



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 3/2026 **Demande d'un crédit extrabudgétaire** **pour le rachat du fonds de commerce à** **CHF 45'000.- de l'épicerie « le Rossignol » Rue du** **Village 8, immeuble des Vernettes**

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

Préambule

Durant les dix dernières années, la Municipalité constate que la rentabilité de l'épicerie « Le Rossignol » n'est pas optimale malgré les changements de locataires. Partant de ce constat, la Municipalité souhaite faire évoluer le local de la Rue du Village 8 en exploitation commerciale de type tea-room, ou autres, pour un nouveau locataire, afin de favoriser un lieu de rencontre au centre du village.

Historique

Au 1^{er} janvier 1999, la boulangerie-épicerie tea-room Eric Duvoisin prenait possession des locaux du rez-de-chaussée pour une activité de boulangerie épicerie dans une surface de 93 m². Le loyer est fixé initialement à CHF 1'100.- en sus les charges de CHF 100.- mensuel, avec une augmentation progressive de CHF 100.-/mois. Soit dès le 1^{er} janvier 2003 de CHF 1'500.- + CHF 100.- de charges mensuelles.

Il est convenu que la commune prenne en charge les travaux de sanitaire-chauffage, de maçonnerie, des faux-plafonds, du carrelage, de l'électricité et de la porte automatique, pour un montant estimatif de CHF 45'000.- (charges au bail à loyer signé le 28 octobre 1998).

Au 1^{er} mai 2001, la société boulangerie Duvoisin Sàrl représentée par M. Eric Duvoisin reprenait le bail à loyer (cession de bail à loyer et avenant au contrat de bail établi au 28 octobre 1998).

En 2012, la société a demandé une réduction de loyer du bail en raison d'une baisse de son chiffre d'affaires pour une entrée au 1^{er} janvier 2014. Or, les loyers n'ont pas été indexés depuis 2003, nonobstant la hausse de loyer convenue selon l'IPC n'a pas été appliquée.

Au 1^{er} novembre 2015, la Société Boulangerie Duvoisin Sàrl remet la résiliation de son bail dans les délais légaux. M. Ramon Yuri Lobos reprend à cette date l'alimentation-épicerie avec un nouveau bail à loyer pour une durée de cinq ans, soit valable jusqu'au 1^{er} novembre 2020. Le loyer mensuel est toujours de CHF 1'500.- charges de CHF 100.- en sus.

Au 1^{er} mai 2019, d'entente entre les parties, le contrat de bail est transféré à Mme et M. Chantal et Thierry Frankhauser, reconduit tacitement pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans (avenant no 1).

Au 1^{er} janvier 2023, le bail à loyer pour locaux commerciaux est transféré à Mme et M. Shkendije et Agron Cani représentant de CTF Epicerie Sàrl. En 2024, les locataires demandent une baisse de loyer passant de 1'500.- + charges de CHF 100.-, à CHF 1'100.- + CHF 100.- ceci pour l'année 2025, en raison d'un chiffre d'affaires insuffisant et de soutenir le commerçant dans le village et pour la pérennité de l'exploitation du commerce. Les clauses et conditions du bail restent inchangées (avenant no 2).

En date 1^{er} mars 2025, le bail à loyer pour locaux commerciaux est transféré à SPMA Transports & Epicerie Sàrl représentée par Mme et M. Thayananthan et Kavia Kandasamy, les locataires cédants restent responsables de toutes les obligations découlant du contrat ce jusqu'au 1^{er} mars 2027 (avenant n°3). Cependant, le bail à loyer pour locaux commerciaux reste en vigueur et s'étend jusqu'au 1^{er} novembre 2030.

En sa séance du 12 décembre 2025, la gérance St-Clerc Immobiliers fait part d'un dossier de candidature de la Société MDA Groups Sàrl c/o MD Super Marché Thangavel, Lausanne, représenté par Mme Myuran Anne et M. Mayuran Thangavel pour une proposition de transfert du bail à loyer pour locaux commerciaux dans le but d'une reprise ceci dans les meilleurs délais, en raison des problèmes de santé de M. Thayananthan Kandasamy, représentant de la société à SPMA Transports & Epicerie Sàrl.

Objet de la demande

Lors de l'assemblée du Conseil général du 5 mars 2026, la Municipalité a exposé la situation relative à l'épicerie du village. À l'issue d'un vote consultatif, l'assemblée a majoritairement préavisé à ce que la Commune puisse se substituer à un futur acquéreur, dans la perspective de reconverter les locaux en une activité commerciale de type tea-room ou équivalent, l'exploitation de l'épicerie présentant une rentabilité insuffisante compromettant sa pérennité.

A la suite du préavis favorable du Conseil général, la Municipalité s'est approchée de la gérance St-Clerc immobilier mandatant un agent d'affaires afin de pouvoir traiter légalement et juridiquement avec la société Remi(Com) représentant les vendeurs SPMA Transports et Epicerie Sàrl.

Résiliation anticipée du bail à loyer pour locaux commerciaux

Le bail à loyer portant sur les locaux commerciaux court contractuellement jusqu'au 1^{er} novembre 2030. En l'absence de justes motifs, une résiliation anticipée avant ce terme ne saurait intervenir sans conséquences financières pour la partie qui en prend l'initiative.

La résiliation anticipée projetée au 30 avril 2026 a pour objectif de libérer les bailleurs actuels et de permettre à la Municipalité de se substituer aux futurs acquéreurs pressentis. Une telle opération s'analyse, sur le plan juridique, comme une modification anticipée des rapports contractuels, impliquant la reprise par la Municipalité de l'ensemble des droits et obligations économiques liés à l'exploitation des locaux.

Dans ces circonstances, la reprise du fonds de commerce par la Municipalité, au prix de vente convenu, constitue la contrepartie nécessaire et proportionnée de la résiliation anticipée du bail et de la substitution envisagée. Cette solution est conforme aux principes du droit suisse du bail à loyer, notamment en matière de protection de la partie économiquement liée au contrat et de réparation du préjudice résultant d'une résiliation anticipée.

Dans chaque transmission de commerce et d'entreprise, il est prévu un contrat de vente, mentionnant le prix de vente du fonds de commerce. Cette somme couvre le montant des aménagements effectués par le vendeur dans le local, le mobilier, les agencements et le matériel, le stock de marchandises, toutes indemnités ou pertes d'exploitation liées à la libération anticipées des locaux ainsi que la clientèle.

Il est précisé qu'une convention sera établie qui a trait uniquement à la vente du fonds de commerce et ne constitue pas une reprise des actifs et passifs. Le vendeur garde les dettes dont il serait le débiteur.

Les actuels bailleurs acceptent un prix de vente du fonds de commerce à CHF 45'000.- pour solde de tout compte et ont accepté une libération des locaux au 30 avril 2026. Un état des lieux des locaux est prévu le 15 mai 2026.

Partenariat avec la Poste Réseaux SA agence postale dans le commerce

Les bailleurs actuels ont résilié le partenariat avec Poste Réseaux SA au 30 avril 2026. A cet effet, les représentants de la Poste se sont approchés de la Municipalité afin de connaître sa position. A l'issue de la séance, le partenariat avec la Poste est cédé à une nouvelle solution de la desserte postale à Montpreveyres, à savoir le « Service à domicile ». Directement au domicile de la clientèle du lundi au vendredi. Les envois avisés pourront être retirés à la filiale à 1083 Mézières.

Objectifs de la démarche

La résiliation anticipée du bail à loyer des locaux commerciaux, réalisée par l'acquisition du fonds de commerce, a pour objectif de permettre un changement d'affectation des locaux. Cette démarche vise à favoriser le développement d'une activité commerciale de type tea-room ou équivalente, mieux adaptée aux besoins de la population et au contexte économique local.

L'exploitation actuelle de l'épicerie ne présentant pas une rentabilité suffisante, sa pérennité à moyen terme n'est pas assurée et la Municipalité constate que sur les derniers tenanciers, le chiffre d'affaires n'était pas non plus optimal. Dans ces conditions, la Municipalité estime qu'une réorientation de l'activité constitue une solution pragmatique et responsable, permettant d'assurer une utilisation durable des locaux et de maintenir une animation commerciale attractive au centre de la commune.

La création de ce nouvel espace a pour objectif de répondre à un besoin identifié au sein de la population en offrant un lieu de rencontre et de convivialité, actuellement absent du village, et de contribuer ainsi à la dynamisation de la vie locale.

Comme annoncé dans son assemblée du Conseil général du 5 mars 2026, une entreprise régionale est intéressée à y implanter une succursale dans ces locaux. Les pourparlers sont en cours.

Le projet envisagé prévoit, à terme, le changement d'affectation des locaux ainsi que leur mise en conformité en vue de l'accueil d'une activité commerciale de type tea-room ou équivalent, permettant l'exploitation d'un espace comprenant, dans un premier temps, environ 8 à 10 tables.

La démarche proposée se décline dans un processus en deux étapes distinctes.

La première étape fait l'objet du présent préavis et concerne la demande de crédit extrabudgétaire, nécessaire à la poursuite du projet.

La seconde étape donnera lieu à un préavis municipal séparé, qui sera soumis ultérieurement au Conseil général. Ce préavis portera sur le changement d'affectation des locaux ainsi que sur la définition et le financement des travaux de mise en conformité requis, conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Financement

Le montant de la demande de crédit extrabudgétaire de CHF 45'000.- sera financé par la trésorerie courante et/ou fera l'objet d'une demande d'emprunt aux meilleures conditions du marché. Il sera comptabilisé dans le compte 96301.3439.06 « Autres charges des biens-fonds PF de l'immeuble - Les Vernettes ».

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° 3/2026 présenté le 6 mai 2026,
- Ouï les rapports des commissions des finances et ad hoc,
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

Décide

- o d'accepter la résiliation anticipée du bail à loyer selon les modalités exposées dans le présent préavis,
- o d'accepter la reprise du fonds de commerce au prix convenu de CHF 45'000.-,
- o d'accepter d'engager la procédure de changement d'affectation des locaux concernés en vue de permettre l'exploitation d'un tea-room,
- o d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles à cet effet.

Approuvé en séance de Municipalité le 20 avril 2026

Municipal responsable : M. David Mellioret

Au nom de la Municipalité
Le syndic * La secrétaire



Philippe Thévoz Vitalia Tornay