



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 9/2023

Confirmation d'acquisition des parcelles 5, 6 et 248 – clarification juridique demandée par le Registre foncier pour accepter la réquisition de transfert

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

Préambule

Lors de son assemblée du 3 mars 2022, le Conseil général a accepté que la Commune exerce son droit de préemption sur la vente à terme des parcelles 5, 6 et 248. L'énoncé du préavis préconisait la simultanéité des actes notariés, entre la venderesse et la Commune, et entre la Commune et la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL). Pour des raisons pratiques, il n'a pas été possible de réaliser les transactions simultanément. Ce décalage temporel entre les actes de vente a amené le Registre foncier à refuser la réquisition de transfert des parcelles. D'où la nécessité d'une nouvelle validation par le Conseil général, cette fois sans mention de simultanéité entre l'achat et l'aliénation.

Historique

Acte de vente à terme du 27.01.22 concernant les parcelles 5, 6 et 248

L'acte prévoit la vente à terme des trois parcelles, à la condition d'obtention du permis de construire, au plus tard le 31.12.23, faute de quoi la vente serait considérée comme nulle et non avenue. Il existe la possibilité de proroger ce délai d'un commun accord des parties.

Décision du Conseil général de Montpreveyres du 03.03.22

- D'autoriser la Municipalité à procéder à l'acquisition des parcelles 5, 6 et 248 via son droit de préemption aux mêmes conditions que l'acte de vente du 26 janvier 2022, autorisation expressément subordonnée à la réalisation simultanée par acte notarié au point désigné ci-dessous ;
- d'autoriser la Municipalité à procéder à l'aliénation des parcelles 5, 6 et 248 en faveur de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) selon les conditions de rachat énumérées dans son engagement ferme daté du 18 février 2022.

Confirmation par le Canton le 21.10.22 de l'entrée en vigueur du nouveau Plan d'affectation communal (après délai de recours)

Le plan d'affectation octroie notamment les droits à bâtir nécessaires à la construction d'immeubles sur les parcelles concernées.

Cette confirmation était un prérequis pour pouvoir formaliser une vente à terme avec la SCHL.

Signature chez le notaire le 23.11.22 de la vente à terme des parcelles à la SCHL

L'acte prévoit la vente à terme à la SCHL des parcelles préemptées, une fois le permis de construire obtenu, au plus tard le 31.12.24, soit une année de plus que l'acte préempté, en raison du retard pris par le Canton pour mettre en vigueur le nouveau plan d'affectation communal (PACom).

De plus, il prévoit que la SCHL avance les montants à la Commune pour acquérir les parcelles dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Constitution de l'équipe de projet par la SCHL en décembre 2022 et séance de démarrage le 13.01.23 avec tous les acteurs concernés, y compris un membre de la Municipalité

La SCHL a mandaté des bureaux d'architectes et d'ingénieurs pour développer un projet de 12 logements en bois avec isolation en paille, construits avec un maximum de matériaux biosourcés et certifiés Minergie-P ECO.

Signature chez le notaire le 22.08.23 de l'exécution de la préemption (vente des parcelles à la Commune)

L'acte de vente préempté prévoit que les parcelles ne soient vendues qu'une fois le permis de construire obtenu, au plus tard le 31.12.23, avec possibilité de prorogation d'un commun accord. Or la propriétaire, au vu notamment de son état de santé, ne souhaite pas proroger ce délai. La Municipalité alerte la SCHL d'un risque de soucis juridiques promis par les vendeurs en cas de démarches prolongées. Il est décidé conjointement que la Commune réalise son droit de préemption sans la condition d'obtention du permis de construire, afin de tenir le délai mentionné dans l'acte et auquel tiennent les vendeurs.

La Commune devient ainsi propriétaire des parcelles. La SCHL avance l'argent pour cet achat, comme prévu dans l'acte de vente à terme. Ceci a pour avantage d'éviter à la Commune des frais de droits de mutation.

A noter que la Commune supporte de manière transitoire les frais en tant que propriétaire jusqu'à la vente à la SCHL, cette dernière reprenant à sa charge ces coûts dans le décompte acheteuse-venderesse, comme prévu dans l'acte de vente à terme.

Présentation du projet d'immeubles aux commissions d'urbanisme et de durabilité le 30.08.23

Le projet est bien avancé, il est présenté à la Municipalité et aux commissions, en vue d'une mise à l'enquête en fin d'année.

Refus du Registre foncier de l'Est vaudois le 19.09.23 d'acter l'achat des parcelles par la Commune

La Conservatrice adjointe décide d'écarter la réquisition de transfert des parcelles demandée par le notaire.

Elle justifie cette décision par le fait que le Conseil général de Montpreveyres a autorisé l'exercice du droit de préemption de la Commune "avec réalisation simultanée par acte notarié de l'aliénation des parcelles en faveur de la SCHL", et considère que la vente à terme ne répond pas à cette condition.

Le notaire propose, afin de sortir de cet imbroglio juridique, de procéder à une nouvelle réquisition de transfert moyennant une nouvelle autorisation du Conseil général, cette fois sans mention de simultanéité entre l'achat et l'aliénation.

Nouvelle autorisation demandée d'acquérir les parcelles 5, 6 et 248

La Municipalité demande donc au Conseil général de confirmer l'autorisation déjà conférée le 3 mars 2022 (Préavis municipal N° 1/2022) d'acquérir les parcelles 5, 6 et 248, nonobstant la réalisation des conditions mises à l'acte de vente du 27 janvier 2022 en raison de nouvelles circonstances et compte tenu de l'acte de vente à terme conditionnelle signé avec la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) le 23 novembre 2022, le droit d'emption constitué en faveur de la SCHL dans ce dernier acte pouvant être annoté au Registre foncier immédiatement après le transfert de propriété des parcelles 5, 6 et 248 au nom de la Commune.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- vu le préavis municipal N° 9/2023 présenté le 7 décembre 2023,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- de confirmer l'autorisation conférée à la Municipalité le 3 mars 2022 (Préavis municipal N° 1/2022) d'acquérir les parcelles 5, 6 et 248, nonobstant la réalisation des conditions mises à l'acte de vente du 27 janvier 2022 en raison de nouvelles circonstances et compte tenu de l'acte de vente à terme conditionnelle signé avec la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) le 23 novembre 2022, le droit d'emption constitué en faveur de la SCHL dans ce dernier acte pouvant être annoté au Registre foncier immédiatement après le transfert de propriété des parcelles 5, 6 et 248 au nom de la Commune.

Approuvé en séance de Municipalité le 30 octobre 2023.

Municipal responsable : M. Philippe Thévoz, Syndic

Au nom de la Municipalité
Le syndic  secrétaire

Philippe Thévoz  Natalia Torny