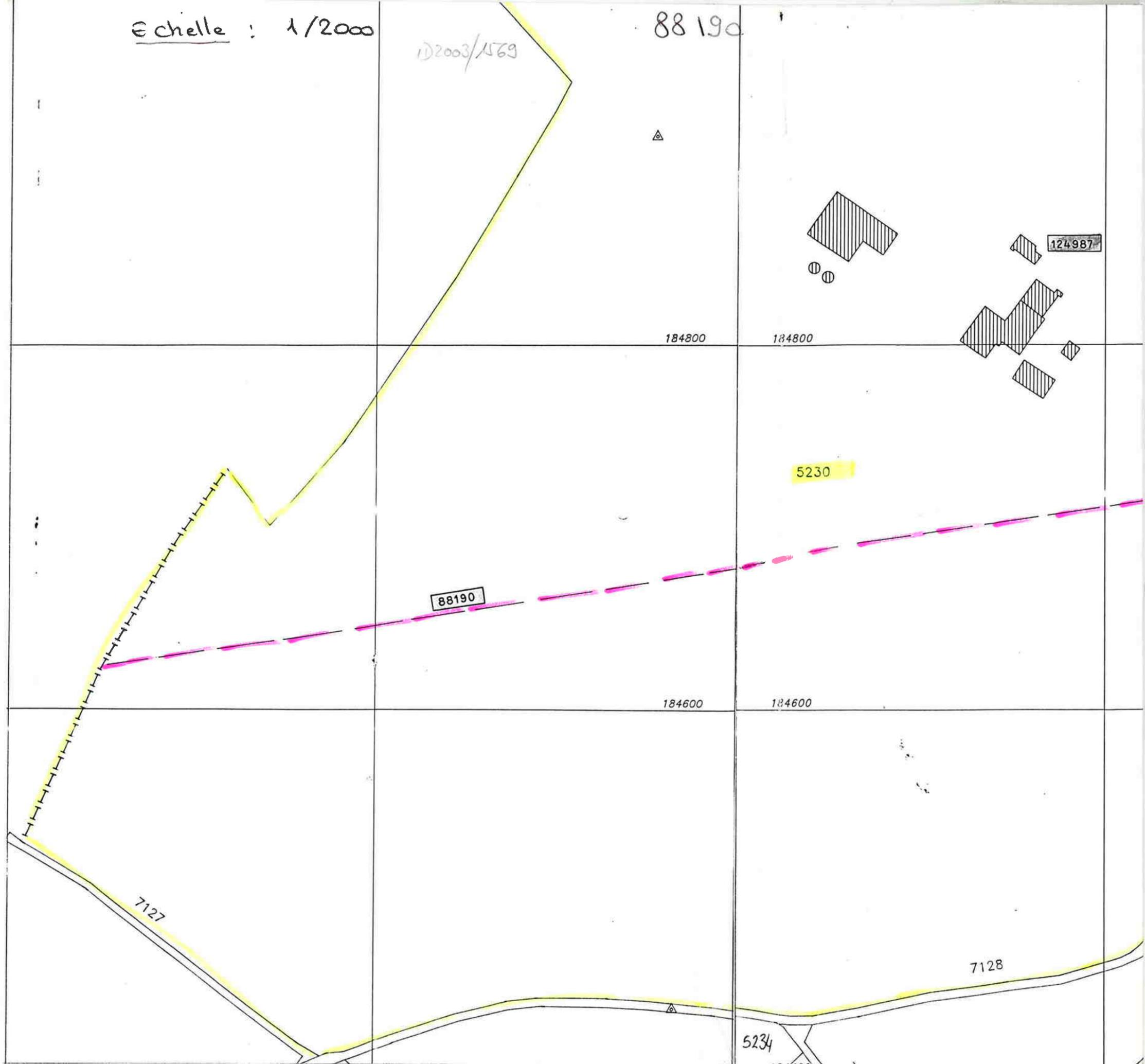
LEGENDE



Echelle : 1/2000

88 190

D2003/1569



184800

184800

5230

88190

184600

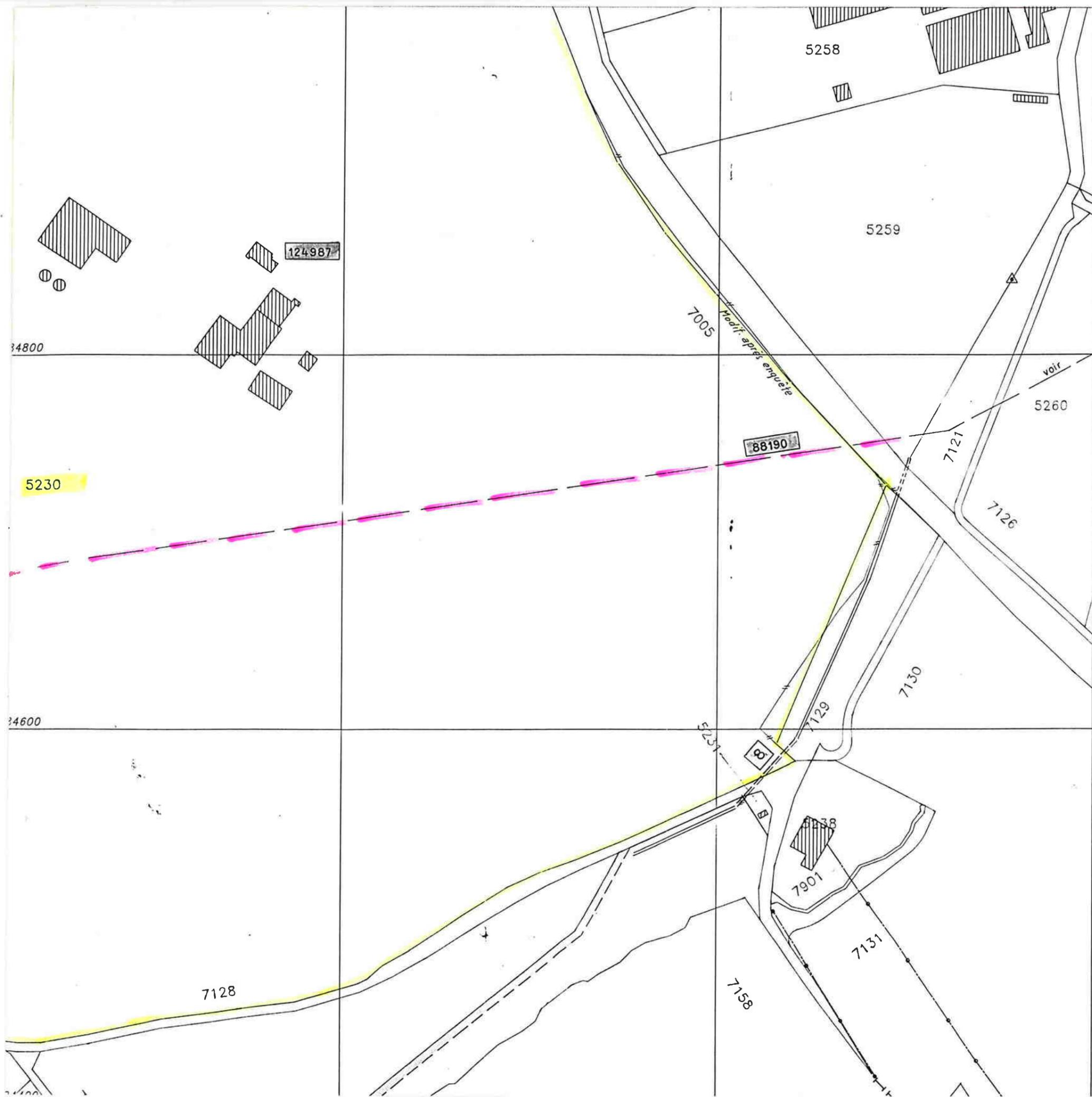
184600

7127

7128

5234

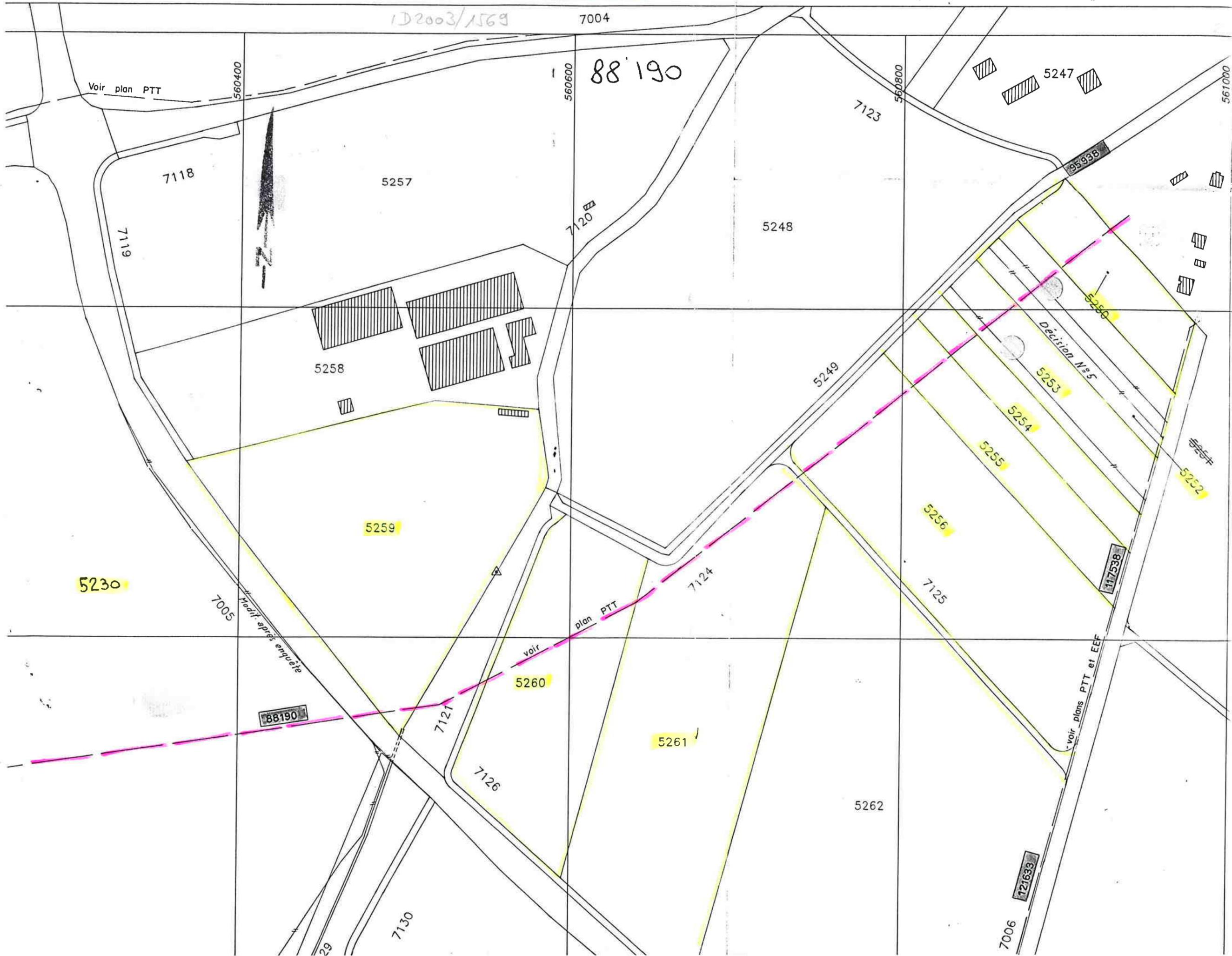
124987



ID2003/1569

7004

88'190



Voir plan PTT

560400

560600

560800

561000

7118

5257

7120

5248

7123

5247

7119

5258

5253

5254

5255

5256

5252

5259

5249

Décision N°5

5230

7005

voir après enquête

voir plan PTT

7124

5260

7125

117538

88190

7121

5261

7126

5262

voir plans PTT et EEF

7130

121633

7006

COMMUNE DE PAYERNE

Plans 25, 26, 30 et 31

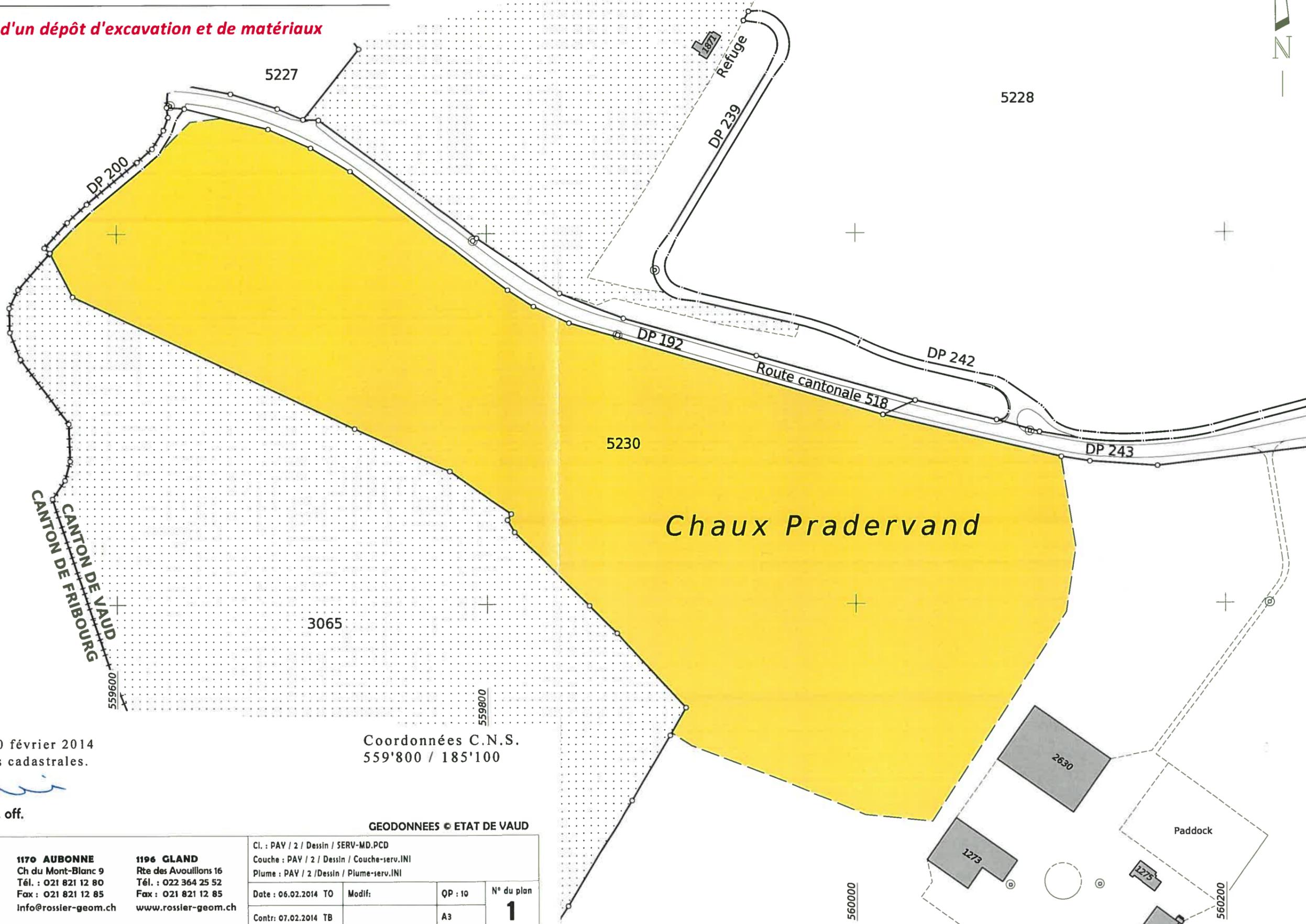
FD 011-2014/321
14/00649

PLAN DRESSE POUR CONSTITUTION DE SERVITUDE

Usage : exploitation d'un dépôt d'excavation et de matériaux

~82'300 m²

La Gottrause



185200

185000

Echelle 1:2'000

Etabli à Aubonne, le 10 février 2014
sur la base des données cadastrales.

Luc-Etienne Rossier

Luc-Etienne Rossier, géom. off.

Coordonnées C.N.S.
559'800 / 185'100

GEODONNEES © ETAT DE VAUD



1170 AUBONNE
Ch du Mont-Blanc 9
Tél. : 021 821 12 80
Fax : 021 821 12 85
Info@rossier-geom.ch

1196 GLAND
Rte des Avouillons 16
Tél. : 022 364 25 52
Fax : 021 821 12 85
www.rossier-geom.ch

Cl. : PAV / 2 / Dessin / SERV-MD.PCD			
Couche : PAV / 2 / Dessin / Couche-serv.INI			
Plume : PAV / 2 / Dessin / Plume-serv.INI			
Date : 06.02.2014 TO	Modif:	QP : 10	N° du plan
Contr: 07.02.2014 TB		A3	1

560000

560200



Extrait du registre foncier Bien-fonds Payerne / 5234

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	5234	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH344583943313	
Surface	20'315 m ² , numérique	
Mutation	02.03.2015 011-2015/561/0 Travaux après remaniement parcellaire et mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	76	
Désignation de la situation	Chaux Haeberli	
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 20'315 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	15'000.00	2004 (31.05.2005)

Propriété

Propriété individuelle		
Pradervand Olivier 22.12.1970,		01.05.2003 003-03/0600 Remaniement parcellaire

Mentions

28.03.1991 003-117961	Améliorations foncières (autoroute N°47) ID.003-2003/001279
-----------------------	---

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Améliorations foncières (autoroute N°47), ID.003-2003/001279 Voir exercice scanné en annexe.
Date d'exigibilité "titre exécutoire": 1er décembre 2011

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	03.01.2024	006-2023/12484/0	du 28.11.2023	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. Pradervand Olivier
---------------------------------------	------------	------------------	---------------	--

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- 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:	Non 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

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1272**
Référence 101136772-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Rural

Emplacement: Payerne, En Chaux 7

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Cave au Sud	54	2.75	149	48'276.00
- Partie principale :				
Ecuries, réfectoire, cave	240	9	2'160	419'904.00
- Partie Sud :				
Hangar (va être démolé lors des transformations)	73	5	365	70'956.00
- Partie Ouest :				
Ecuries, garage tracteur, couvert	282	5	1'410	274'104.00
		Total:	4'084	813'240.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rural	100.00	813'240.00
Total:	100.00	813'240.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
100'000.00

Année/indice 2023 / 135

Date d'effet 26.10.17

Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1273**
Référence 100949318-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Rural

Emplacement: Payerne, En Chaux 7

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Partie Sud:				
Grange, écurie, toiture	421	8	3'368	982'108.80
Partie Nord:				
Grange, écurie, toiture	517	5.5	2'844	890'740.80
Fosse sous stabulation	135	1.5	203	76'734.00
Boxes au Sud-Est	36	3	108	34'992.00
Local de rangement Sud-Ouest	11	2.8	31	10'044.00
Total:			6'554	1'994'619.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rural	100.00	1'994'619.60
Total:	100.00	1'994'619.60

Année/indice 2023 / 135

Date d'effet 24.11.15

Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1274**
Référence 100949326-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Dépendance (ancien grenier)

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 1783
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez/Combles: carnotzet, chambres, galetas, toiture	57	3.9	222	239'760.00
	Total:		222	239'760.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Dépendance	100.00	239'760.00
Total:	100.00	239'760.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1275**
Référence 100949331-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Habitation

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 1923
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez inférieur: garage, chaufferie	85	2.9	247	138'715.20
Rez supérieur: logement	85	3	255	271'269.00
Combles: logement, galetas, toiture	85	3.2	272	267'321.60
Annexe N-O: passage couvert	15	4	60	29'160.00
Annexe S-E: réduit, citernes, terrasse, escalier externe	28	2.9	81	83'980.80
			Total:	915 790'446.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	790'446.60
Total:	100.00	790'446.60

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1567**
Référence 100949337-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Hangar agricole

Emplacement: Payerne, En Chaux 7

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Hangar, écuries, toiture	408	5.5	2'244	436'233.60
	Total:		2'244	436'233.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Hangar agricole	100.00	436'233.60
Total:	100.00	436'233.60

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **1568**
Référence 100949352-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chauz 7
1530 Payerne

Habitation de ferme

Emplacement: Payerne, En Chauz 7
Année construction: 1700
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol: cave	24	3.5	84	45'360.00
Rez/Etage: logement	204	6	1'224	1'123'632.00
Combles: chambres, galetas, toiture	204	3.9	796	515'808.00
Portique	12	3	36	13'608.00
Dépendance N-E (anciennement No ECA 1569)	10	2.9	29	15'660.00
			Total:	2'169 1'714'068.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation de ferme	100.00	1'714'068.00
Total:	100.00	1'714'068.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **2630**
Référence 100949339-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Manège et boxes à chevaux

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 1996
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Manège, boxes à chevaux	1770	6.7	11'859	512'308.80
	Total:		11'859	512'308.80

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Manège et boxes à chevaux	100.00	512'308.80
Total:	100.00	512'308.80

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **3295**
Référence 100949408-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Carrousel à chevaux

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 2015
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Carrousel (partie centrale sans toiture)	346	4	1'384	149'472.00
	Total:		1'384	149'472.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Carrousel à chevaux	100.00	149'472.00
Total:	100.00	149'472.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **3296**
Référence 100949409-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Hangar à machines agricoles

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 2015
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Hangar à machines au Sud	240	5.5	1'320	142'560.00
Total:			1'320	142'560.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Hangar à machines agricoles	100.00	142'560.00
Total:	100.00	142'560.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **3297**
Référence 100949410-1/1

Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne

Boxes à chevaux

Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 2015
Année dernière transformation:

Description volumique	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Boxes à chevaux en maçonnerie	96	2.8	269	87'156.00
	Total:		269	87'156.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Boxes à chevaux	100.00	87'156.00
Total:	100.00	87'156.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

Commune **314 Payerne**
Bâtiment **3298**
Référence 100949411-1/1Monsieur
Olivier Pradervand
En Chaux 7
1530 Payerne**Boxes à chevaux**Emplacement: Payerne, En Chaux 7
Année construction: 2015
Année dernière transformation:**Description volumique**

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Boxes à chevaux, couvert	75	2.6	195	48'438.00
Total:			195	48'438.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Boxes à chevaux	100.00	48'438.00
Total:	100.00	48'438.00

Année/indice 2023 / 135
Date d'effet 24.11.15
Date d'édition 21.12.23

- ECA 1272 Parcelle 5230 En Chaux
 ❖ **RURAL** **Note 2** → Réévalué
 Protection en vigueur: INV du 10.06.2015 sur L'ENSEMBLE
- ECA 1274 Parcelle 5230 En Chaux
 ❖ **GRENIER** **Note 2** → Réévalué
 Protection en vigueur: INV du 10.06.2015 sur L'ENSEMBLE
- ECA 1275 Parcelle 5230 6 En Chaux Payerne
 ❖ **DEPENDANCE** **Note 6**
- ECA 1568 Parcelle 5230 7 En Chaux Payerne
 ❖ **MAISON PAYSANNE, COUR ET FONTAINE** **Note 2** → Réévalué
 Protection en vigueur: INV du 10.06.2015 sur L'ENSEMBLE

■ RENSEIGNEMENTS HISTORIQUES

ENSEMBLE DES OBJETS DE LA FICHE

Description:

ACV : Plan 1858 : folio 64, No 9, art. 419 : logements et cave - No 10, art. 420 : grenier, écurie et remise - No 11, art. 421 : grenier - No 12, art. 422 : four et buanderie à Daniel Frédéric BOVAY pr 1/3 et Marguerite Charlotte COMTE
 PV 1838 : No 5, art. 2694, "GOTTRAUX, Denis, soit Pierre Jaques BOVAY par aquis de 1837. Logements, deux Granges, trois Ecuries, Remise, finière, cave et assots", conserv. 5, âge 40 ans, val. 8000 frs
 No 6, un grenier à l'orient, conserv. 6, âge 30 ans, val. 600 frs
 No 7, un four et lessivier, conserv. 6, âge 30 ans, val. 400 frs
 cad. 1807-1840 : folio 393, art. 2694 : maison, grange, écurie, 1500 frs - adjonction de 2300 frs + 20 frs pour adjonction d'un bûcher en 1834, propriété GIVEL acquise par Denys Louis GOTRAUX en 1833, puis Jaques BOVAY en 1837
 Cad. 1840-1870 : folio 41, sans changement

<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3034	314	439
Monument hist.	Mis à l'inventaire	Biens culturels	No District	No Cadastre	No Commune	No fiche

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	*1*	314
Commune et No	*2*	PAYERNE 314
District	*3*	Payerne
Adresse	*4*	Chaux No rue No postal 1530
No cadastre	*6*	3034 Folio: 64
Propriété	*7*	Prop. privée
Négatifs	*8*	Films 74-75/2008-34+35
Valeur	*9*	HC *1* (2) (3) 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Date valeur	*10*	R/ 27 août 2009
Commentaire	*11*	(2) pr notion ensemble avec tour (Eca 1568 + 1272)
Mesures	*12*	CMH IMNC CFMH PBC
Dates mesures	*13*	PGN 28.9.90
Commentaire	*14*	ensemble



Type de bâtiment	*15*	Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole * + rural y compris
Fonctions actuelles	*16*	Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole * cour et fontaine
Etat de conserv.	*17*	Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire *
Annexe	*18*	Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulailier * Communs *
Valeur annexe	*19*	HC *1* (2) 3 * 4 * 5 * (6) 7 * F * dépendance
Autres annexes	*20*	N° fiches : Eca 1274 Eca 1275 2008

314 - 439

ACV : Plan 1858 : folio 64, No 9, art. 419 : logements et cave - No 10, art. 420 : grenier, écurie et remise - No 11, art. 421 : grenier - No 12, art. 422 : four et buanderie à Daniel Fréderich BOVAY pr 1/3 et Marguerite Charlotte COMTE PV 1838 : No 5, art. 2694, "GOTTRAUX, Denis, soit Pierre Jaques BOVAY par acquis de 1837. Logements, deux Granges, trois Ecuries, Remise, finière, cave et assots", conserv. 5, âge 40 ans, val. 8000 frs
No 6, un grenier à l'orient, conserv. 6, âge 30 ans, val. 600 frs
No 7, un four et lessivier, conserv. 6, âge 30 ans, val. 400 frs cad. 1807-1840 : folio 393, art. 2694 : maison, grange, écurie, 1500 frs - adjonction de 2300 frs + 20 frs pour adjonction d'un bûcher en 1834, propriété GIVEL acquise par Denys Louis GOTRAUX en 1833, puis Jaques BOVAY en 1837
Cad. 1840-1870 : folio 41, sans changement



Date construction	*27*		Dates transf.	*28*	560108/184833
N° ECA	*29*	1568 habitation } en (2)	N° ECA (ann.)	*30*	1272 rural 1274 grenier et note 2 R
	31	1272 rural		*32*	1275 dépendance - 6 1567 hangar } NON RELEVÉ 1569 local 1273 rural
	33			*34*	
Recenseurs	*35*	P.K., A.R. V. Descobres - V. Pellon	Date recensement	*36*	1987 Révision 2008