
Estimation de la valeur vénale des articles 2121, 2122, 2123, 2124, 2130 et 2630 de Montagny (secteur Montagny-les-Monts) et 3396 de Corcelles-près-Payerne

À l'attention de l'Office cantonal des faillites

Réalisé le 15 avril 2024 par Guillaume Kolly

1 Mandat

Conformément au mandat confié par Monsieur Patrick Dumartheray, substitut à l'Office cantonal des faillites. Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale des immeubles agricoles formés des articles 2121, 2122, 2123, 2124, 2130 et 2630 du registre foncier de Montagny (secteur Montagny-les-Monts) et 3396 du registre foncier de Corcelles-près-Payerne.

L'article 2129 Montagny (secteur Montagny-les-Monts) n'est pas estimé. Il s'agit d'une route d'une surface de 517m².

2 Bases légales et réserves

Champ d'application de la loi sur le droit foncier rural

La loi sur le droit foncier rural (LDFR) ne s'applique pas à l'ensemble des articles estimés comme l'indique l'art. 2 al. 1 let. a et b LDFR.

Ensembles d'immeubles agricoles

Les immeubles agricoles estimés ne forment pas une entreprise agricole. En effet, comme l'indique l'art. 7 al. 1 LDFR, l'ensemble des immeubles agricoles représente moins d'une unité de main d'œuvre standard (UMOS). Cette notion est notamment nécessaire pour la valorisation des logements.

Valeur vénale

Le prix donné est une indication. Il s'agit du prix que pourrait payer un exploitant à titre personnel pour l'acquisition de ces terres en l'absence de l'application du prix licite.

Réserves

La vente d'immeubles agricoles au-delà du prix licite est une exception. De ce fait, il n'existe pas de prix statistiques comparables.

3 Articles estimés

Article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2121

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
5'133	202	0	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible



Valeur vénale de l'article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2121

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 24'997
Surface forestière	CHF 40
Total	CHF 25'037

Article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2122

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
1'791	129	0	NON

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible



Valeur vénale de l'article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2122

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 8'769
Surface forestière	CHF 26
Total	CHF 8'795

Article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2123

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
5'220	281	0	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible



Valeur vénale de l'article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2123

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 25'825
Surface forestière	CHF 56
Total	CHF 25'881

Article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2124

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
3'586	164	0	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible



Valeur vénale de l'article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2124

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 17'581
Surface forestière	CHF 33
Total	CHF 17'614

Article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2130

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
42'845	3'240	660	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Majoritairement faible	Bonne	Valeur faible à moyenne



Valeur vénale de l'article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2130

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 214'336
Surface forestière	CHF 1'944
Total	CHF 216'280

Article : Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2630

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
18'562	5'628	428	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible à moyenne



Valeur vénale de l'article Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) 2630

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 83'821
Surface forestière	CHF 2'814
Total	CHF 86'635

Article : Corcelles-près-Payerne 3396

<i>Surfaces [m²]</i>			<i>Soumis LDFR</i>
<i>agricoles utiles (SAU)</i>	<i>Forestières</i>	<i>Improductives</i>	
10'344	10'884	9	OUI

<i>Caractéristiques des surfaces</i>			
<i>Aptitudes climatiques</i>	<i>Pente</i>	<i>Qualité du sol</i>	<i>Aire forestière</i>
A2 Grandes cultures et cultures spéciales favorisées	Faible	Bonne	Valeur faible à bonne



Valeur vénale de l'article Corcelles-près-Payerne 3396

<i>Désignation</i>	<i>Valeur vénale</i>
Surface agricole utile	CHF 44'421
Surface forestière	CHF 6'530
Total	CHF 50'951

Valeur de l'ensemble des immeubles estimés

Désignation	Valeur vénale
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2121	CHF 25'037
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2122	CHF 8'795
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2123	CHF 25'881
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2124	CHF 17'614
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2130	CHF 216'280
Montagny (FR) (secteur Montagny-les-Monts) art. 2630	CHF 86'635
Corcelles-près-Payerne art. 3396	CHF 50'951
Total	CHF 431'194

4 Considérations finales I

Nous estimons la valeur vénale des articles concernés CHF 431'194.- au total. Notre expertise a été faite en toute objectivité et notamment sur la base des éléments communiqués.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information.

Au terme de ce rapport, nous vous remercions de la confiance témoignée, et vous prions d'accepter, Monsieur, nos meilleures salutations

Chambre fribourgeois d'agriculture
Service Expertises et Taxations

Guillaume Kolly
Expert agricole