



C O M M U N E D E
PRANGINS

Commune de Prangins

Municipalité

Préavis No. 86/2025

au Conseil communal

**Demande de crédit de CHF 2'800'000.- pour l'achat du bâtiment
patrimonial abritant le Café des Alpes et deux appartements
sis sur les parcelles 203, 205 et 207 dans le cœur historique
de Prangins**

Déléguée Municipale : Dominique-Ella CHRISTIN, Syndique

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Contexte

C'est avec beaucoup d'émotion et une grande joie que la Municipalité a appris, suite à des échanges entamés dès 2024 entre Mme Dominique-Ella Christin, Syndique, et M. Chételat, propriétaire du Café des Alpes, que ce dernier était disposé à le céder à la Commune pour un montant de CHF 2'750'000.-. Cet établissement emblématique du bourg historique de Prangins, situé dans un bâtiment inscrit au Recensement architectural du Canton, et sa merveilleuse terrasse, contribuent à la richesse de notre patrimoine bâti et au rôle de sociabilité et de mixité au cœur du village.

La Commune a ainsi la possibilité, en devenant propriétaire de ce bien, de perpétuer la volonté affichée des Autorités successives de respecter et valoriser notre patrimoine bâti historique, naturel et paysager et de concilier notre croissance démographique avec la préservation d'une identité villageoise et d'un centre animé, garant d'une qualité de vie privilégiée. Cette volonté communale a d'ailleurs été reconnue par l'association Patrimoine suisse qui lui a décerné le prix Wakker 2021, une distinction nationale qui récompense chaque année une localité pour son développement du territoire exemplaire.

Comme décidé en début de législature dans le cadre du préavis No. 1/2021 « Demande d'autorisations générales (...) », les acquisitions immobilières d'un montant supérieur à CHF 1'500'000.- sont soumises à la procédure du préavis ad hoc requérant une décision de la part du Conseil communal. La règle consiste à ce que la Municipalité signe un acte de promesse d'achat qui ne devient effectif qu'après l'approbation des conclusions du préavis préparé à cet effet, soit une vente à terme conditionnelle. La décision revient au Conseil communal auquel la Municipalité soumet ce préavis de demande de crédit d'investissement.

2. Le cœur historique de Prangins : un lieu dynamique et convivial

Le cœur historique de Prangins, inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) depuis 1983, constitue un patrimoine bâti exceptionnel. La volonté d'adapter cet héritage précieux pour en faire un lieu de vie contemporain a toujours été poursuivie. Il a fait l'objet d'une attention toute particulière des Autorités politiques au travers d'actions visant à le valoriser et à maintenir à la fois l'identité et la qualité de vie du village. Le patrimoine a été réhabilité en veillant à y inscrire des fonctions de commerces, de restauration, de services pour que le centre reste un lieu vivant, attractif et commerçant au service de ses habitants.

Dès 1908, la Commune acquiert l'ancienne ferme du Château, construite en 1728, pour y installer dans un premier temps une épicerie, des logements et des équipements communaux puis l'aménager en Maison de Commune en 1994. Le bâtiment abrite aujourd'hui une épicerie, un jardin d'enfants, un tea-room, le poste de police ainsi que des locaux de l'administration communale. La Maison Fischer, acquise puis transformée en 1995-1998 abrite également des bureaux de l'administration communale ainsi qu'au dernier étage une salle mise à disposition des sociétés locales. L'ancien four communal, construit en 1803 au centre de la place, fait également partie du patrimoine communal et a été réhabilité en boulangerie en 2005. L'Auberge communale, appelée ainsi dès 1832, accueillit longtemps les séances de la Municipalité et représentait le centre de la communauté villageoise. Le Temple, dont la construction remonte à 1761, vient finalement compléter les bâtiments autour de la place du village appartenant à la Commune.

Dès 2006, les Autorités ont œuvré à la transformation du quartier autour de l'Auberge avec la démolition de l'ancienne salle communale (2010) puis la rénovation de l'Auberge communale en hôtel 3 étoiles de 9 chambres (2011). La réhabilitation des bâtiments classés de la Forge, la Passade et l'Ancienne Poste, en collaboration avec la coopérative des Plantaz (2015), a renforcé l'habitabilité du centre par la création de logements subventionnés et a été accompagnée par la création de l'espace public « Broderies » (2016).

Le cœur du village est bien sûr symbolisé par l'élégant château du 18^e siècle, classé monument historique en 1956, et qui abrite depuis 1998 le siège romand du Musée national suisse. Les Municipalités et directrices successives ont collaboré pour s'assurer de renforcer le lien entre le château et le village. Un trottoir pavé les relie par exemple en longeant le jardin potager historique. Le parc à l'anglaise qui borde le château, propose un lieu de détente pour la population et est financé conjointement par la Commune et la Confédération.

Le dynamisme commerçant et touristique du cœur du village a ainsi été renforcé année après année afin d'en faire un lieu vivant et convivial empreint de sociabilité et de mixité, encore amélioré en 2024 par le passage de la place du village en zone de rencontre (20 km/h).

Vivement encouragée par l'obtention du prix Wakker 2021, la Municipalité souhaite poursuivre le développement de qualité mené par les Autorités politiques successives. Elle souhaite ainsi que le Café des Alpes devienne un établissement appartenant à la collectivité publique, ce qui permettra d'assurer que ce patrimoine historique reste un lieu de vie ouvert à tous et continue à participer à l'animation du cœur du village. Vous trouverez en annexe un historique du bâtiment qui abrite le Café des Alpes.

3. Vente à terme conditionnelle

En été 2024, constatant que le Café des Alpes était fermé depuis de nombreux mois, Mme Christin, Syndique, en charge du Service Administration générale et donc des dossiers en lien avec l'économie et le tourisme, a pris contact avec M. Chételat, propriétaire, afin de s'enquérir de l'avenir qu'il envisageait pour ce lieu. Dans ce cadre, M. Chételat a été informé que la Commune serait intéressée au cas où il souhaitait se séparer de son bien. Les échanges ont repris en été 2025 et permis d'aboutir à la proposition soumise aujourd'hui au Conseil communal.

Pour rappel, dans le cas d'opérations immobilières nécessitant célérité et discrétion, car suscitant l'intérêt de nombreux acquéreurs avec le risque de surenchère qu'une telle situation implique, le préavis No. 1/2021 « Demande d'autorisations générales (...) », accepté par le Conseil communal en début de législature, autorise la Municipalité à procéder à l'achat d'un bien sans passer par le Conseil communal jusqu'à un montant de CHF 1'500'000.-. Le montant d'acquisition du Café des Alpes de CHF 2'750'000.- étant supérieur, la Municipalité soumet ce préavis de demande de crédit d'investissement. La règle consiste à ce que la Municipalité signe un acte de promesse d'achat qui ne devient effectif qu'après l'approbation des conclusions du préavis préparé à cet effet.

Le document de vente à terme conditionnelle a été signé au nom de la Municipalité le 18 septembre 2025. Il explique que la Municipalité s'est engagée à mettre en œuvre le processus visant à présenter le préavis au Conseil communal avec toute la diligence requise de manière à ce que ce dernier puisse se déterminer au plus vite, idéalement cette année encore. Si, malgré la diligence de la Municipalité, cette condition n'est pas réalisée d'ici au 31 janvier 2026 au plus tard, la présente vente sera caduque sans indemnité de part ni d'autre et les parties déliées de leurs engagements.

Le document de vente à terme conditionnelle est présenté en annexe pour informations en lien avec cet achat. Il n'est pas demandé au Conseil de statuer sur son contenu, ce dernier étant uniquement appelé à se prononcer sur les conclusions du préavis.

4. Revenus locatifs et autres informations en lien avec le bâtiment du Café des Alpes

Le bâtiment situé à la rue des Alpes 7, sis sur les parcelles 203, 205 et 207 abrite le Café des Alpes et sa terrasse au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment. L'établissement dispose de 50 places à l'intérieur et de 90 places sur la terrasse à ciel ouvert. Au 2^e et 3^e étage, on trouve respectivement un appartement de 3 pièces et un appartement de 2.5 pièces qui sont loués. Le bâtiment annexe comporte un petit studio meublé qui n'est pas loué. Les loyers pour les deux appartements sont d'environ CHF 44'000.- desquels doivent être déduits les frais de nettoyage de la cage d'escalier commune ainsi que les frais de gérance qui se situent en général entre 5% et 10% du revenu locatif. Enfin, sur la base de données historiques, la Municipalité pourrait envisager un loyer pour l'établissement public du Café-Restaurant d'environ CHF 75'000.-. L'état locatif du bâtiment (septembre 2025) sera présenté à la commission ad hoc.

Le nouveau bâtiment sera entièrement loué et ne devrait donc pas nécessiter d'entretien de la part de collaborateurs de la Commune. Les frais annexes sont les frais usuels d'un bâtiment soit l'impôt foncier, l'entretien du bâtiment, etc. Par ailleurs, courant octobre, la Municipalité va engager un expert en bâtiment afin que ce dernier effectue un contrôle statique du bâtiment. Les résultats seront également mis à disposition de la commission ad hoc.

Le montant de CHF 2'750'000.- comprend l'intégralité du mobilier et du matériel d'exploitation se trouvant dans le Café-Restaurant ainsi que le mobilier de terrasse. Si la Commune devient propriétaire de ce bâtiment, l'activité du Café des Alpes pourrait ainsi reprendre sans investissements importants. La Municipalité a toutefois inclus un montant de CHF 50'000.- au montant du préavis pour la remise en état des lieux (nettoyage, petits achats nécessaires au sein de l'établissement, etc.). La Municipalité ne souhaite pas procéder à des travaux de transformation du lieu. Elle s'engage à trouver un nouveau gérant rapidement, afin que l'activité du Café des Alpes reprenne dès que possible.

5. Politique de mise à disposition du patrimoine communal – Etablissement public du Café des Alpes

Pour rappel, depuis le début de la législature 2021-2026, la Municipalité vise à déterminer les loyers pour les locaux soumis à des contrats de baux à loyer sur la base de critères objectifs et en appliquant une équité de traitement. Par ailleurs, les loyers pour ces locaux du patrimoine communal sont présentés en toute transparence dans le préavis du budget puis celui des comptes.

La Commune est l'heureuse propriétaire de 4 établissements publics aux emplacements privilégiés dans le centre historique de Prangins ou au bord du lac :

- Tea-Room du Village – 100 places, fermé le soir
- Buvette plage Promenthoux – 100 places, saisonnier (6 mois)
- Auberge communale – 132 places, 9 chambres
- Café-Restaurant Les Abériaux – 254 places

La politique souhaitée par la Municipalité pour la mise à disposition de ce patrimoine communal se fonde sur une série de critères, dont le principe d'un loyer basé sur un pourcentage du chiffre d'affaires (CA) annuel de l'établissement, à l'intérieur d'une fourchette (loyer plancher et loyer plafond). Selon la pratique de la branche, la Municipalité a fixé ce pourcentage entre 4 % et 8 % du CA. Ce principe vise à défendre les intérêts économiques de la Commune et des contribuables pranginois, en tirant le meilleur profit du patrimoine communal grâce à un loyer conforme au prix du marché et au rendement de l'établissement. Ce principe vise également, par mesure d'équité, à harmoniser les pratiques entre les différents établissements publics.

Aujourd'hui, trois des quatre établissements publics pranginois ont un loyer basé sur un pourcentage du chiffre d'affaires avec loyer plancher et plafond, soit le Tea-Room du Village, la Buvette de Promenthoux et l'Auberge communale. Le loyer de l'établissement public du Café des Alpes sera fixé en alignement avec la politique de la Municipalité pour la mise à disposition du patrimoine communal.

Le montant de demande de crédit de CHF 2'800'000.- sera financé par le biais d'un emprunt et amorti selon les règles de la comptabilité sur une période de 30 ans. La fiche d'investissement est présentée en annexe. Il est nécessaire d'attribuer ce nouveau bâtiment au patrimoine financier au bilan de la Commune de Prangins.

Dans l'espoir que le Conseil communal acceptera d'accorder un crédit de CHF 2'800'000.- pour l'achat du bâtiment patrimonial abritant le Café des Alpes, la Municipalité se réjouit d'ores et déjà que l'ensemble des Autorités politiques et la population fêtent ensemble ce printemps cette nouvelle acquisition qui viendra enrichir le patrimoine communal.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis No. 86/2025 « Demande de crédit de CHF 2'800'000.- pour l'achat du bâtiment patrimonial abritant le Café des Alpes et deux appartements, sis sur les parcelles 203, 205 et 207 dans le cœur historique de Prangins »,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'accorder un crédit de CHF 2'800'000.- pour l'achat du bâtiment patrimonial abritant le Café des Alpes et deux appartements, sis sur les parcelles 203, 205 et 207 à Prangins,
2. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt, conformément à l'art. 19 ch.7 du règlement du Conseil communal,
3. d'attribuer ce nouveau bâtiment au patrimoine financier au bilan de la Commune de Prangins.

Ainsi adopté en séance de Municipalité du 29 septembre 2025, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique



Dominique-Ella Christin



Le secrétaire



Basile Kaiser

Annexes :

1. Historique du bâtiment abritant le « Café des Alpes »
2. Document de *Vente à terme conditionnelle*
3. Fiche d'investissement

Annexe 1 - Historique du bâtiment abritant le « Café des Alpes »

Le Bâtiment du Café des Alpes

C'est au 18^{ème} siècle que remonte la construction du bâtiment. Celui-ci a été remanié par la suite à plusieurs reprises. Depuis la Belle Epoque, le Café des Alpes se caractérise par l'image pittoresque donnée à sa façade côté lac, agrémentée d'un balcon et d'une galerie en bois, le tout abrité sous un vaste avant-toit lambrissé. Ces éléments d'architecture représentent des témoins du style régionaliste (ou Heimatstil), qui a connu une grande vogue dans la région lémanique, après l'Exposition nationale suisse tenue à Genève en 1896.

18 ^{ème} siècle	Un bâtiment existe déjà sur les plans
1838	Un logement, une boutique, une galerie et une cave sont mentionnés
1846	Le « Cabaret de Guillaume-Tell » occupe les lieux
1860	Le bâtiment connaît des travaux importants
1880	Le nom change, il devient « Café fédéral » Celui-ci sera rebaptisé plus tard « Café des Alpes »
1927	Acquisition par la famille Scherrer
1947	De nouvelles transformations ont lieu
1988	Acquisition par M. Walter Chételat suivie de nouvelles transformations



Fig. 1 (à g.) – Photo d'archive du Café des Alpes – Collection privée

Fig. 2 (à dr.) – Le Café des Alpes en 2025



La Rue des Alpes trouve son origine dans le café éponyme, indiquant un intérêt pour les beautés du paysage, notamment la vue sur le Mont-Blanc qu'on peut admirer depuis Prangins. En 2016, la Municipalité a doté le village de cinq panneaux ponctuant l'origine et l'histoire des bâtiments qui constituent le centre historique de Prangins. Le Café des Alpes est le seul bâtiment n'appartenant pas à la Commune qui dispose d'un tel panneau.

Fig. 3 – Panneau communal « Chemin de Trembley et rue des Alpes » et « Café des Alpes »

Exploitation du Café des Alpes

Comme évoqué en 1991 par M. Egger, archiviste communal, dans le livre d'or de l'établissement « *le Café des Alpes, lieu de rencontres populaires et d'amusements campagnards, a toujours su défendre sa place grâce à ses tenanciers. Même si les autorités se voyaient obligées de temps en temps de « gronder » la population parce que les danses nocturnes se prolongeaient souvent jusqu'au lever du jour (circulaire du Conseil d'Etat de 1829) ».*

En 1927, M. et Mme Scherrer, habitants de Prangins, reprennent le Café des Alpes. Il sera tenu pendant de très nombreuses années par leurs deux filles, familièrement surnommées Titine et Lulu, qui en font un bistrot incontournable du cœur du village participant à son animation.

En 1988, Walter Chételat, très attaché à la commune de Prangins, rachète l'établissement. Il l'exploite pendant un quart de siècle et fait vivre ce lieu de rencontres et de convivialité ; des chansonniers s'y produisent et animent les soirées. Le Café des Alpes attire une clientèle hétéroclite, composée aussi bien de Pranginois que de personnalités venues de l'extérieur, tels que les dirigeants des clubs européens lors des tirages au sort de l'UEFA à Nyon ainsi que des équipes nationales de football.

Pierre CROT
Notaire
Nyon

Chemin de Chantavril 3A
1260 Nyon

Minute No 9'868

VENTE A TERME CONDITIONNELLE

passée entre

Walter CHÉTELAT

et la

COMMUNE DE PRANGINS

le 18 septembre 2025

* * * * *
* * *
*

Minute No 9'868
du 18 septembre 2025

=====

VENTE A TERME CONDITIONNELLE

Par devant **Pierre CROT**, notaire à Nyon, _____

_____ comparaissent : _____

d'une part : _____

Walter **CHÉTELAT**, né le 29 avril 1947, célibataire, originaire de Val Terbi (JU), domicilié à 3963 Crans-Montana, 2, chemin du Paradis, _____

ci-après "le vendeur", _____

et d'autre part : _____

La **COMMUNE DE PRANGINS** _____

ici représentée par sa syndique **Dominique-Ella Christin**, domiciliée à Prangins, et sa secrétaire municipale adjointe **Laura Sinner**, domiciliée à Gland, qui l'engagent par leur signature collective, _____

ci-après "l'acheteur". _____

I. Exposé préalable

Les comparants exposent préalablement que Walter Chételat est propriétaire de la parcelle 203 de Prangins d'une surface totale de 392 mètres carrés, de la parcelle 205 de Prangins d'une surface totale de 80 mètres carrés et de la parcelle 207 de Prangins d'une surface totale de 96 mètres carrés. _____

Note : L'état des droits et charges de ces parcelles, dont l'acheteur confirme avoir reçu les extraits Rf informatique, ne révèle pas toutes les charges pouvant grever un immeuble. De nombreuses restrictions résultent de lois sans devoir figurer au Registre foncier, telles celles liées aux relations de voisinage (droit privé) ou à la police des constructions (droit public). _____

A cet égard, il appartient à l'acheteur de prendre tout renseignement concernant la zone dans laquelle se trouve les parcelles 203, 205 et 207 de Prangins et les possibilités

d'agrandissement des bâtiments existants ou de constructions nouvelles. Il ne fait aucune réserve à ce sujet et décharge le notaire soussigné et le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. Vente

Walter Chételat vend les parcelles 203, 205 et 207 de Prangins, ci-après "les immeubles", à la Commune de Prangins qui les achète.

Cette vente est convenue aux clauses et conditions suivantes :

1. - Etat

Dis immeubles sont vendus dans leur état matériel et juridique actuel, sous réserve d'une usure normale, état que l'acheteur déclare connaître pour les avoir visité en partie et au sujet duquel il ne fait aucune réserve quelconque, avec tous leurs droits, dépendances, accessoires et parties intégrantes, libres de tous droits ou charges autres que ceux figurant dans les extraits du Registre foncier mentionnés ci-dessus.

Le vendeur s'engage à les maintenir dans l'état où ils se trouvent présentement en exécutant l'entretien courant jusqu'à la signature de la réquisition de transfert.

2. - Garantie

La vente est convenue sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue. En conséquence, l'acheteur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations.

Toutefois, l'article 199 du Code des obligations demeure réservé. Dit article prévoit que *"toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose"*.

L'acheteur confirme avoir été rendu attentif à la portée et aux conséquences de la présente clause.

3. - Contenance

Le Registre foncier et le plan cadastral font foi en ce qui concerne la désignation des immeubles vendus et leur surface.

4. - Sites pollués

Il ressort des extraits du cadastre des Restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) que l'acheteur confirme avoir reçus, que les parcelles 203, 205 et 207 de Prangins ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués.

Si, contre toute attente, une obligation d'assainir était imposée à l'acheteur ou ses ayants droit, celui-ci renonce à rechercher le vendeur pour une quelconque responsabilité au sens de l'article 32d, alinéa 2, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983.



5. - Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)

L'attention de l'acheteur est attirée sur l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 dedité ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de 5 ans.

Les frais d'inspection et d'une éventuelle remise en état incomberont exclusivement à l'acheteur, à totale décharge et libération du vendeur.

6. - Gaz radon

L'acheteur déclare avoir reçu du notaire soussigné une brochure intitulée "Informations destinées aux propriétaires de bâtiments au sujet du radon", document émis par l'Office fédéral de la santé publique OFSP.

Le vendeur déclare n'avoir fait procéder à aucune mesure du radon.

7. - Amiante

L'acheteur est informé de l'entrée en vigueur le 1er mars 2011 de l'art.103a de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions introduisant notamment l'obligation d'un diagnostic de présence d'amiante en cas de démolition ou de transformation, soumis à autorisation, d'immeubles construits avant 1991 et imposant un programme d'assainissement lorsque le diagnostic révèle une présence de cette substance dépassant les normes admises.

Le vendeur déclare n'avoir fait procéder à aucun diagnostic de présence d'amiante.

8. - Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB

Il est ici rappelé que l'article 39a de la loi vaudoise sur l'énergie stipule que lors de la vente d'un bâtiment d'habitation, le propriétaire fait établir à ses frais un certificat évaluant la qualité énergétique des bâtiments et le communique à l'acheteur.

9. - Occupation

L'acheteur est subrogé aux droits et obligations du vendeur résultant des baux à loyer en cours dont il confirme avoir reçu les copies et ne faire aucune réserve à ce sujet se déclarant parfaitement renseigné sur les clauses et conditions de ces baux, notamment quant aux loyers actuellement exigibles.

Il s'engage à ne pas résilier ces baux avant leur prochaine échéance contractuelle et décharge le vendeur de toute responsabilité au cas où cet engagement ne serait pas tenu.

Le vendeur informera les locataires du changement de propriétaire.

Le vendeur garantit à l'acheteur qu'à ce jour :

- il n'y a aucun bail à loyer résilié;



- il n'existe aucun contrat, accord, avenant ou arrangement (écrit ou oral) avec les locataires autre que les baux à loyer transmis à l'acheteur, notamment de convention portant modification des conditions stipulées dans les baux à loyer;_____
- tous les contrats de bail ont été valablement signés par le bailleur et les différents locataires._____

En tout état de cause, le vendeur prendra à sa charge tout contentieux financier éventuel concernant les loyers qui aurait pris naissance jusqu'à la signature de la réquisition de transfert._____

10. - Garanties de loyer_____

Toutes les garanties de loyer convenues dans les baux ont été effectivement fournies par les locataires des immeubles vendus et celles-ci seront transférées à l'acheteur, par les soins du vendeur._____

11. - Servitudes_____

L'acheteur déclare avoir connaissance des servitudes intéressant les parcelles 203, 205 et 207 de Prangins._____

Il ne fait aucune réserve à ce sujet, ayant reçu du notaire soussigné les exercices de ces servitudes, tels que fournis par le Registre foncier._____

12. - Hypothèques légales_____

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'est débiteur d'aucune créance pouvant donner lieu à hypothèques légales et qu'il en sera de même au jour du transfert._____

Si tel n'était pas le cas, il s'engage à indemniser l'acheteur de tout dommage que celui-ci pourrait subir de ce fait._____

Informé par le notaire soussigné au sujet de ces hypothèques légales, notamment sur le fait qu'elles peuvent être inscrites même après le transfert, l'acheteur déclare qu'il n'exigera aucune garantie spéciale à cet égard de la part du vendeur le jour de la signature de la réquisition de transfert._____

13. - Gages immobiliers_____

Les immeubles vendus seront libérés des gages immobiliers qui les grèvent pour le jour de la signature de la réquisition de transfert._____

14. - Assurances_____

Au sujet des assurances ayant pour objet les immeubles vendus, l'acheteur est d'ores et déjà rendu attentif au fait qu'il aura la possibilité de les résilier par écrit, ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte, dans les trente jours dès l'inscription de la réquisition de transfert au Registre foncier._____

L'acheteur est rendu attentif au fait que l'entreprise d'assurance aura également la possibilité de les résilier dans les quatorze jours après avoir eu connaissance de l'identité



du nouveau propriétaire.

15. - Prise de possession - Transfert des profits et des risques

La prise de possession, l'entrée en jouissance, le transfert des droits, des charges, des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert.

En conséquence, dès le jour de la signature de la réquisition de transfert, l'acheteur aura les droits et les obligations du propriétaire.

Dès lors, l'impôt foncier communal et toutes contributions périodiques relatifs aux immeubles vendus seront supportés par les parties au prorata du temps de jouissance.

Un décompte "acheteur-vendeur" sera établi par le vendeur d'ici au 31 décembre de l'année en cours lors de la signature de la réquisition de transfert et la partie débitrice aura 10 jours pour s'acquitter du montant dû dès la reconnaissance de l'exactitude du décompte.

16. - Prix de vente

Fixé par les parties, sans aucune autre prestation, à CHF 1'970'000.00 pour la parcelle 203 de Prangins, CHF 185'000.00 pour la parcelle 205 de Prangins et CHF 595'000.00 pour la parcelle 207 de Prangins, soit à la somme globale de

DEUX MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE DE FRANCS

(CHF 2'750'000.00),

le prix de vente sera payé le jour de la signature de la réquisition de transfert.

Intégralité du prix

Les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité du prix de vente et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque. Ils certifient de plus avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, soit nullité de l'acte et poursuites pénales notamment.

17. - Mobilier - Matériel d'exploitation

Il est ici précisé que l'intégralité du mobilier et du matériel d'exploitation se trouvant dans le café-restaurant ainsi que le mobilier de terrasse sont inclus dans la présente vente.

Les comparants renoncent à en dresser l'inventaire.

18. - Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

L'habitation ECA 102 édictée sur la parcelle 203 de Prangins ne comportant que deux logements et l'habitation ECA 558 édictée sur la parcelle 207 de Prangins ne comportant qu'un logement, conformément à l'art. 3 al.1 la LPPPL, la présente vente est exclue du champ d'application de ladite loi.

19. - Condition

La présente vente est subordonnée à l'approbation du Conseil communal de Prangins.



A cette effet, l'acheteur s'engage à mettre en œuvre le processus visant à présenter le préavis de la Municipalité au Conseil communal avec toute la diligence requise de manière à ce que le Conseil communal de Prangins puisse se déterminer au plus vite, idéalement cette année encore.

20. - Caducité - Prolongation

Réserve faite de l'alinéa qui suit, si, malgré la diligence de l'acheteur, la condition prévue sous chiffre 19 ci-dessus n'est pas réalisée d'ici au 31 janvier 2026 au plus tard, la présente vente sera caduque sans indemnité de part ni d'autre et les parties déliées de leurs engagements.

Dans ce cas, les frais des présentes et ceux qui en résultent seront à la charge de l'acheteur. Les comparants conservent la faculté de repousser ce délai s'ils s'entendent entre eux.

21. - Vente ferme et exécutoire

Dès la réalisation de la condition prévue sous chiffre 19 ci-dessus, la présente vente sera ferme et exécutoire. Elle ne laissera pas la faculté aux parties de se délier de leurs engagements par le versement d'un dédit.

22. - Réquisition de transfert

La réquisition de transfert au Registre foncier sera signée dès que la condition prévue sous chiffre 19 ci-dessus aura été réalisée. Les comparants devront prendre leurs dispositions pour respecter le rendez-vous qui sera fixé.

Le délai d'avertissement sera de 20 jours.

Si l'une des parties ne se présente pas, il en sera fait constat par acte authentique.

Les comparants ont la faculté d'avancer ou de retarder la signature de la réquisition de transfert s'ils s'entendent entre eux.

23. - Peine conventionnelle

Les comparants stipulent une peine conventionnelle CHF 275'000.00 pour le cas d'inexécution du présent acte.

Cette peine est convenue au sens de l'article 160 al.1 du Code des obligations, la partie non fautive pouvant demander soit l'exécution du contrat, soit le paiement de la peine conventionnelle.

Le droit à de plus amples dommages et intérêts demeure réservé.

24. - Frais

A la charge de l'acheteur

Les frais du présent acte, de la réquisition de transfert, les émoluments du Registre foncier, les droits de mutation et les frais accessoires sont à la charge de l'acheteur.

Conformément à l'article 62a de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations du 27 février 1963 et afin d'éviter



tous risques liés à la solidarité entre acheteur et vendeur prévue par l'article 116 de la loi sur le notariat du 29 juin 2004, le montant nécessaire au paiement desdits frais et impôts sera versé par l'acheteur en mains du notaire soussigné, simultanément au paiement du solde du prix de vente. _____

A la charge du vendeur _____

En revanche, le vendeur supporte l'impôt sur les gains immobiliers ou toute autre contribution de même nature. _____

Conformément à l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux du 4 juillet 2000, un montant de CHF 137'500.00 soit le 5 % du prix de vente, sera consigné le jour de la signature de la réquisition de transfert en mains du notaire soussigné puis de l'administration fiscale, par prélèvement sur le prix de vente. _____

Taxe sur la plus-value _____

Les comparants déclarent avoir été rendus attentifs qu'en cas d'aliénation une taxe s'élevant à 20% de la plus-value peut être perçue par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) si le bien-fonds a augmenté de valeur ensuite d'une mesure d'aménagement entrée en vigueur après le 1er septembre 2018 constituant un avantage majeur, conformément aux dispositions légales fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire. _____

For _____

Pour tous les conflits qui pourraient découler de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution du présent contrat, les parties font élection de for et de juridiction exclusifs au lieu de situation des immeubles. _____

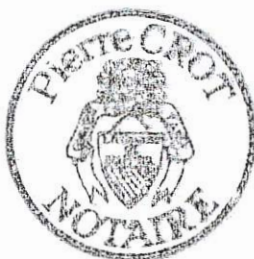
DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent, avec lui, séance tenante, à Prangins, le dix-huit septembre deux mille vingt-cinq. _____

La minute est signée par Walter Chételat, Dominique-Ella Christin, Laura Sinner et Pierre Crot. _____

COPIE CONFORME

L'atteste :



1. L.

Fiche d'investissement

Annexe au Préavis No: 86/2025
Demande d'investissement de: CHF 2'800'000
Date d'adoption du préavis par la Municipalité: 29.09.2025
Date éventuelle de mise à jour par le Conseil: XX/XX/202X

Dépenses d'investissement (source: service)	Montant	Durée d'amortissement
Etudes	0	
Travaux	0	
Acquisitions de biens (chapitre 4; section 3 et 7)	0	
Acquisitions de service (chapitre 4; section 6)	0	
Acquisitions immatérielles	0	
Installations (chapitre 4; section 5)	0	
Acquisition de Terrains	0	
Acquisition de Batiments	2 800 000	30 ans
Autres - soutien financier à une construction de tiers	0	
TOTAL	2 800 000 CHF	

Dépenses opérationnelles (source: service)	Montant				
Montant CHF	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
Entretien		0 CHF	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Personnel supplémentaire					
Amortissement		93 333 CHF	93 333 CHF	93 333 CHF	93 333 CHF
Autres – nettoyage & impôts foncier & eaux & divers		8 080 CHF	8 080 CHF	8 080 CHF	8 080 CHF
TOTAL Dépenses	0 CHF	101 413 CHF	101 413 CHF	101 413 CHF	101 413 CHF
Recettes éventuelles (nettes)		41 610 CHF	111 610 CHF	111 610 CHF	111 610 CHF
Cout Net	0 CHF	-59 803 CHF	10 197 CHF	10 197 CHF	10 197 CHF

Autres éléments liés au préavis (source: Ser. Fin.)	Montant	Conditions
Financement par un emprunt dédié et conditions de l'emprunt		
Financement par caution spécifique et conditions de la caution		
Financement par des taxes affectées		

Autres éléments de contexte (source: Ser. Fin.)	Montant			
Montant des dépenses d'investissements associées aux préavis votés depuis le début de la législature à date de l'adoption municipale du préavis – financées par l'impôt	10 095 396 CHF			
Montants des dépenses d'investissements associées aux préavis votés depuis le début de la législature à date de l'adoption municipale du préavis – financées par les taxes affectées	5 414 600 CHF			
Montant total des dépenses d'investissements associées aux préavis votés depuis le début de la législature à date de l'adoption municipale du préavis	15 509 996 CHF			
Situation des engagements courants et emprunts bancaires à date de l'adoption municipale du préavis	33 000 000 CHF			
Nouveaux emprunts nets de l'année en cours à date de l'adoption municipale du préavis	500 000 CHF			
Projection de l'endettement, y compris les dépenses d'investissement associées au programme des projets/préavis spécifiques pour la législature 2021-2026, à date de l'adoption municipale du préavis	Fin 2025	39.0	Fin 2026	47,7
Situation du plafond d'endettement pour la législature	55 000 000 CHF			
Situation du plafond de cautionnement pour la législature	10 000 000 CHF			