

Chemin de Bon-Aabri 1 à Lausanne – Parcelle 4774
Cession à l'Etat de Vaud
de la part de la Communauté héréditaire en mains de la Commune de Lausanne

Préavis N° 2012/62

Lausanne, le 13 décembre 2012

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de céder au Canton de Vaud la part de copropriété héréditaire de la propriété commune de la parcelle 4774 du chemin de Bon-Aabri 1 à Lausanne que la Commune de Lausanne a héritée au titre d'une succession en déshérence le 15 novembre 2011.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. La parcelle 4774	2
4. Contexte de l'opération	2
5. Valeur de l'immeuble	2
6. Acte de vente conditionnelle	3
7. Incidence financière sur le budget de fonctionnement	5
8. Conclusions	5

3. La parcelle 4774

Le descriptif de cette parcelle est le suivant :

Commune politique	132 Lausanne	
Numéro d'immeuble	4774	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
EGRID		
Surface	690 m2, numérique,	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	27	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	chemin de Bon-Abri 1	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 79 m ² Place-jardin, 611 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 79 m2, N° d'assurance: 1358	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	321'000.00	RG94

Propriété

Propriété commune pour Communauté héréditaire

Etat de Vaud, Lausanne

15.11.2011 007-2011/5951/0 Succession

Lausanne la Commune, Lausanne

15.11.2011 007-2011/5951/0 Succession

4. Contexte de l'opération

Le Canton désire se séparer de cette maison et la Commune, qui devrait racheter la part du Canton, n'a pas d'usage prédéfini pour ce bâtiment. Des contacts établis avec les CFF ont démontré que ce bien pourrait constituer une « monnaie d'échange » pour un des propriétaires concernés par l'expropriation prévue pour permettre l'agrandissement de la Gare de Lausanne.

Du fait de la propriété commune avec le Canton et des liens du Canton avec le projet d'agrandissement de la Gare CFF, il a été convenu entre la Commune de Lausanne et le Canton de Vaud que ce dernier reprendrait la part de propriété communale de manière à pouvoir faciliter les opérations foncières du projet Gare de Lausanne.

Toutefois, si l'opération devait ne pas se faire dans le contexte de l'agrandissement de la Gare, il est prévu la cession de l'immeuble par voie d'appel d'offres. Pour conserver la possibilité de procéder de la sorte cas échéant, seule une vente conditionnelle sera signée avec le Canton, la vente devenant effective au moment du transfert de propriété au nouveau propriétaire qui devra impérativement avoir été touché par la procédure d'expropriation liés au projet Gare CFF. Un droit au gain personnel en faveur de la Commune de Lausanne et à charge de l'Etat de Vaud d'une durée de 30 ans sera en outre conclu au moment de la signature de l'acte de vente.

5. Valeur de l'immeuble

Une expertise externe a été réalisée et a permis de fixer la valeur vénale de l'immeuble à 1'000'000 francs, montant qui servira de référence pour la transaction envisagée. Un montant de 500'000 francs reviendra à la Commune de Lausanne.

6. Acte de vente conditionnelle

PAR DEVANT HENRI LAUFER, NOTAIRE à Lausanne pour le Canton de Vaud, -----

---- se présentent : ----

d'une part :-----

La COMMUNE DE LAUSANNE, représentée par

et d'autre part :-----

L'ETAT DE VAUD, représenté par

lesquels conviennent de ce qui suit :-----

La Commune de Lausanne vend à l'Etat de Vaud ses droits à la propriété commune de la parcelle désignée comme suit au registre foncier : -----

Extrait du registre foncier Bien-fonds Lausanne / 4774

Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne	
Numéro d'immeuble	4774	
Tenue du registre foncier	Fédérale	
EGRID		
Surface	690 m2, numérique,	
Mutation		
Autre(s) plan(s):		
No plan:	27	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	chemin de Bon-Abri 1	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 79 m ² Place-jardin, 611 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 79 m2, N° d'assurance: 1358	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	321'000.00	RG94

Propriété

Propriété commune pour Communauté héréditaire		
Etat de Vaud, Lausanne	15.11.2011 007-2011/5951/0	Succession
Lausanne la Commune, Lausanne	15.11.2011 007-2011/5951/0	Succession

Mentions

Aucune

Servitudes

28.04.1891 007-343675	(C) Zone/quartier : restriction au droit de bâtir ID.007-2002/003639 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
-----------------------	---

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

--Note : certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé ne sont pas mentionnées au registre foncier, notamment celles qui découlent des lois et règlements sur l'aménagement du territoire, les constructions, la protection de l'environnement et les routes, ainsi que du Code rural et foncier. -----

La vente a lieu aux conditions suivantes : -----

1. La part de l'immeuble est vendue dans son état actuel avec ses parties intégrantes et accessoires, tel que connu par l'acheteur, sans garantie légale ni conventionnelle, sous réserve de l'article 199 du code des obligations. -----
2. Le transfert des profits, des risques et des charges est immédiat. -----
3. Fixé à -----

---- CINQ CENT MILLE FRANCS ----

---- (fr. 500'000.-), ----

Le prix de vente sera payé lors de l'exécution des présentes. -----

4. La présente vente est subordonnée à la réalisation de la condition suivante : -----
----- acceptation par le Conseil communal de Lausanne du transfert de la part propriété de la Commune de Lausanne à l'Etat de Vaud d'ici au octobre 2013. (?) -----
5. Les parties renoncent à établir un décompte acheteur-venderesse. -----
6. Les parties constituent un droit au gain personnel en faveur de la Commune de Lausanne et à charge de l'Etat de Vaud. -----

---- Le gain sera déterminé par la différence entre le prix de vente ou de revente de la parcelle sus-désignée et la valeur d'un million de francs retenue pour la totalité de ladite parcelle et augmentée des éventuelles impenses consenties par l'Etat de Vaud pour dite parcelle. -----

En vertu de ce droit, l'Etat de Vaud devra verser à la Commune de Lausanne la moitié du gain réalisé lors de la vente ou de la revente de dite parcelle. -----

Le présent droit au gain a une durée de 30 ans. -----

7. Les frais des présentes et ceux qui en découlent seront à la charge du vendeur. -----

DONT ACTE lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à LAUSANNE, ce

7. Incidence financière sur le budget de fonctionnement

Aucune incidence financière sur le budget de fonctionnement n'est à attendre de cette opération. Le montant de 500'000 francs qui sera encaissé sera porté en augmentation du Fonds du 700^{ème} créé en 1992. Le préavis de la Municipalité N° 2002/53 du 7 novembre 2002 de la Direction de la Sécurité sociale et de l'environnement en rappelle le fonctionnement en confirmant que les successions en déshérence constituent la première source de revenus du Fonds, dont les liquidités se montent à 502'716.75 francs au 20 novembre 2012. Ce montant sera ainsi augmenté de 500'000 francs dont seront déduits les frais de notaire.

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2012/62 de la Municipalité, du 13 décembre 2012;
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à céder sa part de propriété commune de la parcelle 4774 au Canton de Vaud en vue de son utilisation dans le cadre du projet d'agrandissement de la Gare CFF de Lausanne ;
2. d'accepter le prix de vente fixé par expertise externe soit 500'000 francs ;
3. de porter ce montant en augmentation du Fonds du 700ème sous déduction des frais de notaire.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin

Annexe : plan