

Conseil général du 10 mai 2016

Rapport du Conseil communal

7. Discuter et voter la vente de l'immeuble feuillet no 775 du ban de Val Terbi (Vermes), sis Grand Clos 35C, à la société Lavimo SA, pour le prix de Fr. 300'000.-; donner compétence au Conseil communal pour effectuer la transaction et signer l'acte y relatif

Situation

La société Lavimo SA, active dans le domaine immobilier, a manifesté spontanément son intérêt à acquérir l'immeuble communal sis Grand Clos 35c à Vermes, en vue de le valoriser.

Une expertise immobilière a alors été demandée par le Conseil communal en vue de déterminer la valeur réelle de cet immeuble. Elle a été réalisée par M. André Koller, architecte indépendant.

L'immeuble, bâti en 1990, est situé sur une parcelle de 951 m². Sa valeur officielle totale est de Fr. 245'400.- alors que la valeur incendie est de Fr. 670'000.-. Le bâtiment est affecté à l'habitation et abrite deux logements. La construction est de bonne qualité, sans défaut apparent de mise en œuvre avec un entretien régulier.



Cependant, malgré des prix de location relativement bas, il est difficile de garantir une occupation permanente de ces deux appartements. L'appartement du rez, entièrement rénové en 2008, a été occupé en permanence ces dernières années alors que l'appartement du 1^{er} étage, plus vétuste, ne l'a été que partiellement; de surcroît, il demeure vacant depuis novembre 2015, ceci malgré des travaux effectués pour sa réfection. En prenant en compte ces différents éléments, l'expertise conclut à une valeur vénale proche de Fr. 300'000.-

Conditions de vente

Après avoir pris connaissance de l'expertise réalisée, la société Lavimo SA a confirmé son intérêt à acquérir cet immeuble pour le montant de Fr. 300'000.-. Les frais, droits et honoraires découlant de l'acte de vente et estimés à Fr. 9'000.- seront entièrement supportés par la Commune. La valeur résiduelle au bilan étant de Fr. 244'500.-, la Commune réalisera un bénéfice net de Fr. 46'500.-

Préavis

Si la transaction est réalisée, Lavimo SA engagera les travaux nécessaires à la valorisation et à la pérennité de l'immeuble. Ainsi, des transformations intérieures seront engagées en vue de proposer des appartements entièrement rénovés à la location, répondant aux standards actuels. Dans toute la mesure du possible, le nouvel acquéreur souhaite conserver le locataire actuel.


Aussi, il paraît tout à fait opportun de répondre positivement à cette offre d'achat spontanée, satisfaisante, qui permettra de prolonger la vie de cet immeuble et d'offrir en location à Vermes des appartements entièrement rénovés. Enfin, il faut également relever qu'une administration communale ne bénéficie pas des compétences indispensables en matière de gérance immobilière.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal invite le Conseil général à accepter la vente de l'immeuble à la société Lavimo SA.

Vicques, le 21 avril 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL




Michel Brahier
Président


Catherine Marquis
Secrétaire