

Commune de Genolier

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 26 octobre 2017

PREAVIS No 27/2017

concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.- TTC

Municipaux responsables :

Gérald Girardet, Municipal
Florence Rattaz, Syndique

Commission chargée de l'étude :

Commission des routes et domaines
Commission des finances

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

A la suite de la décision du non renouvellement par la Commune des droits de superficies des parcelles du domaine de la Chèvrerie à leur échéance en avril 2016, la Commune a dû acquérir les chalets dont les propriétaires n'ont pas voulu ou pu acheter les parcelles sur lesquelles sont construits leurs biens. La Commune a donc dû acheter ces bâtiments aux valeurs imposées par le Tribunal d'arbitrage dont la sentence est devenue exécutoire le 9 juillet 2016 selon la procédure prévue dans les actes instrumentés en avril 1966 par le notaire Jean Pavillon pour une durée de 50 ans et qui spécifie en particulier ce qui suit :

Art V [...]

A l'expiration de ce délai de 50 ans et dans le cas où le bénéficiaire ne voudrait pas renouveler la présente convention. Le droit de superficie concédé sera radié au Registre Foncier, le bénéficiaire s'engageant d'ores et déjà à requérir ou autoriser cette radiation.

Si le refus de renouvellement provient de la Commune de Genolier, cette dernière s'engage à racheter le bâtiment à un prix à dire d'arbitres, la Commune désignant le premier et le bénéficiaire du droit le second arbitre. Ces deux arbitres désigneront à leur tour le troisième ; à défaut d'entente, le Président du Tribunal sera chargé de le nommer.

Proposition de la Municipalité

Après un temps de réflexions et plusieurs entretiens avec une délégation de la Municipalité, un acquéreur s'est manifesté pour acheter le terrain et le chalet qui y est construit.

Le prix de vente total convenu est de CHF 830'000.- comprenant :

- La maison dont la valeur a été établie par sentence arbitrale à CHF 525'000.-
- Le terrain de 1'244 m² au prix convenu CHF 305'000.- (env. CHF 245.- le m²).



Etant donné la complexité de la situation, notamment en raison de l'établissement de nouvelles servitudes liées à la parcelle communale No 50, et à la division du bien-fonds à établir par un géomètre dont le plan provisoire est en annexe du présent préavis et aussi en raison du temps très court imparti pour la réalisation de cette vente que le promettant acheteur souhaiterait concrétiser le plus rapidement possible, la Municipalité a demandé à ce qu'une promesse de vente et d'achat conditionnelle soit proposée, celle-ci est subordonnée :

- a) au fractionnement de la parcelle 50 d'Arzier-Le Muids, conformément au plan provisoire ci-annexé, étant précisé que ce fractionnement devra être soumis à l'autorisation de la Commission Foncière, Section I, du Service du développement du territoire, de la Commune d'Arzier-Le Muids et de l'Inspecteur forestier.
- b) à l'obtention de l'autorisation de vendre définitive et exécutoire du Conseil communal de Genolier.

A noter qu'un acompte de CHF 83'000.- est versé à la signature de la promesse de vente et d'achat et est consigné en mains du notaire jusqu'au jour de l'exécution de la vente.



Utilisation des fonds (CHF 830'000.- TTC)

Compte No 9123: Fonds DDS La Chèvrerie, compte créé lors de l'achat des bâtiments ordonné par le Tribunal utilisé pour les transactions immobilières.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil de bien vouloir prendre la décision suivante :

Vu le préavis No 27/2017 concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.- TTC.
Ce montant sera versé sur le compte de la Commune le jour de la signature de l'acte de vente définitif.

Où les rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis

Attendu que ce préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide : d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.- TTC, frais de notaire, de géomètre, du registre foncier, de la division de bien-fonds, de l'inspecteur forestier et des différents services du canton à la charge de l'acheteur.

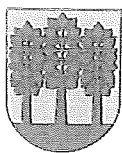
Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 24 octobre 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

La Syndique : F. Rattaz-Sage la secrétaire : D. Jayet



Annexes : - Plan de situation parcelle No 2584 ex DDP No 92
- Copie de la promesse de vente achat.



Conseil Communal de Genolier

Rapport de la Commission des Finances

Objet : **Préavis N° 27/2017**
concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.-- TTC

Séance : Lundi, 13 novembre, 2017

Présents : Madame la Syndique et les Municipaux André Darmon, Gérald Girardet et Georges Richard, ainsi que la Commission des Finances au complet.

La Commune de Genolier aimerait se défaire de ses biens immobiliers situés à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids. Allant dans ce sens, le Conseil communal a, par le passé, accepté les préavis nos. 95/2006, 131/2009, 147/2010, 38/2013, 71/2016 et 18/2017. D'abord, il s'agissait de vendre les terrains mais, suite à la décision du Tribunal d'arbitrage du 9 juillet 2016, obligeant la Commune à acquérir les habitations s'y trouvant, il s'agit dorénavant de vendre les parcelles avec les habitations qui y sont construites.

Le cas qui se présente concerne une maison avec 1'244 m² de terrain se trouvant tout en bas du lotissement. L'acte de vente prévoit un prix total TTC de CHF 830'000.--, qui comporte un montant de CHF 525'000.-- pour l'habitation plus CHF 305'000.-- pour le terrain. Le prix de la maison correspond au prix payé par la Commune tel qu'exigé par la décision du Tribunal d'arbitrage. Le prix du terrain est d'environ CHF 245 le m².


La Commission des Finances est de l'avis que ce prix est raisonnable et soutien encore l'idée de se défaire du terrain et des maisons s'y trouvant chaque fois qu'un acheteur sérieux se présente.

La promesse de vente, qui est déjà signée entre la Commune et l'acquéreur proposant, est subordonnée à deux conditions :

- le fractionnement de la parcelle no. 50 d'Arzier-Le Muids qui est soumis à l'autorisation de la Commission Foncière – Section 1 du Service du développement du territoire, de la Commune d'Arzier-Le Muids et de l'Inspecteur forestier,
- l'aval du Conseil communal d'Genolier pour la vente définitive.

Fondée sur ce qui précède, la Commission de Finances propose au Conseil :


d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.-- TTC, frais de notaire, de géomètre, du registre foncier, de la division de biens-fonds, de l'inspecteur forestier et des différents services du canton à charge de l'acheteur.

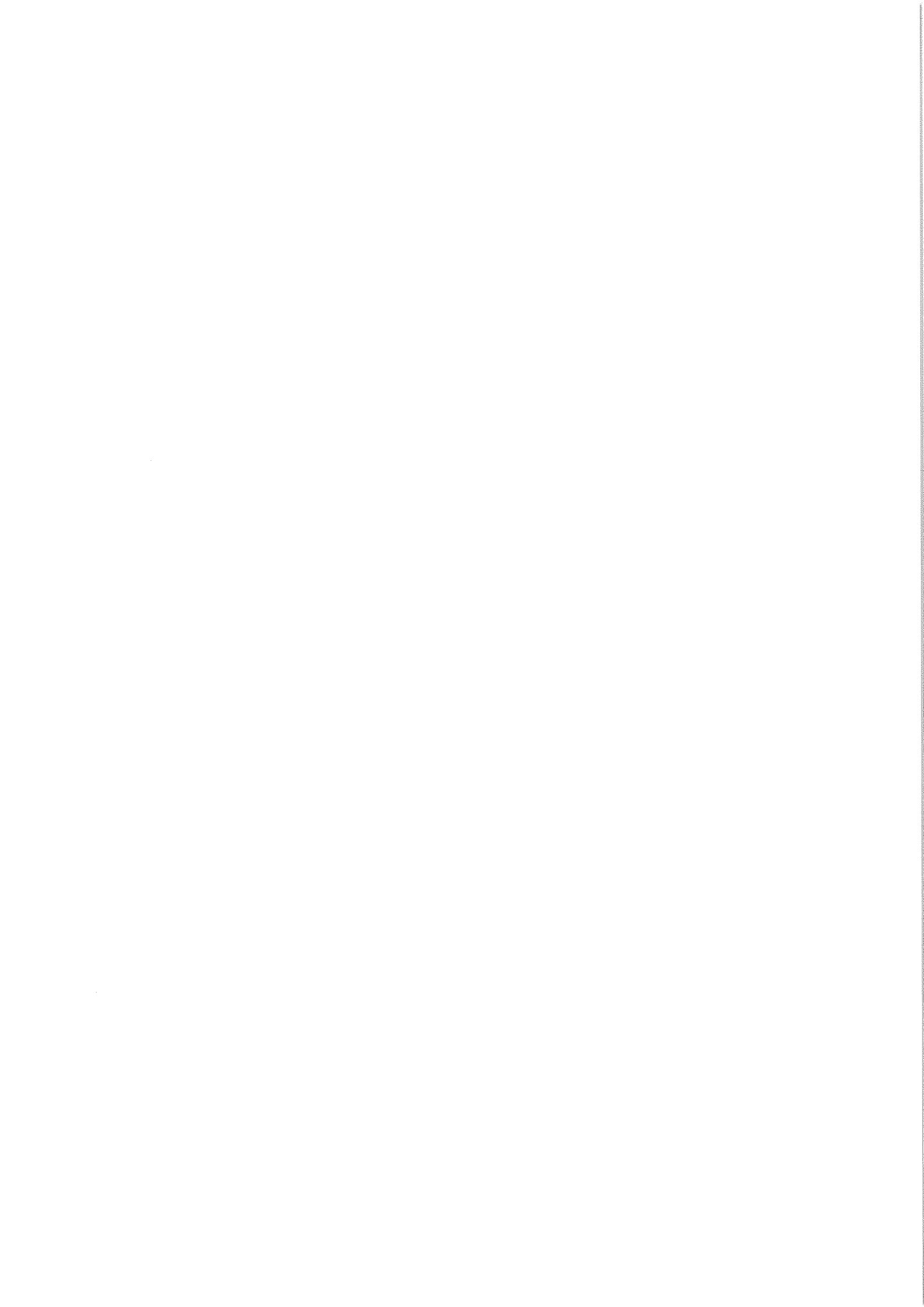

Péter Payne
Rapporteur


Myriam Bédât


Pascal Colombo

Frederic von der Weid


Adrian von Wyl



Commission des routes et domaines

Objet	Préavis No. 27 / 2017, concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m ² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèverrie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 830'000.- TTC.
Séance	09 novembre 2017 à 18h30 en salle de municipalité
Présents	Madame Florence Rattaz, Syndique, Monsieur Gerald Girardet, Municipal représentants la municipalité pour ce préavis, Messieurs Luc Badan, Thierry Staeger, Ferdinand Baumgartner, Oliver Sutton et Bertrand Jatton pour la Commission
Excusé	Aucun

Préambule

A la suite du non-renouvellement par la Commune des droits de superficies des parcelles du domaine de la Chèverrie, la Commune de Genolier est devenue propriétaire des chalets dont les propriétaires originaux n'ont pas voulu ou pu acheter les parcelles sur lesquelles sont construits leurs biens. La Commune a donc dû acheter les bâtiments aux valeurs imposées par le Tribunal d'arbitrage dont la sentence est devenue exécutoire le 9 juillet 2016 selon la procédure prévue dans les baux établis en 1966 pour 50 ans.

Historique

Dans le passé, le Conseil a déjà accepté les préavis suivants :

- Préavis **No. 95/2006** concernant une demande d'autorisation de vendre pour la parcelle communale No. 50 situé à la Chèverrie sur la Commune d'Arzier-Le Muids (3'790 m²). Lors des délibérations, la Municipalité avait également présenté sa stratégie de désengagement sur le lieu-dit « La Chèverrie ».
- Préavis **No. 131/2009** concernant l'autorisation d'approcher les superficières des parcelles à la Chèverrie dans le but de proposer la vente de leur superficie.
- Préavis **No. 147/2010** concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 90 de 1'174 m² à la Chèverrie.
- Préavis **No. 38/2013** concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 56 de 1'378 m² à la Chèverrie.
- Préavis **No. 71/2016** concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 367 de 1'332 m² à la Chèverrie.
- Préavis **No. 18/2017** concernant une demande d'autorisation de vendre la parcelle No. 83 de 1'325 m² à la Chèverrie.

Situation actuelle

Ce nouveau préavis s'intègre dans la stratégie de désengagement voulue par la Municipalité et le Conseil Communal. Il consiste en une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m² située sur la parcelle communale No 50 pour CHF 305'000.- (environ CHF 245.- le m²) et la vente du chalet actuellement construit sur la même parcelle pour CHF 525'000.- (valeur payée par la Commune selon la sentence du Tribunal arbitral).

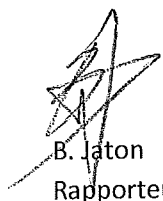
Développement

Au vu des discussions que la commission des routes et domaines a échangé avec les représentants de la municipalité, il apparaît que:

1. La vente implique la réfection du chemin d'accès menant au chalet ainsi qu'aux bâtiments 646, 645 et 693 également desservis (requête de l'ECA).
2. Les terrains déjà amortis, la vente de la parcelle rapportera un bénéfice de CHF 305'000.- pour la commune. Ces fonds seront versés sur le compte 9123 (Fonds DDS La Chèvrerie).
3. La vente de cette parcelle s'inscrit de manière cohérente dans la stratégie de désengagement voulue par la commune sur la parcelle communale 50.

Au vu de ce qui précède, la commission des routes et domaines propose au Conseil

- d'accepter le préavis numéro 27 / 2017 tel que présenté, à savoir l'autorisation de vendre une parcelle de 1'244 m² et le bâtiment qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour un montant de CHF 830'000 TTC, frais de notaire, de géomètre, du registre foncier, de la division de bien-fonds, de l'inspecteur forestier et des différents services du Canton à la charge de l'acheteur.


B. Jaton
Rapporteur

L. Badan


T. Staeger

O. Sutton


F. Baumgartner