

Rapport d'expertise

Valeur de rendement, valeur vénale et charge maximale

Domaine agricole "Les Varodes 8"

Cadastre du Locle, parcelles n° 1456, 3322, 3323,
3324, 3325, 3328, 3329

En propriété de :

Les Varodes 8
2400 Le Locle

Sur demande de :

Office des poursuites
Avenue Léopold-Robert 63
2301 La Chaux-de-Fonds

2 février 2018 / AvA

Requête présentée à la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, secteur conseil & formation en décembre 2017 par M. , huissier pour l'Office de poursuites dans le but d'évaluer la valeur de rendement, la valeur vénale et la charge maximale du domaine agricole de

Visite selon visite et rapport de 2015 par Mme Audrey El Hayek (Hediger) en présence de

Pour estimation Cadastre du Locle, articles 1456, 3322, 3323, 3324, 3325, 3328, 3329.

En nature de	prés et champs de	55'479 m ²
	pâturage et pâturage boisé de	16'888 m ²
	bois sur pâturage et forêt de	39'311 m ²
	bâtiments et places, surfaces improductives de	2'906 m ²
	Total	<u>114'584 m²</u>

I. Méthode d'estimation

Chaque partie de l'entreprise agricole (terres, bâtiments, etc.) est estimée séparément d'après les normes y relatives du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement, du 26 novembre 2003 (appendice I à l'ordonnance du 4 octobre 1993, version du 26 novembre 2003, sur le droit foncier rural, entré en vigueur le 1^{er} février 2004).

On obtient la valeur de rendement de la totalité de l'exploitation en additionnant les montants correspondant aux divers éléments. Les terres sont estimées selon un barème de points. Ceux-ci sont convertibles en valeur de rendement à l'aide de facteurs. L'estimation des bâtiments se fait selon la formule :

$$\frac{\text{valeur locative} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \text{valeur de rendement}$$

La valeur locative est le revenu annuel que pourrait rapporter un immeuble en location. Elle dépend de l'aménagement, de la commodité, ainsi que de la situation et de l'éloignement. Le taux de capitalisation dépend, quant à lui, de l'âge et de l'état.

La valeur locative des habitations résulte d'un barème de points; celle des étables et des autres bâtiments ressort des tableaux des valeurs locatives.

II. Enquête d'exploitation

A. Données générales

Les données générales comprennent l'éloignement et l'accès aux bâtiments d'exploitation, la situation et l'éloignement de la maison d'habitation.

La situation et l'éloignement de la maison d'habitation font l'objet d'un pointage (de 0 à 50 points) en fonction de la distance entre l'habitation et le centre le plus proche. Sont à considérer comme centres les localités qui disposent des principales installations d'infrastructures, telles que gymnase ou école professionnelle, hôpital et commerces divers.

L'exploitation agricole se situe aux Varodes sur la commune du Locle. Il s'agit d'une exploitation à l'année. Le domaine comprend une ferme neuchâteloise comprenant le logement et l'étable. Une loge de pâturage se trouve sur un des pâturages. La plupart des parcelles sont attenantes à l'exploitation. Les forêts se trouvent également à proximité du rural. L'étable permet de détenir des vaches allaitantes ou d'engraissement. Ancienne stabulation entravée, elle a été transformée en stabulation libre.

B. Type et grandeur de l'exploitation

Le type et la grandeur de l'exploitation sont déterminés selon des critères relevant de l'organisation du travail; les normes tiennent compte du type de productions (cultures, cultures spéciales, bétail laitier, engraissement, etc.) et des travaux à effectuer. Les terres affermées sont également prises en considération pour autant que le bail ne semble pas devoir être résilié dans un proche avenir. Ainsi, le type et la grandeur de l'exploitation vont déterminer la place normalement nécessaire (PNN) en unités de logement (UL) pour l'exploitation agricole en fonction des hectares ou du nombre d'UGB.

Avec 7.23 ha de SAU, 3.93 ha de forêt et un troupeau de 18 UGB environ, le nombre d'unités de logement nécessaires (PNN) est de 11 UL.

C. Stockage des engrais de ferme

La place disponible (m^3 de fosse à purin et m^2 de surface fumièr) est évaluée, comme les étables et autres bâtiments, par une valeur locative.

L'exploitation dispose de 190 m^3 de fosse à lisier et de 75 m^2 de fumièr. Ces éléments sont repris au point F.

D. Qualité du sol et climat

Étant donné l'interdépendance du sol et du climat, l'évaluation est fondée sur les conditions d'emplacement (cartes des aptitudes climatiques).

La valeur d'un terrain est tout d'abord exprimée par un nombre de points allant de 10 à 100, selon ses possibilités culturales et ses perspectives de rendement. Les facteurs préjudiciables à l'exploitation des terres, soit inclinaison, grandeur et configuration des parcelles, éloignement de la ferme, etc. donnent ensuite lieu à une réduction du pointage de base. Le nombre de points ainsi épuré est enfin converti en valeur de rendement au moyen des normes du Guide d'estimation.

Le nombre de points s'établit directement en fonction du climat et de la qualité du sol pour les domaines où la culture des champs est prépondérante. Dans les domaines exclusivement herbagers, où la qualité du sol ne peut être jugée avec toute la précision voulue avec la tarière, le nombre de points est fixé sur la base du rendement fourrager.

L'emprise des bâtiments, des cours, places et chemins n'est pas considérée comme surface agricole utile et est soustraite en vue de l'estimation.

Les terres sont situées dans la zone climatique F de la carte des aptitudes climatiques pour l'agriculture en Suisse, à une altitude de 1024 mètres. Les parcelles alternent plat, légères, moyennes et fortes pentes. Les pâturages sont pour la plupart boisés et en bonne partie en pente. La qualité du sol est mauvaise à moyenne.

La surface prise en compte pour l'estimation est celle retenue par le Service de l'Agriculture sur la base du projet SAU.

Surfaces	Surface	val. de rendement/ha	val. rendement
<i>Prés, pâturages et p. boisé</i>	<i>7.24 ha</i>	<i>1'510.- à 2'320.-</i>	<i>14'935.-</i>
Total	7.24 ha		14'935.-

E. Habitation

La surface habitable est convertie en unités de logement (UL) d'après le barème du Guide. La place normalement nécessaire varie selon la grandeur de l'exploitation.

Jusqu'à cette limite, les unités de logement sont estimées à l'aide de la méthode de pointage et du tableau de conversion figurant dans le Guide. Jusqu'à concurrence de la place normalement nécessaire, un logement au moins par exploitation doit être estimé selon cette méthode. La surface habitable dépassant la place normalement nécessaire est estimée sur la base d'une location réalisable. La capitalisation se fait selon les indications du Guide.

Le logement de l'exploitant est construit sur deux niveaux. Il comprend une cuisine, un salon, trois chambres et une salle de bain représentant au total 6.8 unités de logement (UL). Il s'agit d'un logement moyennement isolé, doté de fenêtres doubles avec une installation de chauffage central. L'état d'entretien est bon. L'exploitation dispose d'un bon approvisionnement privé en eau potable. Les eaux usées sont évacuées à la fosse.

Logements	UL	val. locative	val. rendement
<i>Logement de l'exploitant</i>	6.8	4'070.-	71'400.-
Total habitation PNN	6.8	4'070.-	71'400.-

F. Ruraux pour bovins et écurie

Vaches laitières et boxe à chevaux

Toute la place disponible est évaluée pour autant que son utilisation à long terme soit assurée. Les installations fixes font partie des bâtiments et sont donc incluses dans la valeur de rendement; il s'agit des dispositifs de déchargement, des séchoirs en grange, des installations de traite (sans les pots trayeurs), des évacuateurs à fumier, etc. En vue de l'estimation, la place qu'offrent les étables est convertie en unités gros bétail, d'après les coefficients indiqués dans le Guide. Un système de modules permet de déterminer la valeur locative par UGB pour chaque étable. Les normes de la valeur locative se rapportent aux étables et à leur équipement. La fosse à purin, la fumière, les aires de stockage pour les fourrages et la paille, les écuries et poulaillers sont également appréciés par modules.

Le rural pour les vaches allaitantes ou d'engraissement compte 18 places en stabulation libre. Lors de la visite, aucune bête n'était détenue dans les locaux.

Le volume de stockage de la grange est bon, le fourrage est composé de moins de 50 % d'ensilage. Il y a une cellule non ventilée de 484 m³ avec un souffleur avec répartiteur télescopique. Il y a également un silo de 80 m³ sans désileuse jamais utilisé par les exploitants. Le stockage pour les engrais de ferme est de 190 m³ de fosse et 75 m² de fumière. L'évacuation du fumier est réalisée à l'aide d'un chargeur polyvalent.

Ruraux pour bovins	val. locative	val. rendement
<i>Étable pour vaches allaitantes ou d'engraissement</i>	1'211.-	18'637.-
<i>Stockage des fourrages</i>	838.-	10'611.-
<i>Fosses et fumière</i>	729.-	11'212.-
Totaux	2778.-	40'460.-

G. Remises, hangars, loges et autres entrepôts

Le Guide prend en compte la surface utile, les aménagements, l'état, l'âge et la hauteur de porte pour les garages, hangars et autres entrepôts.

L'exploitation comprend un atelier, une remise et trois entrepôts. L'état d'entretien est de mauvais à moyen.

Remises, entrepôts, autres	Surface	val. locative	val. rendement
<i>Atelier</i>	<i>15 m²</i>	<i>194.-</i>	<i>2'983.-</i>
<i>Pont de grange</i>	<i>58 m²</i>	<i>307.-</i>	<i>4'729.-</i>
<i>Petit entrepôt derrière la maison</i>	<i>36 m²</i>	<i>60.-</i>	<i>928.-</i>
<i>Stockage de bois</i>	<i>8 m²</i>	<i>13.-</i>	<i>179.-</i>
<i>Loge pâturage</i>	<i>58 m²</i>	<i>84.-</i>	<i>962.-</i>
Totaux		658.-	9'781.-

H. Forêt

La valeur de rendement des forêts résulte de la valeur du sol (accroissement annuel) et de la valeur du peuplement (volume de bois sur pied, part de résineux, part de bois d'œuvre). Les frais d'exploitation sont également pris en compte.

La surface forestière du domaine s'étend sur 3.93 ha, composée de 1.85 ha de forêt et 2.08 ha de bois sur le pâturage.

Concernant les forêts, la qualité des stations est bonne, la pente est très forte, les bois sont longs et assez gros, le rajeunissement est bon. L'accroissement est estimé à 8 m³ par ha.

Dans les pâturages boisés, la station est moyenne, les coûts d'exploitation sont très élevés étant donné la pente, les bois sont moyens et assez longs. L'accroissement est estimé à 7 m³ par ha.

Des parties de pâturages boisés sont exploitées en tant que forêt. Le bétail ne parcourt plus l'entier des parcelles et les arbres ont pris passablement d'ampleur.

Zones	Surface	val. de rendt/ha	val. rendement
<i>Forêts</i>	<i>1.85 ha</i>	<i>4'100.-</i>	<i>7'573.-</i>
<i>Pâturages boisés</i>	<i>2.08 ha</i>	<i>2'200.-</i>	<i>4'585.-</i>
Totaux	3.93 ha		12'158.-

III. Valeur de rendement

Vu les normes contenues dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, du 26 novembre 2003 (entré en vigueur le 1^{er} février 2004),

Vu les éléments constatés lors de notre visite, nous estimons comme suit la valeur de rendement de l'entreprise agricole « **Les Varodes** ».

A. Valeur de rendement agricole :

Éléments	val. locative	val. rendement
Terres		14'935.-
Forêt et bois		12'158.-
Logements dans la PNN (6.8 UL)	4'070.-	71'400.-
Etable, stockage fourrages, engrais de ferme, poulailler	2'778.-	40'460.-
Autres bâtiments ou parties de bâtiments	658.-	9'781.-
Totaux	CHF 7'506.-	CHF 148'734.-
	Arrondie	CHF 148'750.-

Valeur de rendement agricole par bien-fonds :

Parcelle	val. locative	val. rendement
N° 1456, forêt		1'870.-
N° 3322, pré + forêt + habitation-rural + dépendances	7'422.-	138'533.-
N° 3323, pré + forêt		831.-
N° 3324, pré + forêt		2816.-
N° 3325, pré + forêt + loge	84.-	4'165.-
N° 3328, pré + forêt		477.-
N° 3329, forêt		42.-
Totaux	CHF 7'506.-	CHF 148'734.-

CNAV
Secteur conseil et formation
Gestion d'entreprise


Armelle von Allmen

IV. Charge maximale

La **charge maximale**, au sens de l'article 73 de la loi fédérale sur le droit foncier rural, s'élève à 135 % de la valeur de rendement agricole soit à :

Parcelle	ch. maximale
N° 1456	2'525.-
N° 3322	187'020.-
N° 3323	1'122.-
N° 3324	3'801.-
N° 3325	5'623.-
N°3328	644.-
N° 3329	57.-
Totaux	CHF 200'792.-

Ces derniers résultats doivent faire l'objet d'une décision de la Commission foncière agricole.

CNAV
Secteur conseil et formation
Gestion d'entreprise


Annelle von Allmen

V. Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix d'achat défini dans des conditions normales et reflète la valeur marchande d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. Elle correspond au prix moyen auquel des terrains et/ou entreprises agricoles de situation similaire peuvent être vendus à des tiers hors du cadre familial (dans la région concernée).

En ce qui concerne les objets agricoles, nous relevons que depuis l'entrée en vigueur de la LDFR au 1^{er} janvier 1994, le marché libre n'est pas existant. Dès lors, le commerce des objets soumis à la présente loi doit être autorisé et est régi par un contrôle des prix émanant de l'autorité cantonale, en l'occurrence la commission foncière. Cette dernière peut s'opposer à la vente si le prix d'acquisition est surfait (article 66 LDFR). Lorsque le prix dépasse de 5% le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables et de la même région au cours des 5 dernières années.

Vu les éléments constatés ci-dessus et vu les dernières acquisitions dans le canton de Neuchâtel, nous estimons comme suit la valeur vénale de l'entreprise agricole expertisée.

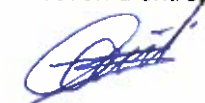
Valeur vénale

Valeur vénale de l'entreprise agricole :

<u>Éléments</u>	<u>val. vénale</u>
Terres	37'338.-
Forêt et bois	30'395.-
Logements dans la PNN (6.8 UL)	178'500.-
Etable, stockage fourrages, engrais de ferme, poulailler	101'150.-
<u>Autres bâtiments ou parties de bâtiments</u>	<u>24'453.-</u>
<u>Totaux</u>	<u>CHF 371'836.-</u>

Vu les éléments constatés ci-dessus et vu les dernières acquisitions dans le canton de Neuchâtel, nous estimons comme suit la valeur vénale des immeubles agricoles expertisés. **Cette valeur est uniquement valable sur autorisation en cas de partage matériel de l'entreprise selon art. 59 LDFR.**

CNAV
Secteur conseil et formation
Gestion d'entreprise




Armelle von Allmen

Valeur vénale agricole par bien-fonds :

Parcelle	val. vénale
N° 1456	5'610.-
N° 3322	361'187.-
N° 3323	2'853.-
N° 3324	10'743.-
N° 3325	16'617.-
N° 3328	2'103.-
N° 3329	126.-
Totaux	CHF 399'239.-

CNAV
Secteur conseil et formation
Gestion d'entreprise


Armelle von Allmen



Distribution :

- Sous pli simple en 5 exemplaires et par e-mail à [redacted] de l'Office des poursuites
- Sous pli simple en un exemplaire à Mme et M.
- Sous pli simple en un exemplaire à la commission foncière.