



COMMUNE DE GENOLIER

Place du Village 5 - CP 55 - 1272 Genolier
tél. 022 366 86 30 - fax 022 366 11 62
www.genolier.ch - greffe@genolier.ch

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 13 avril 2017

PREAVIS N° 18/2017

concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'325 m² et le chalet qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant total de CHF 887'500.— TTC

Municipaux responsables :

Gérald Girardet, Municipal
Florence Rattaz, Syndique

Commissions chargées 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 l'échéance des droits 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, Mme Elvira Perez, ancienne superficiaire de ce lot, a décidé d'acquérir le terrain ex DDP 83 ainsi que le chalet qui y est construit selon l'arrangement suivant :

Le prix de vente total convenu est de CHF 887'500.- et est détaillé comme suit :

CHF 490'000.— pour le chalet par compensation de créance correspondant au montant dû par la Commune selon la sentence arbitrale et non payé à ce jour par la Commune.

CHF 397'500.— pour les 1'325 m² de terrain ex DDP N° 83 au prix convenu de CHF 300.— le m².

A noter qu'après négociation et analyse du cas, l'Administration cantonale des impôts a accepté de tenir compte du caractère tout à fait particulier de cette affaire et accepte, à titre tout à fait exceptionnel, de ne percevoir le droit de mutation que sur la valeur du terrain nouvellement acquis, soit sur le montant de CHF 397'500.— alors qu'il devrait être perçu sur la valeur intégrale du bien-fonds acquis, soit CHF 887'500.—.

Etant donné la complexité de la situation, notamment en raison de l'établissement de nouvelles servitudes liées à la parcelle communale N° 50, et à la division du bien fond établie par un géomètre dont le plan est en annexe du présent préavis et aussi en raison du temps très court imparti pour la réalisation de cette vente que la promettante acheteuse 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.
- b) à l'octroi à la promettante acheteuse d'un prêt hypothécaire lui permettant d'acquérir le bien concerné.
- c) à l'obtention de l'autorisation de vendre définitive et exécutoire du Conseil communal de Genolier.

A noter qu'un acompte de CHF 39'750.— a été 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 397'500.— TTC)

Compte 9143.36 : Fonds DDS La Chèvrerie.

Conclusion

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

- Vu le préavis N° 18/2017 concernant une demande d'autorisation de vendre une parcelle de 1'325 m² et le chalet qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant forfaitaire de CHF 887'500.— TTC selon la procédure suivante :
- A. CHF 490'000.— par compensation de créance sur la valeur du chalet non payé à ce jour par la Commune.
 - B. CHF 397'500.— par versement de la valeur du terrain le jour de la signature de l'acte de vente.

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

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

D é c i d e : d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle de 1'325 m² et le chalet qui y est construit, située à la Chèvrerie sur la Commune d'Arzier-Le Muids pour le montant forfaitaire de CHF 887'500.— TTC, frais de notaire et de géomètre à charge de l'acheteur.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 18 avril 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité :

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



(Handwritten signatures of F. Rattaz-Sage and D. Jayet are visible over the seal.)

Annexes : - Plan de situation parcelle ex DDP N° 83
- Copie de la lettre de l'Administration cantonale des impôts

COMMUNE D'ARZIER-LE MUIDS

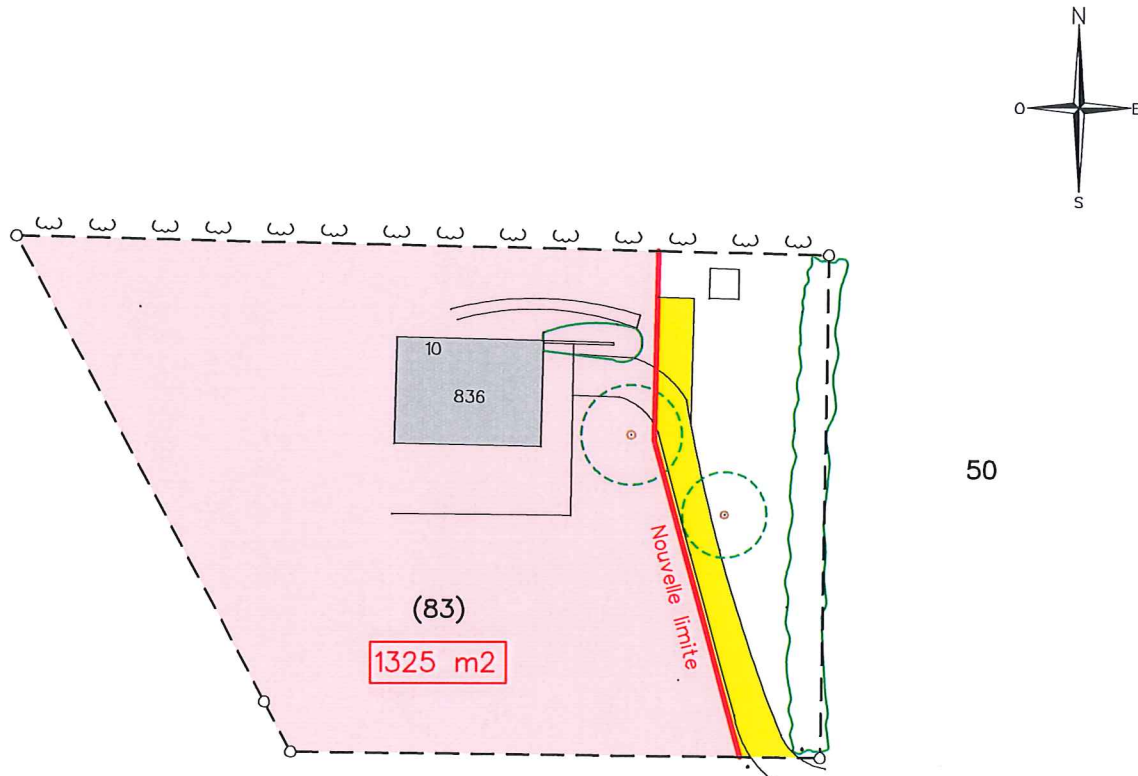
La Chèvrerie

Relevé de l'ancien DDP (83)



Nyon, le 25 novembre 2016

Echelle 1 : 500

	BOVARD & NICKL S.A.	Géomètre - Génie rural - Génie civil Système d'information du territoire	Dossier technique : 6911
			Fichier : G:\arzier\6911\mutation\plan\6911relevé.pcd
Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch			



La Chèvrerie

---	Ancien DDP (83)
	Nouvelle parcelle de 1325 m ²
	Servitude de passage à pied et pour tous véhicules, en faveur de la nouvelle parcelle





ADMINISTRATION CANTONALE
DES IMPÔTS

Route de Berne 46
1014 Lausanne

Tél. direct : 021 316 21 28
Fax : 021 316 21 40

Affaire traitée par :
M. Luc Decrey
luc.decrey@vd.ch

Madame Florence Mennet
Notaire
Place du Château 11
Case postale 1396
1260 Nyon 1

N^oréf.: DM17-Proj-Czajkowska Vr^oréf.: FM
A rappeler dans toute correspondance

Lausanne, le 14 février 2017

Droit de mutation

Madame Nelida Czajkowska Perez – Projet d'acte de transfert - DDP 83 de Genolier

Madame,

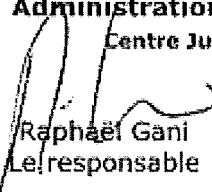
Nous nous référons à votre envoi du 3 février 2017 ainsi qu'à notre entretien téléphonique du 13 courant et vous informons de notre décision comme suit.

Après analyse du cas et au regard du caractère formaliste du droit de mutation, force est de constater qu'un droit de mutation devrait être perçu sur la valeur intégrale du bien-fonds acquis par les contribuables cités en marge.

Toutefois, pour tenir compte du caractère tout à fait particulier de cette affaire, nous vous informons que nous acceptons, à titre exceptionnel, de ne percevoir le droit de mutation que sur la valeur du terrain nouvellement acquis, soit sur un montant de CHF 397'500.--.

Dans l'attente de la suite à donner à cette affaire nous vous prions de croire, Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Administration cantonale des impôts
Centre Juridique – CDI – Trust


Raphaël Gani
Le responsable


Luc Decrey
Fiscaliste