MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 10 juillet 2023

PREAVIS N° 11/2023

Vente de la parcelle RF 263 et des bâtiments ECA 193 et 2064, sis En La Loex, route du Col des Mosses 25 au Sépey

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de proposer au Conseil communal la vente de la parcelle RF 263 et des bâtiments ECA 193 et 2064, sis En La Loex, route du Col des Mosses 25 au Sépey.

2. Préambule

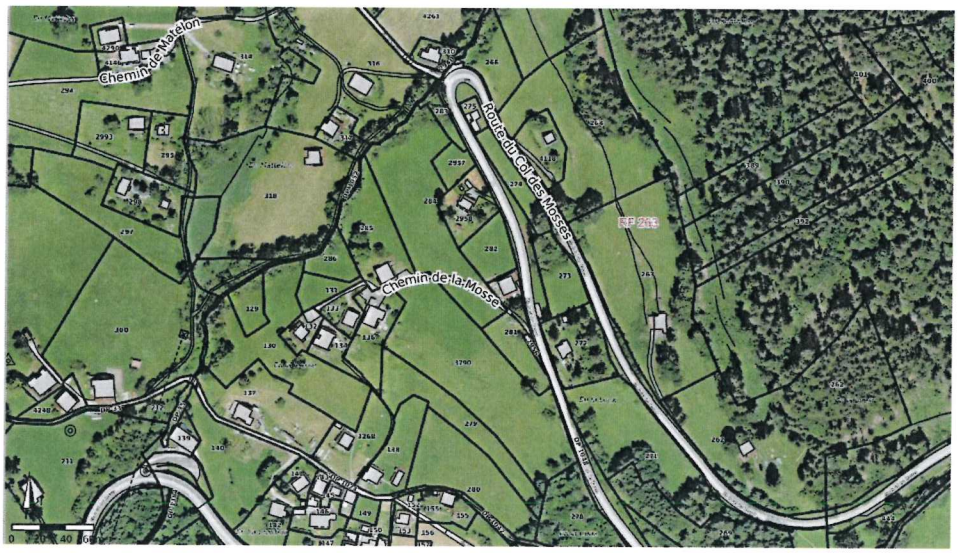
La Municipalité a été approchée au printemps 2022 par Mme et M. Laura et Rodolphe Schäfer, locataires du chalet La Loex, parcelle RF 263 d'Ormont-Dessous, intéressés à acquérir ce bien-fonds.

Le 14 juin 2022, Mme et M. Schäfer ont été reçus par la Municipalité. A cette occasion M. Schäfer a exprimé son attachement à cet endroit. Il sait que son grand-papa, M. Rudolf Emanuel Schäfer, né en 1879 à Ormont-Dessous, a vécu dans ce chalet. Son père, M. André Schäfer, y est né en 1920 et y a élevé ses trois enfants, Rodolphe, Fernand et Daniel.

La Loex était le clos d'équarrissage. Outre l'exploitation agricole, son grand-papa et son papa ont fonctionné en qualité d'équarisseur communal.

Aujourd'hui M. Schäfer habite ce chalet avec son épouse et leurs deux enfants. Il considère cette maison comme du « patrimoine familial » c'est pourquoi il souhaite en devenir propriétaire.

3. Situation et description du bien-fonds RF 263



Couverture du sol	Bâtiment ECA 193, habitation et rural : 100 m²
	Couvert ECA 2064 : 38 m²
	Accès, place privée : 135 m²
	Route, chemin : 13 m²
	Champ, pré, pâturage : 9'350 m²

Ce bâtiment abrite un logement, une véranda, une cave au sous-sol et une écurie.

4. Réflexion

Dans une réflexion globale, la Municipalité n'envisage pas la rénovation du bâtiment ECA 193.

La famille Schäfer loue cette maison depuis plus de 100 ans. Les trois générations qui ont vécu dans ce chalet n'ont jamais sollicité des travaux. Ils ont réalisé eux-mêmes, à leurs frais, certains aménagements pour améliorer leur confort. Si l'on se fie aux archives communales, seule la toiture a été rénovée en 1996, pour un montant de l'ordre de CHF 9'000.00, pris en charge par la commune.

Tenant compte de l'affection que la famille Schäfer porte à ce chalet depuis si longtemps, la Municipalité n'a pas hésité à entrer en matière sur la demande de Mme et M. Schäfer et de vous proposer la vente de ce bien-fonds.

5. Patrimoine communal

Le patrimoine bâti constitue un ensemble d'une cinquantaine de biens qu'il convient de gérer avec clairvoyance.

D'affectations, de dimensions et d'âges différents, toutes les propriétés communales - bâtiments administratifs, locatifs, scolaires ou autres (culturels, sportifs, etc.) - nécessitent un entretien régulier lorsqu'il s'agit de les conserver dans le patrimoine communal.

Ce patrimoine représente une charge budgétaire importante pouvant varier en fonction des choix effectués pour son entretien et son affectation.

La commune d'Ormont-Dessous possède 7 bâtiments d'habitation loués à l'année :

Le Sépey	ECA 2, chalet des sœurs Vurlod
	ECA 98, bâtiment dit du congélateur communal
	ECA 172, bâtiment succession Mme Denise Noverraz
	ECA 193, chalet La Loex
La Forclaz	ECA 1424, chalet La Case aux chevaux
Les Mosses	ECA 876, restaurant du lac Lioson
Les Voëttes	ECA 1022, ancien collège

A l'inventaire des travaux importants on relèvera pour ces 20 dernières années :

- rénovation et modernisation du restaurant du lac Lioson (préavis 199/2001) ;
- réfection de la cuisine et de la salle de bain de l'un des deux appartements de l'ancien collège des Voëttes (préavis 336/2010) ;
- rénovation de la toiture du restaurant du lac Lioson (préavis 6/2013) ;
- rénovation du chalet des sœurs Vurlod (préavis 1/2019 et 6/2020) ;
- réfection totale de la terrasse du restaurant du lac Lioson (préavis 9/2020).

Les travaux d'entretien courant sont, quant à eux, pris en charge par le budget annuel.

A la lecture de ce qui précède on constate qu'à l'exception du chalet des sœurs Vurlod au Sépey, tous les bâtiments locatifs ont besoin d'un « coup de jeune ».

6. Vente

Comme mentionné supra, la vente de ce bien-fonds serait en faveur de Mme et M. Laura et Rodolphe Schäfer, actuels locataires.

Le prix proposé par la Municipalité, tenant compte de l'estimation sollicitée auprès d'une agence immobilière locale, est de CHF 180'000.00, frais de notaire à charge des acquéreurs.

La parcelle étant située hors de la zone à bâtir, un appel d'offre a été lancé conformément à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Aucune proposition n'a été transmise au notaire.

7. Affectation du produit net de la vente

Le produit net de la vente sera affecté au patrimoine communal.

8. 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° 11/2023 du 10 juillet 2023 ;
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 vendre la parcelle RF 263 et les bâtiments ECA 193 et 2064, sis En La Loex, route du Col des Mosses 25 au Sépey ;**
- **de fixer le prix de vente à CHF 180'000.00, frais de notaire à charge des acquéreurs ;**
- **d'autoriser la Municipalité à signer l'acte de vente.**

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 18 juillet 2023

Délégué municipal : M. Pierre-Alain Borloz, Municipal

Annexe : projet d'acte de vente

Projet du 21.07.2023/la

VENTE

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

D'une 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 ..... 2023 autorisant la présente vente, qui demeurera ci-annexé, ----------

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

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

Les époux : ----------

1. **Rodolphe** Théodore **SCHÄFER**, fils de André Theophile Schäfer, né le 27 juillet 1978, originaire de Mirchel (BE), et ----------

2. **Laura** Maria Teresa **SCHÄFER**, fille de Fabio Elvezio Arnoldo Piazza, née le 7 août 1989, originaire de Blenio (TI), ----------

tous deux domiciliés à 1863 Le Sépey, Route du Col des Mosses 25, ----------

ci-après nommés : « **les acquéreurs** ». ----------

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

Chapitre I : VENTE

La Commune d'Ormont-Dessous vend aux époux Rodolphe et Laura Schäfer, qui acquièrent, sous un régime de copropriété, chacun pour une part d'une demie, le bien-fonds désigné comme suit au Registre foncier, soit : ----------

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5410 Ormont-Dessous
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	263
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	CH 87459 30483 21

Surface	9'598 m², numérisé	
Mutation	26.09.2013 018-2013/7569/0 Numérisation 09.06.2016 018-2016/4254/0 MPD	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	2009	
Désignation de la situation	En la Loex	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 100 m² Accès, place privée, 135 m² Champ, pré, pâturage, 9'350 m² Route, chemin, 13 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance: 193, 100 m² Couvert, de 38 m2, N° d'assurance: 2064, 0 m²	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	32'000.00	EF01

Propriété
Propriété individuelle
Ormont-Dessous la Commune, Le Sépey,

Mention
Aucun(e)

Servitudes

03.04.1954 001-233226	(D) Source(s) ID.001-1998/007885 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/356
03.04.1954 001-233226	(D) Canalisation(s) réservoir ID.001-1998/007886 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/356
03.04.1954 001-233226	(D) Canalisation(s) d'eau ID.001-1998/007887 à charge de B-F Ormont-Dessous 5410/356

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

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

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

1. Le bien-fonds vendu est transféré avec ses parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil, en son état actuel que les acquéreurs déclarent bien connaître et au sujet duquel ils ne formulent aucune réserve, et pour les surfaces et limites de propriété ressortant du Registre foncier. En cas de différence, aucune indemnité ne sera due de part ou d'autre. ----

La Commune venderesse garantit que le bien-fonds vendu est libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-devant, notamment de tout droit d'emption, d'usufruit et de tout droit de préemption. ----------

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

2. Le bien-fonds vendu est transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour la qualité énergétique et les installations électriques du bâtiment vendu et pour les défauts liés à une pollution ou à une contamination (y compris amiante, plomb, radon et autres produits dangereux). ----------

Les acquéreurs sont ainsi privés des garanties prévues par la loi. Toutefois, cette

exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par la Commune venderesse (article 199 CO). ----------

Les parties déclarent avoir fixé le prix de vente en tenant compte de cette exclusion de garantie. ----------

Les acquéreurs confirment avoir été renseignés par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formulent à son sujet aucune remarque quelconque. ----------

RESTRICTIONS : ----------

3. Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, résultant par exemple des législations agricole et forestière, de plans d'alignement, de la réglementation en matière de construction, de la législation sur l'énergie, des normes de protection de l'environnement, des règles relatives aux plantations, de la loi sur les résidences secondaires et d'autres semblables, ne sont pas mentionnées dans le Registre foncier. ----------

Les acquéreurs déclarent savoir que le bien-fonds vendu est colloqué en zone agricole et confirment s'être renseignés sur les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire applicables à la zone agricole et les possibilités de construction, de transformation, de rénovation, d'occupation et d'exploitation existant sur le bien-fonds vendu. Les acquéreurs déclarent savoir que tous futurs travaux à apporter aux bâtiment et couvert et aux aménagements extérieurs devront respecter les conditions de la législation précitée et faire l'objet d'un permis de construire à délivrer sur autorisation préalable du Canton de Vaud. Par ailleurs, les acquéreurs déclarent connaître les zones d'affectation et de danger dans lesquelles est englobé le bien-fonds vendu ainsi que son état d'équipement. ----------

La Commune venderesse garantit que les bâtiment et couvert numéros 193 et 2064 ECA n'ont subi aucun agrandissement ni aucune transformation depuis 1972. ----------

Les acquéreurs reconnaissent avoir connaissance de la problématique du radon et savoir qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée. ----------

Les acquéreurs déclarent savoir qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment devra être joint à la demande de permis de construire, diagnostic qui devra être accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement. ----------

Le bien-fonds vendu 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 Commune venderesse déclare et atteste qu'elle n'a pas connaissance de problèmes liés à une pollution ou une contamination concernant le bien-fonds vendu.

En vertu de la clause d'exclusion de garantie ci-dessus, les acquéreurs seront seuls responsables des éventuelles conséquences liées à une pollution du bien-fonds vendu dont la Commune 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 les acquéreurs. ----------

INSTALLATIONS ELECTRIQUES : ----------

4. Les installations électriques du bâtiment vendu devront être contrôlées après le transfert de propriété par une personne du métier au sens de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension si le dernier contrôle effectué date de plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, le contrôle, les frais de celui-ci et ceux de remise en état des installations électriques incomberont exclusivement aux acquéreurs. ----------

CERTIFICAT ENERGETIQUE CANTONAL DES BATIMENTS (CECB) : ----------

5. Les acquéreurs confirment être en possession du certificat énergétique cantonal du bâtiment numéro 193 ECA (CECB) et déclarent avoir bonne connaissance de l'évaluation énergétique de celui-ci ainsi que des données et informations contenues dans ce document. ---

La Commune venderesse ne répond pas de ces données et informations et exclut toute garantie quant au contenu de ce document. ----------

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

Servitudes : ----------

6. Les acquéreurs déclarent avoir bonne et suffisante connaissance des textes, plans et conditions d'exercice des servitudes intéressant le bien-fonds vendu pour être déjà en possession des photocopies de leurs pièces justificatives. Ils s'obligent à leur respect. ----------

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

7. Le bien-fonds vendu est libre de mention, d'annotation et de charge foncière. Il est également franc de gage immobilier. ----------

BAIL A LOYER : ----------

8. La présente vente met fin au contrat de bail à loyer liant les parties quant aux bâtiment et couvert vendus. ----------

Le bien-fonds vendu étant situé dans le district d'Aigle qui n'est pas touché par la pénurie de logement au sens de l'article 2 alinéa 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (taux de vacance supérieur à 1,5%), le notaire constate que le transfert n'est pas soumis à autorisation au sens de la loi précitée. ----------

BAIL A FERME ----------

9. La Commune venderesse certifie et atteste que la surface en nature de champ, pré, pâturage dépendant du bien-fonds vendu ne fait l'objet d'aucun bail à ferme, mais qu'elle est exploitée sans droit par Clément Dupertuis, agriculteur, à 1863 Le Sépey. Les acquéreurs en prennent acte et déchargent la Commune de toute responsabilité à cet égard. ----------

MOBILIER : ----------

10. Aucun meuble n'est compris dans la vente, selon déclaration des parties. --------

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

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

---------- **CENT HUITANTE MILLE FRANCS** ----------

----------**Fr. 180'000.00**. ----------

MODALITES DE PAIEMENT : ----------

12. Ce prix de vente est entièrement payé en un virement déjà exécuté par les acquéreurs 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 », en faveur de la Commune venderesse. Quittance définitive pour ce montant est ici donnée aux acquéreurs. ----------

Le solde du prix de vente disponible sera libéré en faveur de la Commune venderesse dès inscription du transfert de propriété au journal du Registre foncier. ----------

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

13. L'entrée en jouissance et la prise de possession impliquant le transfert en mains des acquéreurs des profits, risques et charges du bien-fonds vendu ont lieu ce jour. ----------

ABONNEMENTS - ASSURANCES : ----------

14. Dès la date de l'entrée en jouissance et prise de possession, les acquéreurs assumeront la reprise, à décharge et libération de la Commune venderesse : ----------

- des abonnements aux services publics divers conclus quant au bon usage des bâtiment et couvert vendus ; et ----------

- des polices numéros 193 et 2064 de l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Le transfert au nom des acquéreurs de ces polices d'assurance incendie sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier. ----------

La Commune venderesse certifie et déclare que le bien-fonds vendu n'est intéressé à aucun autre contrat d'assurance. ----------

DECOMPTE "ACHETEUR-VENDEUR" : ----------

15. L'impôt foncier communal, les primes d'assurance d'incendie, les finances d'abonnement ainsi que toutes les autres charges périodiques afférentes au bien-fonds vendu seront supportés par les parties au prorata du temps de leur jouissance respective, selon un décompte dit "acheteur - vendeur" à établir à cet effet par la Commune venderesse dans les meilleurs délais. Le solde de ce décompte, sitôt reconnu exact, sera exigible immédiatement. --

LEGISLATION AGRICOLE : ----------

16. Par décision rendue en date du 14 juillet 2023, définitive et exécutoire dès le ……., sous lettres et chiffres AUT 10315, la Commission foncière rurale (Section I), à Lausanne, a valablement autorisé le présent transfert au sens des articles 61 et suivants de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural. ----------

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

17. La Commune 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 du bien-fonds vendu. La Commune venderesse affirme et déclare par ailleurs qu'aucun tiers n'a de droits sur le bien-fonds vendu et qu'il n'existe aucune convention distincte avec un tiers au sujet de celui-ci. ----------

IMPOTS – FRAIS : ----------

18. Les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte de même que les droits de mutation seront supportés par les acquéreurs, lesquels ont provisionné ces frais en mains du notaire instrumentant. ----------

19. La Commune venderesse est exonérée de l'impôt sur les gains immobiliers conformément à l'article 62 lettre a) de la loi vaudoise sur les impôts directs cantonaux. ----------

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

20. 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 du bien-fonds vendu. A défaut de domicile ou de siège en Suisse, les parties élisent domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation du bien-fonds vendu. ----------

REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Transfert de propriété (ancienne propriétaire : Ormont-Dessous la Commune / nouveaux propriétaires : Rodolphe et Laura Schäfer, en copropriété, chacun pour une part d'une demie). ----------

DONT ACTE

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