



Municipalité

Au Conseil communal de L'Abbaye

L'Abbaye, le 6 septembre 2021

Préavis municipal N° 09/2021
DEMANDE D'AUTORISATION DE PROCÉDER À
L'ACQUISITION AUX ENCHÈRES DU BÂTIMENT
SIS SUR LA PARCELLE RF 1234 DE L'ABBAYE,
RUE DE LA GARE 2, LE PONT

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers,

Le vendredi 15 octobre 2021, à 14h00, à la rue des Moulins 10, BAC-Y salle du rez inférieur, à Yverdon-les-Bains, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois procédera à la vente aux enchères publiques et sans garantie de l'immeuble suivant : COMMUNE DE L'ABBAYE, Rue de la Gare 2, Le Pont Parcelle RF n° 1234 consistant en un bâtiment (assurance n° 17) de 101 m² et une place-jardin de 144 m², soit une surface totale de 245 m².

Conformément aux renseignements pris auprès de Monsieur le Préfet, Etienne Roy, la Municipalité dépose en urgence le présent préavis faisant suite à l'annonce.

Pascal Rossé, préposé à l'Office des poursuites, a informé la Municipalité que dans le cadre de la procédure de vente aux enchères de l'immeuble, lors d'une procédure d'exécution forcée (art. 3 LPPPL), il n'est pas possible de faire valoir son droit de préemption.

SITUATION

La parcelle se trouve à l'extrémité du Pont, en face du bancomat, à la Rue de la Gare 2. La parcelle RF 1234 a une surface totale de 245 m² et située en zone du village ; elle est plate, de forme trapézoïdale et comprend un appartement de 5 pièces aménagé en duplex (rez-de-chaussée et combles), ainsi qu'un garage et cave-économat au rez-de-chaussée.



Image 1 : Vue de dessus avec le terrain attenant.

Selon la police ECA, la construction date de 1920. Il faut préciser que les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).

Peu ou pas de rénovations n'ont été effectuées ces dernières années, uniquement un entretien minimal et le changement de la chaudière à mazout en 2012 comme en témoignent les images ci-après.



Image 2 : Façades sud et ouest



Image 3 : Façade nord et est

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	3
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	3
	Charpente	80-100 ans	3
Gros œuvre 2	Couverture (toiture)	40-60 ans	3
	Revêtement de façades	25-40 ans	3
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	3
	Volets	30-40 ans	3
	Isolations	25-40 ans	3
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	3
	Agencement de cuisine	15-25 ans	3
	Revêtements de sols	20-40 ans	3
	Revêtements de murs et plafonds	10-25 ans	3
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (appareils)	20-35 ans	3
	Appareils de cuisine	10-20 ans	1 2
	Chauffage (production)	20-30 ans	1 2
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	3

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Définition des notations

- 1 Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
- 2 Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
- 3 Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)
Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

Tableau 1 : Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment

D'importantes rénovations sont à prévoir, voire une rénovation lourde. La réfection de l'enveloppe thermique du bâtiment sera également nécessaire.

Néanmoins, la Municipalité trouve que cette acquisition a un potentiel très intéressant lié au fait que la commune est propriétaire de la parcelle contigüe 1236, rue de la Poste 2, et que cela donnerait un potentiel pour le futur (groupement de biens-fonds/remaniement parcellaire).



Image 4 : Parcelle communale RF 1236 commune de l'Abbaye

De plus, le comité de l'office du tourisme se pose la question de longue date d'une implantation plus proche du tourisme sur le village du Pont sans pour autant renoncer au Centre Sportif qui connaît également ses moments de fortes affluences, mais il ne serait pas exclu de déplacer tout ou une partie des bureaux et d'offrir des prestations telles que locations de vélos électriques, VTT ou autres. Il est possible également d'envisager l'implantations d'autres petits commerces de proximité.

Cela permettrait également d'améliorer la visibilité sur le passage piéton.

A ce stade des démarches, aucun projet n'est réellement fixé, mais les opportunités sont trop nombreuses pour laisser passer cette occasion.

Les conditions de vente, les états des charges et descriptifs, ainsi que le rapport de l'expert sont à disposition des amateurs jusqu'au jour de la vente, Ces documents sont en particulier consultables sur internet (www.vd.ch/poursuites, rubrique Ventes et enchères).

PROCÉDURE

Office des Poursuites - conditions de vente aux enchères pour une poursuite en réalisation de gage notamment :

- l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix d'adjudication de CHF 160'000.--,
- les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères,
- immédiatement après la 3ème crie et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte de CHF 40'000.-- (attention, l'acompte doit être viré min. 2 jours avant l'enchère, à l'OP).

Si la Commune est intéressée par ce bien, elle devra être représentée lors de la vente aux enchères par le syndic et la secrétaire (art. 67 LC), et :

- a. Produire la décision du Conseil communal pour la dépense en question (extrait de décision du Conseil communal - préavis 07/2021 « demande d'autorisations générales », ainsi que le préavis en urgence – préavis 09/2021 « demande d'autorisation de procéder à l'acquisition aux enchères du bâtiment sis sur la parcelle RF 1234 de L'Abbaye, rue de la Gare 2, Le Pont »,

- b. Confirmation que le syndic et la secrétaire sont bels et bien en fonction,
- c. Carte d'identité du syndic et de la secrétaire.

Ne voulant pas dévoiler les intentions de la Municipalité du fait que cette vente est aux enchères, nous sollicitons une autorisation de dépense exceptionnelle avec un vote de confiance, pour un montant raisonnable, basé sur nos connaissances des ventes sur la Commune.

CONCLUSION

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

Le Conseil Communal de L'Abbaye

- Vu le préavis 09/2021 du 06 septembre 2021 de la Municipalité,
- Oûi le rapport de la commission chargée de l'étude,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. **d'accorder** à la Municipalité, une autorisation de dépense exceptionnelle avec un vote de confiance, pour un montant raisonnable.
2. **de porter** le montant à l'actif du bilan, compte à définir.

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité, dans sa séance du 6 septembre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  Christophe Bifrare	 <p>The seal of the Municipality of L'Abbaye is circular with a blue border. Inside, it features a coat of arms with a shield, a crown on top, and the words 'LIBERTÉ ET PATRIE' on a banner. The text 'MUNICIPALITE DE L'ABBAYE' is written around the inner edge of the seal.</p>	La Secrétaire  Laetitia Nicod
--	--	---

Municipalité : Christophe Bifrare, Carole Harlé, Patrick Berktold, Luc Berney, Claude Piazzini

Délégués municipaux : Christophe Bifrare, syndic, Patrick Berktold, vice-syndic

Membres de la Commission chargée de l'étude du préavis 09/2021 :

Rapporteur : Roméo Cabras
Membres : Pascale Meylan
Nadine Touri
Yoan Bignens
Stefan Blondeau
Suppléants : Julia Bifrare
Matthieu Reymond