



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 16/2021
AU CONSEIL COMMUNAL

**AUTORISATION GÉNÉRALE DE STATUER SUR LES ACQUISITIONS
ET LES ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES
LÉGISLATURE 2021-2026**

St-Sulpice, le 6 septembre 2021

**AUTORISATION GÉNÉRALE DE STATUER SUR LES ACQUISITIONS ET LES ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES
LÉGISLATURE 2021-2026**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

En date du 12 octobre 2016¹, votre Conseil communal a accordé à la Municipalité l'autorisation générale de statuer sur les aliénations et les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, dans une limite de CHF 50'000.00 par cas, charges éventuelles comprises pour la durée de période législative 2016-2021, et ceci jusqu'au 30 juin 2021.

Le présent préavis a pour but le renouvellement de cette autorisation générale pour la législature 2021-2026, avec une adaptation des montants.

2. BASES LÉGALES

Conformément à l'art 4 al.1 chiffre 6 LC, le Conseil communal délibère, entres autres, 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 en fixant une limite ». Cette disposition est reprise à l'art 17 chiffre 5 RCC.

De plus, et à l'instar de l'art 4 al. 2 LC, l'art 17 al. 2 RCC dispose que « les délégations de compétence prévues aux chiffres 5, 6, 8 et 11 sont accordées pour la durée d'une législature et jusqu'au 31 décembre de l'année du renouvellement intégral des autorités communales, à moins qu'elles ne figurent dans un règlement arrêté par le Conseil. Ces décisions sont sujettes au référendum. La Municipalité doit rendre compte, à l'occasion du rapport sur sa gestion, de l'emploi qu'elle a fait de ses compétences ».

L'art 42 al. 1 chiffre 2 LC attribue à la Municipalité l'administration des biens communaux dont, en particulier, le domaine privé communal ainsi que le domaine public et les biens affectés aux services publics. Enfin, l'art 44 al.1 chiffre 1 accorde à la Municipalité la compétence de statuer sur l'acquisition de servitudes ne comportant aucune charge pour la commune.

Il est d'usage, dans la majorité des communes du canton de Vaud, que la Municipalité sollicite une autorisation générale découlant des textes légaux rappelés ci-dessus.

Comme il se doit, la Municipalité ne manquera pas de renseigner votre Conseil, à l'occasion du rapport de gestion annuel, sur l'usage fait de cette autorisation générale.

¹ Préavis 09/16 du 8 août 2016 intitulé « Autorisation générale de plaider »

3. ALIÉNATIONS D'IMMEUBLES

L'autorisation générale de statuer sur les aliénations d'immeubles a pour but d'éviter que le Conseil communal ne soit encombré de bagatelles comme, par exemple, les échanges et les rétrocessions de terrains de peu d'importance découlant de la création d'aménagements routiers, de petits bâtiments ou d'installations et de conduites pour les services industriels.

Le montant de CHF 50'000.00 prévu lors de la précédente législature ayant été jugé satisfaisant pour des aliénations de peu d'importance, la Municipalité vous propose de maintenir cette limite à CHF 50'000.00 par cas.

4. ACQUISITIONS D'IMMEUBLES

Des occasions peuvent se présenter, pour la commune, de pouvoir acquérir des immeubles ou des biens-fonds (terrains) à des conditions favorables. La pratique d'une saine politique foncière implique cependant d'agir avec célérité et discrétion, par exemple dans le cas d'une vente aux enchères.

Dès lors, il importe que la Municipalité soit en mesure d'acheter à temps les terrains dont la propriété est jugée intéressante, soit en vue d'un aménagement futur du territoire, soit, suivant le cas, pour le développement du patrimoine communal, soit encore pour l'acquisition d'un objet de rendement locatif.

Il faut souligner que le privé est en mesure de traiter des affaires immobilières dans des délais bien plus courts qu'une commune qui doit, systématiquement, élaborer un préavis traité par le Conseil communal ; il pourrait ainsi être dommageable de ne pas pouvoir conclure de telles affaires uniquement en raison de délais estimés trop long ; il en va de même dans le cas où la loi accorde un droit de préemption aux communes assorti d'un certain délai².

La Municipalité propose, compte tenu de l'augmentation des prix de l'immobilier ces dernières années, de fixer le montant de l'autorisation à CHF 10'000'000.00 au total. Il s'agit ici d'un montant global valable pour les cinq ans de législature (et non par cas) ; si ce montant devait être atteint en cours de législature, la Municipalité présenterait alors un nouveau préavis au Conseil communal.

La Municipalité considère cette autorisation comme une mesure de sécurité qui ne sera utilisée que dans des situations exceptionnelles. D'une manière générale, les acquisitions immobilières restent soumises à la procédure de préavis requérant une décision du Conseil communal. Dans tous les cas, la commission immobilière sera systématiquement consultée avant que la Municipalité ne prenne sa décision finale.

² Par exemple dans le droit de préemption donné aux communes pour la réalisation de LUP, art 31 et ss LPPPL

5. CONCLUSIONS

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE :

- vu le préavis municipal n°16/2021,
- oui les conclusions du rapport de la commission chargée de son étude,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,


DÉCIDE

- d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période s'étendant du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2026, de statuer sur les aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de CHF 50'000.00 (cinquante mille francs) par cas, charges éventuelles comprises ;
- d'accorder à la Municipalité une autorisation générale, valable durant la période s'étendant du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2026, de procéder à des acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers, jusqu'à concurrence de CHF 10'000'000.00 (dix millions de francs) au total.

Adopté par la Municipalité en séance du 6 septembre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :


E. Dubuis

Le Secrétaire :


N. Ray



Délégués municipaux : M. Etienne Dubuis, syndic
Mme Cécile Theumann, municipale