

Aliénation des parcelles 102, 107 ainsi que de la parcelle 399 nouvellement créée, suite à la division de la parcelle 107 en deux bien-fonds distincts, sises au lieu dit « Vers chez les Rod» sur la Commune de Ropraz

Préavis N° 2014/58

Lausanne, le 2 octobre 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'aliéner les parcelles 102, 107 ainsi que la parcelle 399 nouvellement créée, suite à la division de la parcelle 107 en deux bien-fonds distincts, sises au lieu dit « Vers chez les Rod » sur la Commune de Ropraz, propriété de la Commune de Lausanne, et reçues par donation de l'Association Colonie de vacances pour enfants pauvres et chétifs le 12 mars 1973. L'acquéreur potentiel est la Commune de Ropraz.

2. Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Table des matières.....	1
3. Historique.....	2
4. Parcelles 102 et 107 de la Commune de Ropraz.....	3
5. Nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement de la parcelle 107.....	4
6. Contexte de l'opération.....	4
7. Valeur de l'immeuble.....	4
8. Acte de vente avec droit de préemption qualifié et acte vente à terme avec droit d'emption et de préemption qualifié.....	5
8.1 Acte de vente avec droit de préemption.....	5
8.2 Acte de vente conditionnelle-emption avec droit de préemption.....	9
9. Incidence financière sur le budget de fonctionnement.....	12
10. Conclusions.....	13

3. Historique

Créée en 1889, l'Association des Colonies de vacances pour enfants pauvres et chétifs avait pour but de procurer à ces enfants un séjour à la campagne pendant les vacances scolaires, but qu'elle réalisa pendant 83 ans grâce aux subventions cantonales et communales, aux dons, aux collectes organisées par les élèves lausannois ainsi qu'aux cotisations de ses membres. Sa situation financière devenant précaire en raison de l'insuffisance de recettes et de l'augmentation constante des dépenses, l'Association décida de mettre un terme à son activité et de faire don de sa propriété à la Commune de Lausanne, en reconnaissance de l'aide apportée sous forme de subventions et de participations aux dépenses d'entretien du bâtiment.

La Commune de Lausanne est devenue propriétaire des parcelles 102 et 107, situées au lieu-dit « Vers chez les Rod » sur la Commune de Ropraz, par acte de donation le 12 mars 1973¹. Ce don était toutefois subordonné à la condition que les immeubles soient affectés à des activités parascolaires ou à des œuvres en faveur de la jeunesse et utilisés à ces fins ; la Commune de Lausanne acceptait ces conditions pour elle-même ou ses éventuels successeurs. Cette condition a fortement limité l'utilisation du bâtiment depuis son intégration dans le patrimoine de la Commune de Lausanne.

La propriété offerte était composée de deux parcelles, séparées par un chemin public, l'une non bâtie, d'une surface de 7'652 m², et l'autre bâtie, d'une surface de 3'630 m².

La bâtisse, qui accueillait l'ancienne colonie de vacances, occupe 378 m², est distribuée comme suit :

Au sous-sol : une petite cave voûtée ;

Au rez-de-chaussée : une cuisine, un office, un réfectoire, des lavabos, des douches, une salle de jeux, une chambre à deux lits et les installations sanitaires, le tout désaffecté ainsi que le logement du gardien de 4.5 pièces ;

A l'étage : une chambre avec lavabos pour la direction, deux chambres à deux lits, une chambre de huit lits et deux dortoirs de quinze et vingt lits.

A ce jour, les locaux de l'ancienne colonie de vacances sont occupés par des artistes peintres ou utilisés comme dépôt. Le logement situé dans la partie sud-ouest de la bâtisse est occupé par un couple d'anciens instituteurs et bénéficie d'un confort minimum, sans chauffage central.

Dans un premier temps et suite à la donation, la colonie a été attribuée à la Direction de l'enfance, jeunesse et éducation. Puis, les locaux étant inutilisés, l'immeuble a été transféré dès 2009 au Service du logement et des gérances en vue de rechercher une utilisation respectant la condition de la donation, sans succès. Les organisations de jeunesse (scouts et éclaireurs), la Commune de Ropraz et les communes voisines contactées ont renoncé, vu l'état général de la propriété, la mise aux normes nécessaire et sa mauvais desserte. Le préavis N° 187 du 24 octobre 1972 faisait déjà état d'un immeuble vétuste, dont seule la toiture était neuve. Depuis, l'immeuble érigé sur la parcelle 102, n'a fait l'objet d'aucune rénovation.

La Commune de Ropraz, intéressée par ce site a, par lettre du 2 août 2010, renoncé à cet objet suite à la volonté de la Commune de Lausanne de transmettre l'obligation découlant de l'acte de donation, soit la clause restrictive (article 7 de l'acte / obligation d'affectation).

Le 18 juillet 2011, une étude établissait, à la demande de la Commune de Lausanne, un avis de droit complet qui concluait à une vente possible du site, sans maintien de la condition d'affectation, vu l'ancienneté des faits et la dissolution de l'association donatrice.

Fort de ce nouvel élément, les démarches de valorisation pour le site ont été reprises.

¹ Votre Conseil a été informé, lors de sa séance du 1^{er} février 1972, de la cessation de l'activité de l'Association des Colonies de vacances pour enfants pauvres et chétifs, dont le siège était à Lausanne, qui faisait don à la Commune de Lausanne de sa propriété sise à Ropraz. Le préavis N° 187, traitant de la donation, a été adopté par votre Conseil le 24 octobre 1972.

4. Parcelles 102 et 107 de la Commune de Ropraz

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 297 Ropraz
 Numéro d'immeuble: **102**
 Adresse(s): Vers chez les Rod
 Surface: 3'653m², numérisé
 Mutation: 08.10.2009 2009/1789/0, SAU
 Genre(s) de nature: Champ, pré, pâturage, 1'829m², Jardin, 1'446m²
 Bâtiment(s): Habitation, No ECA 8, 378m²
 Estimation fiscale: Fr. 93'000.00, RG 92
Mentions Soustraction à la LDFR

Servitudes

28.02.1910 54015 C Canalisation(s) d'eau, ID.2003/001839
 28.02.1910 54015 D Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir, ID.2003/001826
 28.02.1910 54015 D Canalisation(s) d'eau, ID.2003/001839
 28.12.1911 43257 C Canalisation(s) d'eau, ID.2003/001798
 19.08.1975 54076 C Canalisation(s) d'eau et droits accessoires, ID.2003/001829
 25.08.1992 74099 C Canalisation(s) d'eau, ID.2004/000480

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Voir registre foncier

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 297 Ropraz
 Numéro d'immeuble: **107**
 Adresse(s): Vers chez les Rod
 Surface: 7'455m², numérisé
 Genre(s) de nature: Pré-champ, 4'809m² - Forêt, 2'646m²

Mentions

(Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Servitudes

28.02.1910 54015 D Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir, ID.2003/001826
 28.02.1910 54015 D Canalisation(s) d'eau, ID.2003/001839
 28.02.1910 54018 C Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir, ID.2004/000362
 28.02.1910 54023 D Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/000493
 05.06.1980 58605 C Canalisation(s) d'égouts, ID.2004/000488

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Voir registre foncier

Exercices des droits

(Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Selon le PGA en vigueur à Ropraz :

- la parcelle 102 est située en zone village (1'829 m²) et en zone agricole (1'824 m²) ;
- la parcelle 107, en zone village (1'666 m²), en zone agricole (3'143 m²) et en zone forêt (2'646 m²).

Sises à l'ouest du village, elles sont excentrées et séparées par le vallon créé par le ruisseau de Corcelles.

Du fait de sa nature partielle de terre agricole et de sa taille, la vente de la parcelle 107 est soumise à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) qui impose l'approbation de la Commission foncière rurale, section I.

La parcelle 102 totalisant 3'653 m², dont seuls 1'829 m² sont sis en zone agricole, a pu être soustraite de la LDFR, ce qui permet la libre détermination du prix de vente entre les parties.

5. Nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement de la parcelle 107

La parcelle 107 totalisant 7'455 m², dont 3'143 m² en zone agricole et 2'646 m² en zone forêt, ne peut être soustraite à la LDFR vu la surface de la zone agricole, supérieure à 2'500 m². En vertu des articles 63 et 64 de la LDFR, une parcelle agricole ne peut être acquise que par un exploitant à titre personnel, sauf exceptions. En cas d'acquisition par une personne non exploitante, des appels d'offres publics doivent être publiés (article 64, alinéa f) ; la vente est autorisée si aucun exploitant ne fait d'offre.

Pour préserver les intérêts de la Commune de Lausanne, des démarches ont été réalisées courant 2013 afin de fractionner la parcelle 107 et d'obtenir un bien-fonds en zone à bâtir, non soumis à la LDFR, et un bien-fonds en zone agricole et forestière soit :

Nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement : 1'666 m² en zone village, prix de transaction libre

Parcelle 107 : 5'789 m² en zone agricole et forestière :

- prix contrôlé par la Commission foncière rurale ;
- appel d'offres public obligatoire.

6. Contexte de l'opération

Les parcelles 102 et 107 de la Commune de Ropraz n'ayant plus d'utilisation adéquate pour la Commune de Lausanne, la Municipalité adoptait, lors de sa séance du 12 juillet 2012, le principe de vente des propriétés par voie d'appel d'offres.

Il a été procédé à deux publications, soit le 7 septembre 2012, simultanément dans la Feuille des avis officiels et sur le site internet de la Ville avec délai de dépôt des offres au 30 septembre 2012, et le 4 octobre 2012 sur le portail immobilier www.homegate.ch, avec un délai au 15 novembre 2012. L'annonce publiée sur le portail [homegate.ch](http://www.homegate.ch) durant 42 jours a été vue par 456 personnes et a généré deux e-mails et deux prises de contact.

Le 4 septembre 2012, le premier intéressé informait qu'il renonçait à formuler une offre au vu de l'importance des travaux. Le deuxième prenait contact le 12 septembre pour effectuer une visite des lieux le 26 septembre, sans formuler d'offre. Le troisième adressait une offre de CHF 150'000.- le 25 septembre.

Des nouvelles visites ont été organisées, sans succès. Le 15 novembre 2012, une société immobilière formulait une offre d'acquisition de CHF 350'000.-, fondée sur le potentiel de mise en valeur d'une propriété par étages. Enfin, des particuliers ont formulé une offre à hauteur de CHF 835'000.-.

Ce montant a été communiqué à la Commune de Ropraz qui décidait de s'aligner sur cette offre. Un droit de préemption qualifié de vingt ans, permettant de garantir à la Commune de Lausanne un droit de préférence, en cas de mise en valeur du site avec une valorisation supérieure au prix convenu, a été accepté par la Commune de Ropraz. Le Conseil général de Ropraz s'est prononcé favorablement lors de sa séance du 25 mai 2013. La future utilisation du site n'est pas connue. Les actuels occupants à bien-plaire du logement pourront demeurer dans les lieux, la Commune de Ropraz s'étant engagée à les reloger.

7. Valeur de l'immeuble

Vu la particularité de l'objet et du site, les parcelles ont été évaluées d'une part, en fonction du bâti et de sa vétusté et, d'autre part, en fonction de l'emplacement, des critères d'accessibilité et de proximité. La valeur à neuf de l'ancienne colonie, estimée par l'Etablissement cantonal d'assurances incendie, s'élève à CHF 1'161'044.-.

Sur la base des surfaces actuelles, de leurs affectations et de leur importante vétusté, un rendement estimatif a été supputé et capitalisé, pour déboucher sur une valeur de rendement de CHF 435'000.-. En ce qui concerne le terrain attenant à l'ancienne colonie, terrain plat, inconstructible, il a été considéré comme un terrain d'agrément, au prix de CHF 30.-/m². La nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement, située en zone à bâtir, a été estimée à CHF 200.-/m². Enfin, la valeur a été arrêtée à CHF 2.50/m² pour la zone agricole et à CHF 1.50/m² pour la forêt, pour aboutir à une valeur arrondie de CHF 12'000.-.

La valeur résiduelle du site est donc la suivante :

1.	Parcelle 102	- ancienne colonie		CHF 435'000.-
		- zone d'agrément	1'829 m ²	<u>CHF 55'000.-</u>
				CHF 490'000.-
2.	Parcelle 399	- zone village	1'666 m ²	CHF 333'000.-
3.	Parcelle 107	- zone agricole	3'143 m ²	CHF 7'857.50
		- zone forêt	2'646 m ²	<u>CHF 3'969.-</u>
				CHF 11'826.50 arrondis à CHF 12'000.-
		Total		CHF 835'000.-

La situation décentrée de l'objet n'a pas permis d'obtenir une valeur plus élevée, ceci notamment pour les raisons suivantes :

- la forte déclivité du terrain et la vétusté du bâtiment ;
- les excédents de charge liés à la partie forestière de la parcelle 107 ;
- la zone à prédominance agricole contiguë.

8. Acte de vente avec droit de préemption qualifié et acte vente à terme avec droit d'emption et de préemption qualifié

8.1 Acte de vente avec droit de préemption

PAR DEVANT JANA ROSSIER LEGERET, NOTAIRE A MONTREUX,

comparaissent : _____

La venderesse : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, à 1002 Lausanne, Place de Palud 2, Hôtel de Ville, _____
ici représentée par Grégoire Junod, conseiller municipal, domicilié à _____, lequel agit selon
procuration du _____ qui restera ci-annexée, et qui produit l'extrait du procès-verbal de la séance ordinaire
du Conseil Communal de la Commune de Lausanne du _____, dont une copie vidimée restera ci-
annexée. _____

L'acquéreur : _____

La **COMMUNE DE ROPRAZ**, à 1088 Ropraz, Place du Village 1, _____
ici représentée par Valérie Ramuz, syndique, domiciliée à Ropraz, et Martine Rodrigues-Godat, secrétaire
municipale, domiciliée à Mézières, _____
lesquelles produisent l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général de la Commune de Ropraz du
_____, dont une copie vidimée restera ci-annexée. _____

Exposé : _____

La venderesse est propriétaire de la parcelle suivante : _____

Description de l'immeuble

Commune politique	297 Ropraz
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	102

Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
Surface	3'653 m ² , numérisé,
Autre(s) plan(s):	
No plan:	6
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Vers chez les Rod
Couverture du sol	Bâtiment(s), 378 m ² Champ, pré, pâturage, 1'829 m ² Jardin, 1'446 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, 378 m ² , N° d'assurance: 8
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	93'000.00
Propriété	
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	
Mentions	
	Soustraction à la LDFR
Servitudes	
28.02.1910 011-54015	(D) Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir ID.011-2003/001826
28.02.1910 011-54015	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2003/001839
28.02.1910 011-54015	(D) Canalisation(s) d'eau ID.011-2003/001839
28.12.1911 011-43257	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2003/001798
19.08.1975 011-54076	(C) Canalisation(s) d'eau et droits accessoires ID.011-2003/001829 en faveur de Ropraz la Commune, Ropraz
25.08.1992 011-74099	(C) Canalisation(s) d'eau ID.011-2004/000480 en faveur de Ropraz la Commune, Ropraz
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
(Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)	
Aucune	
Droits de gage immobilier	
Aucune	
Description de l'immeuble	
Commune politique	297 Ropraz
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	399
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
Surface	1'666 m ² , numérisé,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	6
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Vers chez les Rod
Couverture du sol	Pré-champ, 1'666 m ²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

28.02.1910 011-54015 (D) Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir ID.011-2003/001826

28.02.1910 011-54015 (D) Canalisation(s) d'eau ID.011-2003/001839

05.06.1980 011-58605 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.011-2004/000488

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

VENTE :

La Commune de Lausanne vend à la Commune de Ropraz, qui acquiert, les parcelles susdésignées aux conditions suivantes :

1. Mode de propriété : la Commune de Ropraz acquiert les immeubles en propriété individuelle.

2. Etat : les immeubles sont transférés dans leur état actuel tel que visités par l'acquéreur, avec leur parties intégrantes et accessoires quelconques. L'acquéreur déclare bien les connaître et ne formule aucune réserve.

Elle déclare avoir parfaite connaissance de l'exercice des servitudes susmentionnées, dont elle a reçu les extraits.

3. Restrictions de la propriété foncière : 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 peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage.

4. Garanties : les immeubles sont vendus tel qu'examinés par l'acquéreur, sans garantie légale ni conventionnelle pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés dont ils pourraient être affectés, que ces défauts soient connaissables ou non. L'article 199 du Code des Obligations, relatif aux défauts volontairement cachés, est réservé.

L'acquéreur confirme savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

Les comparantes déclarent que le prix de vente a été convenu en tenant compte de cette exclusion de garantie.

Les comparantes confirment que la clause générale d'exclusion de garantie sera aussi applicable, le cas échéant, en matière de radon, d'amiante et de pollution.

En conséquence, en cas de pollution des immeubles vendus, les frais qui pourraient être mis à la charge de la venderesse en vertu de l'article 32d de la loi sur la protection de l'environnement devront lui être remboursés par l'acquéreur en vertu de la clause générale d'exclusion de garantie prévue ci-dessus. L'acquéreur s'engage à faire reprendre cette obligation à tout acquéreur subséquent des immeubles vendus.

L'acquéreur est informé du fait que les installations électriques doivent être contrôlées après chaque changement de propriétaire si le dernier contrôle date de plus de 5 ans. Ce contrôle doit être effectué par une personne agréée au sens de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT).

Les comparantes conviennent que l'acquéreur procédera à cette vérification dont le coût ainsi que celui d'éventuels travaux de mise en conformité seront à sa charge. _____

5. Bail : la venderesse déclare que les immeubles sont libres de tout bail, d'usufruit. La venderesse déclare que le logement de l'ancienne colonie est actuellement occupé à bien plaisir par Monsieur et Madame Brunner. L'acquéreur a informé la venderesse que Monsieur et Madame Brunner pourront continuer à occuper le logement aux mêmes conditions, dès lors la venderesse est déchargée de la responsabilité de reloger le couple. _____

6. Gage immobilier : néant. _____

7. Hypothèques légales : les comparantes déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur l'existence possible d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites à charge des parcelles vendues après le transfert de propriété. _____

8. Prix : les comparantes déclarent avoir fixé le prix de vente d'un commun accord et sans aucune autre contre-prestation, à _____

HUIT CENT VINGT-TROIS MILLE FRANCS _____

(CHF 823'000.-) _____

Le prix de vente est réparti comme suit : _____

- pour la parcelle 102 de Ropraz, quatre cent nonante-mille francs _____ CHF 490'000.--

- pour la parcelle A de Ropraz, trois cent trente-trois mille francs _____ CHF 333'000.--

Total huit cent vingt-trois mille francs _____ CHF 823'000.--

9. Paiement : le prix de vente est payé en cet instant, sur le compte numéro CH78 00767 000C 0795 8906 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Notaires J. Rossier & S. Keiser, dont ici quittance sous réserve de bonification. _____

10. Entrée en possession et jouissance : elle a lieu immédiatement. _____

11. Transfert des profits et risques : il aura lieu le jour de l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier. _____

12. Décompte acheteur-venderesse : il sera établi par les soins et aux frais de la venderesse, dans les 3 mois, dès ce jour, valeur jour de l'entrée en possession. _____

13. Assurances : l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il disposera d'un délai de 30 jours dès le dépôt du présent acte au Registre foncier pour résilier, le cas échéant, les polices d'assurances en cours, hormis celle de l'assurance-incendie, qui est obligatoire, faute de quoi elle sera réputée avoir repris lesdits contrats. Si elles existent, la venderesse lui remettra lesdites polices dans les 3 jours. _____

14. Droit de préemption qualifié : les comparantes constituent un droit de préemption qualifié dont seront :

Immeubles grevés : les parcelles 102 et 399 de Ropraz susdésignées. _____

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne. _____

Ce droit est soumis aux conditions suivantes : _____

Annotation et durée : ce droit est constitué et sera annoté au Registre foncier pour une durée de vingt ans dès ce jour. _____

Exercice : conformément aux dispositions légales (articles 682 et suivants du Code civil).

En cas de signature de tout acte ayant pour effet le transfert à titre onéreux de tout ou partie de l'immeuble grevé du droit de préemption, notamment un acte de vente, de promesse de vente et d'achat, de vente à terme, et caetera, le vendeur notifiera à ses frais une copie de l'acte en cause à la bénéficiaire, par pli recommandé.

Valeur : la bénéficiaire devra exercer son droit de préemption à la valeur de : _____

- quatre cent nonante mille francs (CHF 490'000.--) pour la parcelle 102 de Ropraz. Ce prix de vente sera augmenté des travaux ou dépenses donnant une plus-value à l'immeuble, pour autant que la bénéficiaire du droit de préemption ait donné son accord préalable et écrit aux travaux ou dépenses à plus-values ; _____

- deux cents francs le mètre carré (CHF 200.--/m²) pour la parcelle 399 de Ropraz. Ce prix de vente sera augmenté des travaux de construction ou dépenses donnant une plus-value à l'immeuble, sur la base des justificatifs à fournir par la propriétaire grevée. Si la valeur précitée est supérieure au prix offert par le tiers amateur, la bénéficiaire exercera son droit de préemption au prix offert par le tiers amateur. _____

La bénéficiaire aura trois mois dès la réception de l'envoi pour exercer son droit de préemption, soit produire l'autorisation du Conseil communal et payer le prix de vente, à moins que l'acte conclu avec le tiers prévoie un délai plus long pour le paiement du prix de vente. _____

Le silence de la bénéficiaire vaudra renonciation à l'exercice du droit. _____

La déclaration d'exercice revêtira la forme écrite et sera adressée au vendeur par pli recommandé. _____

Cession : le présent droit est incessible entre vifs. _____

Ce droit s'éteindra s'il n'est pas exercé lors du premier transfert à titre onéreux. _____

En cas de vente d'une partie de l'immeuble grevé, le droit subsistera sur la partie qui reste à la venderesse. ___

Postposition : la bénéficiaire s'engage à postposer son droit à toute constitution ou augmentation de gage immobilier. _____

15. Frais à charge de l'acquéreur : l'acquéreur assumera : _____

- les frais du présent acte et ceux qui en découlent ; _____

16. Election de droit : pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for et de juridiction à l'autorité judiciaire compétente au lieu de situation de l'immeuble. Le droit suisse est seul applicable. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

1. Transfert immobilier. _____

2. Annotation : droit de préemption en faveur de la Commune de Lausanne d'une durée de 20 ans. _____

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à, le deux mille quatorze. _____

8.2 Acte de vente conditionnelle-emption avec droit de préemption

PAR DEVANT JANA ROSSIER LEGERET, NOTAIRE A MONTREUX,

comparaissent : _____

La venderesse : _____

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, à 1002 Lausanne, Place de Palud 2, Hôtel de Ville, _____

ici représentée par Grégoire Junod, conseiller municipal, domicilié à, lequel agit selon procuration du qui restera ci-annexée, et qui produit l'extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil Communal de la Commune de Lausanne du, dont une copie vidimée restera ci-annexée. _____

L'acquéreur : _____

La **COMMUNE DE ROPRAZ**, à 1088 Ropraz, Place du Village 1, _____

ici représentée par Valérie Ramuz, syndique, domiciliée à Ropraz, et Martine Rodrigues-Godat, secrétaire municipale, domiciliée à Mézières, _____
lesquelles produisent l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général de la Commune de Ropraz du, dont une copie vidimée restera ci-annexée. _____

Exposé : _____

La venderesse est propriétaire de la parcelle suivante : _____

Description de l'immeuble

Commune politique	297 Ropraz
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	107
Forme de registre foncier	Fédérale
E-GRID	
Surface	5'789 m ² , numérisé,
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	6
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Vers chez les Rod
Couverture du sol	Pré-champ, 3'143 m ² Forêt, 2'646 m ²

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

28.02.1910 011-54018 (C) Canalisation(s), fouilles, prise d'eau et réservoir ID.011-2004/000362

28.02.1910 011-54023 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2004/000493

Charges foncières

Aucune

Annotations

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

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucune

VENTE A TERME : _____

La Commune de Lausanne vend à terme à la Commune de Ropraz, qui acquiert à terme la parcelle susdésignée aux conditions suivantes : _____

1. Mode de propriété : la Commune de Ropraz acquiert l'immeuble en propriété individuelle. _____

2. Etat : l'immeuble sera transféré dans son état actuel tel que visité par l'acquéreur, avec leurs parties intégrantes et accessoires quelconques. L'acquéreur déclare bien le connaître et ne formule aucune réserve. Elle déclare avoir parfaite connaissance de l'exercice des servitudes susmentionnées, dont elle a reçu les extraits. _____

3. Restrictions de la propriété foncière : 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 peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage. _____

4. Garanties : l'immeuble sera vendu tel qu'examiné par l'acquéreur, sans garantie légale ni conventionnelle pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés dont il pourrait être affecté, que ces défauts soient connaissables ou non. L'article 199 du Code des Obligations, relatif aux défauts volontairement cachés, est réservé. _____

L'acquéreur confirme savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. _____

Les comparantes déclarent que le prix de vente a été convenu en tenant compte de cette exclusion de garantie. _____

Les comparantes confirment que la clause générale d'exclusion de garantie sera aussi applicable, le cas échéant, en matière de pollution. _____

En conséquence, en cas de pollution de l'immeuble vendu, les frais qui pourraient être mis à la charge de la venderesse en vertu de l'article 32d de la loi sur la protection de l'environnement devront lui être remboursés par l'acquéreur en vertu de la clause générale d'exclusion de garantie prévue ci-dessus. L'acquéreur s'engage à faire reprendre cette obligation à tout acquéreur subséquent de l'immeuble vendu. _____

5. Bail : la venderesse déclare que l'immeuble est et sera libre de tout bail, d'usufruit. La venderesse déclare que le pâturage est mis à disposition à bien plaisir à Bernard Rod, pour l'abreuvement de ses vaches, et confirme qu'il n'existe aucun bail à ferme. _____

6. Gage immobilier : néant. _____

7. Prix : les comparantes déclarent avoir fixé le prix de vente d'un commun accord et sans aucune autre contre-prestation, à _____

_____ **DOUZE MILLE FRANCS** _____

_____ **(CHF 12'000.-)** _____

8. Paiement : le prix de vente sera payé par versement, le jour de la signature de la réquisition de transfert,

sur le compte numéro CH78 00767 000C 0795 8906 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, au nom de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Notaires J. Rossier & S. Keiser, dont ici mise en demeure. _____

9. Entrée en possession et jouissance : elle aura lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. _____

10. Transfert des profits et risques : il aura lieu le jour de l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier. _____

11. Décompte acheteur-venderesse : il n'en est pas prévu. _____

12. Condition: la présente vente à terme est soumise à la condition de l'obtention par l'acquéreur d'une décision définitive et exécutoire de la Commission foncière rurale Section I d'acquérir la parcelle 107 de la Commune Ropraz. _____

La venderesse s'engage à effectuer avec diligence toutes les démarches nécessaires, notamment les publications d'appel d'offres. Tous les frais liés à cette demande d'autorisation seront à charge de la Commune de Lausanne. _____

Hormis cette clause résolutoire, la présente vente à terme est conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant se délier même en payant un dédit. _____

13. Terme d'exécution : le terme d'exécution des présentes est fixé au, l'acquéreur devant acquitter, au plus tard ledit jour, en mains du notaire soussigné, le prix de vente susmentionnés, dont ici mise en demeure. _____

Toutefois, le prix de vente sera exigible avant le terme ci-dessus dans les 20 jours ouvrables suivant la réalisation de la condition précitée. _____

Les comparants donnent ici mandat aux notaires Jana Rossier Légeret ou Sarah Keiser-Wüger : _____

- de constater le paiement de la totalité du prix de vente, _____

- de requérir sous leur seule signature le transfert immobilier et l'annotation du droit de préemption en faveur de la Commune de Lausanne. _____

La réquisition de transfert sera déposée au Registre foncier dans les 14 jours qui suivront la date de la constatation de paiement. _____

Le présent acte sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ou d'autre : _____

- en cas de refus de l'autorisation précitée ; _____

- le ... **2015 au plus tard** si la condition précitée n'est pas réalisée. _____

14. Droit de préemption qualifié : les comparants constituent un droit de préemption qualifié dont seront :

Immeuble grevé : la parcelle 107 de Ropraz susdésignée. _____

Bénéficiaire : la Commune de Lausanne. _____

Ce droit est soumis aux conditions suivantes : _____

Annotation et durée : ce droit est constitué et sera annoté au Registre foncier pour une durée de vingt ans dès ce jour. _____

Exercice : conformément aux dispositions légales (articles 682 et suivants du Code civil).

En cas de signature de tout acte ayant pour effet le transfert à titre onéreux de tout ou partie de l'immeuble grevé du droit de préemption, notamment un acte de vente, de promesse de vente et d'achat, de vente à terme, et caetera, le vendeur notifiera à ses frais une copie de l'acte en cause à la bénéficiaire, par pli recommandé.

Condition : ce droit de préemption sera conditionné à l'obtention par l'acquéreur de l'autorisation d'acquérir au sens de la loi sur le droit foncier rural (LDFR). _____

Valeur : la bénéficiaire devra exercer son droit de préemption à la valeur de douze mille francs (CHF 12'000.--). Ce prix de vente sera augmenté des travaux ou dépenses donnant une plus-value à l'immeuble, pour autant que la bénéficiaire du droit de préemption ait donné son accord préalable et écrit aux travaux ou dépenses à plus-values. Si la valeur précitée est supérieure au prix offert par le tiers amateur, la bénéficiaire exercera son droit de préemption au prix offert par le tiers amateur. _____

La bénéficiaire aura trois mois dès la réception de l'envoi pour exercer son droit de préemption, soit obtenir l'autorisation de la Commission foncière rurale I, produire l'autorisation du Conseil communal et payer le prix de vente, à moins que l'acte conclu avec le tiers prévoit un délai plus long pour le paiement du prix de vente. _____

Le silence de la bénéficiaire vaudra renonciation à l'exercice du droit. _____

La déclaration d'exercice revêtira la forme écrite et sera adressée au vendeur par pli recommandé. _____

Cession : le présent droit est incessible entre vifs. _____
Ce droit s'éteindra s'il n'est pas exercé ou si la bénéficiaire n'obtient pas l'autorisation de la Commission foncière rurale I, au sens de la loi sur le droit foncier rural, lors du premier transfert à titre onéreux. _____

En cas de vente d'une partie de l'immeuble grevé, le droit subsistera sur la partie qui reste à la venderesse. ____
Postposition : la bénéficiaire s'engage à postposer son droit à toute constitution ou augmentation de gage immobilier. _____

15. Droit d'emption : pour garantir les droits de l'acquéreur, la venderesse lui concède un droit d'emption sur la parcelle susdésignée, aux conditions suivantes : _____

Objet : parcelle 107 de Ropraz. _____

Prix : CHF 12'000.-- (douze mille francs). _____

Paieement : selon clause 9 ci-dessus. _____

Durée : jusqu'au **31 mars 2015**. _____

Cessibilité : le présent droit d'emption est **incessible**. _____

Pour le surplus, les conditions qui précèdent sont applicables. _____

Le droit d'emption sera annoté au Registre foncier. _____

16. Frais à charge de la venderesse : la venderesse assumera : _____

- les frais lié au fractionnement, frais de géomètre et d'abornement ; _____

- les frais lié à la requête à la Commission foncière rurale Section I, à Lausanne. _____

17. Frais à charge de l'acquéreur : l'acquéreur assumera : _____

- les frais du présent acte et ceux qui en découlent en cas d'accord de la Commission Foncière I; _____

- les frais de la réquisition de transfert. _____

18. Election de droit : pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for et de juridiction à l'autorité judiciaire compétente au lieu de situation de l'immeuble. Le droit suisse est seul applicable. _____

Réquisition pour le Registre foncier : _____

Annotation : droit d'emption en faveur de la Commune de Ropraz jusqu'au **31 mars 2015** _____

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à ..., le deux mille quatorze. _____

9. Incidence financière sur le budget de fonctionnement

L'opération n'aura aucune incidence financière sur le budget de fonctionnement. Le montant de CHF 835'000.- sera porté en augmentation du crédit d'acquisition (préavis N° 2011/42). Les frais de fractionnement, d'abornement et d'émoluments de la Commission foncière rurale, section I, et les frais de notaire seront portés en déduction du crédit d'acquisition.

Hormis les frais d'assurances incendie, dégât d'eau et responsabilité civile, qui représentent une charge de CHF 972.50 par année, et les réparations majeures (CHF 2'482.- pour un dégât de grêle en 2009 et CHF 587.90 pour la vérification des installations électriques), la Commune de Lausanne ne supporte actuellement aucune autre charge pour ces biens-fonds. Les parcelles sont inscrites au bilan de la Commune de Lausanne pour zéro franc.

Tous les frais inhérents à l'immeuble sont actuellement payés par les occupants actuels.

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/58 de la Municipalité, du 2 octobre 2014 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

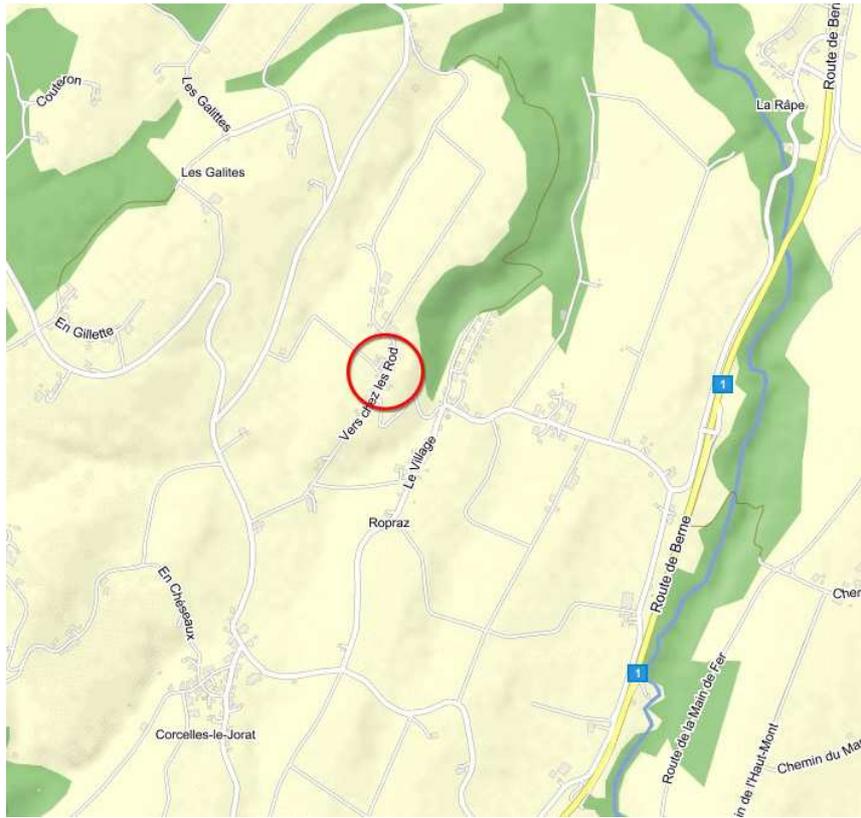
1. d'autoriser la Municipalité à aliéner les parcelles 102, 107 ainsi que la nouvelle parcelle 399 issue du fractionnement de la parcelle 107, sises à Vers chez les Rod à la Commune de Ropraz ;
2. d'accepter le prix de vente global fixé à CHF 835'000.- ;
3. de porter ce montant en augmentation du crédit d'acquisition pour la législature 2011-2016, préavis N° 2011/42.

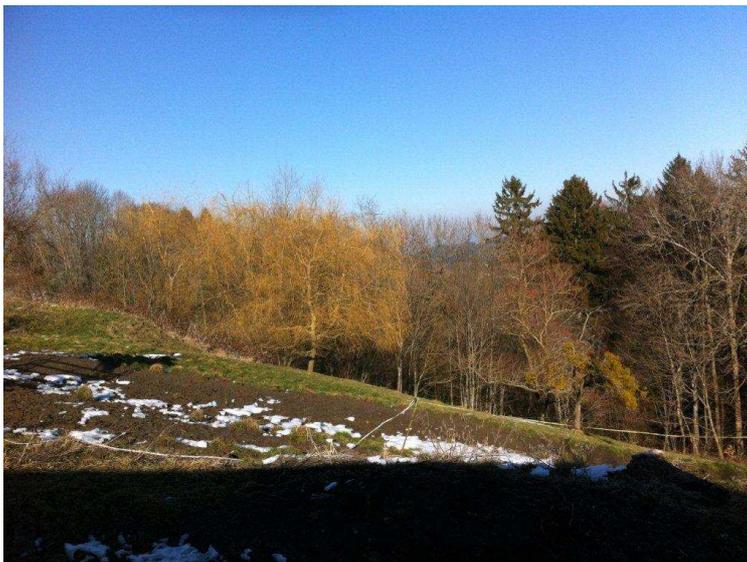
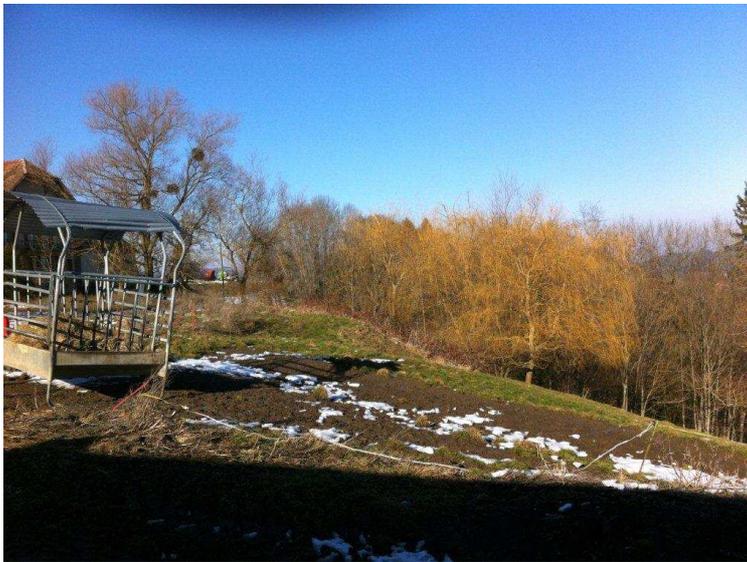
Au nom de la Municipalité :

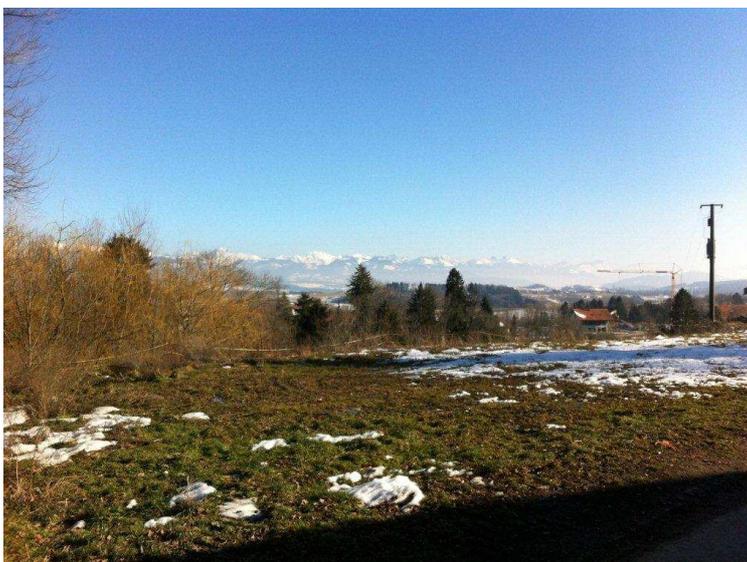
Le syndic :
Daniel Brélaz

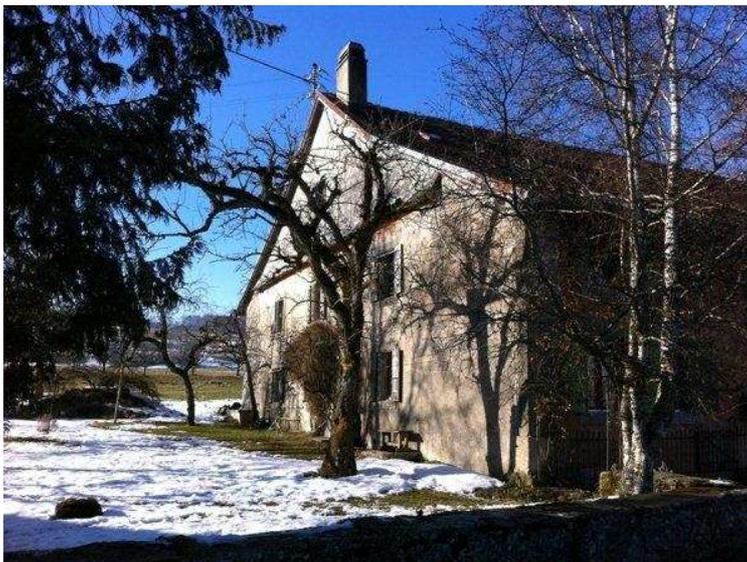
La secrétaire :
Sylvie Ecklin

Annexes : - plan des parcelles
- photos de l'ancienne colonie
- plan de l'ancienne colonie

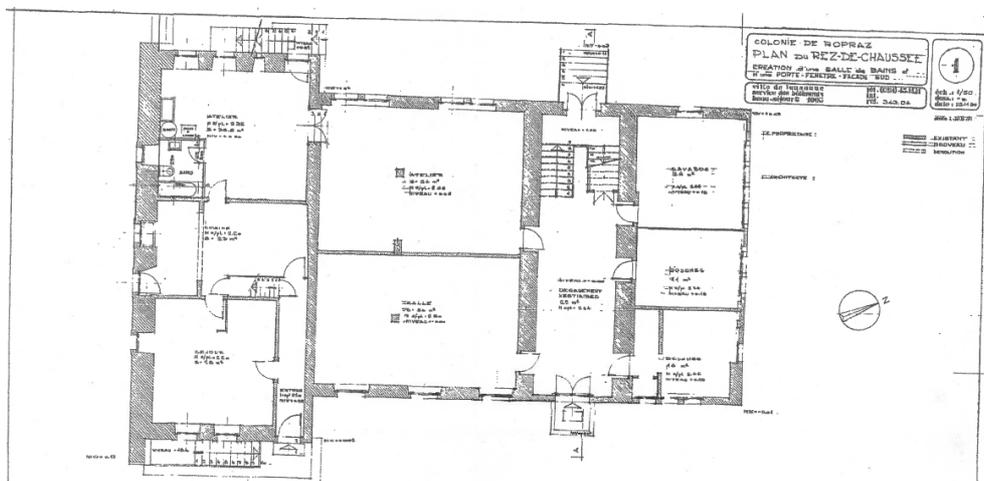
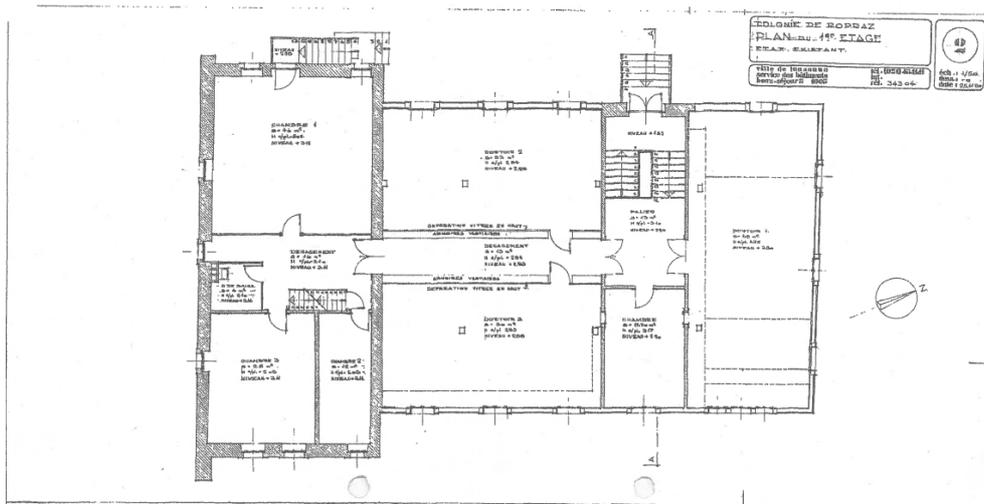


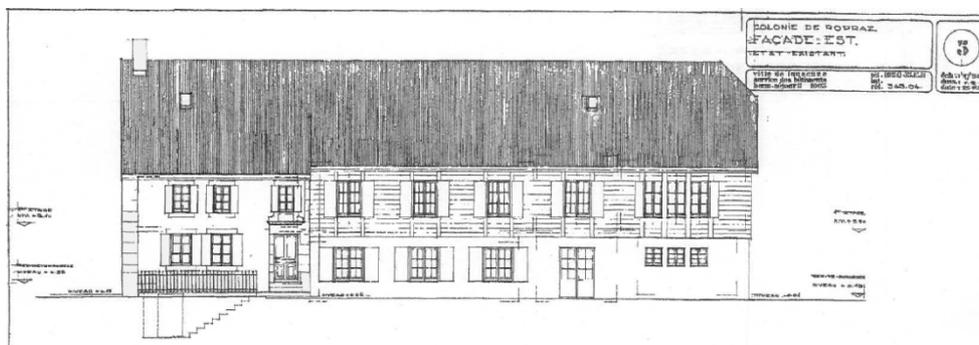
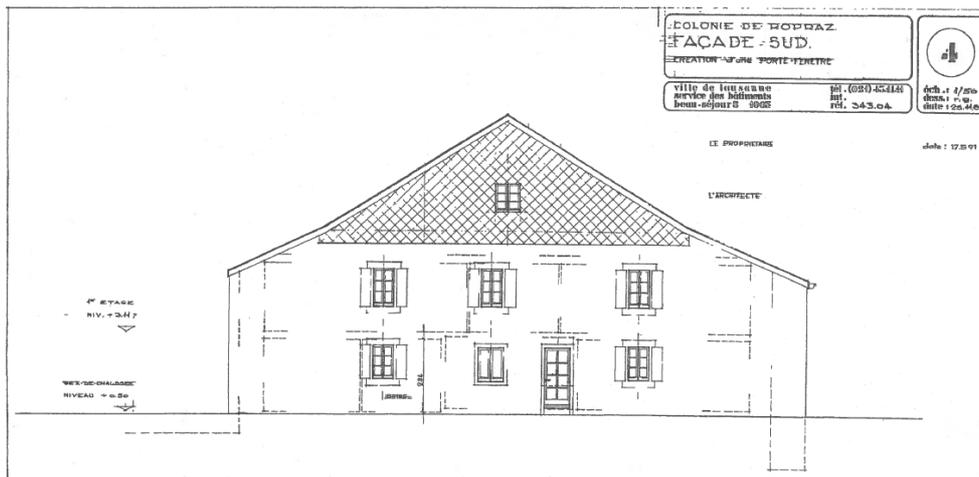
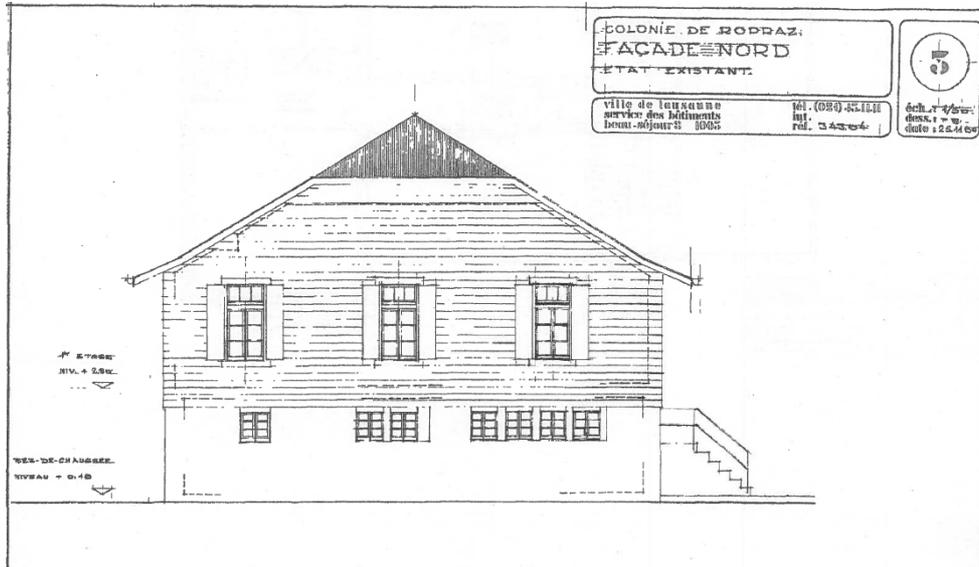


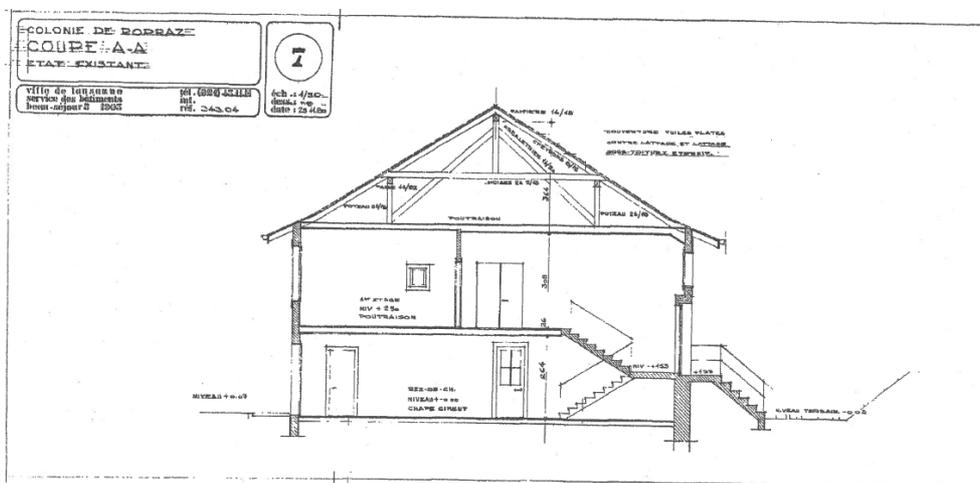
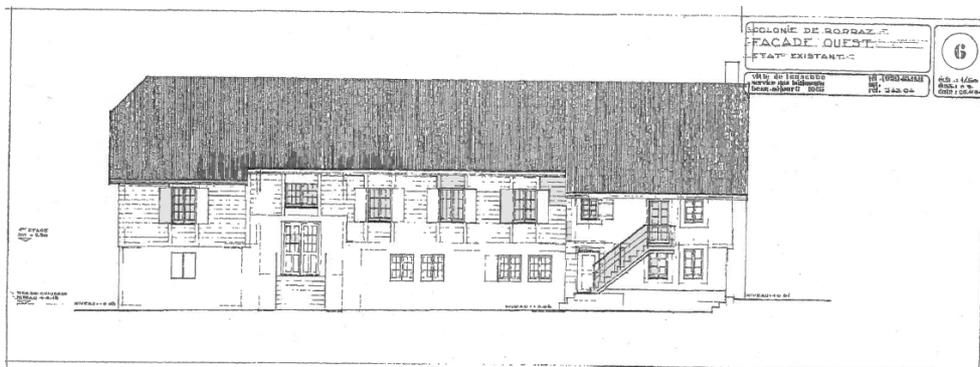




-  LIMITE DU TERRITOIRE COMMUNAL
 -  COURS D'EAU
 -  ZONE VILLAGE
 -  ZONE EXTENSION VILLAGE
 -  ZONE VERDURE
 -  ZONE UTILITE PUBLIQUE
 -  ZONE INDUSTRIELLE
 -  ZONE INTERMEDIAIRE
 -  ZONE AGRICOLE
 -  ZONE AGRICOLE PROTEGEE
 -  AIRE FORESTIERE: situation indicative ou selon constatation de nature forestiere dont la delimitation est rapportee sur les plans annexes
 -  DOMAINE PUBLIC - voie de circulation
 -  PARTIE DE ZONE A OCCUPER PAR PLAN SPECIAL
 -  PLAN SPECIAL LEGAISE
 -  LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 28.01.1991 CONSERVEE
 -  LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 28.01.1991 RADIEE
 -  LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE
 -  RECENSEMENT ARCHITECTURAL: n°s 2 à 3
 -  SECTEUR "3" DE PROTECTION DES EAUX - à titre indicatif
- INVENTAIRE DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES DU CANTON DE VAUD - n° d'identification
-  "MNG" n° 153, "Cours de la Broye et de ses affluents - le ruisseau de Convelles et ses affluents, la Bressonne"







COMMUNE DE ROPRAZ

Plan 6 Mensuration graphique numérisée

Echelle 1: 1000

Lausanne, le 8 août 2014

L'ingénieur géomètre breveté : Yves Dailion

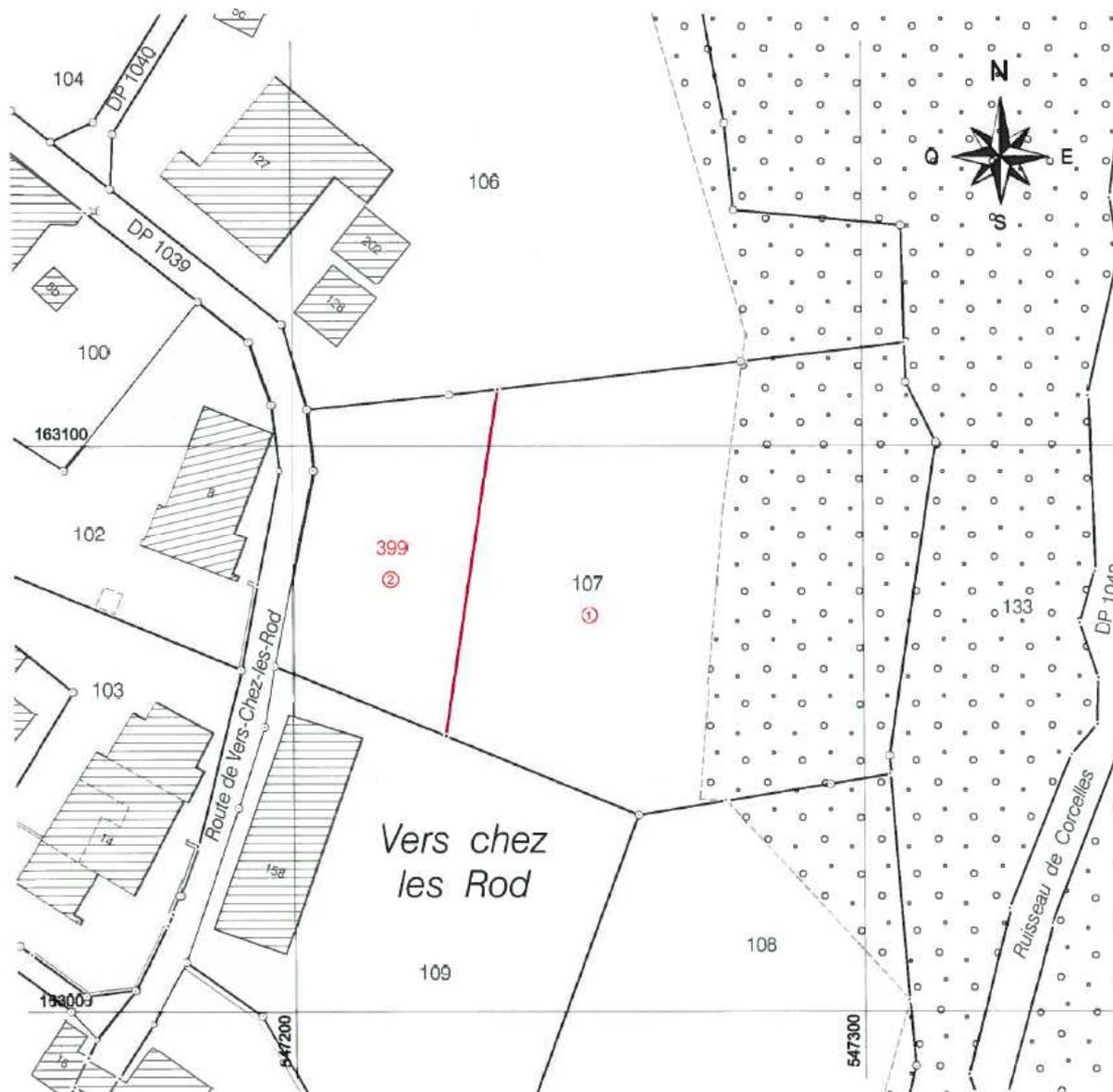
Mutation théorique

D.T. N° 297 / 6001

N° RF :

Coordonnées moyennes: 547250 / 163080

PLAN CADASTRAL - Mutation



Lausanne

direction des travaux

service de la coordination
et du cadastre