

N° 20/6.12

ACHAT DE LA PARCELLE N° 659 AU PRIX DE CHF 1'665'000 Y COMPRIS LES FRAIS DE TRANSACTION

**Direction des finances, assurances, informatique et contrôle de gestion
Direction des infrastructures et énergie et espaces publics
Direction de la jeunesse, sécurité sociale et logement**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 6 juin 2012
Première séance de commission : mercredi 13 juin 2012, à 18 h 30, à la salle de conférences, 2° étage de l'Hôtel de Ville**

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	SORT RESERVE A L'IMMEUBLE	3
3	DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	4
4	DETAILS DE LA TRANSACTION	4
5	CALENDRIER HYPOTHETIQUE	5
6	NON EXECUTION DE LA TRANSACTION	6
7	CONCLUSION	6

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Par ce préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal la proposition d'acheter la parcelle N° 659 avec un immeuble d'habitation situé à l'avenue J.-J.-Cart 9 à Morges (ci-après « l'immeuble »), selon les conditions stipulées par le contrat de vente à terme conditionnelle ci-annexé.

Le tableau suivant résume la transaction proposée :

Parcelle	Acheteur	Surface m ²	Prix CHF/m ²	CHF
659	Commune de Morges	688	2'420	1'665'000

2 SORT RESERVE A L'IMMEUBLE

Le projet d'amélioration du carrefour J.-J.-Cart/Marcelin prévoit la construction d'un giratoire. Cette construction touche la parcelle N° 659 et nécessite l'achat par la Commune de ladite parcelle puis la démolition de l'immeuble locatif existant. Un plan du giratoire montrant les emprises sur la parcelle est également annexé à ce préavis.

Nécessité de construire un giratoire

La construction d'un giratoire au carrefour J.-J.-Cart/Marcelin s'avère nécessaire indépendamment de l'adoption du Plan directeur des circulations, dont la demande d'un crédit d'étude a été acceptée par le Conseil communal le 7 mars 2012 (préavis N° 51/12.11).

En effet, le carrefour J.-J.-Cart/Marcelin connaît aux heures de pointe une saturation de sa capacité, surtout dans le sens Lausanne-Genève en raison de la perte de priorité. Une modification de cette dernière ne ferait que reporter le problème sur l'une des autres branches du carrefour. L'analyse des charges de trafic, et avec le calibrage actuel du carrefour, fait apparaître des capacités utilisées de l'ordre de 100% à l'heure de pointe du matin (de 7h15 à 8h15 environ) et 110% à l'heure de pointe du soir (de 17h00 à 18h00 environ). Le mouvement déterminant est le tourner-à-gauche depuis l'avenue J.-J.-Cart. Ainsi, le carrefour est aujourd'hui à la limite de la saturation. Une inversion des priorités ou la mise en place d'une régulation par feux du carrefour ne permettrait pas de répondre au besoin actuel et surtout pas à une éventuelle augmentation de trafic.

La solution retenue avec les ingénieurs en trafic consultés consiste à réaliser un giratoire à cet emplacement. Avec les charges actuelles, le giratoire permet de gagner de la capacité de l'ordre de 30% aux heures de pointe. Le diamètre du giratoire nécessaire, en raison de la configuration des accès, nécessite un empiètement important sur la parcelle N° 659 et, par conséquent, la démolition du bâtiment, ce dernier étant dans son angle Nord-Ouest en conflit avec l'infrastructure routière. Cette mesure devrait permettre une plus grande fluidité du trafic sur cet axe qui, depuis de nombreuses années, est en constante augmentation. Cette tendance devrait se poursuivre dans le futur au vu de la progression des indices de croissance de circulation et aussi de la densification du secteur de la Gare-Sud ainsi que des parcelles dans l'Ouest morgien.

La construction du giratoire s'inscrit par ailleurs dans la politique de mobilité de la Ville de Morges et fait partie intégrante du Projet d'agglomération Lausanne-Morges. Elle obtient un soutien financier du fonds d'infrastructures de la Confédération pour les agglomérations dans le cadre de la première phase (2011-2014).

Un préavis pour une demande de crédit d'étude sera déposé cette année pour le renforcement des infrastructures et des aménagements routiers de l'avenue de Marcelin. Celui-ci comprendra également la démolition du bâtiment et l'aménagement du Giratoire de la Tour.

3 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Construit en 1950/1951, l'immeuble d'habitation se situe à l'avenue J.-J.-Cart 9, à Morges, soit au Sud du carrefour av. de Marcelin /J.-J.-Cart, dans une pointe de terrain exposée à d'importantes nuisances du trafic routier. Il abrite huit appartements de 3 pièces, soit deux par niveaux, de 73 m² chacun.

Selon le rapport d'expert réalisé, l'état d'entretien extérieur est en assez mauvais état pour ce qui concerne les façades et les fenêtres. Les berceaux et l'isolation générale de la toiture sont à contrôler. A l'intérieur, la cage d'escalier est en bon état et les appartements sont soignés.

En vue du sort réservé à l'immeuble, aucun diagnostic technique sur l'état intérieur des conduites et des autres installations techniques ni sur les éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, n'a été demandé. De même, la présence d'amiante et autres toxiques dans ce bâtiment n'a pas été contrôlée.

4 DETAILS DE LA TRANSACTION

La Commune de Morges a approché en 2008 le vendeur, représenté par son conseiller juridique, pour entamer les discussions d'achat de l'immeuble. Les négociations qui ont suivi ont abouti à l'accord résumé ci-après :

a) Conditions cadre

L'achat de l'immeuble par la Commune est soumis à la condition que le vendeur puisse acheter, en guise de remplacement de l'immeuble, deux appartements à construire dans la propriété par étages « Le Central » à la rue Centrale à Morges. L'achat desdits appartements devrait générer pour le vendeur un revenu locatif équivalent à celui provenant de l'immeuble.

Selon les indications du promoteur, les appartements à construire dans « Le Central » seront livrables le 30 septembre 2013. Ainsi, la prise de possession de l'immeuble par la Commune aura vraisemblablement lieu au cours du dernier trimestre 2013.

L'exécution de la transaction est par ailleurs soumise à l'autorisation de vendre délivrée par les autorités tutélaires du vendeur et à l'autorisation d'acheter délivrée par le Conseil communal.

Les conditions cadres doivent être remplies de manière cumulative.

b) Prix d'achat

Le prix d'achat s'élève à CHF 1'665'000.00, frais d'acquisition compris. Il a été négocié sur la base de deux expertises :

1. expertise réalisée le 8 septembre 2008 concluant à une valeur vénale de CHF 1'500'000;
2. expertise réalisée le 6 juin 2011 concluant à une valeur vénale de CHF 1'770'000.

Le rendement locatif actuel se monte à CHF 117'960.00. Le prix négocié correspond ainsi à un taux de capitalisation de 7.10%.

c) Occupation – baux à loyer

L'immeuble fait l'objet de huit baux à loyers qui passeront à la Commune conformément à la loi. Le vendeur s'engage cependant à résilier les baux existants dans un délai de 30 jours dès la réalisation des conditions cumulatives décrites au point a) ci-dessus. Par ailleurs, le vendeur, par l'intermédiaire de la gérance de l'immeuble, proposera aux locataires lors de la notification du congé une proposition de convention offrant aux locataires la possibilité de prolonger leur bail. Cette démarche permettra aux locataires d'occuper leurs appartements le plus longtemps possible et de disposer d'un délai de 24 mois pour trouver un nouveau logement.

d) Indemnisation du vendeur

Lorsque le vendeur a accepté d'entrer en négociation avec la Commune pour la vente de son immeuble, il a posé comme condition que la transaction ne lui cause aucune perte de revenu locatif. Pour cette raison, la Commune s'engage à indemniser le vendeur pour l'éventuel manque à gagner jusqu'à la date du transfert de propriété et jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF 118'000. Ce montant représente le risque maximum, en d'autres termes, il serait dû si tous les locataires devaient partir de manière anticipée le 1^{er} janvier 2013 et si, en même temps, la livraison des appartements à construire dans « Le Central » avait un retard de trois mois.

5 CALENDRIER THEORIQUE

Le calendrier théorique présenté ci-après montre les différentes étapes jusqu'à la conclusion de la transaction. Il est entendu que les dates indiquées dans ce calendrier peuvent varier en fonction des dates auxquelles les autorisations mentionnées au point 4a) sont délivrées et de la date de livraison des appartements à construire dans « Le Central ».

Août 2012	Les autorisations du Conseil tutélaire du vendeur et du Conseil communal sont délivrées et entrées en force
Septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Le vendeur, par l'intermédiaire de la gérance de l'immeuble, notifie aux locataires la résiliation des baux • Simultanément, chaque locataire reçoit une proposition de prolongation de son bail
Janvier 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Les locataires peuvent quitter leur logement de façon anticipée avant le 30 septembre 2013 • Début de la période d'indemnisation pour les appartements non-reloués
Septembre / octobre 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Exécution des deux ventes à terme : <ol style="list-style-type: none"> 1. Achat de deux appartements en PPE dans « Le Central » par le vendeur 2. Achat de l'immeuble J.-J.-Cart par la Commune • Paiement du prix d'achat de l'immeuble par la Commune • Transfert effectif des propriétés : <ol style="list-style-type: none"> 1. Le vendeur devient propriétaire de deux appartements en PPE dans « Le Central » 2. La Commune devient propriétaire de l'immeuble J.-J.-Cart • Fin de la période d'indemnisation • Les baux à loyers de l'immeuble passent à la Commune

6 RELOGEMENT

En raison de la vétusté de l'immeuble, les loyers des appartements sont bas. Il est ainsi probable que les locataires remplissent les conditions pour un logement subventionné et l'Office communal du logement sera particulièrement attentif à cet égard. Par ailleurs, l'état locatif de l'immeuble indique un taux de rotation élevé. Par conséquent, les locataires devraient quitter leurs appartements naturellement et le nombre de cas complexes devrait être faible.

7 NON EXECUTION DE LA TRANSACTION

La transaction décrite ci-dessus comporte des contraintes importantes. Néanmoins, elle représente l'aboutissement de plus de quatre ans de pourparlers et de recherches de solutions pour la rendre possible. Au cours des pourparlers, plusieurs alternatives à la transaction proposée dans ce préavis, comme par exemple le paiement d'une rente viagère, ont été étudiées mais n'ont pas trouvé le consentement des parties. Par ailleurs, le représentant du vendeur a déployé beaucoup d'énergie pour trouver des objets de remplacement afin de pouvoir présenter un arrangement acceptable aux autorités tutélaires. Par conséquent, si pour quelque raison que ce soit, la transaction n'était pas exécutée, l'opportunité d'acquérir l'immeuble de l'actuel propriétaire serait vraisemblablement perdue.

8 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'accepter d'acheter la parcelle N° 659 au prix de CHF 1'665'000.00 y compris les frais de transaction, selon le projet de promesse d'achat à terme conditionnelle annexée;
2. d'accepter d'indemniser le vendeur pour un éventuel manque à gagner jusqu'à concurrence d'un montant maximum de CHF 118'000.00;
3. de réserver les autorisations légales;
4. d'accorder d'ores et déjà à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à la Commune et de l'autoriser à plaider devant toutes instances, à recourir, à exproprier et à transiger.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 mai 2012.

la syndique

le secrétaire

Nuria Gorrite

Giancarlo Stella

Annexes : - plan du giratoire
- projet d'acte de vente à terme conditionnelle

VENTE A TERME CONDITIONNELLE

Devant Alain **Colombara**, notaire à Morges, _____

_____ comparaissent : _____

d'une part : _____

Lisette Olive Aguet, fille de Léon François Reymond, épouse de Marcel Jules Aguet, née le 17 juillet 1935, originaire de Sullens, domiciliée à Echandens, Place du Saugey 3, _____

assistée de son conseil légal Gudrun Sturm, domiciliée à Echandens, selon décision de la Justice de Paix du district de Morges du ..., dont une copie sera déposée au registre foncier avec la copie du présent acte, _____

(ci-après «le vendeur»), _____

et d'autre part : _____

au nom de la **Commune de Morges**, _____

ici représentée par Nuria Gorrite, syndique, et Giancarlo Stella, secrétaire municipal, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, _____

(ci-après «l'acheteur»). _____

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : _____

I. EXPOSE PREALABLE

A.- Le vendeur est propriétaire de l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Propriétaire : Propriété individuelle, _____
 Aguet Lisette (Reymond), 17.07.1935. _____

<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>	<u>Morges</u> <u>Avenue J-J. Cart 9</u> <u>Avenue de Marcelin</u>	<u>Surface</u> <u>en m²</u>	<u>Estimation</u> <u>fiscale</u>
659	8	Habitation No 2104 ECA	156	
		Place-jardin	532	
		Surface totale :	688	813'000

Etat des droits et charges : _____

Servitude active et passive : _____

Numéro 122'752 : Plantations, clôtures : maintien d'arbres de haute futaie,
 ID.2003/011930. _____

Servitude passive : _____

Numéro 122'751 : Zone/quartier : interdiction d'écoulement des eaux,
 ID.2003/011929. _____

Gage immobilier : _____

Numéro 122'583 : Cédule hypothécaire au porteur de 190'000 fr., intérêt
 maximum 10% l'an, premier rang, inscrite le 26 octobre 1950, ID.1999/002461. _____

Annotation, charge foncière : _____

Néant. _____

B.- Cet immeuble se trouve en bordure du carrefour des avenues Jean-Jacques Cart et Marcelin. Dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne-Morges, il est prévu de réaliser à cet emplacement un giratoire dont le diamètre implique un empiètement important sur la parcelle 659 de la Commune de Morges et par conséquent la démolition du bâtiment. Cette dernière sera entreprise par la Commune de Morges qui entend se porter acquéreur de la parcelle 659 de Morges précitée. _____

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

II. CONVENTION

1. Vente

Lisette Aguet vend à la Commune de Morges, qui achète, l'immeuble formant le feuillet 659 de la Commune de Morges désigné ci-dessus. _____

2. Restrictions de la propriété foncière

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui découlent des lois et règlements en matière de police des constructions, d'aménagement du territoire et de protection des eaux, de la loi sur les routes, ainsi que du code rural et foncier. _____

3. Etat juridique et matériel _____

L'immeuble vendu sera transféré dans son état juridique et matériel actuel, que l'acheteur déclare connaître et au sujet duquel il ne formule aucune réserve quelconque, avec tous ses droits et charges, dépendances, accessoires et parties intégrantes. _____

Le vendeur s'engage à n'apporter aucune modification d'ordre juridique ou matériel sans le consentement écrit de l'acheteur et à maintenir l'état actuel sous réserve d'une usure normale. _____

4. Amiante _____

L'acheteur est rendu attentif par le notaire à l'obligation légale à charge du propriétaire qui entreprend des travaux de rénovation ou de démolition soumis à autorisation sur un immeuble construit avant 1991, de procéder à un diagnostic amiante du bâtiment et, le cas échéant, aux travaux d'assainissement nécessaires. _____

Tous frais engendrés par l'application éventuelle des mesures prévues par ladite disposition seront assumés par l'acheteur, à l'entière décharge du vendeur. _____

5. Servitudes _____

L'acheteur déclare avoir reçu photocopies de l'exercice complet des servitudes intéressant le feuillet 659 de la Commune de Morges désigné ci-dessus. _____

6. Gage immobilier _____

Au jour de l'exécution de la vente, le vendeur s'oblige, à ses frais, à faire radier la cédule hypothécaire susdésignée. _____

7. Installations électriques _____

L'acheteur est rendu attentif à l'obligation de faire vérifier la conformité des installations électriques à basse tension après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais d'une éventuelle remise en état lui incomberont exclusivement. _____

8. Garantie _____

La garantie en raison des défauts éventuels est exclue, sous réserve des défauts frauduleusement dissimulés. Le prix de vente tient compte de cette exclusion de garantie. _____

L'immeuble vendu sera ainsi transféré sans garantie quant à ses défauts apparents ou non, l'acheteur étant privé des garanties prévues par la loi, soit notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. _____

L'acheteur déclare avoir été dûment informé de la portée de cette clause d'exclusion de garantie. _____

Indépendamment de l'exclusion de garantie qui précède, le vendeur cède à l'acheteur les droits qu'il pourrait encore posséder à l'encontre des entrepreneurs, artisans et toutes autres personnes ayant participé à des travaux concernant l'immeuble vendu dans la mesure où ces droits sont cessibles. _____

9. Occupation – baux à loyers _____

L'immeuble vendu fait l'objet de baux à loyers, dont l'acheteur a reçu copie et qui, sous réserve de la réglementation contenue ci-après, passeront à celui-ci conformément à la loi. _____

Le vendeur s'engage à résilier les baux existants dans un délai de 30 jours dès la réalisation des conditions cumulatives prévues sous chiffre 14.- ci-après, à savoir l'obtention des autorisations devant être délivrées par les autorités tutélaires et le Conseil communal de Morges. _____

Le vendeur, par l'intermédiaire de la gérance de l'immeuble, proposera aux locataires lors de la notification du congé une proposition de convention offrant aux locataires la possibilité de prolonger leur bail d'une durée de 24 mois, avec possibilité pour les locataires de quitter le logement avant l'échéance de la prolongation pour la fin d'un mois, moyennant un préavis de 30 jours à l'avance. _____

L'acheteur s'engage à indemniser le vendeur du manque à gagner effectif de ce dernier en cas de départ anticipé des locataires, manque à gagner qui sera calculé jusqu'à la date du transfert de propriété effectif découlant du présent contrat et jusqu'à concurrence d'un montant maximum forfaitaire de cent dix-huit mille francs (118'000 fr.). _____

Les comparants conviennent expressément qu'après que les baux auront été résiliés, les appartements éventuellement vacants jusqu'à la date du transfert de propriété ne seront pas reloués par le vendeur. _____

10. Assurances _____

L'acheteur est rendu attentif au fait qu'il disposera d'un délai de 30 jours dès l'inscription du transfert au Registre foncier pour dénoncer les éventuels contrats d'assurances concernant l'immeuble vendu autres que celui relatif à l'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, à défaut de quoi il sera présumé avoir repris lesdits contrats. _____

Demeure réservé le droit, pour les éventuels assureurs, de résilier le ou les contrats considérés dans un délai de 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. _____

11. Hypothèques légales _____

Le vendeur déclare qu'il n'a aucune dette pouvant donner lieu à hypothèque légale inscrite ou occulte. Il s'engage à prendre toutes dispositions pour éviter toutes hypothèques légales. _____

L'acheteur renonce à exiger du vendeur toute garantie particulière à cet égard. _____

12. Prise de possession _____

La prise de possession aura lieu le jour de l'exécution de la vente. _____

Cette date sera déterminante pour le transfert des profits et des risques ainsi que pour la répartition des charges de l'immeuble vendu. _____

Le vendeur soumettra à l'acheteur dans un délai de 90 jours dès l'exécution de la vente un décompte acheteur-vendeur qu'il établira à ses frais et dont le solde sera exigible à 30 jours. A défaut, l'acheteur aura le droit de le faire établir aux frais du vendeur. _____

13. Prix de vente _____

Les comparants arrêtent le prix de vente à la somme totale de _____

UN MILLION SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS _____

(1'650'000 fr.) _____

sans aucune autre prestation. _____

Ce prix sera entièrement payé lors de l'exécution de la vente sur le compte numéro CH32 0076 7000 E507 5315 9 ouvert auprès de Banque Cantonale Vaudoise (Titulaire : Association des notaires vaudois / Rubrique : Alain Colombara). _____

14. Conditions suspensives _____

L'exécution de la présente vente est soumise aux conditions cumulatives suivantes : _____

- autorisation de vendre l'immeuble objet du présent acte et autorisation d'acheter en remplacement deux appartement à construire dans la propriété par étages « Le Central » à Morges, appartements ayant fait l'objet de réservations de la part du vendeur auprès du notaire soussigné, autorisations définitives et exécutoires délivrées par les autorités tutélaires ; _____

- autorisation d'acquérir délivrée par le Conseil communal de Morges sur la base d'un préavis municipal, délai référendaire échu. _____

15. Caducité

Si les conditions mentionnées sous chiffre 14.- ci-avant n'étaient pas réalisées dans un délai de deux ans dès le jour de la signature du présent acte, tous délais de recours échus, la vente serait caduque et les comparants déliés de tout engagement sans indemnité ; les frais du présent acte seraient alors à la charge de l'acheteur, sans préjudice à la solidarité légale.

16. Exécution

L'exécution de la vente aura lieu par la signature de la réquisition de transfert constatant la réalisation des conditions et le paiement du prix de vente.

La signature de cette réquisition aura lieu à la requête de l'un ou l'autre des comparants sitôt les conditions cumulativement réalisées, mais au plus tôt dix jours avant le jour de signature qui sera fixé pour l'exécution de l'acte de vente à terme aux termes duquel le vendeur se portera acquéreur de deux appartements dans la propriété par étages « Le Central – Morges » précitée.

A cet effet, le notaire soussigné reçoit individuellement des comparants tous pouvoirs de requérir du registre foncier le transfert immobilier, une fois le solde du prix de vente intégralement payé et les conditions réalisées.

17. Clause pénale

Sous réserve des conditions réservée ci-dessus, les comparants conviennent d'une peine conventionnelle égale au 10% du prix de vente pour le cas d'inexécution.

Cette peine ne constitue pas un dédit.

En cas de défaut de l'une des parties dans l'exécution de ses obligations, l'autre aura à son choix la faculté de :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires;
- soit renoncer à l'exécution du contrat et exiger en lieu et place le paiement de la peine conventionnelle, montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis de sa détermination donné à la partie défaillante.

18. Logement de la famille

Le vendeur déclare que l'immeuble ne constitue pas ou ne comprend pas le logement de la famille au sens de l'article 169 du Code civil.

19. Loi cantonale sur l'aliénation d'appartements loués

L'acheteur est rendu attentif au fait que la présente transaction n'est pas soumise à autorisation du Département de l'intérieur, Unité Logement, mais qu'en

revanche cette dernière autorité sera appelée à se prononcer lors de la demande de permis de démolition de la construction sise sur l'immeuble vendu. _____

20. Frais et impôts _____

L'acheteur prend à sa charge, sans déroger à la solidarité légale les frais de l'acte, de son inscription au registre foncier et tous ceux qui en sont la suite ou la conséquence; _____

En sa qualité de collectivité publique, l'acheteur est exempté du paiement du droit de mutation et le notaire soussigné dispensé de la consignation à cet effet. _____

Le vendeur prend à sa charge l'impôt sur le gain immobilier ou toute autre contribution de même nature. _____

Conformément à la loi, le vendeur consignera le 5% du prix de vente, non productif d'intérêts, afin de garantir le paiement de cet impôt, à défaut de dispense expresse de l'autorité fiscale, d'un bordereau déjà établi ou d'une garantie bancaire. _____

21. For _____

Les comparants font élection de domicile attributif de for exclusif et de juridiction au Greffe du Tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble à défaut de domicile dans le canton. _____

22. Droit d'emption _____

En garantie de ses engagements, le vendeur constitue en faveur de l'acheteur, qui accepte, un droit d'emption sur l'immeuble vendu. _____

Ce droit est soumis aux conditions suivantes : _____

Prix : un million six cent cinquante mille francs (1'650'000 fr.), sous déduction de tout acompte versé, au jour de l'exécution de la vente. _____

Echéance : _____

Exercice : par lettre recommandée notifiée au vendeur 10 jours à l'avance au moins. _____

Radiation anticipée : l'acheteur bénéficiaire du présent droit d'emption déclare d'ores et déjà consentir à la radiation anticipée de celui-ci, en cas de caducité du présent acte ; il donne d'ores et déjà procuration au vendeur pour requérir en pareil cas ladite radiation en son nom. _____

Pour le surplus, ce droit est soumis aux mêmes conditions que celles de la vente. _____

23. Pouvoirs au notaire _____

Les parties donnent pouvoirs au notaire soussigné d'apporter aux documents déposés au registre foncier, par voie de réquisition séparée, les rectifications

et adjonctions de minime importance qui seraient éventuellement requises par cet office en vue de l'inscription du présent acte, moyennant qu'elles en soient immédiatement informées. _____

Réquisition pour le Registre foncier : _____

Annotation: emption en faveur de la Commune de Morges, échéant le ... –

_____ **DONT ACTE,** _____

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Morges, le ... deux mille douze. _____

PROJET