MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 19 août 2022

PREAVIS N° 12/2022

Achat de la parcelle RF 1665 sise au lieu-dit « Aux Creux », Les Mosses

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition d'acheter la parcelle numéro 1665 au prix de CHF 330'000.00, frais de notaire en sus, selon les conditions mentionnées dans le projet d'acte annexé. Cet achat est conditionné au fait que la parcelle soit colloquée en zone d'utilité publique dans le nouveau plan d'affection des Mosses.

2. Situation

Cette parcelle représente, de par son emplacement stratégique pour le développement des Mosses, un grand intérêt pour la commune.

Dans le cadre des réflexions en cours pour l'élaboration du nouveau plan d'affectation (PA) des Mosses, notamment dans le secteur de la mobilité, la Municipalité a décidé d'approcher la propriétaire, Mme Isabelle Stucki Pernet, pour connaître ses intentions quant à la vente de ce terrain à la commune.

Le projet de développement de la station des Mosses allant dans le sens des convictions que partageait son papa, Mme Stucki Pernet a accepté d'entrer en discussion.

La parcelle RF 1665, colloquée en zone réservée depuis le 24 avril 2019, fait l'objet de nombreuses discussions avec les instances cantonales, dans le cadre du nouveau PA des Mosses, pour la maintenir au mieux en zone d'utilité publique.

Plusieurs échanges de courriers et rencontres ont permis de trouver un accord sur le prix de vente de ce terrain.

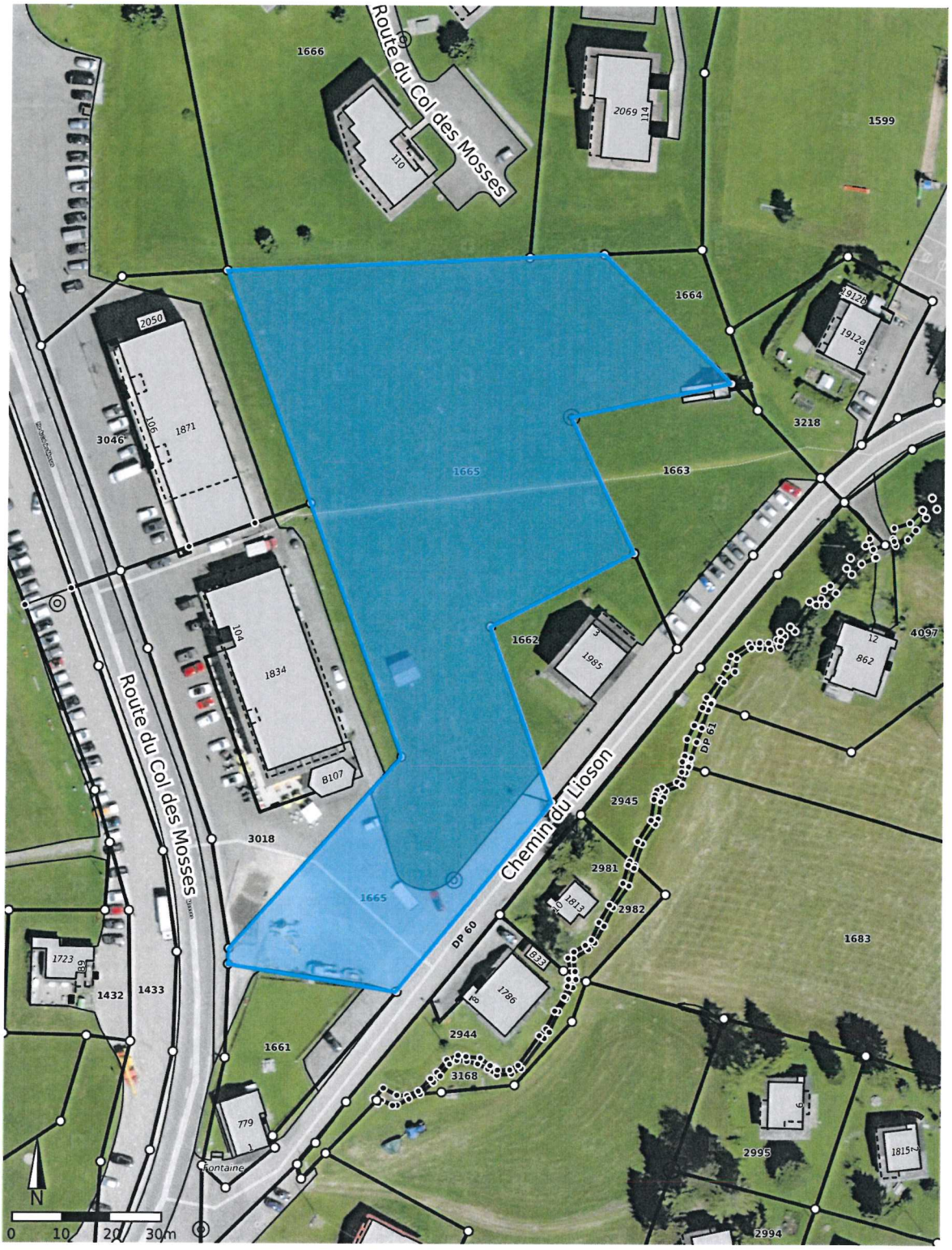
3. Description de la parcelle

RF 1665, Aux Creux, Les Mosses

Surface de 7'266 m²

Couverture du sol : Accès place privée 1'091 m²
Champ, pré, pâturage 6'166 m²
Jardin 9 m²

Estimation fiscale CHF 200'000.00



4. Financement

Les frais de notaire de l'ordre de CHF 20'000.00 sont à ajouter au prix d'achat arrêté à CHF 330'000.00.

Bien que cette acquisition ne figure pas au plan des investissements de la législature 2021-2026, la Municipalité ne souhaite pas passer à côté de cette opportunité.

Dans la mesure où la situation financière de la commune est saine, cet investissement pourra être financé par la trésorerie courante ou par un emprunt demeurant dans les limites fixées par le plafond d'endettement adopté par le Conseil communal.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu le préavis municipal n° 12/2022 du 19 août 2022 ;

ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- **d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle RF 1665 sise au lieu-dit « Aux Creux », Les Mosses, sous réserve qu'elle soit colloquée en zone d'utilité publique dans le nouveau plan d'affection des Mosses ;**
- **de fixer le prix d'acquisition à CHF 350'000.00 frais de notaire inclus ;**
- **d'autoriser la Municipalité à signer l'acte d'achat.**

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique — La Secrétaire

Gretel Ginier — Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 août 2022

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Annexe : Projet d'acte d'achat de la parcelle RF 1665 d'Ormont-Dessous

Projet du 1er avril 2022 / lp

VENTE

Par devant VERONIQUE ANSERMOZ, notaire à Aigle, ----------
---------- se présentent : ----------

D'une part : ----------

Isabelle Andrée **STUCKI PERNET,** fille d'Erich Karl Stucki, mariée, née le 1er juin 1969, originaire d'Ormont-Dessous (Vaud), domiciliée à 1845 Noville, Rue des Anciennes Postes 11, ----------

ci-après nommée : "**la venderesse**". ----------

Et d'autre part : ----------

La **COMMUNE D'ORMONT-DESSOUS**, ----------

ici représentée par sa Municipalité au nom de laquelle interviennent **Gretel Ginier**, Syndique, domiciliée à 1862 La Comballaz, et **Isabelle Mermod Gross**, secrétaire municipale, domiciliée à 1854 Leysin, ----------

lesquelles justifient de leurs pouvoirs par la production de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal d'Ormont-Dessous du ....., qui demeurera ci-annexé, -----

ci-après nommée : **« la Commune acquéreur »**. ----------

Les comparantes conviennent de ce qui suit : ----------

Chapitre I : VENTE

Isabelle Stucki Pernet vend à la Commune d'Ormont-Dessous, qui acquiert, la parcelle ci-après désignée conformément aux inscriptions figurant au Registre foncier, soit : ----

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5410 Ormont-Dessous	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
Numéro d'immeuble	1665	
Forme de registre foncier	Fédérale	
E-GRID	CH 52938 08345 23	
Surface	7'266 m², numérique	
Mutation	24.07.2017 018-2017/6046/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):	17	
No plan:	16	
Désignation de la situation	Les Creux	
Couverture du sol	Accès, place privée, 1'091 m² Champ, pré, pâturage, 6'166 m² Jardin, 9 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	200'000.00	RG1996

Propriété
Propriété individuelle
Stucki Pernet Isabelle (Stucki), 01.06.1969, 21.01.2011 001-2011/265/0 Succession

Mention

19.01.2011 001-2011/228/0	Mensuration en cours ID.001-2011/000379

Servitudes

22.02.1951 001-233208	(C) Canalisation(s) d'eau ID.001-1999/009242 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey
26.08.1955 001-233243	(C) Canalisation(s) souterraines ID.001-1999/009999 en faveur de Confédération Suisse, Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS), armasuisse Immobilier Section des immeubles, Berne
17.01.1963 001-208086	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.001-1999/010795 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/1663
17.01.1963 001-208086	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.001-1999/010796 en faveur de B-F Ormont-Dessous 5410/1662
17.01.1963 001-208086	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID.001-1999/010796 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/1662
24.09.1969 001-231216	(C) Usage places de parc pour véhicules automobiles ID.001-1999/010802 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey
06.03.1970 001-234126	(D) Passage à tous usages ID.001-1999/010798 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/3046
06.03.1970 001-234126	(D) Passage à tous usages ID.001-1999/010799 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/3018
13.02.1978 001-268930	(C) Usage places de parc ID.001-1999/010143 en faveur de Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey

Charge foncière
Aucun(e)

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

Droit de gage immobilier
Aucun(e)

* * * * *

Chapitre II : CONDITIONS DE LA VENTE

La vente est conclue sous les clauses et aux conditions suivantes : ----------

ETAT : ----------

1. La parcelle est transférée, avec ses parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil, en son état actuel que la Commune acquéreur déclare bien connaître et accepter et pour les surfaces et limites de propriété ressortant du Registre foncier. En cas de différence, aucune indemnité ne sera due, ni de part, ni d'autre. ----------

La venderesse garantit que la parcelle vendue est libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus, notamment de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit. ----------

EXCLUSION DE GARANTIE : ----------

2. La parcelle vendue est transférée telle qu'examinée et acceptée par la Commune acquéreur sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter

actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour les défauts liés à une pollution ou une contamination. ----------

La Commune acquéreur est ainsi privée des garanties prévues par la loi. Toutefois, cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par la venderesse (article 199 CO). ----------

La Commune acquéreur confirme avoir été informée par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formule à son sujet aucune remarque quelconque. ----------

RESTRICTIONS DE LA PROPRIETE FONCIERE : ----------

3. Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui résultent ou peuvent à l'avenir résulter par exemple d'un plan d'alignement, de la réglementation en matière de construction et d'aménagement du territoire, des normes de protection de l'environnement, des règles relatives aux plantations, de la loi sur les résidences secondaires et d'autres semblables, restrictions dont la Commune acquéreur déclare avoir bonne et suffisante connaissance. ----------

La Commune acquéreur déclare avoir bonne connaissance de la problématique du redimensionnement des zones à bâtir imposé par la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Elle confirme également avoir connaissance de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), notamment en ce qui concerne la révision des plans directeurs et plans d'affectation et les principes de compensation de la plus-value ou d'indemnisation fondée sur une mesure d'aménagement du territoire. Elle déclare savoir que l'entier de la parcelle vendue se trouve actuellement en zone réservée au sens de l'article 46 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée. Elle confirme connaître les incertitudes liées à l'application de la loi fédérale précitée et sur les conséquences qu'elle pourrait avoir sur la zone d'affectation et la constructibilité de la parcelle. En cas de déclassement ultérieur de la parcelle vendue, les parties conviennent que l'éventuelle indemnité de compensation profiterait à la Commune acquéreur exclusivement. ----

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : ----------

4. La parcelle vendue ne figure pas au cadastre des sites pollués. Il est ici précisé que l'absence d'inscription au cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'Office fédéral de l'environnement en la matière n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur ce fonds. La venderesse déclare et atteste qu'elle n'a pas connaissance de problèmes liés à une pollution concernant la parcelle vendue. En vertu de la clause d'exclusion de garantie ci-dessus, la Commune acquéreur est seule responsable des éventuelles conséquences liées à une pollution de la parcelle dont la venderesse n'avait pas

connaissance. Si des frais sont mis à la charge de cette dernière par les autorités, ils devront lui être remboursés par la Commune acquéreur. ----------

ETAT DES DROITS ET CHARGES : ----------

Servitudes - Mention : ----------

5. La Commune acquéreur déclare avoir bonne et suffisante connaissance : ---------

- des textes, plans et conditions d'exercice des servitudes intéressant la parcelle vendue pour avoir déjà reçu du notaire instrumentant photocopies des pièces justificatives de chacune d'elles ; elle s'oblige à leur respect, et ----------

- du sens et de la portée de la mention ID.001-2011/000379 « Mensuration en cours ». ----------

Annotation – Charge foncière – Gage immobilier : ----------

6. La parcelle vendue est libre d'annotation et de charge foncière. Elle est également franche de gage immobilier. ----------

BAIL - DIVERS : ----------

7. La venderesse certifie et atteste que la parcelle vendue est libre de tout bail à ferme, de tout prêt à usage et de tout droit d'occupation à un titre quelconque. ----------

PRIX DE VENTE : ----------

8. Les parties certifient et attestent avoir fixé le prix de vente, sans aucune autre prestation quelconque, à la somme de : ----------

---------- **TROIS CENT TRENTE MILLE FRANCS** ----------

---------- **Fr. 330'000.00**. ----------

MODALITE DE PAIEMENT : ----------

9. Ce prix est entièrement payé en un virement déjà exécuté par la Commune acquéreur au crédit du compte numéro IBAN : **CH06 0076 7000 U040 8146 0** ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise au nom de l'Association des notaires vaudois, sous rubrique « Notaires Ansermoz & Emery ». Quittance définitive pour ce montant est ici donnée à la Commune acquéreur. ----------

Le solde du prix de vente disponible sera libéré en faveur de la venderesse, sur des comptes ouverts à son nom, dès inscription du présent acte au journal du Registre foncier. ------

ENTREE EN JOUISSANCE – PRISE DE POSSESSION : ----------

10. L'entrée en jouissance et la prise de possession emportant transfert en mains de la Commune acquéreur de tous les profits, risques et charges de la parcelle vendue ont lieu ce jour. ----------

CONTRIBUTIONS : ----------

11. Toutes les contributions foncières publiques quelconques afférentes à la parcelle vendue et dues pour l'année en cours resteront à la charge de la venderesse. La

Commune acquéreur en assumera le paiement dès le 1er janvier 2023. ----------

PROCES CIVIL - CONVENTION : ----------

12. La venderesse certifie qu'à ce jour, elle n'est engagée dans aucun litige, ni dans aucune procédure judiciaire ou administrative liée à la propriété ou à l'exploitation de la parcelle vendue. La venderesse affirme et déclare par ailleurs qu'aucun tiers n'a de droits sur la parcelle vendue et qu'il n'existe par ailleurs aucune convention distincte avec un tiers au sujet dedite parcelle. ----------

HYPOTHEQUES LEGALES : ----------

13. Certaines créances sont garanties par hypothèques légales qui peuvent être inscrites après le transfert de propriété. ----------

La venderesse atteste qu'elle s'est acquittée et qu'elle s'acquittera de toutes dettes (fiscales ou autres) antérieures au transfert pouvant donner lieu à l'inscription de telles hypothèques. Si tel n'était pas le cas, la venderesse devrait indemniser la Commune acquéreur de tout dommage que celle-ci pourrait subir de ce fait. ----------

IMPOTS - FRAIS : ----------

14. Les frais du présent acte et des opérations préliminaires et accessoires et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de la Commune acquéreur. ----------

La Commune d'Ormont-Dessous est exonérée des droits de mutation cantonaux et communaux conformément à l'article 3 alinéa 1 lettre abis de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations du 27 février 1963. ----------

15. La venderesse prend à sa charge les impôts sur le gain immobilier ou sur le bénéfice résultant de la présente vente. ----------

La venderesse a été rendue attentive au fait que, conformément aux dispositions légales, le 5% du prix de vente sera retenu par le notaire instrumentant en vue de garantir le paiement de cet impôt. ----------

FOR ET ELECTION DE DOMICILE : ----------

16. Toute contestation qui pourrait s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte sera jugée par les tribunaux du lieu de situation de la parcelle vendue. A défaut de domicile ou de siège en Suisse, les parties élisent domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de dite parcelle. ----------

REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Transfert immobilier (ancienne propriétaire : Isabelle Stucki Pernet / nouvelle propriétaire : la Commune d'Ormont-Dessous). ----------

DONT ACTE

lu par le notaire en présence des comparantes qui, séance tenante, l'approuvent puis le signent avec le notaire à Aigle, en l'Etude, le