

# Projet no3 du 06.02.2014

## **VENTE IMMOBILIERE ET CONSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION**

L'an deux mille quatorze, le ....., par devant moi, ....., notaire à  
Cernier, commune de Val-de-Ruz, comparaissent :-----

d'une part,-----

Monsieur Christian Hostettler, né le 22 mai 1960, originaire de Guggisberg/BE,  
domicilié à Coffrane, commune de Val-de-Ruz, et Monsieur Patrice Godat, né le 7  
novembre 1972, originaire des Bois/JU, domicilié à Chézard-Saint-Martin, commune  
de Val-de-Ruz-----

agissant au nom et pour le compte de la -----

**COMMUNE DE VAL-DE-RUZ**-----

en leur qualité de président du Conseil communal, respectivement chancelier. -----

Pour justifier de leurs pouvoirs, ils produisent les documents suivants :-----

- arrêté du Conseil général du 17 février 2014,-----
- arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel du  
..... 2014, -----

pièces annexées à la minute,-----

et d'autre part, -----

Monsieur Jean-Louis Giovannoni, né le 18 juin 1951, originaire de Orselina/TI, domicilié à Dombresson, commune de Val-de-Ruz, et Madame Chantal Simon, née le 19 juin 1966, originaire de La Ferrière/BE, domiciliée à La Chaux-de-Fonds, -----

agissant au nom et pour le compte de -----

**cmfd SA**, société anonyme ayant son siège à Val-de-Ruz (CH-645-4.107.150-6) (IDE : CHE-376.861.527) qu'ils engagent par leur signature collective à deux en leur qualité de président, respectivement secrétaire du conseil d'administration, -----

lesquels comparants exposent tout d'abord ce qui suit.-----

----- **EXPOSE** -----

----- **I** -----

La Commune de Val-de-Ruz est propriétaire du bien-fonds désigné comme suit conformément à un extrait de cadastre délivré par l'office du registre foncier de l'arrondissement des Montagnes et du Val-de-Ruz avec effets juridiques au ..... 2014, pièce produite et annexée à la minute, savoir : -----

**Propriétaire(s)** -----  
**COMMUNE DE VAL-DE-RUZ** -----

**Cadastre de Fontainemelon** -----  
**Bien-fonds N° 1326** -----  
(un trois deux six) -----  
Plan folio 101, Fontainemelon -----

1'002 m<sup>2</sup> jardin (26 m<sup>2</sup>), route, chemin (198 m<sup>2</sup>), accès, place (488 m<sup>2</sup>) -----  
maison de commune, commerce N° de construction 157, Avenue Robert 24 (290 m<sup>2</sup>)  
Provenance: 281, 691 -----  
No de mutation 1565, 22.01.2003 Réq. 97 -----

**Mode(s) d'acquisition(s)** -----  
Achat 20.08.1953 Réq. 174, Fusion de communes 07.05.2013 Réq. 417 -----

**Mention(s) : néant** -----

**Annotation(s) : néant**-----

**Servitude(s) et charge(s) foncière(s)**-----  
193 Ch. Vues droites-----  
FD: No 903 -----  
10.02.1927 Réq. 16 -----

194 Ch. Etablissement et maintien de toit et du balcon-----  
FD: No 903 -----  
10.02.1927 Réq. 16 -----

195 Ch. Passage à pied et pour tous véhicules -----  
FD: No 903 (part.)-----  
10.02.1927 Réq. 16 -----

374 Ch. Utilisation d'une place-----  
FD: No 903 (part.)-----  
17.03.1970 Réq. 106 -----

414 D. Passage à pied Acte reçu André SOGUEL, notaire (part.) -----  
FS: No 903 -----  
09.06.1905 Réq. 609 -----

415 Ch. Vues. Acte reçu André SOGUEL, notaire-----  
FD: No 903 -----  
09.06.1905 Réq. 609 -----

416 Ch. Etablissement et maintien du toit, d'un balcon, des corniches, des chéneaux et  
des volets extérieurs. Acte reçu André SOGUEL, notaire-----  
FD: No 903 -----  
09.06.1905 Réq. 609 -----

**Gage(s) immobilier(s) : néant** -----

-----**ESTIMATION CADASTRALE**-----

L'estimation cadastrale du bien-fonds précité est de CHF 1'149'000.--.-----

-----**ASSURANCE IMMOBILIERE**-----

Le bâtiment sis sur le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon est assuré auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance et prévention sous police no 14523 pour la somme de CHF 2'524'762.10. -----

-----**II**-----

Le premier étage du bâtiment, occupé par l'administration communale de Fontainemelon jusqu'à la fusion, est aujourd'hui vide.-----

Le cabinet médical de groupe de Fontainemelon et Dombresson est intéressé à acquérir le bâtiment, par l'intermédiaire de cmfd SA, pour s'installer dans ces locaux. Il va entreprendre des aménagements intérieurs à cet effet.-----

Les plans y relatifs ont été sanctionnés par la commune de Val-de-Ruz. La dérogation permettant d'exploiter un cabinet médical dans un bâtiment sis en zone d'utilité publique a été accordée. -----

Le renforcement de l'implantation durable d'une médecine généraliste de proximité est un enjeu majeur pour la Commune de Val-de-Ruz. -----

La présence d'acteurs de la santé, en nombre suffisant, est un gage de bien-être de la population.-----

Dès 2008, l'Observatoire suisse de la santé a évoqué la menace de pénurie de médecins qui s'annonce pour la Suisse. Les jeunes médecins se tournent de plus en plus rarement vers la médecine de famille. -----

On note par ailleurs que les régions périphériques attirent peu les nouvelles installations et que nombre de cabinets médicaux de médecins arrivant à la retraite peinent à trouver un repreneur. -----

Depuis plusieurs années, les médecins de famille s'inquiètent de cette situation et ont mis dans leurs priorités de politique professionnelle la formation et l'installation de nouveaux médecins de famille. Dans ce sens, des possibilités de formation professionnelle en cabinet médical, et non plus seulement en milieu hospitalier, ont été mises sur pied afin d'attirer les jeunes médecins vers la médecine de proximité. ---

Le projet du Cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson vise donc à offrir une place de formation de médecin de famille au sein du collectif et à favoriser la relève pour le Val-de-Ruz. -----

Ainsi, les communes ont certainement un grand rôle à jouer pour stimuler l'attractivité à s'installer. Le Conseil communal tient à promouvoir une politique favorisant l'implantation et surtout le maintien d'une médecine de proximité à Val-de-Ruz. La relève des médecins en place fait aussi partie de cette problématique et il est important d'y être attentif. -----

-----**III**-----

Ceci exposé, il est convenu de ce qui suit.-----

-----**STIPULATION DE VENTE**-----

La Commune de Val-de-Ruz, par ses représentants, déclare vendre à cmfd SA qui, par ses représentants, accepte et déclare acquérir, le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon dont la désignation complète a été donnée ci-dessus. -----

-----**CONDITIONS DE LA VENTE**-----

1. Le bien-fonds ici vendu est transféré dans son état actuel bien connu des parties, avec tout ce qui en dépend à titre immobilier aux termes de la loi et des énonciations du registre foncier. -----

La venderesse exclut expressément toute garantie quant aux éventuels défauts du bien-fonds vendu, l'article 199 CO relatif aux défauts frauduleusement dissimulés demeurant réservé. -----

Les parties déclarent avoir été rendues attentives par le notaire soussigné à la portée de la présente clause. -----

2. L'entrée en jouissance est immédiate. -----

Les produits et les charges, les profits et les risques liés au bien-fonds vendu se répartiront entre parties au prorata du temps pendant lequel elles en auront eu respectivement la jouissance. -----

Elles établiront un décompte. -----

3. Conformément à l'article 261 CO, la société acquéreur déclare reprendre les baux en cours dont elle a parfaite connaissance. -----
  
4. Les parties ont été rendues attentives au fait que les restrictions de droit public (telles que plans d'aménagement, plans d'alignement, restrictions de police des constructions, etc), ainsi que certaines restrictions légales (de droit civil) de la propriété ne sont pas mentionnées au registre foncier. -----
  
5. Le notaire soussigné informe les parties que le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon n'est pas inscrit au cadastre neuchâtelois des sites pollués (CANEPO), selon un plan de situation produit et annexé à la minute.-----

Il informe en outre les parties que le risque de radon sur la commune de Fontainemelon est qualifié d' «élevé» selon un document provenant du site internet de l'OFSP, pièce produite et annexée à la minute. -----

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des documents précités ainsi qu'une copie des recommandations de l'OFSP pour les rénovations et l'assainissement énergétique. -----

La venderesse déclare n'avoir pas connaissance de l'existence de charges particulières de radon ni d'une éventuelle pollution concernant l'immeuble vendu.

Tous les frais éventuels d'assainissement seraient à la charge de la société acquéreur. -----

6. L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'article 32 al. 4 de l'ordonnance sur les installations à basse tension du 7 novembre 2001, ainsi que de son annexe, aux termes desquelles les installations électriques soumises au contrôle tous les dix ou vingt ans doivent être contrôlées après tout changement de propriétaire si le dernier contrôle effectué date de cinq ans. -----

Les frais de ce contrôle, de même que ceux d'une éventuelle remise en conformité seront à la charge de l'acquéreur. -----

7. Les comparants déclarent savoir qu'en vertu de l'article 54 de la loi fédérale sur le contrat d'assurances, les polices d'assurances dommages et responsabilité civile se transmettent à l'acquéreur à moins que celle-ci déclare, par écrit, refuser le transfert en s'adressant à la compagnie d'assurances dans le délai de 30 jours à compter du dépôt du présent acte au registre foncier. -----

La compagnie d'assurances quant à elle peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend alors fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation. -----

Les art. 28 à 32 LCA s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque. -----

8. Les parties déclarent savoir qu'en vertu de l'article 247 de la loi sur les contributions directes du 21 mars 2000, la part des impôts sur le revenu et la fortune, sur le bénéfice et le capital, qui se rapporte à l'immeuble ici vendu, de même que l'impôt foncier et l'impôt sur les gains immobiliers peuvent être garantis par une hypothèque légale inscrite au registre foncier au sens des articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi cantonale concernant l'introduction du code civil suisse du 22 mars 1910. -----



En application des articles 81 litt. c et 56 alinéa 1 litt. c LCdir a contrario, aucun impôt sur les gains immobiliers ne sera perçu. -----

Les parties renoncent dès lors à consigner le 10 % du prix de vente. -----

9. Tous les frais relatifs au présent acte, soit notamment les émoluments du registre foncier et du notaire, de même que les lods sont à la charge de l'acquéreur. -----

Le notaire rappelle aux parties que, conformément à la loi sur le notariat (art. 47 al. 2), elles répondent solidairement des frais engendrés par le présent acte, nonobstant toute convention contraire entre elles. -----

10. Au surplus, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables. -----

----- **CONSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION QUALIFIE** -----

cmfd SA, par ses représentants, déclare concéder à la Commune de Val-de-Ruz qui, par ses représentants, accepte, un droit de préemption qualifié portant sur le bien-fonds 1326 du cadastre de Fontainemelon ici vendu. -----

Aux termes de ce droit, la bénéficiaire pourra acquérir ce bien-fonds, de préférence à tout autre amateur offrant n'importe quel prix, pour un prix correspondant à la valeur réelle du bien-fonds, soit sa valeur vénale. -----

Il est précisé que, selon la demande du moment, la valeur de marché peut s'écarter de la valeur vénale. -----

Concrètement, la propriétaire informera la titulaire du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu.-----

La titulaire du droit pourra alors décider, dans le délai de deux mois qui suit la communication de la vente, d'exercer son droit au prix et aux conditions contenus dans le contrat de vente susmentionné.-----

Si elle estime par contre que le prix de vente offert est supérieur à la valeur réelle du bien-fonds, elle pourra alors solliciter dans le délai de deux mois précité, une estimation de la valeur réelle, par un expert reconnu par les deux parties. -----

Si aucun accord n'intervient, dans le mois, à propos du choix de l'expert, celui-ci sera désigné par un juge du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz.-----

Les coûts de l'expertise et ceux du Tribunal régional seront supportés à parts égales par les deux parties. -----

La décision d'exercer son droit, au prix fixé par l'expert, devra être notifiée à la propriétaire dans les 30 jours suivant la délivrance du rapport d'expertise.-----

Il est précisé que la décision du Conseil communal d'exercer le droit de préemption est soumise à l'approbation du Conseil général, puis à l'autorisation du Conseil d'Etat (article 54 LCo).-----

En conséquence, afin de permettre cas échéant l'obtention des autorisations nécessaires, le délai pour exercer le droit de préemption sera de quatre mois dès la communication, par le Conseil Communal à la propriétaire, de son intention de faire valoir ce droit.-----

Ce droit est constitué pour une durée de 25 ans. Il sera annoté au registre foncier  
comme suit :-----

au 1326 du cadastre de Fontainemelon :-----

Annotation: Prémption qualifié au profit de COMMUNE DE VAL-DE-RUZ,  
Délai : ..... 2039. Rég. ...-----

----- **PRIX DE VENTE - PAIEMENT** -----

D'entente entre parties, le prix de vente est fixé à UN MILLION DE FRANCS  
(CHF 1'000'000.--), montant faisant l'objet d'un règlement de compte bancaire entre  
parties, par l'intermédiaire du notaire soussigné. -----

----- **INSCRIPTION D'UNE MENTION** -----

Conformément à l'article 51 LCAT, la Commune de Val-de-Ruz, par ses  
représentants, requiert l'inscription de la mention suivante à la suite de la désignation  
cadastrale du bien-fonds ici vendu : -----

Mention : Immeuble inclus dans une zone d'utilité publique.-----

----- **LEGISLATIONS SPECIALES** -----

LFAIE -----

Selon attestation notariée reçue ce jour comme le présent, l'acquéreur n'est pas une  
société dans laquelle des personnes à l'étranger occupent une position dominante au  
sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du  
16 décembre 1983 (LFAIE). -----

-----**ETAT CIVIL**-----

L'état civil des parties et des comparants a été justifié conformément à la loi.-----

-----**PERSONNALITE - POUVOIRS**-----

La personnalité de la Commune de Val-de-Ruz, de même que les pouvoirs de ses représentants, résultent de la loi.-----

La personnalité de cmfd SA, de même que les pouvoirs de ses représentants, résultent d'une inscription au registre du commerce.-----

-----**ANNEXES**-----

Demeurent annexés au présent acte-----

- Un arrêté du Conseil général de la commune de Val-de-Ruz du 17 février 2014,--
- Un arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel du  
..... 2014,-----
- un extrait de cadastre,-----
- un plan CANEPO,-----
- un document provenant du site internet de l'OFSP.-----

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

passé à Cernier, commune de Val-de-Ruz, écrit sur sept feuilles simples, lu aux comparants qui ont déclaré que ledit acte renferme bien l'expression de la volonté des parties, puis signé par eux et par moi notaire, la lecture de l'acte et sa signature se suivant sans interruption en présence de tous les comparants, le

**REQUISITION D'INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER ET RELATIONS**

La réquisition du présent acte au registre foncier ainsi que sa relation aux autorités fiscales sont datées du (Réq. vol. 22 )-----

----- **EXPEDITIONS** -----

Une expédition du présent acte établie le

est délivrée à :-----

- Commune de Val-de-Ruz,-----
- cmfd SA,-----
- l'office du registre foncier de l'arrondissement des Montagnes et du Val-de-Ruz. ---