



Préavis n° 07/25 au Conseil communal

Vente du lot de PPE 26-1 du Lion d'Or sis à la place du Marché 15

Délégués municipalité :

- M. Yves Charrière, syndic
- M. Laurent Auchlin, municipal

Aubonne, le 28 juillet 2025



Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Historique	3
3. Forme.....	3
4. Démarches entreprises	3
5. Aspects financiers	3
6. Offre	4
7. Développement durable	4
8. Conclusion	4
Annexes.....	6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de réaliser l'immeuble RF 26-1 de la Commune d'Aubonne actuellement loué au restaurant du Njorden Sàrl.

Pour mémoire, lors de la séance du Conseil communal du 30 janvier 2024, la Municipalité a exprimé son intention de réaliser cet immeuble. Les raisons en sont les charges élevées qu'il génère, ainsi qu'une offre de restauration jugée suffisante sur le territoire communal, ne justifiant pas le maintien de trois auberges communales. Un communiqué de presse s'en était suivi.

2. Historique

Le 23 septembre 2014, le conseil communal d'Aubonne accordait un crédit de CHF 865'000.- pour l'acquisition du lot de PPE 26-1 du bâtiment loué au Restaurant du Lion d'Or.

Dans le même temps, un contrat de bail a été conclu pour la location de l'hôtel sis sur la parcelle RF 25, propriété de la Caisse d'Epargne, ainsi que la constitution d'une servitude personnelle pour l'usage de la terrasse sur cette même parcelle. Ce contrat a fait l'objet d'une sous-location avec les tenanciers ; celui-ci a été résilié le 31 mars 2025 d'un commun accord entre les parties.

Deux tenanciers se sont succédés depuis l'achat par la Commune, à savoir : Com'A la Maison Sàrl de 2015 à 2020, puis le Njorden Sàrl de 2021 à ce jour. Le contrat de bail commercial en cours du lot RF 26-1 est de durée indéterminée ; sa prochaine échéance contractuelle est le 1^{er} février 2031. Tout acquéreur devra s'engager à ne pas résilier ce contrat avant ladite échéance au moins.

Depuis la fusion avec la Commune de Montherod en 2021, la Commune est propriétaire de trois établissements publics sur le territoire de la Commune d'Aubonne, à savoir L'Esplanade, le Lion d'Or et l'auberge communale de Montherod. Il y a lieu de considérer également la buvette de la piscine durant la saison estivale. Il est à noter qu'à la différence des immeubles de l'Esplanade et de Montherod, le Lion d'Or ne dispose pas d'une salle communale attenante.

3. Forme

Le préavis municipal constitue l'unique option pour la vente d'un bien dont la valeur dépasse la limite de compétence fixée par le Conseil communal, soit CHF 100'000.

4. Démarches entreprises

Dans un premier temps, suite à l'information communiquée au Conseil communal du 30 janvier 2024, la Municipalité a proposé aux tenanciers actuels d'acquérir ce bien. Bien qu'ils aient accepté, leur offre était nettement inférieure au prix du marché. La Municipalité s'est alors tournée vers le propriétaire de l'hôtel et de la terrasse, la Caisse d'Epargne d'Aubonne, qui a décliné la proposition.

Par la suite, la Municipalité a mandaté une société de courtage pour l'assister dans la recherche d'un investisseur. Un potentiel acheteur s'est manifesté en août 2024, mais s'est finalement rétracté à la dernière minute.

En juin dernier, la Caisse d'Epargne d'Aubonne a recontacté la Municipalité pour manifester son intérêt à acquérir ce lot de PPE, en proposant une offre d'achat alignée sur les prix du marché et conforme à l'estimation du bien.

5. Aspects financiers

Le solde au bilan au 31.12.2024 s'élève à CHF 868'000.-. Si le conseil communal valide cette offre, la différence entre le prix de vente (y c. les frais de courtage) et ce solde sera amorti sur un exercice comptable par la nature 3303 – Amortissement des terrains et bâtiments, selon les dispositions légales.

Au niveau financier, un emprunt « sans affectation » avait été ouvert auprès de Postfinance (échéance 2035 – taux 1.07%). Le solde à ce jour est de CHF 427'500.--. Ce solde sera simplement transféré dans le chapitre 220 et les emprunts non ventilés pour couvrir les autres investissements qui n'ont pas fait l'objet d'un emprunt.

Depuis 2015, cet immeuble engendre un déficit d'exploitation d'environ CHF 30'000.- par an. Dans une optique de saine gestion des finances communales, il apparaît pertinent d'envisager sa vente.

6. Offre

Le prix proposé par la Caisse d'Epargne d'Aubonne est de CHF 750'000.--. Cette offre est, comme mentionné précédemment, conforme au marché et à l'estimation du bien.

Les frais d'achat sont à charge de l'acheteur. Les honoraires à la charge de la Commune pour le courtage s'élèvent quant à eux à 3% HT du prix de vente, montant auquel il faut ajouter les frais de promotion.

7. Développement durable

Pas traité dans ce préavis.

8. Conclusion

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n° 07/25 relatif à la vente du lot de PPE 26-1 du Lion d'Or sis à la place du Marché 15,
- ouï le rapport de la Commission d'achat et vente de terrains,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

- autorise la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles pour la vente du lot de PPE 26-1 de la Commune d'Aubonne ;
- fixe le prix de vente à CHF 750'000.-- ;
- autorise la Municipalité à amortir la différence entre le prix de vente (frais de courtage déduits) et la valeur au bilan par un amortissement sur l'exercice concerné par la transaction;

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 29 juillet 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

La secrétaire :

Y. Charrière

M. Luy-Gaillard

Annexes :

1. Extrait RF
2. Plan constitution PPE

Préavis déposé au Conseil communal dans sa séance du 26 août 2025

Date d'impression: 24.07.2024

Heure: 07.30

Nom Prénom: Golay David

Extrait du registre foncier Propriété par étages Aubonne / 26-1

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5422 Aubonne
Tenu du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	26-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH868365654655
Immeuble de base	B-F Aubonne 5422/26
Quote-part	367/1'000
Droit exclusif	Place du Marché 15 PPE "Lion d'Or"

Rez-inférieur : Locaux commerciaux de café-restaurant : café/bar, sanitaires/cabine téléphone;
Hall, Bureau-réception, Accès hôtel, Atelier, Economat, Frigos, escalier de service,
Rez-supérieur : hall/dégagement/corridor, cuisine, salle à manger, chambre 1, bains/WC, hall/WC-lavabo,

Constituant le lot numéro 1 des plans

Observations RF	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	725'000.00
	2015 (28.04.2015)

Propriété

Propriété individuelle	
Aubonne la Commune, Aubonne, 1170 Aubonne	02.02.2015 010-2015/360/0 Achat

Mentions

22.12.2014 010-2014/5375/0	Règlement de PPE ID.010-2015/000934
----------------------------	-------------------------------------

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.010-2015/000934 Selon document scanné annexé.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

22 DEC. 2014

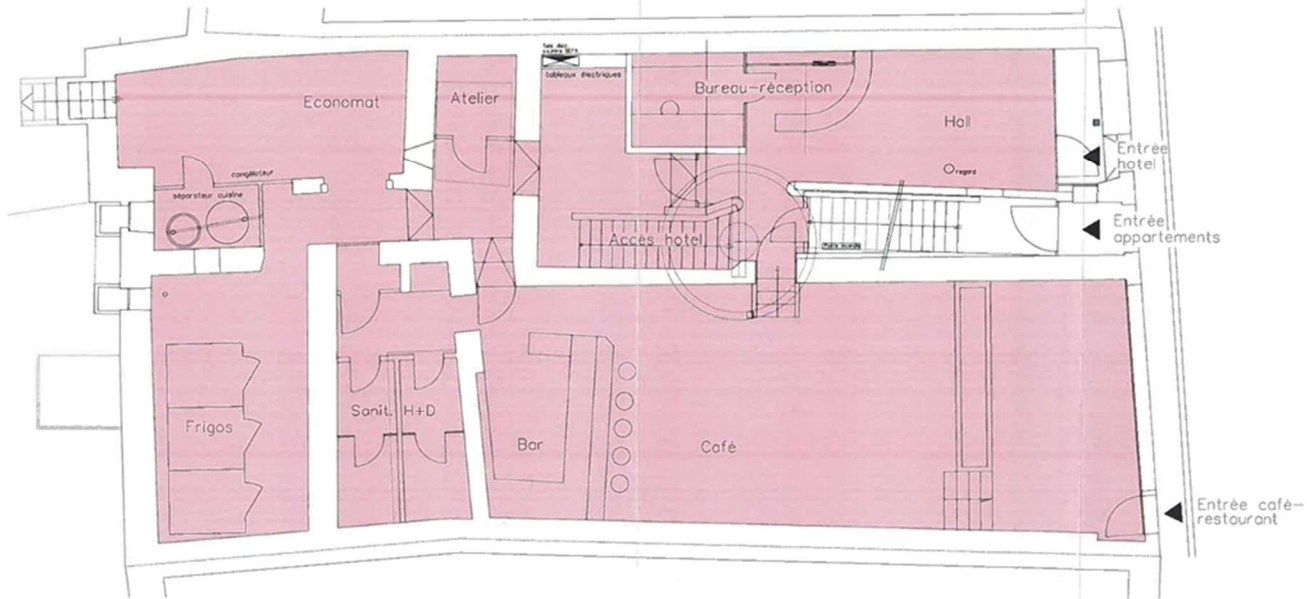
COMMUNE D'AUBONNE

Parcelle 26

PLAN DRESSE POUR CONSTITUTION DE PPE

PPE "Lion d'Or" - Rez inférieur :

Lot 1



Echelle 1:100

Etabli à Aubonne, le 16 décembre 2014



Luc-Etienne Rossier, géom. off.

GEODONNEES © ETAT DE VAUD



1170 AUBONNE
Ch du Mont-Blanc 9
Tél. : 021 821 12 80
Fax : 021 821 12 85
Info@rossier-geom.ch

1196 CLAND
Rte des Avouillons 16
Tél. : 022 364 25 52
Fax : 021 821 12 85
www.rossier-geom.ch

Cl. : AU/2473/PPE/Plan_PPE		N° du plan	
Couche : AU/2473/PPE/Couche_ppp		1	
Plume : AU/2473/PPE/Plume_ppp			
Date : 11.12.2014	VIC	Modif:	
Contr: 10.12.2014	LS	A3	

22 DEC. 2014

COMMUNE D'AUBONNE

Parcelle 26

PLAN DRESSE POUR CONSTITUTION DE PPE

PPE "Lion d'Or" - Rez supérieur :

- Lot 1
- Lot 2

14 / 05374



Echelle 1:100

Etabli à Aubonne, le 16 décembre 2014

Luc-Etienne Rossier, géom. off.

GEODONNEES © ETAT DE VAUD

<p>BUREAU D'ETUDES ROSSIER S.A. INGÉNIEURS - GÉOMÈTRE OFFICIEL</p>	<p>1170 AUBONNE Ch du Mont-Blanc 9 Tél. : 021 821 12 80 Fax : 021 821 12 85 info@rossier-geom.ch</p>	<p>1196 GLAND Rte des Avouillers 16 Tél. : 022 364 25 52 Fax : 021 821 12 85 www.rossier-geom.ch</p>	<p>Cl : AU2473/PPE/Plan_PPE Couche : AU2473/PPE/Couche_ppp Plume : AU2473/PPE/Plume_ppp Date : 11.12.2014 VIC Modif: Contr: 10.12.2014 LS</p>	<p>N° de plan 2</p>
			A3	

Présenté par

