



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL n°11/2026 **Demande d'un crédit extrabudgétaire** **de CHF 45'500.- pour le changement** **d'affectation et la mise aux normes du** **local commercial - Rue du Village 8,** **immeuble des Vernettes**

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

Préambule

En date du 6 mai 2026 le Conseil général a accepté le préavis 3/2026 pour le rachat du fonds de commerce dans le but de faire évoluer le local commercial en Tea-Room, bar à café afin de favoriser un lieu de rencontre au sein 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 à 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 cédant 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 de l'état 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 Bar à café ou équivalent, l'exploitation de l'épicerie présentant une rentabilité insuffisante compromettant sa pérennité.

Sur cette base, le préavis 3/2026 a été présenté lors d'une séance du conseil extraordinaire le 6 mai 2026, qui a été accepté par 21 Oui, 12 Non, et 0 abstention.

La Municipalité a pris acte des diverses demandes des membres du Conseil pour l'évolution de ce local.

La gérance St-Clerc immobilier, sur la demande de la Municipalité, a entamé les démarches pour les divers travaux de mise aux normes et en parallèle, elle a fait une demande de prestations à Gemetris SA pour le processus du changement d'affectation par la voie d'une demande de permis de construire.

Objectifs de la démarche

Dans la suite de la validation du préavis 3/2026, la Municipalité a entamé les diverses démarches pour le changement d'affectation des locaux ainsi que leur mise en conformité en vue de l'accueil d'une activité commerciale de type bar à café ou équivalent, comme annoncé lors du Conseil général extraordinaire du 6 mai 2026.

Le processus de changement d'affectation fera l'objet d'une demande de permis de construire qui devra être conduit par un géomètre ou architecte officiel, conformément à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et son règlement d'application (LATC ; RLATC ; BLV 700.11./700.11.1). Les instances cantonales seront ainsi sollicitées en vue de la délivrance des autorisations requises nécessaires à l'octroi du permis de construire/d'exploiter.

Cette seconde étape donne lieu à ce préavis municipal, qui porte sur le processus du 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 45'500.- sera financé par la trésorerie courante. Il sera comptabilisé dans le compte 96301.3439.06 « Autres charges des biens-fonds PF de l'immeuble - Les Vernettes ».

– Processus de changement d'affectation, Gemetris SA	CHF	2'500.-
– Mise aux normes porte de secours	CHF	12'000.-
– Création d'un WC aux normes	CHF	13'000.-
– Travaux électriques	CHF	3'000.-
– Travaux de plâtrier et peinture	CHF	6'000.-
– Nettoyage des vitres extérieurs	CHF	3'000.-

Montant des travaux	CHF	39'500.-
– Divers et imprévu 15 %	CHF	5'900.-

Montant total des travaux TTC	CHF	45'400.-
Montant du crédit extrabudgétaire demandé	CHF	45'500.-
		=====

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 :

- Vu le préavis municipal n° 11/2026 présenté le 8 octobre 2026,
- Ouï les rapports des commissions des finances et ad hoc,
- Considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

- o d'accepter d'engager la procédure de changement d'affectation des locaux concernés en vue de permettre l'exploitation d'un bar à café
- o d'accorder à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de CHF 45'500.- pour le changement d'affectation du commerce et la mise aux normes des locaux
- o d'admettre le mode de financement proposé.

Municipal responsable : M. David MellioRET, Syndic

Au nom de la Municipalité

Le syndic  Le secrétaire 



David Mellioré Vitalia Torný

