

N° 12/3.18

**VENTE DE LA PARCELLE N° 2624, CONTENANT LA COLONIE DES GRANDES-ROCHES ET LE
CHALET DE LA MOËSETTAZ, SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU CHENIT POUR UN
MONTANT DE CHF 1'895'000.00**

Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 28 mars 2018.

**Première séance de commission : le jeudi 26 avril 2108, à 18h30, à la salle des
Commissions, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville**

Détermination de la Commission des finances : Non

TABLE DES MATIÈRES

1	PRÉAMBULE	3
2	DESCRIPTION DE LA PARCELLE	3
3	OPPORTUNITÉ DE VENTE	3
4	MODALITES DE LA TRANSACTION	4
	4.1 Définition du prix de vente selon le prix licite	4
	4.2 Acceptation du Conseil communal de la Commune du Chenit	4
	4.3 Affectation du produit de vente au projet d'espaces verts sur la parcelle Prairie-Nord / Eglantine.....	4
	4.4 Autres modalités	4
	4.5 Au revoir à la Colonie de vacances des Grandes-Roches	5
5	CONCLUSION	5

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal la vente de la parcelle N° 2624, située sur la Commune du Chenit. En effet, dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques de la Jeunesse 2020, la Commune du Chenit s'est approchée de la Commune de Morges afin de faire connaître son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle. L'accueil de la manifestation sportive nécessite des aménagements importants et la Commune du Chenit souhaite pouvoir pérenniser ces investissements et développer un centre de compétences nordiques.

2 DESCRIPTION DE LA PARCELLE

La parcelle N° 2624 est propriété de la Ville de Morges depuis 1944. Elle se trouve à 1'096 mètres d'altitude, sur la Commune du Chenit (Vallée de Joux) en bordure de la grande forêt du Risoud. Elle regroupe aujourd'hui les bâtiments des Grandes-Roches qui constituent un îlot d'activités sportives, éducatives et récréatives dans une exploitation d'estivage ayant pour centre le chalet de la Moësettaz.

La superficie totale de la parcelle est de 1'268'637 m² (126.9 hectares). Elle contient 481'277 m² de forêt, 779'033 m² de pâturage boisé ouvert, 1'138 m² de bâtiments, 649 m² d'accès, place privée, 6'540 m² de routes et chemins. La parcelle contient également le bâtiment de la colonie des Grandes-Roches, la villa, le couvert de jardin, le garage, la loge de pâturage et le chalet d'alpage de la Moësettaz. Un plan de la parcelle est annexé au présent préavis (cf. annexe N° 1).

3 OPPORTUNITÉ DE VENTE

Comme cela a été communiqué au Conseil communal dans sa séance du 7 juin 2017, la Municipalité a décidé de mettre à disposition de la Commune du Chenit le bâtiment des Grandes-Roches ainsi que le terrain idéalement situé pour développer des pistes de ski nordique afin de réaliser les Jeux Olympiques de la Jeunesse en 2020. Au-delà de cette date, aucun projet de développement n'est planifié sur cette parcelle par la Municipalité. En effet, de nombreux projets urbains sollicitent les ressources de la Ville de Morges et il n'est pas prévu d'investir à court ou moyen terme dans ce patrimoine. C'est pourquoi la Municipalité estime qu'il est préférable de saisir l'opportunité actuelle de vendre cette parcelle.

Au-delà de la valeur sentimentale de la colonie de vacances, la valeur patrimoniale de l'immeuble est moins évidente à reconnaître. Le souvenir des camps des écoliers morgiens passés aux Grandes-Roches reste important dans les mémoires. La Municipalité est satisfaite de savoir que ces expériences mémorables de colonie à la montagne se poursuivront au Centre Marcel Barbey. La Municipalité estime qu'elle n'a plus d'utilité pour cette parcelle.

Historiquement, c'est en 1938, que la Ville de Morges acquiert l'alpage de la Moësettaz, d'une surface de 70 hectares, en parallèle de ses autres propriétés. Un peu plus tard, au printemps 1944, gagnant d'une longueur les combiers, la Ville de Morges acquiert la parcelle des Grands-Roches, avec un fond de forêts de 90 hectares, contigu à la Moësettaz, constituant ainsi un ensemble. Le but de cette acquisition est alors de procurer à la Ville un lieu de colonie de vacances. En effet, les autres alpages plus historiques (Burtignière, Pré Rodet, Le Carroz) ont été acquis au 16^e siècle.

Le patrimoine morgien à la Vallée de Joux se compose actuellement d'environ 520 hectares. La vente de cette parcelle réduirait ce patrimoine, sans pour autant l'annuler, car 393 hectares resteront propriété de la Ville qui conserve également ses trois alpages historiques.

La Commune du Chenit s'est engagée à garder l'amodiatrice actuel de la Moësettaz et à consentir aux investissements nécessaires à la réfection de la cave à fromage. Une rencontre a d'ores et déjà eu lieu avec le représentant de la Commune du Chenit et l'amodiatrice afin de discuter de ce sujet et de garantir une prolongation du bail.

D'autres formes de mise à disposition de la parcelle à la Commune du Chenit ont été étudiées, dont celle d'un droit distinct et permanent, mais elles ont été jugées insatisfaisantes en regard du projet de la Commune du Chenit. En effet, si la Commune de Morges restait propriétaire foncier de la parcelle, elle devrait suivre et se déterminer à chaque étape du développement afin de donner son accord. Une telle lourdeur de procédure n'est pas souhaitable s'agissant d'une collectivité publique prête à investir pour renforcer l'attractivité de sa région.

4 MODALITES DE LA TRANSACTION

4.1 Définition du prix de vente selon le prix licite

Le bien-fonds est affecté hors de la zone constructible et ayant une superficie supérieure à 2'500 m², il est assujéti à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), ce qui a notamment pour conséquence de limiter : le cercle des acheteurs potentiels, la charge hypothécaire et le prix. Dans ce cadre, seule la Commission foncière rurale est autorisée à fixer formellement le prix licite.

Pour le bien-fonds en question, le prix a été fixé à CHF1'895'000. Ce montant correspond au prix licite de la parcelle déterminé par EstimaPro Sàrl, expert agréé par la Commission foncière rurale, dans son rapport du 25 août 2017.

La Commission foncière rurale a examiné les conditions de la transaction et a communiqué les dispositions légales à respecter concernant cette vente. Ces conditions figurent dans l'acte de vente à terme conditionnelle annexé au présent préavis.

Le coût de la transaction est pris en charge par l'acheteur.

4.2 Acceptation du Conseil communal de la Commune du Chenit

En date du 14 mars 2018, la Municipalité du Chenit a présenté à son Conseil général un préavis pour l'achat de la parcelle N° 2624. La transaction ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord des deux communes concernées.

4.3 Affectation du produit de vente au projet d'espaces verts sur la parcelle Prairie-Nord / Eglantine

La Municipalité propose d'affecter le produit de la vente au financement de l'aménagement d'espaces verts sur la parcelle Prairie-Nord / Eglantine. Ainsi, un nouveau fonds de réserve "Espaces verts Prairie-Nord / Eglantine" sera créé et alimenté par le produit de vente au moment de l'exécution de la vente. Il sera dissous avec l'achèvement du projet Prairie-Nord / Eglantine.

En effet, le PPA Prairie-Nord / Eglantine affecte le secteur Prairie-Nord en zone d'utilité publique. Il prévoit sur ce secteur une urbanisation basée sur le maintien et la mise en valeur de l'allée cavalière du domaine de la Prairie. La partie Nord-Est du secteur, en grande partie mentionnée en zone de verdure, est laissée libre de construction. Elle accueillera un parc public et les aménagements sportifs prévu sur le secteur Ouest. Le projet comprend également l'aménagement des cheminements de mobilité douce qui permettront de relier le secteur Nord-Ouest de la Ville à la gare, puis au centre-ville.

4.4 Autres modalités

Les autres modalités de la transaction sont précisées dans le projet de vente à terme conditionnelle annexé au présent préavis (cf. annexe N° 2).

4.5 Au revoir à la Colonie de vacances des Grandes-Roches

Si la vente de la parcelle est acceptée par le Conseil communal, la Municipalité propose d'organiser un apéro "portes ouvertes" afin de permettre aux morgiens qui le souhaitent de se rendre sur place pour revisiter ce lieu empreint de souvenirs d'enfance. Afin d'organiser l'événement la Municipalité estime un montant de CHF 15'000.00.

5 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle N° 2624, située sur le territoire de la Commune du Chenit, pour un montant de CHF 1'895'000.00 aux conditions formulées dans la promesse de vente;
2. de créer un nouveau fonds de réserve "Espaces verts Prairie-Nord / Eglantine" et d'affecter le produit net de la vente au financement de l'aménagement d'espaces verts sur la parcelle de Prairie-Nord / Eglantine;
3. d'accepter un budget de CHF 15'000.00 pour la fête d'au revoir à la Colonie des Grandes-Roches.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 5 mars 2018.

le syndic

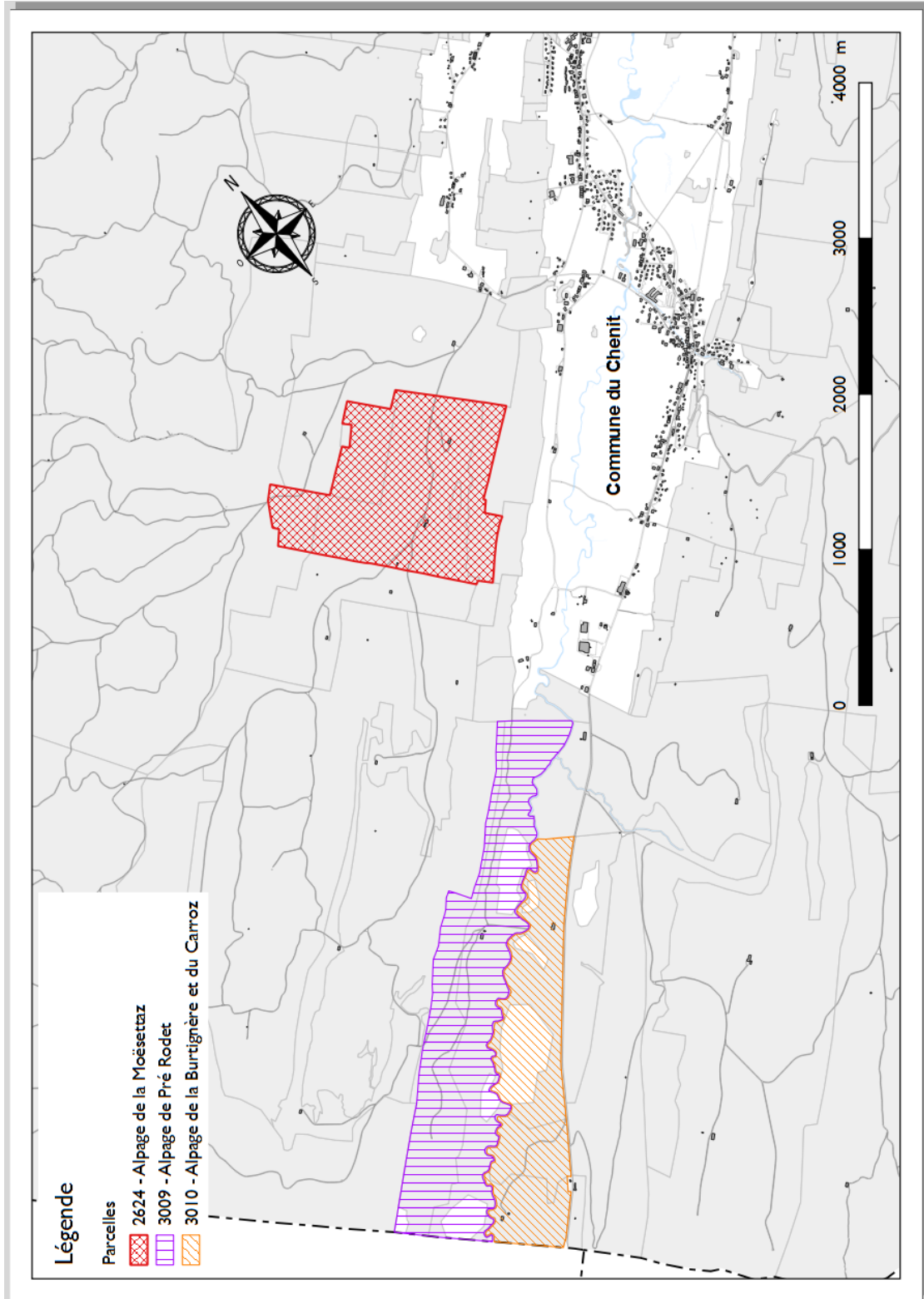
le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella

Annexes : N° 1 - Plan de situation de la parcelle N° 2624 située sur la Commune du Chenit
N° 2 - Projet d'acte et de vente à terme conditionnelle établi le 27 février 2018 Me Olivier Colomb, notaire

Plan de situation de la parcelle N° 2624 située sur la Commune du Chenit



*Projet du 30 janvier 2018/OC-cr,
Modifiés le 27 février 2018 et le 6 mars 2018*

VENTE A TERME CONDITIONNELLE

Devant **OLIVIER COLOMB**, notaire à Morges, _____
se présentent : _____

D'une part : _____

Au nom de la **COMMUNE DE MORGES**, _____
Monsieur Vincent Jaques, Syndic et Monsieur Giancarlo Stella,
secrétaire municipal, lesquels agissent conformément à la loi sur les Communes, _____
ci-après nommée : « la venderesse ». _____

D'autre part : _____

Au nom de la **COMMUNE DE LE CHENIT**, _____
Monsieur Stives Morand, Syndic et Monsieur Marc-André Burdet,
secrétaire municipal, lesquels agissent conformément à la loi sur les Communes, _____
ci-après nommée : « l'acheteuse ». _____

I. Exposé préalable _____

A. Selon les inscriptions figurant au Registre foncier, la Commune
de Morges est propriétaire individuel de l'immeuble ci-après désigné : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	140 Le Chenit
Numéro d'immeuble	2624
Surface	1'268'637 m ² , numérique
No plan:	48
Désignation de la situation	Les Grandes Roches
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1138 m ² Route, chemin, 6'540 m ² Accès, place privée, 649 m ² Forêt, 481'277 m ²
Bâtiments/Constructions	Pâturage boisé ouvert, 779'033 m ² Habitation, (Colonie de vacances), 391 m ² , N° d'assurance: 1087 Bâtiment agricole, (Chalet des Grandes Roches), 147 m ² , N° d'assurance: 1089

Bâtiment agricole, (Chalet de la Moïsette), 490 m², N° d'assurance: 1092
Habitation, 110 m², N° d'assurance: 2291
Garage, N° d'assurance: 2533
Surface totale 80 m²
(souterrain)
Couvert, de 28 m², 0 m², N° d'assurance: 2822
(souterrain)

Estimation fiscale 550'000.00 EF01

Propriété

Propriété individuelle
Morges la Commune, Morges

Mentions

16.10.2013 006-2013/8131/0 Construction/Installation hors zone ID.006-2013/003916

Servitudes

20.12.1911 008-39891	Charge	Passage à pied et à char	ID.008-2009/000572
26.12.1911 008-39910	Charge	Passage à pied et à char	ID.008-2009/000810
17.06.1912 008-40005	Droit	Passage à pied et à char	ID.008-2009/000811
01.07.1912 008-40121	Droit	Passage à pied et à char	ID.008-2012/000036
01.07.1912 008-40134	Charge	Passage public à pied et à char	ID.008-2009/000575
01.07.1912 008-40136	Charge	Passage public à pied et à char	ID.008-2009/000577
01.07.1912 008-40140	Charge	Passage à pied et à char	ID.008-2009/000814
10.07.1914 008-40189	Droit	Passage à pied	ID.008-2009/000816

Charges foncières

15.07.1998 008-53555	Charge	Droit public, obligation de rembourser les subventions, jusqu'au 01.07.2018, Fr. 33'825.00	ID.008-2012/000037
30.06.1999 008-1999/51/0	Charge	Droit public, jusqu'au 01.06.2019, Fr. 90'000.00	ID.008-2010/000112
06.06.2016 006-2016/5672/0	Charge	Droit public, obligation de rembourser les subventions, jusqu'au 01.06.2036, Fr. 38'000.00	ID.006-2016/003576

Annotations

Aucune

Droits de gage immobilier

Aucun

B. La Commune de Morges entend vendre la parcelle 2624 de Le Chenit à la Commune dudit lieu, qui souhaite l'acquérir. _____

Cela exposé, les comparants, es qualités, conviennent de ce qui suit : _____

II. Vente à terme _____

La Commune de Morges vend à la Commune de Le Chenit, qui achète, la parcelle 2624 de Le Chenit désignée sous lettre A de l'exposé préalable. _____

La présente vente est conclue aux conditions suivantes : _____

1. Etats juridique et matériel _____

L'immeuble vendu sera transféré dans ses états juridique et matériel actuels (usure normale réservée), que l'acheteuse déclare bien connaître et au sujet duquel elle ne formule aucune réserve, avec ses parties intégrantes et accessoires, libre de tous droits et charges autres que ceux mentionnés ci-dessus et préalablement dégrevé de la charge foncière numéro ID.2012/37 du Registre foncier, laquelle sera échue au jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. _____

L'acheteuse déclare avoir parfaite et suffisante connaissance : ———
- de la portée et des conséquences de la mention « construction/installation hors zone » numéro ID.2013/3916 du Registre foncier ; ———
- de la portée et des conséquences des charges foncières numéros ID.2010/112 et ID.2016/3576 du Registre foncier ; selon consentement daté du 27 février 2018, le Service de l'Agriculture et de la Viticulture de l'Etat de Vaud, à Morges, a donné son accord à la présente vente et a confirmé que celle-ci ne constituait pas un cas donnant lieu au remboursement des subventions. —————

- des servitudes intéressant l'immeuble vendu, servitudes dont elle a reçu les extraits du Registre foncier préalablement à ce jour et dont elle reprend, à l'entière décharge et libération de la venderesse, tous les droits et obligations qui en découlent. —————

Il est ici rappelé que le Registre foncier et le plan cadastral font foi en ce qui concerne la surface et les limites de la parcelle vendue. —————

2. Garanties —————

En dérogation aux articles 197 et suivants du Code des obligations suisse, la venderesse exclut toute garantie légale sur l'immeuble vendu, tant s'agissant des défauts apparents et non apparents des constructions que s'agissant de la qualité du sol et du sous-sol, ce que l'acheteuse accepte expressément. —————

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie, en particulier que l'acheteuse est ainsi privée des actions rédhibitoire, en réduction du prix de vente ou en dommages-intérêts. —————

Toutefois, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, la venderesse fait cession à l'acheteuse, qui les accepte, de toutes les garanties qu'elle posséderait encore envers des maîtres d'état, artisans et entrepreneurs ayant effectués des travaux sur l'immeuble et donnant lieu à des garanties. —————

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (Orap) du 22 juin 1994, l'acheteuse reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné sur la problématique du radon (www.ch-radon.ch), savoir que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone de densité élevée et savoir qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée à ce jour. Elle décharge la venderesse de toute responsabilité à cet égard. —

L'acheteuse confirme avoir connaissance du fait qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un bâtiment construit avant 1991, il sera nécessaire de joindre à la demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme

d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 103a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). _____

Conformément au Règlement sur le Certificat énergétique cantonal des bâtiments du 24 août 2016, l'établissement d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments (ci-après nommé : « CECB ») est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 lors de la mise en vente d'un logement d'habitation. _____

Ce certificat a déjà été établi pour les bâtiments numéros 1087 et 2291 d'assurance incendie, document dont l'acheteuse a reçu une copie préalablement à ce jour et duquel il ressort que : _____

- le bâtiment numéro 1087 d'assurance incendie est classé en notes ... (efficacité de l'enveloppe) et ... (efficacité énergétique globale) ; _____

- le bâtiment numéro 2291 d'assurance incendie est classé en notes ... (efficacité de l'enveloppe) et ... (efficacité énergétique globale) ; _____

Conformément au règlement précité, les coûts d'établissement du CECB seront à la charge de la venderesse. _____

Dans tous les cas, l'article 199 du Code des obligations suisse, qui traite de la dissimulation frauduleuse de défauts, ainsi que la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de garantie demeurent réservés. _____

3. Pollution _____

La venderesse fait ici consigner : _____

- que la parcelle 2624 de Le Chenit n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués du canton de Vaud ; _____

- qu'à sa connaissance et dans tous les cas depuis qu'elle en est propriétaire, l'immeuble vendu n'a jamais été utilisé comme décharge ou comme lieu de stockage de matières dangereuses. _____

Par conséquent et en cas de pollution de l'immeuble vendu, les frais d'assainissement que l'autorité pourrait mettre à la charge de la venderesse en vertu de l'article 32d de la loi sur la protection de l'environnement devront lui être remboursés par l'acheteuse en vertu de la clause générale d'exclusion de garantie prévue sous chiffre 2 ci-dessus. _____

4. Restrictions légales _____

La parcelle 2624 de Le Chenit demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit privé ou sur le droit public, telles que celles pouvant notamment résulter des lois, ordonnances et règlements fédéraux, cantonaux et communaux sur l'aménagement du territoire et les constructions, de la législation sur la protection des eaux et de l'air, de la Loi sur les routes et du Code rural et foncier. _____

Ces restrictions ne sont pas mentionnées au Registre foncier. —

5. Objets mobiliers —

Aucun objet mobilier n'est compris dans la présente vente, pas plus que dans le prix de vente convenu sous chiffre 11 ci-après. —

6. Prise de possession et transfert de propriété —

La prise de possession, ainsi que le transfert des profits, des charges et des risques de l'immeuble vendu interviendront avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier, l'article 10 ci-après demeurant réservé. —

Quant au transfert de propriété, il interviendra au jour de la mutation opérée au Registre foncier. —

7. Contributions —

L'impôt foncier, les primes d'assurances, ainsi que toutes contributions quelconques à charge de l'immeuble vendu, pour l'année en cours au jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps de jouissance. —

8. Décompte acheteuse - venderesse —

Un décompte de vente, valeur au jour de la prise de possession, sera établi par les soins et aux frais de la venderesse, dans les 30 jours qui suivront la signature de la réquisition de transfert immobilier. —

Ce décompte portera sur les profits et les charges de l'immeuble vendu, notamment sur l'impôt foncier, les primes d'assurances, les taxes liées à la propriété immobilière, ainsi que les éventuels abonnements d'eau et d'électricité. —

Le solde de ce décompte, sitôt reconnu exact, devra être payé dans les 30 jours par la partie débitrice. —

9. Assurances privées —

L'acheteuse est informée du fait que les droits et obligations des contrats d'assurance privée intéressant actuellement les bâtiments sis sur la parcelle 2624 de Le Chenit ne lui passeront pas si, dans les 30 jours après la mutation au Registre foncier, elle notifie par écrit aux assureurs qu'elle refuse le transfert des assurances, ce sans préjudice quant au droit de résiliation en faveur de l'entreprise d'assurance prévu par l'article 54 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance. —

Demeure réservé le cas de l'assurance-incendie, obligatoire dans le canton de Vaud et dont le transfert est automatique. —

Toute omission à sa charge, la venderesse s'engage à remettre à l'acheteuse, en copie ou en original, l'ensemble des polices d'assurances intéressant l'immeuble vendu au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier. —

10. Bail

La venderesse fait ici consigner qu'une partie de la parcelle 2624 de Le Chenit, comprenant en particulier les chalets des Grandes Roches et de la Moïsette (bâtiments agricoles numéros 1089 et 1092 d'assurance incendie) ainsi que la totalité de la surface cadastrée en « pâturage boisé ouvert », est actuellement louée à Jean-Louis Pittet et Martial Rod, selon contrat de location de montagne daté du 12 février 2002 et avenant du 15 décembre 2014, documents dont l'acheteuse a reçu une copie préalablement aux présentes et dont elle a ainsi parfaite et suffisante connaissance des clauses et conditions. La surface affermée figure en outre sur le plan dressé le 13 novembre 2017 par le garde forestier Jean-Michel Duruz, plan signé par les comparants et qui demeurera annexé au présent acte.

En application de l'article 14 de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole, le bail à ferme susmentionné passera à l'acheteuse, avec tous ses droits et obligations, dès le transfert de propriété.

Il est précisé que l'acheteuse reprendra seule, dès cette date, à l'entière décharge et libération de la venderesse, la complète responsabilité de la continuation du bail en cours, conformément à l'article 15, alinéa 4 de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole.

11. Prix de vente

Le prix de vente, fixé entre parties et pour toutes choses à la somme de

**UN MILLION HUIT CENT NONANTE-CINQ MILLE FRANCS ·
(Fr. 1'895'000.—),**

sera entièrement versé par virement bancaire sur le compte de l'Association des notaires vaudois (rubrique : Etude des notaires Colomb et Dosios Probst), ouvert auprès de l'UBS Switzerland AG, à Lausanne, au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier.

Ce montant correspond au prix licite de la parcelle déterminé par la société EstimaPro Sàrl dans son rapport du 25 août 2017, rapport dont l'acheteuse a reçu une copie préalablement à la signature des présentes.

12. Gage immobilier

L'immeuble vendu sera transféré libre de tout gage immobilier. —

13. Hypothèques légales

L'attention de l'acheteuse est attirée sur l'existence possible d'hypothèques légales occultes et d'hypothèques légales pouvant encore être inscrites sur l'immeuble vendu après le transfert de propriété, notamment en vertu de l'article 236 de la Loi sur les impôts directs cantonaux.

La venderesse garantit qu'elle a satisfait et qu'elle satisfera à toutes obligations à sa charge susceptibles d'être garanties par des hypothèques légales. Si tel n'est pas le cas, elle devrait indemniser l'acheteuse de tous dommages que celle-ci pourrait subir de ce fait. _____

L'acheteuse renonce à exiger de la venderesse toute garantie spéciale sur ce point et dégage le notaire de toute responsabilité à cet égard. _____

14. Conditions _____

La signature de la réquisition de transfert immobilier est subordonnée à la réalisation des conditions cumulatives suivantes : _____

1. l'obtention, par et en faveur de l'acheteuse, de l'autorisation définitive et exécutoire de la Commission foncière rurale (Section I), conformément à l'article 61, alinéa 1 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural. _____

2. les autorisations des conseils communaux des communes de Morges et de Le Chenit. _____

15. Caducité _____

Si, contre toute attente, les conditions réservées sous chiffre 14 ci-dessus n'étaient pas réalisées, pour quelque cause que ce soit, d'ici au 31 décembre 2018, le présent acte serait caduc et les parties déliées de tout engagement l'une vis-à-vis de l'autre, sans se devoir d'indemnité, ni d'une part, ni de l'autre. _____

Dans cette hypothèse et sans déroger à la solidarité légale des parties, les frais du présent seront supportés par l'acheteuse. _____

16. Exécution _____

La signature de la réquisition de transfert immobilier aura lieu en l'Etude du notaire soussigné, à la requête de la partie la plus diligente formulée dans les 30 jours qui suivront la réalisation de la dernière des conditions mentionnée sous chiffre 14 ci-dessus, tous délais de recours échus, moyennant convocation adressée à l'autre partie par lettre recommandée mise à la poste au moins 15 jours à l'avance. _____

Pour le cas où l'une ou l'autre des parties ne pourrait ou ne souhaiterait pas se présenter au jour et heure fixés conformément à ce qui précède, celles-ci confèrent tous pouvoirs au notaire soussigné ou à tout associé de celui-ci pour requérir le transfert sous sa seule signature, moyennant constat du paiement de l'entier du prix de vente susmentionné. _____

17. Clause pénale _____

Pour le cas où, à la date convenue et nonobstant la réalisation des conditions réservées sous chiffre 14 ci-dessus, l'une des parties ne donnerait pas suite à ses engagements, pour quelque cause que ce soit, l'autre partie aura le droit d'exiger à son choix, soit l'exécution de la présente vente, soit le paiement d'une indemnité

forfaitaire de cent huitante-neuf mille cinq cents francs (Fr. 189'500.—), à titre de clause pénale. _____

Cette indemnité serait exigible en capital et accessoires dès le constat de carence, sans autre mise en demeure. _____

18. Caractère ferme de la vente _____

Sous réserve des conditions susmentionnées, la présente vente à terme est prise ferme, sans dédit possible, chacune des parties étant tenue de vendre ou d'acheter aux conditions fixées dans le présent acte. _____

19. Echéance _____

Dans tous les cas, la présente vente à terme prendra fin au plus tard le 28 février 2019, à défaut d'exécution ou de prolongation d'ici à cette date. _____

20. Droit de préemption _____

Conformément à l'article 47, alinéa 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (ci-après : « LDFR »), Jean-Louis Pittet est au bénéfice d'un droit de préemption sur l'objet affermé. _____

Jean-Louis Pittet a toutefois renoncé, de manière anticipée, à l'exercice de son droit de préemption, ainsi qu'il résulte de la déclaration de renonciation du 8 février 2018, ci-annexée, en application de l'article 48, alinéa 1 LDFR. _____

21. Loi sur les forêts _____

La présente vente a été autorisée par la Direction générale de l'environnement du Canton de Vaud, Conservation des forêts, selon correspondance du 5 décembre 2017, laquelle sera produite au Registre foncier à l'appui de la réquisition de transfert immobilier. _____

22. Frais et droit de mutation _____

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais du présent acte, ceux de la réquisition de transfert immobilier, ainsi que les émoluments du Registre foncier seront supportés par l'acheteuse. _____

S'agissant d'un transfert immobilier à une commune vaudoise, le présent acte n'est pas soumis à l'impôt sur le droit de mutation, conformément à l'article 3, alinéa abis de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD). _____

23. Gain immobilier _____

La venderesse étant une commune vaudoise, l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu, conformément à l'article 62, alinéa 1, lettre a de la Loi sur les impôts directs cantonaux. _____

Par conséquent, le notaire soussigné renoncera à la consignation prévue par l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux. _____

III. Divers _____

Tous les litiges qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent acte seront jugés par les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble. _____

Les parties font élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble, à défaut de domicile dans le canton. _____

Le droit suisse est seul applicable. _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants qui, séance tenante, en approuvent le contenu, puis le signent avec l'officier public, à **MORGES, LE ... DEUX MILLE DIX-HUIT.** _____