



LA MUNICIPALITÉ D'YVORNE AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis no 06-2022

Vente de la parcelle no 886 du cadastre de Corbeyrier (Chalet de Luan)

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la vente de la parcelle no 886 du cadastre de Corbeyrier, sise au chemin de Luan 3, sur laquelle se situe un chalet d'alpage datant du XVIIe siècle, le "Chalet de Luan", propriété de la Commune d'Yvorne depuis 1923.



2. Historique

Par acte du 24 septembre 1923, la commune est devenue propriétaire du bien-fonds précité, pour le prix de CHF 1'800.--. Les archives communales ne permettent malheureusement pas de saisir le contexte de cette transaction.

De mémoire d'anciens municipaux, ce chalet a été mis sur le marché de la location durant de nombreuses années, parfois avec une certaine difficulté.

Depuis le 1^{er} janvier 2000, il est loué, pour un montant de CHF 5'000.-- par an, à une locataire qui nous a fait part de son intention de résilier son bail pour le 31 décembre 2022 au plus tard, en nous précisant toutefois que cette résiliation ne serait pas donnée avant le 30 septembre prochain, pour des raisons qui lui sont propres.

En prévision de la libération des lieux, la Municipalité a pris la décision de faire expertiser ce bâtiment en vue de sa mise en vente, un tel chalet – dépourvu de réel entretien depuis de nombreuses années – n'apportant aucune plus-value pour le patrimoine communal.

3. Descriptif de la parcelle et du chalet

Située sur la partie amont du hameau de Luan, en zone agricole, la parcelle no 886 mesure 304 m², dont 81 m² au sol occupé par le bâtiment ECA 268. Elle se situe en zone S2 de protection des eaux.



Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée de 2,5 pièces ainsi qu'un niveau de combles faisant office de galetas, accessible par une trappe, non aménagé mais ajouré en pignon Sud. Un jardin d'agrément et une place de parc extérieure complètent le bien-fonds.

Le rez comprend la partie habitable, soit un espace cuisine/salle à manger ouvert sur le salon, une chambre à coucher, ainsi qu'une salle de douche avec WC et lavabo. La hauteur sous plafond est restreinte (entre 1.90 et 1.95 m). Le chalet est chauffé par une cuisinière et un poêle à bois. Les aménagements et installations, rudimentaires, sont vétustes.

A l'extérieur, les façades en bois et maçonneries sont marquées par le temps. Il en va de même des fenêtres en simple vitrage et des volets. La toiture et la charpente semblent avoir été rénovées il y a plusieurs dizaines d'années et paraissent en bon état.

Comme le confirme l'expertise réalisée en février 2022 par un mandataire spécialisé, ce chalet mériterait une rénovation importante, conditionnée dans le cas particulier à l'aval des autorités cantonales compte tenu de son emplacement hors de la zone à bâtir et en secteur de protection des eaux S2.

Sur la base du constat qui précède, sa valeur vénale a été estimée à CHF 170'000.--.

4. Mise en vente conditionnelle de la parcelle

Compte tenu des priorités d'entretien de son parc immobilier et de l'absence de plus-value apportée par ce chalet pour le patrimoine communal, la Municipalité a décidé de le mettre en vente au prix minimum de CHF 180'000.-- dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres, soit la valeur vénale

majorée des coûts habituels de courtage et autres frais de dossier.

Elle a mandaté à cet effet une agence immobilière de l'Est vaudois qui a assuré la promotion de la vente et collecté l'ensemble des offres reçues.

Les dix offres reçues ont été ouvertes simultanément le 4 mai 2022 en présence d'une délégation municipale. La meilleure d'entre elles proposait en l'occurrence un montant de CHF 265'000.--, largement supérieur à la valeur vénale découlant de l'expertise.

En date du 30 juin 2022, la Municipalité a signé avec M. et Mme Jan Micha et Juliette Thielmann, domiciliés à Nidau (BE), une vente conditionnelle de la parcelle no 886 pour le montant de CHF 265'000.--. La teneur de cet acte notarié figure en annexe du présent préavis.

Vous y constaterez notamment que :

- ⇒ l'acte est conditionné à la fin du bail et au départ de la locataire actuelle,
- ⇒ la vente est conditionnée à l'autorisation du Conseil communal, délai référendaire échu,
- ⇒ le terrain restera propriété communale en cas de non-respect des conditions cumulatives fixées,
- ⇒ la commune assumera le cas échéant les frais notariaux engagés.

En cas de vente, les frais de notaire et de Registre foncier, de même que les droits de mutation, seront supportés par les acheteurs.

5. Conséquences de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du présent préavis, le Conseil communal permettra à la Municipalité de se décharger, à d'excellentes conditions, d'un bien du patrimoine financier de peu d'intérêt. Le produit de la vente permettra notamment de financer la rénovation d'autres immeubles plus importants pour la commune, en particulier ceux du patrimoine administratif.

En cas de refus, il est à craindre que la Municipalité rencontre des difficultés à relouer cet objet en l'état, sans devoir consentir à des investissements importants qui péjoreront d'autres chantiers prioritaires. A défaut d'occupation, ce chalet subira par ailleurs les aléas du temps, particulièrement durant l'hiver, avec le risque de voir sa valeur vénale diminuer de manière drastique en peu de temps.

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- ⇒ Vu le préavis municipal no 06-2022 concernant la vente de la parcelle no 886 du cadastre de Corbeyrier (Chalet de Luan),
- ⇒ Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- ⇒ Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- 1) d'autoriser la vente de la parcelle no 886 du cadastre de Corbeyrier à M. et Mme Jan Micha et Juliette Thielmann, pour un montant de CHF 265'000.--, selon les modalités de la vente conditionnelle signée devant notaire le 30 juin 2022,
- 2) d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers, ainsi qu'à exécuter toutes réquisitions au Registre foncier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
le syndic  le secrétaire
Edouard Chollet Fabien Cathélaz

Adopté en Municipalité le 3 août 2022

Délégué-municipal : M. Alain Bassang

Annexes : - acte de vente conditionnelle du 30 juin 2022
- extrait du plan cadastral

VENTE CONDITIONNELLE

Devant **Sarah Gros**, notaire à Aigle, pour le canton de Vaud, _____

se présentent _____

d'une part, _____

au nom de la **COMMUNE D'YVORNE**, _____

son Syndic, Edouard Chollet, domicilié à Yvorne, et son Secrétaire municipal, Fabien Cathélaz, domicilié à Aigle, lesquels attestent agir valablement aux présentes en vertu de la Loi sur les communes, _____

ci-après nommée "le vendeur", _____

d'autre part, _____

les époux : _____

1. **Jan Micha THIELMANN**, marié, né le 20 septembre 1980, au bénéfice d'une autorisation « C » d'établissement en Suisse, _____

2. **Juliette THIELMANN**, mariée, née le 9 mars 1983, au bénéfice d'une autorisation « B » UE/AELE de séjour en Suisse, _____

tous deux de nationalité allemande, domiciliés à 2360 Nidau, Hauptstrasse 63, _____

ci-après nommés "l'acheteur". _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit : _____

I.- VENTE

1.- OBJET DE LA VENTE

1.1. Désignation de l'immeuble vendu

La **Commune d'Yvorne**, par l'organe de ses représentants, vend à **Jan Micha** et **Juliette Thielmann** qui l'acquièrent, en copropriété chacun pour une demie, l'immeuble suivant (ci-après : "l'immeuble") : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5404 Corbeyrier	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	886	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 76798 34594 47	
Surface	304 m ² , numérisé	
Mutation	18.02.1999 001-1999/482/0	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	27	
Désignation de la situation	En Luan	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 81 m ² Place-jardin, 223 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 268, 81 m ²	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	108'000.00	RG1994

Propriété

Propriété individuelle
Yvorne la Commune, Yvorne, 24.09.1923 001-82960 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

06.04.1912 001-216203 (D) Voisinage : vues ID.001-1998/003914

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

1.2. Etat matériel

L'immeuble vendu sera transféré, vidé et nettoyé, avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété, le vendeur s'engageant à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature que ce soit. L'acheteur déclare bien connaître l'état actuel de l'immeuble vendu. _____

La présente vente n'emporte le transfert d'aucun bien mobilier. _____

1.3. Etat juridique**Droits et charges**

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée du droit (D). La pièce justificative du Registre foncier lui a été remise. _____

Restrictions légales

En général

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, résultant par exemple de la réglementation en matière de construction et d'aménagement du territoire, de la législation sur l'énergie, des règles relatives aux plantations ou des normes de protection de l'environnement ne sont pas mentionnées au Registre foncier. L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des autorités compétentes sur les règles applicables à l'immeuble vendu et aux immeubles voisins, telles que zone d'affectation et de danger, état d'équipement, possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation.

Concernant les possibilités d'agrandissement, l'acheteur a été rendu attentif à la loi fédérale sur les résidences secondaires et aux éventuelles conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire.

L'acheteur est rendu attentif par la notaire soussignée au fait que l'immeuble vendu est en zone agricole et que les possibilités de transformation et d'aménagement sont très restrictives. Il est en outre situé en zone de protection des eaux (indice de protection « S2 »).

Le vendeur atteste que l'habitation ECA 268 et les aménagements extérieurs n'ont fait l'objet d'aucuns travaux de rénovation ou de transformation sans les autorisations cantonales et communales nécessaires. Il atteste en outre que l'habitation ECA 268 n'a aucune affectation agricole.

En particulier

Les installations électriques de l'immeuble vendu doivent être contrôlées par une personne du métier après le transfert de propriété si le dernier contrôle date de plus de 5 ans. Les frais du contrôle et de remise en état sont à la charge de l'acheteur.

En cas de transformation du bâtiment (s'il a été construit avant 1991) soumise à autorisation, l'acheteur est rendu attentif au fait qu'il devra procéder à un diagnostic amiante.

Le vendeur a d'ores et déjà remis à l'acheteur, lequel confirme en avoir pris connaissance, le certificat énergétique cantonal de l'immeuble vendu. Le vendeur ne répond pas des données et informations contenues dans ce certificat, lequel ne constitue au demeurant pas un document officiel.

Assurances

Le vendeur remettra sans retard à l'acheteur les polices des assurances particulières (responsabilité civile, bris de glace, dégâts des eaux) intéressant le bâtiment vendu. L'acheteur a la faculté de ne pas reprendre les contrats existants en le notifiant aux compagnies intéressées dans les 30 jours qui suivent le transfert de propriété. _____ Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'assurance obligatoire contre l'incendie, dont le transfert au nom de l'acheteur sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier.

Location – Occupation

Le vendeur certifie que l'immeuble vendu fait actuellement l'objet d'un bail à loyer. Ce bail n'est pas repris par l'acheteur. Le présent acte est conditionné à la fin du bail et au départ de la locataire. _____

2.- GARANTIE

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour les défauts liés à une pollution ou à une contamination. _____

L'acheteur est dès lors privé des garanties prévues par la loi. _____

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. _____

Le prix de vente a été arrêté par les parties en tenant compte de cette exclusion de garantie. _____

3.- ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance, ainsi que le transfert des profits et des risques, auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

L'impôt foncier, les primes de l'assurance incendie, les finances d'abonnements, ainsi que toutes les autres charges périodiques afférentes à l'immeuble vendu, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. _

A cet effet, un décompte "acheteur-vendeur" sera établi par les soins et aux frais du vendeur, valeur au jour d'entrée en jouissance. Le solde de ce décompte sera exigible immédiatement. _____

4.- PRIX DE VENTE

Le prix de vente est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme globale de _____

DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE FRANCS _____

(CHF 265'000.-)

Il a été et sera payé de la manière suivante : _____

a) Par règlement, ce jour, d'un montant de CHF 26'500.-, par un ordre de virement donné ce jour sur le compte de l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Sarah Gros, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, en faveur du vendeur. Quittance pour ce montant est ici donnée sous réserve d'encaissement. _____

b) Par le règlement du solde du prix de vente, soit CHF 238'500.-, par un virement sur le compte précité, **20 jours** civils dès notification aux parties de la réalisation des conditions figurant aux **articles 1 et 2 du chapitre « II. Conditions »** ci-après. Si le délai échoit un jour férié ou un samedi, il est reporté au prochain jour ouvrable. _____

Les intérêts négatifs perçus par la banque sur les sommes déposées sur le compte de consignation de la notaire soussignée seront à la charge de l'acheteur jusqu'au jour de l'exécution de la présente vente, puis à charge du vendeur dès le lendemain du jour de son exécution. _____

Le prix de vente sera libéré en faveur du vendeur sur un compte à son nom dès inscription du présent acte au journal du Registre foncier. _____

II.- CONDITIONS

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre en ce sens que ni l'une ni l'autre des parties ne pourra se délier du contrat par le paiement d'un dédit, sous réserve toutefois des conditions suivantes : _____

1.- Autorisation du Conseil communal

Obtention, par le vendeur, de l'autorisation de vendre l'immeuble objet des présentes par le Conseil Communal de la Commune d'Yvorne, droit référendaire échu. _____

2.- Fin du bail et départ de la locataire

Fin du bail et départ de la locataire de l'immeuble vendu. _____

3.- Nullité - échéance

Le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ou d'autre le **3 janvier 2023** si l'une ou l'autre des conditions ci-dessus n'est pas réalisée à cette date. _____

En cas de caducité de l'acte, les fonds versés par l'acheteur seront immédiatement restitués et les frais de cette vente seront à charge de la Commune d'Yvorne. _____

III.- EXECUTION

1.- Signature de la réquisition de transfert

En cas de réalisation des conditions, la présente vente déploiera tous ses effets. _____

Les comparants donnent tous pouvoirs à la notaire soussignée ou à son associé François Bianchi (à son défaut l'un de ses autres associés) de signer seule la réquisition de transfert de l'immeuble dès paiement du solde du prix de vente. _____

_____ **2.- Incessibilité – Transmissibilité** _____

La présente vente est stipulée expressément incessible. Elle est transmissible aux héritiers de l'acheteur. _____

_____ **3.- Clause pénale** _____

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après avoir été mise en demeure par lettre recommandée moyennant un préavis de 15 jours, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix :
- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du solde du prix, _____

- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée à un montant égal au 10 pour cent du prix de vente, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure.

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. _____

_____ **IV.- CLAUSE SPECIALE** _____

Juliette Thielmann atteste expressément qu'elle s'est constitué en Suisse un domicile légal et effectif et qu'elle y a transféré le centre de ses intérêts et de ses activités. La notaire soussignée a rendu attentive Juliette Thielmann à la notion de domicile en droit suisse et aux conséquences civiles et pénales en cas de déclaration inexacte. _____

_____ **V.- FRAIS – IMPOTS** _____

_____ **1.- A charge de l'acheteur** _____

Les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, de même que les droits de mutation, sont supportés par l'acheteur. Ainsi que l'exigent les dispositions légales, le droit de mutation sera consigné en mains de la notaire d'ici le transfert de propriété. _____

_____ **2.- A charge du vendeur** _____

Le vendeur prend à sa charge toute commission de courtage. _____

_____ **VI.- MANDAT** _____

Les comparants donnent ici mandat à la notaire soussignée ou à son associé François Bianchi (à son défaut l'un de ses autres associés) : _____

- de constater le paiement du prix de vente, _____

- de requérir, sous sa seule signature, le transfert de l'immeuble vendu au nom de l'acheteur dans le délai légal dès constatation du paiement. _____

VII.- TRADUCTION _____

Juliette Thielmann n'ayant pas une suffisante connaissance de la langue française, la notaire soussignée, après lecture de l'acte en français, a traduit oralement le présent acte en allemand. _____

DONT ACTE _____

Lu par la notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à Aigle, le trente juin deux mille vingt-deux. _____

La minute est signée : E. CHOLLET – F. CATHELAZ – J. M. THIELMANN – J. THIELMANN – S. GROS, not.- _____

*Ce document est une copie libre de l'acte authentique (Minute originale)
dont le seul exemplaire muni des signatures reste en mains du notaire.*



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap