



Onnens, le 30 septembre 2011

MUNICIPALITÉ
1425 ONNENS VD

PREAVIS MUNICIPAL N° 07/2011

Demande de crédit pour l'acquisition du chalet au bord du lac sis sur la parcelle No 375

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Feu Mme Lydie Berger, mère de M. Pierre-André Berger, était au bénéfice d'un droit de superficie grevant la parcelle No 375 du RF d'Onnens, conformément à l'acte constitutif daté du 3 novembre 1999.

Mme Lydie Berger, décédée le 24 novembre 2009, était domiciliée de son vivant à la rue du Pontet 2 à Onnens.

La parcelle en question, propriété de la commune d'Onnens, est située au bord du lac, où comme sur les parcelles avoisinantes y est érigé un chalet à usage temporaire (week-end), sans eau ni électricité.

Les conditions particulières de cessibilité sont décrites aux chiffres V et VI de l'acte constitutif et stipulent en résumé que le droit de superficie ne peut être transmis héréditairement que si le bénéficiaire réside sur la commune d'Onnens. Si tel n'est pas le cas, et que le ou les héritiers ne cèdent pas leur droit à un tiers agréé, le droit de superficie est résilié pour la fin de l'année qui suit celle du décès.

Le chapitre IV de l'acte constitutif prévoit qu'en cas de résiliation, la construction fait retour au propriétaire du sol, moyennant versement, par celui-ci au superficiaire, d'une indemnité correspondant « à la valeur de la construction au jour du retour, telle qu'établie par entente entre les parties, ou, à défaut d'entente, par collègue arbitral institué au chiffre IX de l'acte constitutif ».

Selon le certificat d'hérédité du 23 juillet 2010, M. Pierre André Berger est le seul héritier de feu Lydie Berger. Monsieur Berger n'étant pas domicilié à Onnens, le droit de superficie est donc réputé résilié pour le 31 décembre 2010.

Monsieur Berger a tenté de trouver un acquéreur résidant à Onnens, pour un prix situé entre 80'000.- et 100'000.- CHF basé sur une expertise privée demandée par ses soins. Cette expertise tient compte de la situation de la parcelle et des aménagements de la rive.

M. Berger a été contacté par au moins 5 personnes de la commune qui se sont intéressées à la reprise du chalet. Cependant elles n'ont pas donné suite, le montant demandé étant jugé trop important. Il est à préciser que l'usage dans des cas similaires, prévoyait une cession des constructions de l'ordre de 20'000.- CHF. La commune en son temps avait transmis cette information aux acquéreurs potentiellement intéressés qui s'étaient renseignés au bureau communal.

La commune a quand à elle annoncé d'emblée qu'elle n'entrerait pas en matière pour la somme de 80'000.- CHF, et a fait une proposition de rachat de la construction à hauteur de 20'000.- CHF, proposition refusée par M. Berger.

Il a donc été constitué une commission d'arbitrage, présidée par Me Denis Merz et constituée de Me Claude Ramoni, avocat, et M. Michel Porchet, Maître charpentier de Fiez.

Le but de cette commission a été de définir la valeur de la construction, sans tenir compte de la situation.

Au vu de l'importance du différent, et après prise d'avis de droit, une séance de conciliation a eu lieu le 6 septembre 2011, tenue sur le lieu du litige, étaient présents :

- La commission arbitrale (Me Merz, Me Ramoni et M. Porchet)
- Monsieur Berger et son avocate, Me Lammar
- La commune d'Onnens, Monsieur Portner, syndic, Monsieur Meyrat, municipal, et Me Nicole, avocat de la commune.

Résumé de la séance :

- Monsieur Berger et son conseil maintiennent vouloir la somme de 80 à 100'000 comme indemnité.
- La Municipalité maintient le chiffre de 20'000.-, mais concède de laisser tomber la somme de 6'000.- d'arriérés concernant des travaux forestiers et les taxes de superficie des années 2009, 2010 et 2011.
- La commission arbitrale arrive à une estimation de 60'000.-
- Après discussion et prise de conseil auprès de son avocat, la municipalité propose de verser à M. Berger la somme de 60'000.- moins 5'000.-, soit 55'000.- pour solde de tout compte.
- Monsieur Berger accepte, et convient de débarrasser l'endroit pour le 31.12.2011.
- La municipalité informe toutes les parties que cet accord est subordonné à l'acceptation de la municipalité dans sa séance du 12.9.2011, et du présent préavis par le Conseil Général le 31.10.2011.
- Chaque partie assume ses frais de justice, les frais de la commission arbitrale étant partagés en 2 parties égales.

IMPORTANT : Selon notre avocat, il est possible d'attaquer la décision de la commission arbitrale, et que dans ce cas un expert fixera la valeur (qui selon Me Nicole ne sera pas différente de celle du trio arbitral), avec le risque de devoir payer en plus de la somme due, les frais d'avocats de la partie adverse. Me Nicole recommande donc chaudement de procéder selon l'accord établi le 6.9.2011.

Après l'achat de ce chalet, la commune pourra en disposer librement, soit le revendre ou le louer..

Mode de financement :

La municipalité propose de payer le chalet par la trésorerie.

Afin de régler le litige en cours dans les meilleures conditions financières, la municipalité propose au Conseil général de prendre les décisions suivantes :

L'assemblée du Conseil Général :

- Vu le préavis de la municipalité,
- Ouï le préavis de la commission chargée de rapporter à ce sujet
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

Décide :

- D'autoriser la municipalité à acquérir le chalet sis sur la parcelle n°375 RF de la commune d'Onnens, pour le prix de 55'000.- CHF, financé par la trésorerie et de mettre l'acquisition pour une valeur équivalente à l'actif des comptes.

Délégué municipal : M. Cédric Meyrat

Le présent préavis, approuvé par la municipalité dans sa séance du 26 septembre 2011, sera présenté au Conseil Général le lundi 31 octobre 2011.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic



A. Portner



La Secrétaire



R.-M. Lehmann