

Municipalité de la
Commune de Givrins

Préavis No 05/2016
au Conseil communal

**Demande d'emprunter afin d'acquérir quatre
habitations sises à la Chèvrerie et de les
revendre aux meilleures conditions dans les
meilleurs délais**

Responsable du dossier : *Philippe Zuberbühler, Syndic*

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Introduction

La commune de Givrins est propriétaire de terrains hors territoire communal, à Arzier-Le Muids, St-Cergue et en France. Si la majorité de ces surfaces sont des pâturages et des forêts, certains terrains sont constructibles et loués sous le régime des droits de superficie ou droits distincts et permanents (DDP).

Les bâtiments sur les parcelles que la commune prévoyait de vendre se situent sur la commune d'Arzier-Le Muids, plus précisément à la Chèvrerie de Givrins. Elles sont accessibles par une route forestière goudronnée d'environ un kilomètre où l'entretien est financé par les habitants et la commune de Givrins, selon une inscription de servitude au Registre foncier datée du 28 septembre 1964. Le déneigement est entièrement financé par les habitants.

Historique

Entre février 1965 et février 1966 se sont créés 10 droits de superficie à la Chèvrerie pour une durée de 50 ans, dont la redevance s'élevait entre Fr. 280.- et Fr. 530.- selon les surfaces de terrain pour des résidences secondaires. En 2012 la redevance avait triplé.

Dans les années 1990, après différentes procédures qui se sont terminées au Tribunal Fédéral, les superficiaires de Genolier et de Givrins ont obtenu de la part de la Commune d'Arzier l'autorisation de pouvoir y résider à l'année.

Le 23 octobre 2002, le Tribunal administratif du Canton de Vaud a rendu un arrêt statuant sur le recours de la Municipalité d'Arzier-Le Muids refusant d'équiper le secteur de la Chèvrerie. Cet arrêt précise qu'il appartient aux recourants (association des superficiaires de la chèvrerie et 17 autres recourants) de procéder eux-mêmes à cet équipement ou d'en faire l'avance des frais.

Dès l'été 2004, la commune de St-Cergue approvisionnait la Chèvrerie en eau sous pression, qui s'ensuivit par la mise en conformité de l'évacuation des eaux usées avec une conduite qui traverse la forêt de Givrins pour rejoindre nos canalisations à la Bellangère.

Les taxes et une partie des coûts ont été payées par les superficiaires, mais un solde est resté non payé à la commune d'Arzier qui l'a réparti entre les communes de Genolier et de Givrins. Ceci garantissait le paiement de ce solde lors de la première vente de l'une des parcelles. Genolier s'est déjà acquitté de son montant en 2012 mais la commune de Givrins devait, selon le contrat signé en janvier 2011, s'en acquitter au plus tard au terme des DDP soit le 11 avril 2016.

Le 29 avril 2009 (Préavis N° 40) le Conseil accorde l'autorisation de donner aux bénéficiaires de droits de superficie, au lieu-dit la Givrine et la Chèvrerie, la possibilité d'acquérir le terrain qu'ils louent et d'entrer en négociation avec les personnes intéressées.

Le 23 octobre 2010 les superficiaires confirment par écrit leur intérêt pour l'achat de leur parcelle. Nous mandatons un expert neutre pour faire une estimation de la valeur des terrains. Le 10 décembre 2010 nous recevons un rapport de 19 pages justifiant la valeur des terrains, nous organisons des séances de présentation aux superficiaires, de même qu'au Conseil Communal

Le 5 octobre 2011, nous préparons un projet d'acte notarié et après plusieurs courriers, séances et négociations, le 70% des superficiaires serait prêt à accepter l'achat de leur parcelle à nos conditions.

Le 3 octobre 2012, (Préavis N°17/2012) le Conseil Communal accorde à la Municipalité une autorisation générale de vendre les terrains en DDP et le même Conseil Communal accepte un Référendum spontané qui nous oblige à faire une votation populaire.

Le 3 mars 2013, la votation populaire avec une participation de 62% de votants refuse la vente à 63,95%.

Le 28 mars 2013, la Municipalité organise une séance avec les superficiaires pour les informer de la suite à donner pour le renouvellement des DDP aux nouvelles conditions, les réactions sont très vives.

Le 19 avril 2013, nous recevons un courrier recommandé signé par les dix superficiaires qui nous confirment leur accord de renouveler aux mêmes conditions, ce qui n'est pas du tout l'avis de la Municipalité. S'ensuit beaucoup d'échanges de courriers, d'entretiens avec les superficiaires et avec le notaire.

Le 11 novembre 2015 nous réorganisons une séance avec les superficiaires, en présence de notre expert Monsieur Yves Cachemaille et notre géomètre Monsieur Etienne Bovard. Maître Thomas notaire avait entre-temps fait parvenir directement le projet d'acte notarié aux superficiaires avec la facture des frais de mutations et frais de notaire. La réaction des superficiaires fût extrêmement agressive en début de séance, mais après une discussion constructive, la conclusion fût presque positive.

Le 2 mai 2016, deux habitations sont estimées étant donné que les superficiaires ne peuvent assumer les nouvelles conditions pour des résidences secondaires et au refus de notre part de renouveler aux mêmes conditions. S'ensuit un troisième propriétaire qui renonce pour les mêmes conditions et par la suite encore un quatrième n'arrivant pas assumer ses nouvelles charges et abandonnant son chalet en espérant pouvoir racheter celui de son voisin. Nous mandatons à nouveau notre expert pour l'estimation des deux nouvelles propriétés à racheter.

Le 1^{er} septembre 2016, après quatre projets d'acte notarié, nous organisons une séance sur place à la Chèvrerie avec Maître Mennet pour discuter des derniers points et enfin nous nous mettons d'accord pour le renouvellement de 6 DDP sur dix. Deux sont signés le vendredi 23 septembre et quatre le vendredi 30 septembre 2016.

Situation

Aujourd'hui, nous avons quatre estimations de bâtiments, dont trois où les propriétaires ont d'ores et déjà accepté le prix. Le quatrième avait l'acte notarié (variante 5) prêt à être signé pour le 30 septembre, mais il a renoncé au dernier moment. Le fait que les propriétaires acceptent l'offre évite de mettre en vigueur le point V. de l'acte d'origine.

Si le refus de renouvellement provient de la Commune de Givrins, cette dernière s'engage à racheter le bâtiment à un prix fixé à dire d'arbitres, la commune de Givrins en désignant le premier, le bénéficiaire du droit le second arbitre. Ces deux arbitres désigneront à leur tour le troisième; à défaut d'entente, le Président du tribunal de Nyon sera chargé de le nommer.

Deux actes authentiques seront prévus et déposés au Registre foncier.

1) Le premier serait entre les propriétaires actuels et la Commune de Givrins exposant que le droit de superficie est échu, que les comparants conviennent que le DDP revient propriété de la Commune de Givrins contre une indemnité conforme à l'expertise acceptée par toutes les parties, dans lequel il sera également mentionné que le DDP sera prolongé par acte séparé.

2) Le deuxième acte entre la Commune de Givrins et le nouvel acquéreur dans lequel la Commune de Givrins prolonge le droit de superficie et modifie l'ensemble des conditions pour les remplacer par des nouvelles et le cède au nouvel acquéreur aux meilleures conditions, mais au minimum 8% en dessus de l'estimation.

Coûts et financement

Estimation des habitations :

1) La chèvrerie de Givrins N° 1 Résidence secondaire	180'000.00 CHF
2) La chèvrerie de Givrins N°10 Résidence secondaire	115'000.00 CHF
3) La chèvrerie de Givrins N° 9 Résidence secondaire	490'000.00 CHF
4) La chèvrerie de Givrins N° 4 Résidence principale	610'000.00 CHF

Total des expertises : 1'395'000.00 CHF

Solde dû à la commune d'Arzier :

5) Selon contrat signé le 18 janvier 2011	45'145.00 CHF
---	---------------

Total emprunt nécessaire: 1'440'145.00 CHF

Le financement serait garanti à des conditions exceptionnelles avec la possibilité de remboursement au fur et à mesure des ventes.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de Givrins,

vu le préavis No 05/2016 relatif à la demande d'emprunter afin d'acquérir quatre habitations sises à la Chèvrerie et de les revendre aux meilleures conditions dans les meilleurs délais et d'honorer le paiement du solde dû à la commune d'Arzier selon contrat du 18 janvier 2011,

ouï le rapport de la Commission de gestion,

attendu que cet objet a été porté à l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 30 novembre 2016,

décide,

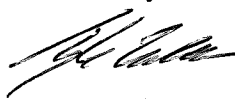
1. d'accorder à la Municipalité l'autorisation d'acquérir les quatre habitations au prix d'expert et d'honorer le contrat avec la commune d'Arzier.
2. d'autoriser la Municipalité à financer cet achat par un emprunt aux meilleures conditions, remboursable au fur et à mesure de la réalisation des ventes.
3. d'autoriser la Municipalité à revendre les quatre habitations aux meilleures conditions et dans les meilleurs délais

Ainsi délibéré en séance de Municipalité le 25 octobre 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal en séance extraordinaire du 30 novembre 2016.

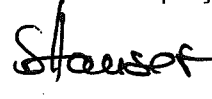
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire remplaçante



Philippe Zuberbühler



Sylvie Hauser

