

CONSEIL GENERAL

Séance du 20 février 2020

Message no 5

Vente de 473 m² de terrain (art. 310) à M. et Mme Joaquim et Catarina AFONSO, à Romont

La parcelle no 310 du Registre Foncier de Romont, d'une surface de 473 m², se situe au Chemin des Bossonnets, à Romont. Elle se situe en « zone village 2 » selon le plan d'aménagement local (PAL) en cours d'approbation et en « zone mixte 2 » selon l'ancien PAL.

En raison de sa petite surface et de la forme de la parcelle, les possibilités de construction sont relativement réduites et exigeront une dérogation au moment de la mise à l'enquête. Toutefois, la construction d'une maison familiale est envisageable sur ce terrain.

Compte tenu des contraintes particulières liées à la constructibilité de cette parcelle et des services qui ne se situent pas directement en bordure de parcelle, le Conseil communal a fixé son prix à CHF 200.00/m², ce qui représente un prix total de CHF 94'600.00. Un exemplaire du projet d'acte de vente est annexé au présent message et décrit les différentes conditions de la vente. Le plan de situation joint permet également de situer la parcelle.

Le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter la vente de ces 473 m² de terrain pour le prix de CHF 94'600.00 à M. et Mme Joaquim et Catarina Afonso, à Romont.

Le Conseil communal

Annexes

1. Extrait cadastre sites pollués
2. projet d'acte de vente



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SEN
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02
www.fr.ch/sen

Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle : 1:1'000

Commune(s) : Romont (FR)

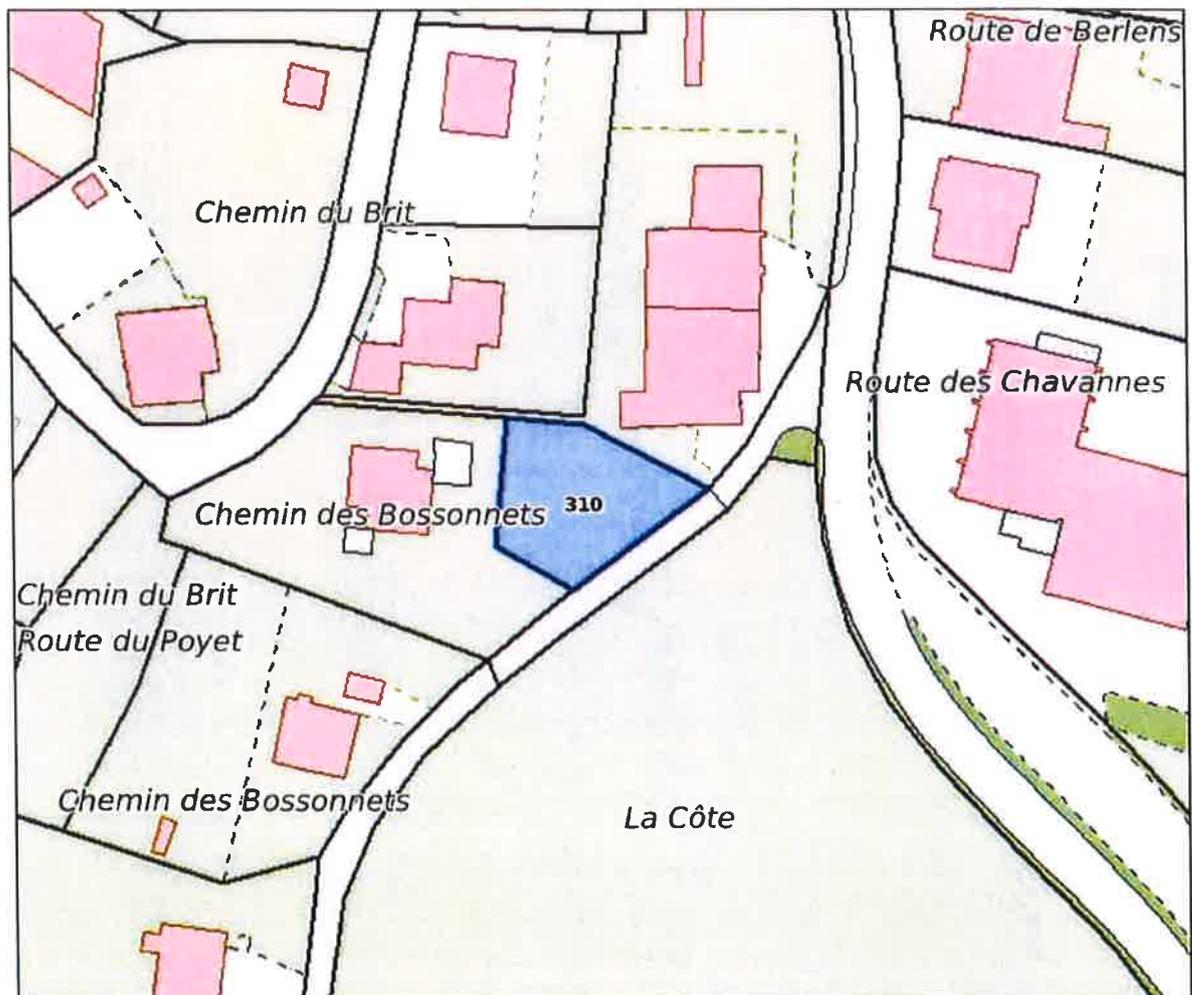
Secteur(s) : Romont (FR)

Parcelle(s) : 310

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas concernée(s), en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende :

Limite(s) parcelle(s)



Projet du 03.02.2020

Min.
Rép.**VENTE**
du-----Devant **Me Eric Buchmann**, notaire, à Romont -----

-----comparaissent : -----

1. D'une part en qualité de venderesse : -----

LA COMMUNE DE ROMONT, ici représentée par Monsieur Dominique BUTTY, syndic et par Monsieur Yves BARD, secrétaire communal, qui peuvent engager dite commune par leur signature collective à deux en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par l'art. 83 de la loi fribourgeoise du 25 septembre 1980 sur les communes, agissant en l'occurrence valablement en vertu d'une décision du conseil général, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal demeurera annexé à la minute ; *(si l'acte de vente est signé avant la décision du conseil général, il sera passé sous réserve de ratification par ce conseil)* -----

2. D'autre part en qualité d'acquéreurs : -----

2.1. Monsieur Joaquim António RAMOS AFONSO, né le 14.05.1978, de nationalité portugaise avec permis C, à 1680 Romont, Rue de l'Eglise 104; -----2.2. Madame Catarina Sofia NETO ANDRE AFONSO, née 16.12.1981, de nationalité portugaise avec permis C, à 1680 Romont, Rue de l'Eglise 104; -----

les comparants sont professionnellement connus du notaire ou se sont légitimés par présentation d'une pièce d'identité ; ils certifient être habiles à contracter et conviennent de la vente suivante : -----

I. OBJET DE LA VENTE

La Commune de Romont vend par le présent acte, à M. Joaquim António RAMOS AFONSO et à Mme Catarina Sofia NETO ANDRE AFONSO qui acceptent pour en devenir copropriétaires chacun pour moitié (*merci d'indiquer au notaire si la proportion est exacte*), l'art. 310 de Romont ci-après désigné : -----

Données « Intercapi » Bien-fonds Romont (FR) / 310

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2096.FR209611 Romont (FR)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	310
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 39857 07001 10
Surface	473 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	18.03.2013 016-2013/547/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	8
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Chemin des Bossonnets
Couverture du sol	Jardin d'agrément
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
Commune de Romont, Romont,

01.02.1965 016-12734P Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

La désignation de l'immeuble est conforme à un extrait de Registre foncier de la commune de Romont, tiré sur Intercapi le 12.12.2019, pièce annexée à la minute. -----

Selon l'extrait précité, cet immeuble est franc et libre de tout droit de gage immobilier. -----

II. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix de vente est fixé à Fr. 200.-- le m², soit au total à : -----

----- **Fr. 94'600.-- (NONANTE-QUATRE MILLE SIX CENTS FRANCS)** -----
=====

somme à verser sur le compte-clients du notaire dans les 30 jours suivants l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire. -----

Le présent acte vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. Il ne sera déposé au Registre foncier qu'après paiement de l'intégralité du prix. Les acquéreurs répondent solidairement du paiement du prix. -----

Il est expressément convenu entre les parties ce qui suit : -----

- A. Les acquéreurs s'engagent à déposer le dossier de mise à l'enquête pour le bâtiment à ériger sur l'immeuble susdésigné d'ici au _____, dans le respect des règlements en vigueur. -----
- B. En cas de non obtention du permis de construire définitif exécutoire d'ici au _____, le présent acte deviendrait nul et non avenue, sans dédite de part ni d'autre ; chaque partie aurait alors à sa charge les frais qu'elle aurait engagés, par exemple frais de mise à l'enquête, d'établissement de plans, de pose de gabarits et d'architecte ; -----
- C. En cas d'obtention du permis de construire définitif exécutoire d'ici au _____, mais de non-paiement du solde du prix dans les 30 jours suivant la délivrance du permis de construire définitif exécutoire, le présent acte deviendrait nul et non avenue et les acquéreurs devraient verser à la venderesse, à titre de clause pénale exclusive, une somme correspondant à 10% du prix de vente ; le présent acte vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP et la clause pénale sera exigible dans les 15 jours suivant l'annulation de l'acte. -----

III. AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE

1. L'immeuble est vendu tel qu'il est inscrit au Registre foncier, avec les droits et charges qui s'y rattachent, notamment les éventuelles restrictions de droit public à la propriété. -----
La venderesse s'engage à libérer l'immeuble susdésigné de tout droit de gage immobilier contractuel et/ou légal qui pourrait le grever au moment de l'inscription du présent acte au registre foncier. -----
2. L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et risques ont lieu au moment du dépôt du présent acte au Registre foncier. -----
3. Les représentants de la venderesse déclarent que l'immeuble susdésigné est situé en zone à bâtir et qu'il est équipé en limites en accès goudronné. Il est convenu entre les comparants que les acquéreurs se chargeront de se raccorder à leurs frais aux différents services, notamment canalisations pour eaux claires et eaux usées, pour électricité, téléphone et téléseu. Les raccordements privés, les taxes de raccordement et les éventuels frais complémentaires d'équipement, y compris la future taxe de raccordement pour l'épuration des eaux, sont à la charge solidaire des acquéreurs qui assumeront ainsi les taxes diverses fixées dans les règlements communaux ainsi que les taxes annuelles à charge des propriétaires fonciers. Il est précisé que les couvercles de regard ne doivent pas être recouverts, de manière à permettre en tout temps l'accès aux conduites. Les taxes de raccordement à l'eau et à l'épuration seront prises en charge en totalité par le ou les acquéreurs au moment de la construction. -----
La venderesse précise que l'immeuble susdésigné est situé dans l'ancien PAL en zone mixte 2 et dans le PAL en cours d'approbation en zone village 2. -----
4. La vente a lieu avec la garantie légale prévue par le code des obligations en matière de vente d'immeubles. Cette garantie s'étend notamment à la surface de l'immeuble figurant au Registre foncier. -----
5. Les contributions publiques afférentes à l'immeuble vendu sont solidairement prises en charge par les acquéreurs, dès l'entrée en jouissance. Les parties établiront au besoin un décompte de frais y relatif et un solde éventuel sera réglé directement entre parties, à première requête de la partie la plus diligente. -----
6. La venderesse est une Commune de sorte que le présent acte ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur les gains immobiliers. -----

7. L'éventuel impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole, pour autant que dû, serait à charge de la venderesse conformément à la loi. Cette dernière précise toutefois que cet impôt a déjà dû être prélevé lors d'un précédent transfert ou aurait dû l'être. -----
8. Les représentants de la venderesse déclarent que l'immeuble vendu sera franc et libre de tout contrat de bail à loyer ou à ferme et de tout occupant dès l'entrée en jouissance. -----
9. L'immeuble vendu est destiné à la construction de la maison familiale des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à commencer la construction de leur logement familial dans un délai de deux ans à compter de ce jour et à terminer ladite construction dans un délai de trois ans à compter de ce jour. En cas de non respect de l'obligation de débiter la construction dans le délai de deux ans dès ce jour ou de l'obligation d'achever la construction dans le délai de trois ans dès ce jour, la venderesse aurait le droit de racheter l'immeuble susdésigné au prix de Fr. 198.-- (cent nonante-huit francs) le m², la différence par rapport au prix de vente servant d'indemnité à la Commune de Romont pour la violation de l'obligation de construire. ---- Pour assurer l'exercice éventuel de ce droit de rachat, les acquéreurs concèdent à la venderesse, qui accepte, un droit de réméré d'une durée de trois ans dès ce jour. Ce droit de réméré sera annoté pour toute sa durée au registre foncier dans la teneur suivante : « Annotation : droit de réméré en faveur de la Commune de Romont ». -----
En cas de rachat de l'immeuble précité par la Commune de Romont après le début des travaux de construction du bâtiment, le prix de Fr. 198.-- le m² serait majoré de la valeur vénale de la construction déjà réalisée; cette valeur serait déterminée, à défaut d'entente entre parties, par une commission composée de trois arbitres, soit un désigné par chaque partie et le troisième, qui sera président de dite commission, par le Président du Tribunal civil de la Glâne. La commission statuerait selon les règles du Code de procédure civile. -----
Conformément à l'art. 16 al. 2 ORF, le transfert de propriété découlant de l'exercice du droit de réméré pourra être inscrit au registre foncier sur réquisition unilatérale de la bénéficiaire du droit de réméré, moyennant que l'entier du prix de vente ait été payé, ce qui devra être notarialement attesté. -----
Les acquéreurs concèdent également par le présent acte, à la venderesse qui accepte, un droit de préemption qualifié en cas de vente de l'immeuble non construit dans les 3 ans à compter de ce jour. Le droit de préemption qualifié pourra être exercé aux mêmes conditions de prix que le droit de réméré (soit Fr. 198.--/cent nonante-huit francs le m²). Ce droit de préemption qualifié sera annoté pour toute sa durée au registre foncier dans la teneur suivante : « Annotation : droit de préemption qualifié en

faveur de la Commune de Romont». -----
Les frais d'exercice du droit de réméré ou du droit de préemption qualifié, soit les frais d'inscription au registre foncier, de mutation et de notaire, seraient solidairement pris en charge par M. Joaquim António RAMOS AFONSO et Mme Catarina Sofia NETO ANDRE AFONSO comparants. ----
Lors de la constitution du ou des droit(s) de gage immobilier nécessaire(s) à l'ouverture du crédit de construction, la venderesse consentira, pour autant que besoin, à la postposition des annotations de droit de réméré et de droit de préemption qualifié. -----

10. Les acquéreurs s'engagent à tenir compte des conduites et installations d'intérêt commun traversant l'immeuble objet du présent acte pour la réalisation de leur projet de construction. Ils prennent note que les propriétaires des conduites et des installations d'intérêt commun n'effectueront aucune modification des équipements réalisés suite à un projet de construction qui ne tiendrait pas compte de l'existence de ces installations. Le déplacement et/ou la transformation des infrastructures projetées ou existantes seront dès lors à la charge des acquéreurs qui en demanderaient modification(s). -----
Le projet de construction envisagé devra en outre se baser sur le terrain et les infrastructures existantes, étant entendu que les niveaux et cotes mentionnés dans les plans peuvent subir des modifications lors de l'exécution (imprécision de pose, difficultés rencontrées avec les terrains en place). -----
11. Les parties confirment que la venderesse ou un entrepreneur qui lui est contractuellement ou économiquement ou personnellement lié n'a pas imposé aux acquéreurs en rapport avec l'acquisition d'immeuble objet du présent acte la conclusion d'un contrat d'entreprise générale ou totale et que les acquéreurs ont la liberté de conclure un tel contrat avec l'entrepreneur de leur choix. -----
12. Les frais liés au transfert de propriété, en particulier ceux d'inscription au registre foncier, de mutation et de notaire sont solidairement pris en charge par les acquéreurs. -----
13. Les comparants confirment l'exactitude des renseignements fournis au notaire pour l'établissement du présent acte et ils déclarent que leur attention a été attirée sur les conséquences fiscales du présent acte, notamment celles découlant de la loi cantonale sur les impôts cantonaux directs et de la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers. -----

14. Les acquéreurs savent qu'ils vont habiter à proximité d'une zone agricole et que la vie à la campagne peut présenter des inconvénients inhérents à l'exploitation des terres agricoles ; constituent notamment, mais non exhaustivement de tels inconvénients, le port des sonnailles par le bétail en pâture, le chant et les cris des animaux, les odeurs de fumures naturelles et artificielles. Aucun de ces inconvénients et de ceux qui découlent de l'exploitation agricole en général ne pourront faire l'objet de plaintes, de contestations ou autres querelles à l'encontre de la venderesse. -----
15. Il ressort d'un extrait du cadastre des sites pollués que l'art. 310 susdésigné n'est pas concerné en l'état par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal. Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OPEFP, 2001) n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées. -----
16. Les comparants précisent que l'immeuble susdésigné est non-bâti de sorte qu'aucun contrôle OIBT (contrôle des installations électriques), ni CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) ne sont nécessaires. -----
17. L'attention des parties est attirée sur l'article 5 LAT et 113a ss LATeC, relatifs à la taxe sur la plus-value. Selon l'article 113a LATeC, cette taxe est destinée à compenser les « avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement ». Le montant de cette contribution s'élève à 20% d'une éventuelle plus-value. Selon l'article 113b LATeC, « la plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien fonds avant et après l'entrée en force de la mesure d'aménagement ». Cette taxe est exigible notamment en cas d'aliénation du bien fonds, le débiteur de cette taxe étant, selon la loi, le propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement. Cette taxe est garantie par une hypothèque légale directe. Les parties déclarent renoncer à la constitution d'une réserve fiscale à cet effet. -----

Il est délivré trois expéditions du présent acte, soit une pour la venderesse, une pour les acquéreurs et la dernière pour servir de pièce justificative au Registre foncier. -----

REQUISITION : -----

La conservatrice du Registre foncier de la Glâne, à Romont est requise : -----

- d'inscrire le transfert de propriété; -----
- d'annoter les droits de réméré et de préemption qualifié. -----

----- **DONT ACTE** -----

passé sans interruption en mon étude, à Romont et lu par moi, notaire, aux comparants constamment présents, qui le déclarent conforme à leur volonté et qui le signent avec moi, le -----