



Préavis N° 7 / 2020

RAPPORT DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la demande de crédit pour l'acquisition du bien-fonds n°311
par droit de préemption au sens de la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif*

Demande de crédit de CHF 2'150'000.-



Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

OBJET DU PRÉSENT PRÉAVIS

Le présent préavis municipal vise à demander au Conseil communal l'octroi d'un crédit urgent de CHF 2'150'000.00 pour l'acquisition, par droit de préemption, du bien-fonds n°311 et le remboursement de frais du propriétaire ou de l'acquéreur.

Cette acquisition au sens de la Loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL) doit être notifiée aux parties à l'acte de vente dans un délai de 40 jours à compter de l'avis fait par le propriétaire (art. 33 LPPPL). Or, la Municipalité a reçu copie de l'acte de vente du bien-fonds concerné en date du 5 novembre 2020. Le présent rapport de la Municipalité a donc été établi en urgence, tout comme les informations portées à l'attention des commissions des finances et d'urbanisme.

Le bien-fonds n°311 représente une opportunité de développer le patrimoine de la commune qui de plus est un lieu stratégique pour elle, à savoir au cœur de la zone centre de Jouxpens-Mézery. Cette dernière est vouée à un développement notamment des équipements publics. Ceux-ci feront l'objet d'une étude participative, initiée par la Municipalité, visant à définir les intentions de développement "du Pâquis" au sens large, au courant du printemps 2021. Démarche qui devrait aboutir à l'établissement d'un cahier des charges précisant les besoins prévisibles : de la petite enfance, des écoles, des sociétés locales et de la population jeune et âgée.

DESCRIPTION DU BIEN-FONDS

Le bien-fonds n°311 (cf. situation *en page de couverture du présent rapport*) présente les caractéristiques générales suivantes :

Superficie :	1'367 m ²
Genre(s) de nature et bâtiment(s) selon RF	Habitation et rural = 113 m ² Garage = 19 m ² Place-jardin = 1'234 m ²
Affectation :	Zone Village I
Indice d'utilisation du sol :	Indice maximum non fixé dans le règlement en vigueur. Le but de la zone étant d'assurer la sauvegarde du tissu villageois qui la caractérise. Il est possible d'établir le potentiel à bâtir sur les surfaces utiles principales existantes. Sans visite intérieure du bâtiment en question, elles sont évaluées actuellement à 340 m ² ± 15 %
Types de logements et valeurs locatives :	3½ à 2'650.-/mois charges comprises 6½ à 4'100.-/mois charges comprises

Contrainte(s) territoriale(s) et/ou constructive(s) LPPPL (cf. *chapitre suivant*)

ORNI : en cas de démolition-reconstruction sur le bien-fonds concerné, la ligne à haute tension pourrait limiter l'implantation d'une nouvelle construction et nécessiter des mesures constructives.

DROIT DE PRÉEMPTION EN FAVEUR DE LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'acquisition, par droit de préemption, par la commune se fait aux prix et aux conditions fixés par l'acte de vente (cf. Annexe 1).

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, le nouveau droit de préemption vise à permettre aux communes d'acquérir, en priorité, un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir sous les strictes conditions cumulatives suivantes (art. 31 LPPPL) :

- le droit de préemption vise la création de logements d'utilité publique (ci-après LUP) ;
- il doit répondre à une pénurie de logements dans le district concerné ;
- la parcelle concernée comprend une surface d'au moins 1'500 m² ; sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

La vente du bien-fonds n°311 répond aux conditions 2 et 3 indiquées, ci-après. Cette acquisition est donc soumise à l'obligation de créer des LUP qui semble opportune pour la Municipalité.

Différentes options s'offrent à la commune pour la réalisation « sans tarder » de LUP (cf. Annexe 2). Nous retenons qu'au moins 70 % de la surface principale utile sera destinée aux LUP et que les conditions cumulatives suivantes devront être remplies :

- comprendre au moins 3 à 4 logements ;
- être destinés à la location à long terme ;
- respecter par type d'appartement les loyers et les surfaces fixées par l'Etat (cf. Annexe 3).

OBLIGATION EN LIEN AVEC L'ACQUISITION

La commune disposera d'un délai de 3 ans pour mettre à disposition d'un tiers le bien-fonds ou pour déposer une demande de permis de construire et d'un délai de 5 ans pour déposer un projet à l'examen préalable pour le cas où la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.

Le présent préavis de la Municipalité s'arrête exclusivement sur la demande de crédit pour l'acquisition du bien-fonds n°311. Si celui-ci devait être accepté, la Municipalité étudiera les options de mise en œuvre de la LPPPL en matière de création de LUP et leurs coûts respectifs.

Une nouvelle demande de crédit – au minimum pour une transformation des logements existants en LUP – est donc à prévoir dans les 3 ans à venir. En cas de refus et donc d'impossibilité de réaliser des LUP, le propriétaire et l'acquéreur contre qui le droit de préemption aura été exercé disposeront respectivement d'un droit de réméré (art. 37 LPPPL) et d'un droit d'emption (art. 38 LPPPL) au prix de vente payé par la commune.

FINANCEMENT

Le financement de cette acquisition sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

S'ajoute aux prix d'acquisition de CHF 2'090'000.00 du bien-fonds concerné, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les éventuels intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé (art. 35 al.4 LPPPL) soit pour un montant total de CHF 2'150'000.-.

Enfin, les recettes locatives à long terme devront tenir compte des conditions fixées par l'État en matière de loyers et de surfaces pour les LUP (cf. Annexe 3).

OPPORTUNITÉ ET COHÉRENCE POUR L'AVENIR DE LA ZONE CENTRE

L'acquisition du bien-fonds n°311 représente un enjeu stratégique de la zone centre à proximité du LEB et une opportunité probablement unique à long terme. Cette acquisition est cohérente dans le cadre de son futur plan directeur qui sera très prochainement proposé au Conseil Communal en matière d'aménagement du territoire en plus de l'élargissement de son patrimoine foncier et immobilier.

En effet, le bien-fonds concerné s'intègre dans le périmètre de réflexion de la zone centre de la commune. Périmètre pour lequel la diversité des usages et les potentiels de développements seront valorisés dans le cadre de la révision du PGA. Une maîtrise foncière supplémentaire de la commune dans ce secteur est une valeur ajoutée à cette acquisition. Elle s'avère en outre compatible avec la création de LUP.

Raison pour laquelle la Municipalité se devait de présenter ce préavis urgent en ayant pris soin de rencontrer, en urgence, les commissions d'urbanisme et des finances et d'éviter ainsi le risque de reproche ultérieur de ne pas l'avoir fait !

CONCLUSION

Fondé sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal

- vu le rapport de la Municipalité (préavis N° 7/2020),
- vu le rapport de la Commission des finances,
- vu le rapport de la Commission d'urbanisme,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 2'150'000.- pour l'acquisition, par droit de préemption, du bien-fonds n°311 et le remboursement de certains frais du propriétaire ou de l'acquéreur ;
2. d'autoriser la Municipalité à financer cette dépense au moyen de la trésorerie courante ou par le recours aux lignes de crédits existantes ;
3. de laisser la Municipalité le soin d'amortir cet investissement, à partir de l'exercice 2022, sur une durée de 30 ans ;
4. d'autoriser la Municipalité à engager les études nécessaires pour la création de LUP afin d'identifier l'option de mise en œuvre la plus adéquate.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Sergé Roy

Camille Bergmann

Jouxten-Mézery, le 8 décembre 2020.

Délégué de la Municipalité : M. Claude Ramseyer

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 1^{er} décembre 2020.

Annexes :

- I. Copie de l'acte de vente instrumenté le 5 novembre 2020
- II. Rapport d'expertise concernant l'acquisition, par droit de préemption du bien-fonds n°311, atelier MOPA sàrl, 26 novembre 2020
- III. Précisions concernant les surfaces et les loyers de LUP



Préavis N° 7 / 2020

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la demande de crédit pour l'acquisition du bien-fonds n°311
par droit de préemption au sens de la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif*
Demande de crédit de CHF 2'150'000.-

ANNEXE I

Copie de l'acte de vente instrumenté le 5 novembre 2020

REÇU LE - 6 NOV. 2020

Verrey & Terrier notaires

Municipalité de Jouxens-Mézery
1, chemin de Beau-Cèdre
1008 Jouxens-Mézery

Pully, le 5 novembre 2020/BV/SM

Parcelle 311 de Jouxens-Mézery
Droit de préemption

Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux,

Je vous prie de trouver en annexe une copie libre de l'acte de vente instrumenté ce jour et portant sur la parcelle 311 de Jouxens-Mézery. Le prix de vente est fixé à CHF 2'090'000 et l'acheteur est la société B.E.St. Participations SA, ayant son siège à Fribourg.

Conformément aux dispositions des articles 31 et suivants de la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, la Commune de Jouxens-Mézery bénéficie depuis le 1^{er} janvier 2020, d'un droit de préemption lui permettant d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.

À cet égard, je vous remercie de bien vouloir me faire savoir si vous envisagez, le cas échéant, d'exercer votre droit de préemption à cette occasion ou de le céder à l'État de Vaud.

Dans la négative, vous serez bien aimables de me retourner à votre meilleure convenance la déclaration jointe aux présentes, dûment datée et signée.

Si vous avez de quelconques questions en relation avec cette opération, je me tiens bien entendu à votre entière disposition pour y répondre.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, de croire à mes sentiments distingués.


Bastien Verrey, not.

Annexes (2)



DU 5 NOVEMBRE 2020

**VENTE ET
CONSTITUTION DE
DROIT D'EMPTION**

PAR DEVANT BASTIEN VERREY, NOTAIRE à Pully, _____

comparaissent : _____

d'une part : _____

1. Alexandre CHAMPERLIN, né le 4 mars 1971, marié, originaire de Le Flon, domicilié à 1092 Belmont-sur-Lausanne, 5b, chemin des Dailles, _____

2. Cyrille Gilbert CHAMPERLIN, né le 17 février 1976, marié (séparé), originaire de Le Flon, domicilié à 2740 Moutier, 15, chemin des Fauvettes, ici représenté par le comparant Alexandre Champerlin, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 30 septembre 2020, légalisée et ci-annexée (*annexe 1*), _____

(ci-après : «**les vendeurs**»), _____

d'autre part : _____

B.E.ST. PARTICIPATIONS SA, société anonyme ayant son siège à Fribourg, CHE-107.705.800, ici représentée par M. Benoît Emile Stempfel, administrateur président, qui l'engage valablement par sa signature individuelle, _____

(ci-après : «**l'acheteur**»). _____

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparants exposent ce qui suit : _____

Les vendeurs sont propriétaires communs, communauté héréditaire, de la parcelle désignée ci-après : _____

Bien-fonds Jouxkens-Mézery/311

Commune politique	5585 Jouxkens-Mézery	
Numéro d'immeuble	311	
Surface		1'366 m ² , numérique
N° plan :	2	
Désignation de la situation	Chemin de Beau-Cèdre Chemin du Chalet Vert 4	
Couverture du sol	Bâtiment (s),	132 m ²
	Place-jardin,	1'234 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation et rural, N° d'assurance : 44, 113 m ² Garage, N° d'assurance : 247, 19 m ²	
Estimation fiscale	1'215'000.00 2013 (17.09.2014)	

Propriété

Propriété commune
Communauté héréditaire,
Champerlin Alexandre 04.03.1971
Champerlin Cyrille 17.02.1976

Mentions

Aucun (e)

Servitudes

15.06.1928 007-359318	(C) Zone/quartier : restriction d'industrie ID.007-2001/004017
02.09.1960 007-359358	(C) Zone/quartier : restriction de bâtir et d'usage ID.007-2003/000972 en faveur de Alpiq Suisse SA (Alpiq Suisse AG) (Alpiq Suisse Ltd.), Lausanne (IDE : CHE-105.951.021)
12.08.1994 007-517911	(C) Canalisation (s) d'eau et de gaz ID.007-2003/000973 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucun (e)

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

Aucun (e)

Droits de gage immobilier

20.12.1991 007-502170	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 320'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10 %, ID.007-2000/002661, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
24.12.1992 007-507861	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 880'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10 %, ID.007-2000/002662, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel
20.04.1994 007-515871	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 300'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10 %, ID.007-2000/002663, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

* * *

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit : _____

II. VENTE

Article 1

Objet de la vente

Alexandre Champerlin et Cyrille Champerlin déclarent vendre à B.E.St. Participations SA, qui déclare acheter : _____

• la parcelle 311 de Jouxkens-Mézery désignée ci-dessus (ci-après : «l'immeuble»). _____

Les droits et obligations résultant du présent acte pour les vendeurs sont soumis aux principes de la solidarité, tant active que passive. Les vendeurs acceptent cette solidarité, dont la portée leur a été décrite par le notaire soussigné. _____

Article 2

État juridique

L'immeuble sera franc de tous droits ou charges autres que ceux mentionnés ci-dessus. En particulier, il sera libre d'annotation et d'usufruit.

L'acheteur confirme avoir pris connaissance, par l'intermédiaire du notaire soussigné, de la teneur et de la portée des servitudes intéressant l'immeuble.

Le plan cadastral et la surface indiquée par le Registre foncier font foi en ce qui concerne les limites et la contenance du bien-fonds.

L'acheteur reprend, à l'entière décharge des vendeurs, la responsabilité de la continuation ou de la résiliation des baux à loyer en cours affectant l'immeuble. Au cas où l'acheteur ferait usage de la faculté qui lui est réservée par l'article 261 alinéa 2 du Code des obligations de résilier un contrat plus tôt que ne le permettrait le bail, il s'engage à relever intégralement les vendeurs de tous dommages-intérêts, en capital, intérêts, frais et dépens, qui pourraient être dus aux locataires. Au surplus, l'acheteur a pris connaissance de l'état locatif ainsi que des baux et de l'état actuel des relations contractuelles entre le bailleur et les locataires; il ne formule aucune réserve à cet égard.

Il est précisé que l'acheteur ne reprend aucun contrat de gérance.

Les cédules hypothécaires qui grèvent l'immeuble seront cédées gratuitement à l'acheteur comme cédules de propriétaire, libres de tout engagement, lors de la signature de la réquisition de transfert. L'acheteur deviendra ainsi seul créancier et seul débiteur des titres, à l'entière décharge des vendeurs.

Article 3

Restrictions de la propriété foncière

L'acheteur a connaissance du fait que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Il s'agit notamment des dispositions de droit fédéral, cantonal et communal sur l'aménagement du territoire et la police des constructions, les règles de voisinage et les distances des bâtiments par rapport aux axes des routes.

À cet égard, l'acheteur confirme avoir pris auprès des services cantonaux et communaux compétents, dans la mesure qu'il estime utile et suffisante, tous renseignements relatifs aux possibilités de construction, d'agrandissement, de rénovation, de transformation, d'affectation et d'exploitation en relation avec l'immeuble et les biens-fonds environnants.

Article 4

Environnement

Les vendeurs certifient que l'immeuble n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués et qu'ils n'ont pas connaissance d'atteintes quelconques à l'environnement. Les parties confirment que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur :

- la législation en matière de protection de l'environnement;

• le diagnostic amiante exigé en cas de travaux de démolition ou de transformation portant sur des immeubles construits avant 1991; _____

• l'obligation de produire un certificat énergétique des bâtiments. L'acheteur a pris connaissance du certificat produit par les vendeurs et ne formule aucune réserve quant à la qualité énergétique du bâtiment concerné. Le certificat ne constitue pas un document contractuel; _____

• les recommandations de l'Office fédéral de la santé publique en matière de protection contre le radon. Aucune mesure de radon ni vérification de la présence éventuelle d'autres substances nuisibles à la santé n'ayant été effectuée, l'acheteur décharge les vendeurs de toute responsabilité à cet égard. _____

Article 5

État matériel

L'immeuble sera transféré dans son état matériel actuel, que l'acheteur déclare bien connaître, sous les garanties légales et sous réserve d'une usure normale jusqu'au jour du transfert. D'ici là, tous travaux d'entretien ou de réparation courants restent à la charge des vendeurs. _____

Selon l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension, tout nouveau propriétaire d'un bien immobilier est tenu de faire vérifier la conformité des installations concernées par une entreprise agréée, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. À cet égard, les vendeurs déclarent qu'un contrôle est intervenu dans cette période et que les installations sont conformes. _____

Article 6

Prix de vente

Le prix de vente est fixé à la somme de : _____

DEUX MILLIONS NONANTE MILLE FRANCS _____

(CHF 2'090'000). _____

Article 7

Païement du prix

Le prix de vente est et sera entièrement payé de la manière suivante : _____

a) par imputation de l'acompte de _____ CHF 209'000
qui a d'ores et déjà été versé sur le compte bancaire du notaire sous-
signé; _____

b) par versement du solde de _____ CHF 1'881'000
également sous forme de virement sur le compte bancaire du notaire
soussigné, le jour de la signature de la réquisition de transfert; _____

total égal au prix de vente de _____ CHF 2'090'000

Le notaire reversera l'acompte susmentionné aux vendeurs, qui en donnent ici quittance à l'acheteur, dès la vérification électronique de l'inscription du présent acte au journal du Registre foncier. _____

Article 8

Prise de possession – Transfert des profits et des risques

La prise de possession et le transfert des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert.

Un décompte de jouissance sera établi, valeur ce jour-là, par les soins et aux frais des vendeurs, dans les trois mois. Le solde en sera exigible immédiatement.

Article 9

Hypothèques légales

L'acheteur déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur l'existence possible d'hypothèques légales occultes ou d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites sur l'immeuble objet du présent acte *après le transfert de propriété*. Ces hypothèques légales couvrent notamment certains impôts cantonaux et communaux se rapportant à l'immeuble ainsi que les créances des artisans et entrepreneurs.

Les vendeurs certifient qu'ils sont à jour dans le paiement de tous impôts et de toutes autres obligations pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales sur l'immeuble; ils s'engagent en outre à s'acquitter ponctuellement de toutes obligations non encore échues, susceptibles d'une telle garantie, et à prendre immédiatement toutes mesures pour obtenir la radiation de toutes hypothèques légales qui seraient inscrites avant ou après le transfert de propriété.

Article 10

Assurances privées

L'acheteur est rendu attentif au fait que les droits et obligations découlant des contrats d'assurances privées passent au nouveau propriétaire. Celui-ci peut toutefois refuser le transfert par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.

Article 11

Signature de la réquisition d'inscription de la vente au Registre foncier

Échéance – Mise en demeure

La réquisition d'inscription de la vente au Registre foncier sera signée le **vendredi 19 février 2021 (échéance)**, jour pour lequel les parties se considèrent comme d'ores et déjà convoquées en l'Étude du notaire soussigné, à une heure à déterminer, sans autre mise en demeure.

Article 12

Peine conventionnelle

Les parties stipulent une peine conventionnelle forfaitaire de deux cent neuf mille francs (CHF 209'000) pour le cas d'inexécution du présent contrat à l'échéance prévue ci-dessus (article 11).

Cette peine est convenue au sens de l'article 160 alinéa 2 du Code des obligations, la partie non fautive pouvant demander soit qu'à la fois le contrat soit exécuté et la peine acquittée, soit que seule la peine conventionnelle soit payée.

Article 13**Caducité**

La présente vente sera caduque si, contre toute attente, elle n'est pas exécutée et qu'aucune des parties ne fait dresser un constat de carence dans le mois qui suivra l'échéance prévue ci-dessus (article 11).

Le cas échéant, les parties se trouveront déliées de toute obligation réciproque et l'acompte versé par l'acheteur lui sera restitué immédiatement, sans intérêts.

III. DROIT D'EMPTION**Article 14**

Afin de garantir les droits de l'acheteur, les vendeurs lui concèdent un droit d'emption sur la parcelle 311 de Jouxens-Mézery susdésignée, aux conditions ci-après : —

Prix : deux millions nonante mille francs (CHF 2'090'000).

Paiement du prix : le jour de l'exécution de la vente, sous déduction de tout acompte payé antérieurement.

Exercice et expiration : en tout temps dès le 19 février 2021 et jusqu'au 19 mars 2021.

Pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont également applicables.

Ce droit sera annoté au Registre foncier. Il est incessible.

IV. DISPOSITIONS FINALES**Article 15****Frais à la charge de l'acheteur**

Les frais du présent acte et des inscriptions au Registre foncier, ainsi que les droits de mutation sont à la charge de l'acheteur.

Le montant nécessaire à la couverture de ces frais sera consigné par l'acheteur en mains du notaire soussigné le jour de la signature de la réquisition de transfert.

Article 16**Frais à la charge des vendeurs**

L'impôt sur les gains immobiliers éventuellement dû est à la charge des vendeurs, de même que la commission de courtage.

Conformément aux dispositions de l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, le cinq pour cent (5 %) du prix de vente demeurera consigné auprès du notaire soussigné lors de la signature de la réquisition de transfert, en garantie du paiement de l'impôt frappant l'éventuel bénéfice réalisé par les vendeurs.

Article 17

Logement familial

Les vendeurs certifient que l'immeuble vendu ne constitue pas, pour chacun d'eux, son logement familial au sens de l'article 169 du Code civil suisse.

Article 18

Aliénation de logements loués

La présente vente n'est pas soumise à l'autorisation prévue par la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, les vendeurs certifient que l'immeuble ne comprend que deux logements.

Article 19

LFAIE

Une attestation notariée confirmant que la société B.E.St. Participations SA n'est pas soumise au régime de l'autorisation conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger sera produite au Registre foncier avec la copie du présent acte.

L'administrateur comparant certifie en outre que B.E.St. Participations SA n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger ou soumises au régime de l'autorisation conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

Article 20

Droit de préemption communal et cantonal

En vertu des articles 31 et suivants de la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée. La commune peut céder son droit de préemption à l'État.

Les parties confirment avoir pris connaissance des dispositions susmentionnées par les soins du notaire soussigné et chargent ce dernier de porter immédiatement la présente vente à la connaissance de la Commune de Jouxteus-Mézery.

Les comparants conviennent que, dans l'hypothèse où le droit de préemption serait exercé par la Commune ou l'État, le droit d'emption de l'acheteur l'emportera sur le droit de réméré des vendeurs (articles 37 et 38 de la Loi précitée).

Article 21

For et élection de domicile

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat seront jugées par les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

À défaut de domicile ou de siège en Suisse, les personnes en cause élisent domicile au Greffe du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

En vertu des articles 347 et suivants du Code de procédure civile, force exécutoire peut être conférée, à certaines conditions, aux titres authentiques relatifs à des prestations de toute nature. Informés de cette possibilité et de ses conséquences, les comparants déclarent renoncer à l'exécution directe des prestations convenues dans le présent acte. —

V. RÉQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- **Annotation** : emption au 19.03.2021 en faveur de B.E.St. Participations SA. —

DONT ACTE fait et passé à Pully, ce CINQ NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT. Après lecture par le notaire et approbation, les comparants ont signé avec le notaire. —

La minute est signée par : Alexandre Champerlin – Benoît Emile Stempfel – Bastien Verrey, not. —

Copie libre de l'acte signé établie par :



Bastien Verrey not

Procuration

Le soussigné **Cyrille Champerlin**, domicilié à 2740 Moutier,
donne, par la présente, mandat et procuration avec pouvoir de substitution à
son frère Alexandre Champerlin, à Belmont-sur-Lausanne,

aux fins de le représenter dans toutes les formalités relatives à la vente, pour le prix de CHF 2'090'000 (deux millions nonante mille francs), de la parcelle 311 dont les prénommés sont propriétaires communs, communauté héréditaire, au territoire de la commune de Jouxens-Mézery.

Aux effets ci-dessus, se présenter devant notaire, convenir de toutes clauses et conditions, signer tous actes et pièces, notamment tous actes de vente, de promesse de vente et de constitution de droit d'emption, encaisser le prix de vente, faire toutes réquisitions et, en général, tout ce qui sera nécessaire pour l'exécution du présent mandat.

Moutier, le 30 septembre 2020

(lieu et date)


Cyrille Champerlin

LEGALISATION DE SIGNATURE. Me Loris Schlüchter, notaire de la République et Canton du Jura, avec Etude à Delémont, certifie que la signature ci-devant a été apposée par Monsieur Cyrille Gilbert Champerlin, né le 17.02.1976, originaire de Le Flon, domicilié à Moutier;

- qui lui est connu.

Ainsi fait et passé à Delémont, en l'Etude, l'an deux mille vingt, ce premier octobre.

REG. B. No 358

D.d. 1^{er} octobre 2020.



Déclaration

La Commune de Jouxens-Mézery,

en sa qualité de bénéficiaire du droit de préemption prévu aux articles 31 et suivants de la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif,

se référant à l'acte de *Vente et Constitution de droit d'emption*, instrumenté en date du 5 novembre 2020 sous N° 793 des minutes du notaire Bastien Verrey, à Pully,

déclare par la présente renoncer sans réserve à l'exercice dudit droit de préemption à l'occasion de la vente de la parcelle 311 de Jouxens-Mézery à la société B.E.St. Participations SA, ayant son siège à Fribourg, pour le prix de CHF 2'090'000 (deux millions nonante mille francs).

Elle renonce de même à céder son droit à l'État de Vaud.

Jouxens-Mézery, le _____.____.2020.



Préavis N° 7 / 2020

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la demande de crédit pour l'acquisition du bien-fonds n°311
par droit de préemption au sens de la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif*

Demande de crédit de CHF 2'150'000.-

ANNEXE II

*Rapport d'expertise concernant l'acquisition par droit de préemption
du bien-fonds n°311, atelier MOPA sàrl, 26 novembre 2020*

COMMUNE DE JOXTENS-MÉZERY

Evaluation des opportunités et des contraintes concernant l'acquisition par droit de préemption du bien-fonds n°311

Note d'expertise, version du 26 novembre 2020

Sommaire :

1. Contexte de l'expertise	2
1.1 Préambule	2
1.2 Données de base du parcellaire et des constructions	2
2. Droit de préemption et création de LUP	3
2.1 Droit de préemption	3
2.2 Contraintes en cas de mobilisation du droit	3
2.3 LUP	4
2.4 Obligations en lien avec l'acquisition par droit de préemption	4
3. Contrainte(s) territoriale(s)	5
3.1 ORNI	5
4. Conclusion et appréciation	6

atelier MOPA sàrl

urbanisme et architecture

rue du Midi 8
CH . 1020 Renens
info@ateliermopa.ch

Responsable du projet:

Alexandre Budry-Wobmann
+41 78 709 88 88
alexandre@ateliermopa.ch

1. Contexte de l'expertise

1.1 Préambule

Le bien-fonds n°311 sis sur la commune de Jouxens Mézery fait l'objet d'une intention de vente entre les propriétaires actuels – MM Alexandre et Cyrille Champerlin – et la société B.E.St. Participations SA. Cette intention de vente actée par le bureau de notaires Verrey et Terrier à Pully a été portée à la connaissance de la Municipalité en application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL). Le prix de vente de la parcelle et de ses constructions est fixé à CHF 2'090'000.- Fr.

1.2 Données de base du parcellaire et des constructions

Les données de base du bien-fonds n°311 et de ses constructions sont les suivantes :

Superficie :	1'367 m ²
Genre(s) de nature et bâtiment(s) selon RF	Habitation et rural = 113 m ² Garage = 19 m ² Place-jardin = 1'234 m ²
Affectation :	Zone Village I
Indice d'utilisation du sol :	Indice non fixé. Le but de la zone étant d'assurer la sauvegarde du tissu villageois qui la caractérise, il est possible d'établir le potentiel à bâtir sur les surfaces utiles principales existantes. Sans visite intérieure du bâtiment en question, elles sont évaluées actuellement à 340 m ² ± 15 %
Principales contraintes constructives :	La distance minimale entre les façades et la limite de la parcelle est de 3 m. La longueur du bâtiment ne peut excéder 16 m. Hauteur max. faite = 10,50 et hauteurs max. corniches = 6,50 m
Etat des constructions (<u>sans visite sur place</u>)	2 logements dont un grand logement (6½) Topographie du terrain contraignant fortement les aménagements extérieurs et le dégagement des façades. Vue sur les grands paysages.
Contrainte(s) territoriale(s) et/ou constructive(s)	LPPPL (cf. chapitre 2) ORNI (cf. chapitre 3)



2. Droit de préemption et création de LUP

2.1 Droit de préemption

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, le nouveau droit de préemption permet aux communes, sous les 3 conditions suivantes, d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée (art. 31 al. 1 LPPPL) :

- Le droit de préemption vise la création de logements d'utilité publique (ci-après LUP) ;
- Il vise l'immeuble se trouvant dans un district soumis à pénurie ;
- La parcelle concernée comprend une surface d'au moins 1'500 m² ; sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

En l'état, la vente du bien-fonds n°311 est concernée par les conditions susmentionnées 2 (district Lausanne soumis à pénurie) et 3 (périmètre compact d'agglomération).

En cas d'acquisition du bien-fonds concerné, la commune de Jouxte-Mézery devra donc impérativement **créer des LUP** en référence à la condition première (cf. *sous-chapitre 2.2 LUP*).

Remarque au sujet d'une renonciation de la commune : Les communes peuvent décider de renoncer à leur droit de préemption. Cette renonciation reste valable tant que les prix, les conditions de la vente et l'identité de l'acquéreur ne sont pas modifiés. Lorsque l'acquéreur change, il apparaît que la commune dispose d'un nouveau droit de préemption.

2.2 Contraintes en cas de mobilisation du droit de préemption

La commune qui décide d'utiliser son droit de préemption le notifie aux parties à l'acte de vente dans un délai de 40 jours depuis l'avis fait par le propriétaire. L'acquisition par la commune se fera aux prix et conditions fixés par l'acte de vente.

Si elle décide d'utiliser son droit de préemption, la commune doit **vouer le bien-fonds à la construction « sans retard »** (cf. *sous-chapitre 2.4 Obligations en lien avec l'acquisition par droit de préemption*). La commune a deux options :

- se charger de la construction ;
- mettre le bien-fonds à disposition en procédant par voie d'adjudication publique (en principe en accordant un droit de superficie).

La commune doit alors **réaliser un minimum de LUP** :

- pour les bien-fonds bâtis comme c'est le cas du bien-fonds 311, **au moins 70%** de la surface principale utile (ci-après SUP) ;
- pour les bien-fonds non-bâtis ou cas de projet de démolition-reconstruction, au moins 75% de la SUP ;
- pour les bien-fonds non-bâtis lorsque la commune ne réalise pas la construction elle-même, le maître de l'ouvrage devra vouer 100% de la SUP à la création de LUP.

Enfin, l'acquéreur pourra être **indemnisé**, il aura le droit :

- si les circonstances le justifient, à une juste indemnité qui couvrira les frais qu'il a engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier.

- au remboursement des droits d'enregistrement de l'acte, aux émoluments de registre foncier, aux honoraires de notaire et aux intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur.

2.3 LUP

La loi définit (art. 27 al. 1 LPPPL) ce qu'on entend par LUP, à savoir :

- des logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement ;
- les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'art. 32 al. 1 de la loi sur le logement ;
- les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ;
- les logements à loyer abordables reconnus d'utilité publique.

Pour ces derniers, il faut que les conditions cumulatives suivantes soient remplies :

- comprendre au moins 4 logements ;
- être destinés à la location à long terme ;
- respecter par type d'appartement les loyers et les surfaces fixées par l'Etat (voir ci-après art. 27 et 28 du RLPPPL).

2.4 Obligations en lien avec l'acquisition par droit de préemption

La commune dispose d'un **délai de 3 ans** pour mettre à disposition d'un tiers le bien-fonds ou pour déposer une demande de permis de construire et d'un **délai de 5 ans** pour déposer un projet à l'examen préalable pour le cas où la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.

Si ce délai n'est pas respecté, il y aura deux conséquences ;

- le propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé disposera d'un droit de réméré. Il pourra donc demander à la commune de lui retransférer la propriété du bien-fonds, moyennant le paiement du prix ;
- l'acquéreur évincé sera quant à lui au bénéfice d'un droit d'emption. Cela lui permet d'exiger de la commune le transfert de la propriété de la chose, moyennant le paiement du prix.

Le droit de réméré du vendeur l'emporte sur le droit d'emption de l'acquéreur évincé.

2. Contrainte(s) territoriale(s)

2.1 Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non-ionisant (ORNI)

En lien avec la ligne à haute tension à proximité du bien-fonds n°311, l'analyse de l'application de l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ci-après ORNI) est succincte en raison du caractère urgent pour l'établissement de la présente expertise. Elle constitue néanmoins l'unique contrainte territoriale identifiée sur le bien-fonds concerné.

Pour rappel, l'ORNI a pour but de protéger les hommes contre le rayonnement non ionisant nuisible ou incommodant. Dans le cas présent, elle protège les lieux à usage sensible (art. 3 al. 3 ORNI), c'est-à-dire notamment les locaux situés à l'intérieur d'un bâtiment (dont les locaux d'habitation) dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée.

Les conséquences de l'ORNI dans le cadre de la définition de nouvelles zones à bâtir en présence d'installations existantes, tout particulièrement de lignes à haute tension, sont considérables en matière de « neutralisation » de terrains à bâtir. Elle traite très différemment les cas de nouvelles zones à bâtir que les cas de zones à bâtir déjà légalisées.

En raison des champs de possibilités en l'état concernant l'évolution du bien-fonds n°311, nous considérons à ce jour que l'application de l'ORNI peut avoir 2 effets majeurs :

- en cas de démolition-construction sans changement d'affectation, l'impossibilité de construire sur une partie du bien-fonds dont l'exposition au rayonnement serait jugée sensible pour les locaux d'habitation ;
- en cas de démolition-construction avec changement d'affectation dans le cadre de la révision du PGA en cours, introduction d'un périmètre de protection rendant inconstructible une partie du bien-fonds.

3. Conclusion et appréciation

Le tableau ci-dessous rend compte des principales contraintes liées à l'acquisition du bien-fonds n°311 par droit de préemption.

<i>Constructions existantes :</i>	<ul style="list-style-type: none">- potentiel à bâtir exploité à 100 % dans les conditions du règlement existant ;- typologie d'appartements existants incompatible avec les LUP.
<i>Obligations en lien avec l'acquisition par droit de préemption :</i>	<ul style="list-style-type: none">- création de 70 % de LUP ;- construction « sans retard » (3 ans ou 5 ans selon le cas) ;- indemnité au propriétaire ou à l'acquéreur.
<i>Lignes à haute tension :</i>	<ul style="list-style-type: none">- en cas d'intention de démolition-reconstruction, forte probabilité qu'une partie du bien-fonds – son extrémité nord sous la ligne à HT – soit rendue inconstructible.

En s'appuyant sur les contraintes susmentionnées et en considérant les objectifs territoriaux et politiques de la commune de Jouxens-Mézery portés à notre connaissance, cette acquisition ne nous semble pas indispensable. En outre, celle-ci présente des incertitudes financières en considérant l'obligation de créer des LUP « sans retard ».

Pour conclure, nous ne considérons pas que le refus d'acquérir le bien-fonds n°311 puisse compromettre à court et à long termes les réflexions en cours concernant l'avenir de la zone centre de la commune de Jouxens-Mézery.



Préavis N° 7 / 2020

RAPPORT DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

*relatif à la demande de crédit pour l'acquisition du bien-fonds n°311
par droit de préemption au sens de la Loi sur la préservation et la
promotion du parc locatif*

Demande de crédit de CHF 2'150'000.-

ANNEXE III

Précisions concernant les surfaces et les loyers de LUP

Précisions concernant les surfaces et les loyers de LUP (art. 27 et 28 RLPPPL)

En matière de pénurie de logement, la commune de Jouxpens-Mézery est colloquée en zone géographique V.

Les loyers max sont fixés ainsi (art 28 RLPPPL) :

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
	m2/an	m2/an	m2/an	m2/an	m2/an	m2/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

Les surfaces minimums et maximums par types d'appartement sont également contraintes (art. 27 RLPPPL) :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Min.	30 m2	50 m2	60 m2	80 m2	100 m2
Max.	40 m2	55 m2	77 m2	99 m2	121 m2

En l'espèce, si l'on part du principe que l'immeuble existant sur la parcelle n°311 dispose d'une surface utile de 340 m², il est possible d'estimer que l'adaptation des typologies existantes tendrait à créer :

- 2 appartements de 3 pièces ; chacun d'une surface de 75 m², pour un loyer max de CHF 17'550.- / an, soit un loyer max. CHF 1'462.50 / mois
- 2 appartement de 4 pièces ; chacun d'une surface de 90 m², pour un loyer max de CHF 20'790.- / an, soit un loyer max. CHF 1'732.50 / mois