



## MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal  
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 9 mars 2012

### PREAVIS N° 2/2012

#### ***Vente de parcelles sises sur le territoire de la commune de Leysin RF 1013, 1024 et 1643 et bâtiment ECA 562***

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet de proposer au Conseil communal la vente à Mme et M. Brigitte et Max Knecht des biens-fonds RF 1013, RF 1024 (superficie en zone agricole) et RF 1643, propriétés de la commune d'Ormont-Dessous situés sur le territoire de la commune de Leysin, aux lieux-dits « Crette » et « Planchettes ».

#### **2. Historique**

En 1931, la bourse des pauvres de la commune d'Ormont-Dessous fut instituée héritière de tous les biens non légués qui composaient l'actif de la succession de Feu Lina Bonzon, décédée le 25 octobre 1931. Selon les désirs de la testatrice, ces biens devaient constituer une fondation. Le Conseil communal de l'époque ayant accepté la libéralité de la disposante, la Fondation Bonzon-Burlet a été constituée. Jusque vers 1960, la fondation a toujours été en mesure de remplir son but, à savoir venir en aide aux personnes indigentes des familles Bonzon et Burlet, originaires d'Ormont-Dessous et domiciliées dans les communes d'Ormont-Dessous et d'Ormont-Dessus. Par contre, depuis 1965, les comptes accusaient des déficits et le but de la fondation a donc cessé d'être réalisable, ce qui a mené la Municipalité à présenter au Conseil communal le préavis 190/1968 « Réorganisation financière de la fondation Bonzon-Burlet ». Ce préavis demandait au Conseil communal, entre autres, d'autoriser la Municipalité à vendre de gré à gré à la commune d'Ormont-Dessous, pour le prix de Fr. 40'000.-, la propriété agricole que la Fondation Bonzon-Burlet possédait à Crettaz rière Leysin, soit : Crettaz pré 28'829 m<sup>2</sup>, Crettaz habitation 290 m<sup>2</sup> et Planchettes pré 18'642 m<sup>2</sup>, autorisation octroyée par le Conseil communal dans sa séance du 19 décembre 1968.

#### **3. Situation actuelle**

Les parcelles RF 1013, 1024 et 1643, sises sur le territoire de la commune de Leysin et propriétés de la commune d'Ormont-Dessous, sont louées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 à Mme et M. Knecht. En automne dernier, ces derniers ont approché la Municipalité afin de savoir

dans quelle mesure elle serait disposée à entrer en matière pour la vente de ces biens-fonds situés hors du territoire communal.

Suite à cette demande, la Municipalité a mené une réflexion de laquelle ressortent notamment les points suivants :

- Ces biens-fonds sont situés hors du territoire, par conséquent ne font pas partie du patrimoine communal.
- Construit en 1861, le bâtiment ECA 562 a nécessité de nombreux travaux depuis son acquisition par la commune d'Ormont-Dessous. Pour exemples, au cours de ces dix dernières années, les travaux suivants ont été réalisés : remplacement du potager à bois et électrique à la cuisine, rénovation de la salle de bain, remplacement des chéneaux et pose de fenêtres isolantes. Des travaux de réfection et de rénovation dans la cuisine et dans les chambres, ainsi que d'importants travaux d'isolation doivent être entrepris à court terme. Le rural, quant à lui, nécessitera également des travaux à brève échéance. Les coûts de rénovation et les charges fixes ne sont pas couverts par les loyers qui s'élevaient à Fr. 760.-/mois pour l'appartement et à Fr. 2'140.-/année pour le rural. Au vu de l'état général du bâtiment, ces loyers peuvent difficilement être augmentés.
- La zone à bâtir de la parcelle RF 1024, d'une surface d'environ 2'626 m<sup>2</sup>, reste propriété de la commune et peut faire l'objet d'un morcellement où 3 parcelles constructibles pourraient voir le jour et être vendues au prix du marché, à savoir plus de Fr. 200.- le mètre carré.
- La manne financière de la vente de ces différents biens-fonds permettrait à la Municipalité d'investir plus facilement dans l'entretien du patrimoine communal et d'acquérir des biens sur son territoire.
- La Municipalité est sensible au maintien de l'agriculture en montagne et ne souhaite pas voir disparaître des exploitations agricoles.

Au vu de ces éléments, et tenant compte des excellentes relations que la Municipalité a toujours entretenues avec Mme et M. Knecht, elle a décidé d'entrer en matière sur leur demande, sous réserve de la décision du Conseil communal, pour la vente des parcelles mentionnées ci-dessus, à l'exception de la surface de la parcelle RF 1024 non construite d'environ 2'626 m<sup>2</sup> située en zone à bâtir « zone hameaux ».

Mme et M. Knecht ont alors mandaté l'Union suisse des paysans, département fiduciaire et expertise, à Brugg, afin d'établir une estimation de la valeur vénale de ces parcelles. Cette expertise a été remise à la Municipalité.

#### 4. Description des biens-fonds RF 1013, 1024 et 1643

##### Parcelle RF 1013 « Planchettes »

Répartition du sol	Terrain agricole	18'642	m <sup>2</sup>
--------------------	------------------	--------	----------------

##### Parcelle RF 1024 « Crette »

Répartition du sol	Superficie en zone agricole	23'931	m <sup>2</sup>
	Superficie en zone hameaux	2'626	m <sup>2</sup> (surface à détacher)

##### Parcelle RF 1643 « Crette »

Zone d'affectation : L'intégralité de cette parcelle se trouve en zone hameaux.

Répartition du sol :	Pré-champ	1'626	m <sup>2</sup>
	Jardin	270	m <sup>2</sup>
	Zone bâtie, immeuble	302	m <sup>2</sup>
	Places/chemins fixes	364	m <sup>2</sup>
	Total surface de la parcelle	2'562	m <sup>2</sup>

Classification de zone La zone hameaux sert à la conservation des hameaux de Veyges et Crettaz. Elle est principalement destinée à l'habitation et à l'exploitation de bâtiments nécessaires à l'agriculture.

## 5. Vente

La vente de ces biens-fonds serait en faveur de Mme et M. Knecht, actuels locataires, qui souhaitent réorganiser leur mode de travail afin de faire face à l'avenir de manière sereine avec leurs enfants intéressés par la profession.

Le prix proposé par la Municipalité, tenant compte des travaux réalisés par les locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et de l'estimation de la valeur vénale établie par l'Union suisse des paysans, est de Fr. 380'000.-, frais de notaire à charge des acquéreurs.

## 6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

**Vu** le préavis municipal no 2/2012 du 9 mars 2012,  
**Ouï** le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,  
**Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

- **d'autoriser la Municipalité à vendre à Mme et M. Brigitte et Max Knecht les biens-fonds suivants :**
  - **parcelle RF 1013, d'une surface de 18'642 m<sup>2</sup>, située en zone agricole,**
  - **terrain agricole de la parcelle RF 1024 d'une surface de 23'931 m<sup>2</sup>,**
  - **parcelle RF 1643, d'une surface de 2'260 m<sup>2</sup> et bâtiment ECA 562, d'une surface de 302 m<sup>2</sup> ;**
- **de fixer le prix de vente à Fr. 380'000.-, frais de notaire à charge des acquéreurs ;**
- **d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette opération.**

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic



Annie Oguey



La Secrétaire



Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 mars 2012

Délégués municipaux : Mme Annie Oguey, Syndic  
 M. Philippe Morier, Municipal