

PREAVIS N° 07 - 2016 DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL GENERAL

**ACQUISITIONS ALIENATIONS ET ACHAT D'IMMEUBLES, AUTORISATION
GENERALE POUR LA DUREE DE LA LEGISLATURE 2016 - 2021**

AU CONSEIL GENERAL DE VAUX-SUR-MORGES

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Se fondant sur les dispositions de l'article 4, chiffre 6, de la Loi sur les Communes de 1956, modifiée par la nouvelle constitution de 2005 et l'article 12 chiffre 6 du règlement du Conseil général, la Municipalité vous demande une autorisation générale de statuer sur les acquisitions, les aliénations et l'achat d'immeubles.

Nous citons ci-dessous la teneur complète du chiffre 6 de l'art. 4 de la LC.

Art. 4.- Le Conseil général ou communal délibère sur :

« L'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières. L'article 44, chiffre 1, est réservé. Le conseil peut accorder à la municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions dans une limite à fixer.

1^{er} volet du préavis, Acquisition et aliénation d'immeubles

Il arrive que des immeubles (terrains, bâtiments, droits réels immobiliers), dont l'acquisition présente un réel intérêt pour la commune, soient mis en vente par leur propriétaire.

La procédure normale pour de tels achats est la suivante : la Municipalité doit présenter un préavis, une commission doit établir son rapport, et le Conseil général décide, sous réserve de la ratification de cette décision par l'Etat.

Cette procédure rend publiques les tractations en cours, attirant éventuellement l'attention d'autres intéressés, d'où une surenchère possible. De plus, elle est fort longue et peut faire échouer des transactions, parce que le vendeur est pressé de conclure ou parce qu'il reçoit d'ailleurs des offres fermes limitées dans le temps.

La procédure par promesse de vente n'élimine pas les inconvénients de la procédure normale puisque dans ce cas également, la Municipalité ne peut pas prendre un engagement ferme et que d'autre part, sous certaines conditions, le vendeur pourrait aussi se libérer.

L'autorisation générale que nous sollicitons présente les avantages suivants :

- liquidation rapide de cas peu importants ne justifiant pas la mise en route de la procédure habituelle : préavis, étude par une Commission, décision du Conseil, délai référendaire;
- possibilité pour la Municipalité de conclure certaines opérations immobilières qui n'aboutiraient pas s'il fallait les présenter au Conseil général. Il arrive souvent que le vendeur soit pressé ou opposé à la publication de son nom, des surfaces et des prix arrêtés.

Nous pouvons certifier que la Municipalité continuera sa politique en matière d'achat et de vente de terrains poursuivie par les précédents Exécutifs et admise par le Conseil général :

- sauvegarde du patrimoine général;
- achat de tous les terrains qu'il sera possible d'acquérir à des conditions intéressantes et sans provoquer une hausse des prix par une surenchère déplacée;

- regroupement des terrains communaux par des achats et des échanges, toutes les fois où cela sera possible;
- vente de terrains à compenser par des achats.

Il s'agirait d'accorder une compétence pour un montant global de Fr. 1'000'000.- (un million) valable pour les cinq ans de la législature, si ce n'est qu'une limite par cas ne doit pas être fixée. Si le montant de Fr. 1'000'000.- était atteint en cours de législature, la Municipalité devrait présenter un nouveau préavis au Conseil général.

Il va sans dire que la Municipalité s'efforcera toujours de traiter selon la voie normale et qu'elle n'aura recours qu'exceptionnellement et seulement en cas de nécessité à la compétence demandée par le 1^{er} volet.

2^{ème} volet du préavis, achat d'immeuble

La Municipalité souhaite poursuivre sa politique de placement financier basée en partie sur l'acquisition de biens immobiliers. Dans cette optique elle sollicite une autorisation d'acquérir de tels biens pour un montant maximal de fr. 3 000 000.- pour la durée de la législature. 2016 - 2021.

Ces achats resteront toutefois soumis à l'examen et au rapport d'un expert immobilier, ainsi qu'au rapport de la commission d'étude pour les achats immobiliers, désignée par le Conseil.

En conséquence de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

CONCLUSIONS

Le Conseil général de Vaux-sur-Morges,

- vu le préavis municipal n° 07 - 2016.
- oui le rapport de la Commission chargée de son étude.
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

En application des dispositions de l'article 4, chiffre 6 de la loi sur les Communes du 28 février 1956 et de l'article 12 du règlement du Conseil général,

1. d'accorder à la Municipalité l'autorisation générale de procéder à des acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières de plus de Fr. 100'000.- par cas
2. d'octroyer à cet effet un crédit global maximal de Fr. 1'000'000.- (un million), pour la durée de la législature 2016 - 2021.
3. de financer cette dépense par la trésorerie courante.
4. de demander à la Municipalité de présenter un rapport circonstancié sur toute acquisition réalisée dans le cadre de cette autorisation générale.
5. d'accorder une autorisation générale, valable pour la législature 2016 - 2021 d'aliéner des immeubles ou des droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de Fr. 100'000.- par cas, charges éventuelles comprises.
6. d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 3'000'000.— pour l'achat d'objets immobiliers.
7. de soumettre ces achats à l'accord préalable de la commission d'étude pour les achats immobiliers
8. de financer ces achats par un prélèvement sur le fonds de réserve « investissements futurs » n° 9282.4 ou par le biais de l'emprunt.

L'approbation du Département des institutions et des relations extérieures est réservée, en vertu de l'article 4, chiffre 6, de la loi du 28 février 1956 sur les communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 3 octobre 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Vincent Denis Syndic

Raymond Stoudmann secrétaire

Approuvé par le Conseil général dans sa séance du 31 octobre 2016

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

François Menzel Président

I

Raymond Stoudmann secrétaire