COMMUNE DE
BEX

AU CONSEIL COMMUNAL DE BEX

PRÉAVIS N° 2018/11

Acquisition du chalet « Paillasse » situé à Bovonne

Bex, le 31 octobre 2018

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

L'objet de ce préavis est l'unique chalet de l'alpage de Bovonne qui n'est pas propriété de la Commune de Bex, à part celui situé sur le droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordé à la Société d'alpage pour la fabrication de son fromage.

L'immeuble qui nous concerne est également au bénéfice d'un DDP, sous n° 4849, inscrit le 1er septembre 1969 en faveur de M. Louis-Philippe Amiguet. Il porte sur 82 m^2 et est facturé fr. 24.-- l'an. Aucune échéance n'est précisée par ce droit. Le Registre foncier nous a informés le 9 août 2017 qu'il lui avait été impossible de retrouver une quelconque trace d'acte juridique relatif à sa constitution !

Toutefois, selon les documents dont nous disposons, ce DDP existait déjà en 1907 puisque le 21 septembre de cette année-là il a été vendu par les hoirs de Szilassy à la famille de Charles-Henri Blanc, grand-père de l'actuel propriétaire.

2. Historique

A cet endroit, un chalet aurait été bâti en fin de XIIe, début du XIIIe siècle, sur l'initiative d'un noble italien. Le recensement architectural du canton de Vaud d'octobre 1981 mentionne pour la bâtisse actuelle : plan 1808-1810, chambre, écurie à Jean-Louis Billard.

Selon F. Gerber (Gens de Bex, les Szilassy à Soressex), J.-L. Billard fit l'acquisition du chalet existant en 1852 et en fit construire un second en 1865. Jean-Louis Billard et son épouse Elisabeth née Hope, restés sans enfants, ont instituée unique héritière Laure Correvon, future épouse de Jules de Szilassy. Les héritiers de ce dernier vendirent le chalet en 1907 à la famille de Charles-Henri Blanc.

Par ailleurs ce chalet a servi de poste d'observation durant la seconde guerre mondiale.

3. Contexte

Lorsque que M. Louis-Philippe Amiguet a projeté de vendre son chalet, il s'est approché de la Commune de Bex pour régulariser la situation décrite plus haut par l'établissement d'un nouvel acte notarié arrêtant précisément les termes du DDP 4849.

Par la même occasion, et bien qu'un privé souhaite acquérir ce bien, il nous a demandé si celui-ci était susceptible d'intéresser notre commune, question qui a provoqué le présent préavis.

Précisions :

a) compte tenu du prix convenu, cette acquisition pourrait se faire sans le consentement du Conseil communal. Toutefois, vu les investissements à prévoir pour la réhabilitation de ce chalet, la Municipalité a jugé opportun de requérir l'accord du législatif ;

b) il s'agit là de l'achat d'un bien qui fera partie du patrimoine financier de la commune, soit un objet non nécessaire à son fonctionnement. La question est plus de savoir si la Commune de Bex souhaite que le seul chalet de cet alpage qu'elle ne possède pas devienne sa propriété, ou non.

4. Prix d'achat

Après visite et vu les travaux à entreprendre, la Municipalité a articulé comme possible une entrée en matière à hauteur de fr. 120'000.--. La participation aux frais de la construction de la route du SAF Béroud - Les Pars - Bovonne et l'adduction de l'eau ayant à eux seuls coûté fr. 37'721.65 à l'actuel propriétaire, le prix finalement convenu entre les parties est de **fr. 150'000.- -** .

Bien qu'il ne soit pas nécessaire de les entreprendre dans l'immédiat, les travaux qui permettraient la location de ce bien ont été grossièrement estimés à fr. 350'000.--.

Une fois ceux-ci réalisés, il est concevable de pouvoir louer ce bâtiment fr. 10'000.-- par an vu les fr. 6'000.-- encaissés par année pour chacun des autres chalets de Bovonne qui sont de moindres dimensions. Une mise à disposition des sociétés bellerines est également envisageable.

A l'indice 125 la taxation ECA est de fr. 350'520.-- pour un volume de 418 m^3. Estimation fiscale : fr. 62'000.--.

5. Description

- Rez-inférieur : local de 47 m^2 à fonction de cave et réserve de bois.
- Rez-supérieur : salon indépendant en annexe nord, entrée avec cuisine et âtre d'époque, 1 coin à manger, 2 chambres, 1 local réserves et garde-manger, 1 WC.
- Combles : 2 chambrettes et 1 sous-pente périphérique servant de dortoir.

6. Conclusion

La Municipalité préconise d'acquérir ce chalet afin de pouvoir gérer la totalité des immeubles du hameau de Bovonne.

Comme mentionné plus avant, bien qu'intéressant en tant que patrimoine, ce chalet n'est pas nécessaire au fonctionnement de la commune, mais son prix d'achat est raisonnable et les frais de sa remise en état peuvent être échelonnés dans le temps.

En conclusion, la Municipalité à l'honneur de vous demander, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter les conclusions suivantes :

vu le préavis municipal n° 2018/11 ;

ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cette requête ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Le Conseil communal de Bex décide :

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir le chalet « Paillasse » sis à Bovonne pour le prix de fr. 150'000.-- + frais d'achat,
2. de porter cet objet à l'actif du bilan, terrains et bâtiments du patrimoine financier n° 9123.001, pour la valeur fiscale qui lui est attribuée et d'amortir la différence par le fonds de réserve « achat de terrain » n° 9282.007,
3. de financer cet investissement conformément aux dispositions fixant le plafond d'endettement pour la législature 2016 - 2021 que le Conseil communal a votées dans sa séance du 5 octobre 2016.

Dans l'intervalle, nous vous présentons, Monsieur le Président du Conseil, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations les meilleures.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :	Le secrétaire :
P. Rochat	A. Michel

Délégués de la Municipalité : Pierre Rochat, syndic
Jean-François Cossetto, municipal

Annexes : extrait RF de la parcelle n° 4849
police ECA
lettre du 9 août 2017 du Registre foncier

Date d'impression: 17.07.2017
Heure: 09.33
Nom Prénom: Zuber Pierre-André

Extrait du registre foncier Droit distinct et permanent Bex / 4849

canton de vaud

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2 Bex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4849
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 63837 94545 10
DDP	Aucune
Surface	82 m², numérisé
Mutation	18.07.2003 001-2003/2751/3 Numérisation
Autre(s) plan(s):	
No plan:	223
Part de surface grevée	Bex 2/4284 82 m²
Désignation de la situation	Bovonnaz
Couverture du sol	Bâtiment(s), 82 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment, 82 m², N° d'assurance: 2517
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	62'000.00 RG1996

Propriété

Propriété individuelle

Amiguet Louis-Philippe 13.09.1944 01.09.1969 001-230985 Donation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 11.07.2017 Aucune

Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes\:

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

POLICE D'ASSURANCE

CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS

BATIMENT

AGENCE ECA
AV. CHEVRON 3
1860 AIGLE
TEL: 025 / 28 00 11
FAX: 025 / 28 00 12

AMIGUET - TOURNIER
LOUIS PHILIPPE
CH. RIANT-VAL 8
1012 LAUSANNE

R 11 OCT. 2018
Commune de Bex
Secrétariat municipal

DISTRICT : 1 AIGLE
COMMUNE : 2 BEX
BATIMENT : 2517

NUMERO ASSURE : 1.157.775.6
NUMERO POLICE : 5102
EFFET LE : 30/07/1996

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGEE AVEC L'ECA

POUR 1996, INDICE 108
VALEUR INDEXEE : FR. 302.850
PRIME ANNUELLE : FR. 272,60

VOLUME TOTAL : 418 M3
TAUX MOYEN : 0,90 %0

SITUATION : AU VILLAGE DE BOVONNE BEX
AFFECTATION : HABITATION "CHALET LA PAILLASSE"
DERNIERE TAXATION : JUILLET 1996

MOTIFS :
ADAPTATION DE VALEUR
ADAPTATION DE TAUX DE PRIME

PULLY, LE 09 AOUT 1996

Bappol1.jfd

LES VOIES DE RECOURS SONT INDIQUEES AU VERSO

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Registre foncier d'Aigle
et de la Riviera
Cour-au-Chantre
Rue du Simplon 24
Case postale 1028
1800 Vevey 1

Municipal | CB | VC

R 10 AOUT 2017

Commune de Bex
Secrétariat municipal

MUNICIPALITE DE BEX
Rue Centrale 1
Case postale 64
1880 BEX

PORTE A L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE DE MUNICIPALITE DU:
9 OCT. 2017

Réf. : Nathalie Mutzenberg

Vevey, le 9 août 2017

V/réf. : AM/fr./42.50.41 – 1451

DDP de superficie 4849 (Amiguet Louis-Philippe) sur le fonds 4284 de Bex propriété de la Commune de Bex

Madame, Monsieur,

Votre demande du 2 ct concernant l'objet susmentionné nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

Nous réitérons les informations qui vous ont été transmises par Mme Mutzenberg, Substitut du Conservateur du Registre foncier d'Aigle et de la Riviera, lors de l'entrevue qui a eu lieu le 7 avril 2017 en vos locaux au sujet de certains DDP (dont le 4849) inscrits sur les parcelles 4284 (Bovonnaz) et 4871 (Javernaz), soit :

- qu'après recherches sur les anciens feuillets papier, il nous a été impossible de retrouver une quelconque trace d'actes juridiques de constitutions de DDP;

- qu'il vous a été proposé de prendre contact avec les propriétaires des DDP concernés afin de régulariser la situation par l'établissement d'actes notariés.

Afin d'étayer ses propos, Mme Mutzenberg vous avait remis des copies des feuillets concernés ainsi qu'un exemple d'acte de 1985 qui régularisait un cas similaire. Nous joignons de nouvelles copies de ces documents à notre courrier.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous adressons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Conservateur :

REGISTRE FONCIER D'AIGLE ET DE LA RIVIERA

Annexes : - ancien et nouveau feuillet 4284
- ancien et nouveau feuillet 4849
- copie de l'acte 305'156 du 03.09.1985 régularisant le DDP 4880 sur le fonds 4871