



Préavis municipal n°33-2025 au Conseil communal de Cugy VD

Demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint-Saphorin

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Municipalité a l'honneur de soumettre à votre décision, par le biais du présent préavis, la demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint-Saphorin.

1. CONTEXTE ET OPPORTUNITE

La Municipalité souhaite acquérir ladite parcelle viticole, d'une superficie de 1'918 m². Le fait de devenir propriétaire de vignes représente pour une commune vaudoise une opportunité unique de valoriser son patrimoine culturel et territorial, tout en affirmant son attachement à la tradition viticole régionale. Un tel investissement permettrait à la collectivité de renforcer son identité locale en s'associant à un produit emblématique du canton : le vin vaudois, reconnu pour sa qualité et son ancrage historique. Rappelons à ce titre que les moines cisterciens qui ont fondé l'Abbaye de Montheron vers l'an 1117 et ont largement contribué au développement de la viticulture de la région de Lavaux.

En intégrant la filière viticole, la Commune de Cugy pourrait également diversifier intelligemment son patrimoine immobilier, générer des retombées symboliques, sociales et économiques et disposer d'un outil de représentation lors d'événements officiels ou culturels.

La propriété viticole offrirait également une marge de manœuvre pour des initiatives en lien avec l'éco-tourisme, l'économie locale ou la promotion du terroir, tout en assurant un certain retour sur investissement à moyen ou long terme, notamment grâce à l'accès privilégié à une production de qualité à des conditions avantageuses.

La Commune de Cugy jouirait ainsi du statut d'entité de droit public productrice de vin, ce qui lui ouvrirait l'accès à des réseaux exclusifs et à des événements de grande envergure, tels que la Fête des Vignerons, organisée une fois par génération et réservée aux producteurs reconnus. Cela permettrait à la commune de renforcer sa visibilité au niveau cantonal et national et de consolider sa légitimité en tant qu'actrice de la tradition vitivinicole vaudoise. Ce statut donnerait également accès à des échanges professionnels, à des collaborations régionales et à des actions de promotion valorisant le vin communal auprès de la population et des visiteurs.

Enfin, cette démarche permettrait de soutenir concrètement la viticulture locale, aujourd'hui fragilisée par la concurrence étrangère et la baisse de consommation. De nombreuses exploitations sont confrontées à des difficultés économiques et certaines parcelles risquent l'abandon faute de relève ou de rentabilité. En devenant propriétaire et partenaire d'un vigneron local et réputé, la commune contribuerait activement à la sauvegarde d'un paysage culturel vivant, à l'emploi régional et à la pérennité d'un savoir-faire ancestral.



2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER – PARCELLE RF N° 203

Commune politique	5610 Saint-Saphorin
Tenue du registre foncier	Fédérale
Numéro d'immeuble	203
E-GRID	CH77458769437L
Surface	1'918 m2, numérique
Désignation de la situation	Les Fosses
Couverture du sol	Accès, place privée, 16m2 ; Vignes, 1'902m2
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Estimation fiscale	29'000.-
Propriétaire	Fernand Bourqui / Fribourg

La parcelle concernée est idéalement située à proximité immédiate des vignes cultivées pour les vins réputés du Château de Glérolles et connues pour être un excellent terroir propice à la production de vins de qualité (cf. plans de situation annexé).

Selon la société Les Frères Dubois SA, exploitante des vignes du Château de Glérolles, la taille de cette parcelle serait optimale pour une commune comme Cugy. En outre, sa configuration et son emplacement permettraient un travail efficace et offriraient l'assurance d'une belle qualité.

3. MODALITES D'EXPLOITATION

Deux variantes ont été étudiées pour l'exploitation de cette parcelle de vigne :

A. Variante 1 – Bail à ferme

La commune est propriétaire de la parcelle mais la récolte appartient au locataire, qui est l'exploitant professionnel de la vigne sur la base d'un bail à ferme (cf. contrat-type ci-joint pour exemple) :

- La commune encaisse un loyer modéré du locataire (CHF 87.-/are) et, en contrepartie, celui-ci prend en charge l'intégralité des frais d'entretien et d'exploitation, y compris les taxes, frais de minage et de reconstitution. Seule une participation de CHF 0.30.-/m2 au fond d'entretien des murets serait requise du bailleur.
- Un exemple de bail à ferme est annexé au présent préavis. Le minimum légal pour la durée initiale du bail est de 12 ans, puis de 6 ans pour la reconduction. Le délai de résiliation légal est de 12 mois.
- Prix unitaire indicatif par bouteille (réf. 2025, prix susceptibles de varier légèrement en fonction des volumes achetés) :
 - St-Saphorin blanc, en bouteille vaudoise ancienne de 70 cl, fermeture de type capsule BVS et étiquette de la Commune de Cugy : CHF 11.- ;
 - St-Saphorin rouge : en bouteille vaudoise ancienne de 70 cl, fermeture de type capsule BVS et étiquette de la Commune de Cugy : CHF 11.80.



B. Variante 2 – Tâcheronnage

La commune est propriétaire de la parcelle et la récolte lui appartient. Elle délègue l'exploitation de la vigne à un tâcheron rémunéré :

- La commune prend en charge l'intégralité des frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais de minage et de reconstitution ;
- Elle supporte les risques liés aux aléas climatiques et qualitatifs, qui ont une influence directe sur la valeur vénale de la récolte ;
- Elle doit engager le tâcheron et le rémunérer sur la base d'un contrat ;
- Prix unitaire indicatif par bouteille (réf. 2025, prix susceptibles de varier légèrement en fonction des volumes achetés) :
 - St-Saphorin blanc, en bouteille vaudoise ancienne de 70 cl, fermeture de type capsule BVS et étiquette de la Commune de Cugy : CHF 9.20 ;
 - St-Saphorin rouge : en bouteille vaudoise ancienne de 70 cl, fermeture de type capsule BVS et étiquette de la Commune de Cugy : CHF 10.-.

3.1. Comparaison des frais d'exploitation

Le tableau comparatif ci-annexé offre une bonne estimation des frais d'exploitation en fonction de la variante choisie. En prenant comme référence les prix du marché viticole vaudois de 2024 et une récolte de 500g/m², respectivement de 1kg/m², il en ressort que les frais d'exploitation liés à l'acquisition d'un stock de 1'500 bouteilles sur une année sont assez semblables d'une variante à l'autre (entre CHF 16'557.- et CHF 19'942.- environ).

Dans les deux variantes, la commune serait tenue de s'acquitter de l'impôt foncier. Le taux appliqué dans le Canton de Vaud est de 1,5 % au maximum. Les immeubles agricoles, incluse la viticulture, sont généralement évalués selon une valeur de rendement, c'est-à-dire basée sur les revenus qu'ils génèrent. Sans connaissance de la valeur de rendement exacte de la parcelle de vigne concernée, mais qu'un notaire expérimenté dans ce domaine estime à CHF 50'000.- au maximum, on peut calculer une estimation hypothétique maximale d'environ CHF 600.-.

3.2. Choix de la Municipalité

La Municipalité a choisi d'opter pour la variante 1 (bail à ferme), notamment pour les raisons suivantes :

- Gestion simple et prévisible des charges budgétaires en évitant l'exposition à des charges variables et des incertitudes financières, telles que le montant des primes de l'assurance grêle, la rémunération et la qualité du tâcheron, les taxes OVV, l'encavage, les frais d'appellation, de minage et de reconstitution, les frais administratifs divers, etc. ;
- Système du bail à ferme est très courant en Pays de Vaud et est une solution simple et efficace pour ce type d'exploitations. Un exemple de bail à ferme est annexé au présent préavis.
- Absence de risques liés à l'exploitation, au rendement ou à la qualité de la récolte. Le locataire, dont c'est le métier, a tout intérêt à valoriser la vigne et optimiser son entretien, puisqu'il est propriétaire de la récolte ;
- Absence pour la commune de la responsabilité et des tâches liées à l'engagement d'un employé tâcheron ;



Dans l'hypothèse d'un bail à ferme, la Municipalité proposerait de confier l'exploitation de la vigne à la société Les Frères Dubois SA. Implantée depuis 3 générations en Lavaux, cette entreprise est largement reconnue dans la région pour son professionnalisme et la qualité de ses produits (cf. son site internet [Les Frères Dubois](#) et la présentation en annexe). Elle se distingue tout particulièrement avec certains crus bien connus, comme son Dézaley-Marsens Grand Cru qui a obtenu le 1er prix de sa catégorie à la Sélection des Vins Vaudois 2025, et sa fameuse gamme du Château de Glérolles.

4. AVANTAGE A L'ACQUISITION

En cas d'achat de cette parcelle, outre les avantages mentionnés sous chapitre 1 ci-dessous, la Commune de Cugy :

- bénéficierait ainsi d'un vin de qualité, étiqueté spécialement pour la commune, qu'elle pourrait mettre à disposition des nombreuses réunions, manifestations et événements de la commune, voire l'offrir à certaines occasions à ses partenaires, élus et employés ;
- aurait un accès à un prix très concurrentiel à tous les produits viticoles des Frères Dubois SA, que ce soit en vin blanc, rosé ou rouge. Cela lui permettrait de constituer son stock de façon mixte et souple, en fonction de ses besoins annuels. Elle s'engagerait ainsi à acquérir un stock annuel minimum de 1'500 bouteilles à prix préférentiel, lequel lui serait garanti. Ce nombre peut sembler élever à l'heure actuelle par rapport à la consommation annuelle actuelle de la commune (environ 600 bouteilles). Mais la production d'un vin communal de qualité aurait pour effet d'augmenter les volumes écoulés, d'une part, et d'autre part, la tendance actuelle montre une augmentation du nombre de manifestations et événements publics à Cugy. En outre, la commune pourrait aisément décider de valoriser tout ou partie de son stock par une revente de vin (cf. ci-dessous) ;
- pourrait rationaliser et optimiser les coûts relatifs à l'utilisation des stocks de vin en évitant, comme c'est le cas aujourd'hui, de trop diversifier ses fournisseurs et, par conséquent, de ne pas bénéficier des meilleures conditions du marché. Avec une telle acquisition, la commune ferait au contraire des économies sur l'achat de vin. A titre d'exemple, le vin blanc St-Saphorin des Frères Dubois se vend en 2025 à CHF 18.-/btl et le vin rouge à CHF 19.-. Sur une base de 1'500 bouteilles par an, cela représenterait une rentabilité indirecte (économie par rapport au prix du marché) estimée à CHF 12'000.-/an ;
- percevrait un revenu locatif direct de l'exploitant d'environ CHF 1600.-/an ;
- aurait la possibilité de générer des revenus directs, via la revente du vin lors d'événements ou par souscription auprès de la population. A titre d'exemple, la vente de 500 bouteilles/an sur une base de CHF 20.-/bouteille générerait un revenu de CHF 10'000.-/an. Dans cette même optique de revente, la Municipalité pourrait offrir à ses associations locales et autres partenaires la possibilité d'acquérir le vin communal à un prix préférentiel ;
- n'aurait pas à s'engager à acheter plus de vin que nécessaire, Les Frères Dubois SA s'engageant à écouler le solde de la récolte si celle-ci dépassait les 1'500 bouteilles par an.



5. COÛTS ET FINANCEMENT

A. Coût unique

Le prix de vente demandé par le propriétaire est de CHF 40.-/m², soit un montant total de CHF 76'720.- pour la parcelle de 1'918 m², auquel s'ajouteraient des frais accessoires (frais notariaux, émoluments de la Commission foncière, etc.).

Le prix de vente offert et convenu avec le propriétaire est considéré par la Municipalité comme parfaitement acceptable, voire très favorable pour une parcelle située à cet endroit. Un tel prix s'explique notamment par les difficultés rencontrées par les propriétaires viticoles face à l'augmentation des coûts d'exploitation et la difficulté d'écouler la production de vin. Ce prix permettrait d'envisager un amortissement rapide de cette dépense.

B. Coûts pérennes annuels

- Achat du vin : sur une base de 1'500 bouteilles par an et un prix moyen de CHF 11.-, environ CHF 16'500.- annuels ;
- Impôt foncier grevant la parcelle affermée : environ CHF 600.-/an
- Production de l'étiquette : environ CHF 1000.-/an ;
- Fond de rénovation des murets : environ CHF 570.-/an.

Les coûts pérennes, d'un **total estimatif de CHF 18'670.-**, seraient donc très raisonnables et supportés par le budget de fonctionnement, comme c'est déjà le cas pour la gestion actuelle du stock de vin.

5.1. Comparaison

Une simulation comparative sur une base de 1'500 bouteilles démontre que la commune pourrait réaliser une économie d'environ CHF 19'000.-/an (en partant de l'hypothèse que la commune n'aurait pas besoin d'avoir recours à l'emprunt) :

Rubrique	2026	2027
Achat du stock chez divers fournisseurs (base: 1'500 bts à 19.-)	28 500 CHF	
Achat du stock chez LFD SA (base: 1'500 bts à 11.-)		16 500 CHF
Impôt foncier	0 CHF	600 CHF
Étiquette	0 CHF	1 000 CHF
Amortissement de la dette	0 CHF	3 333 CHF
Encaissement du loyer		-1 654 CHF
Revenu (base: 500 bts à 20.-)	0 CHF	-10 000 CHF
Total	28 500 CHF	9 779 CHF



5.2. Financement

Conformément au préavis n°01-2021 adopté le 30 septembre 2021 par le Conseil communal, la Municipalité est autorisée à acquérir des immeubles et des droits réels immobiliers pour un montant de CHF 100'000.- par cas, charges comprises, moyennant consultation de la Commission des finances.

En l'espèce, la Municipalité prévoit de financer cette acquisition essentiellement par les fonds propres de la commune, voire au besoin par un recours limité à l'emprunt selon l'état des liquidités disponibles et les conditions offertes sur le marché financier.

Les charges annuelles induites par cette acquisition se présentent comme suit :

- | | |
|---|---------------------|
| • Amortissement de l'achat sur 30 ans : | CHF 3'333.- |
| • Charges d'exploitation : | CHF 18'670.- |
| Total : | CHF 22'003.- |

- A cela s'ajoute le remboursement des intérêts de l'éventuelle dette **au taux moyen de 1.8%**.

Quant aux revenus annuels induits, ceux-ci seront essentiellement indirects et liés à l'économie réalisée par rapport aux prix du marché du vin. Des revenus directs proviendront de l'encaissement du loyer annuel et en cas de vente direct de son vin par la commune.

6. PROCEDURE D'ACQUISITION

Afin de pouvoir procéder à l'acquisition de cette parcelle, la Municipalité a signé en date du 18 septembre 2025 un acte de vente conditionnelle et droit d'emption, aux termes duquel l'achat/vente est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

1. Délivrance de l'autorisation d'acquisition par la Commission foncière rurale – Section agriculture. La transaction est en effet soumise à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR), compte tenu de la surface concernée, ce qui implique que la Commission foncière vérifie si la vente respecte la LDFR, statue sur la demande d'autorisation d'acquisition et évalue si un droit de préemption s'applique.
2. Adoption par le Conseil communal du présent préavis.



7. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- Vu le préavis n°33-2025 du 25 août 2025 ;
- Oüï le rapport de la Commission ad hoc chargée de l'étude de ce préavis ;
- Oüï le rapport de la Commission des finances ;
- Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour ;

le Conseil communal de Cugy (VD) décide :

- d'approuver l'acquisition de la parcelle viticole n°203 de 1'918 m² à Saint-Saphorin au prix de CHF 76'720.-, hors frais accessoires ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit d'achat de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour l'acquisition de ladite parcelle, y compris les frais accessoires ;
- de financer cette dépense par des fonds propres et/ou par l'emprunt auprès de l'établissement de son choix, aux meilleures conditions du moment,
- d'amortir cette dépense sur une durée de 30 ans ;
- d'autoriser la Municipalité à conclure au nom de la commune de Cugy avec la société Les Frères Dubois SA à Cully un contrat de bail à ferme d'une durée minimale de 12 ans.

Ainsi approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 25 août 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  Thierry Amy



Le secrétaire  Nicolas Chervet

Municipal en charge du dossier : Thierry Amy, syndic

Annexes :

1. Extrait du registre foncier
2. Plans de situation
3. Présentation des Frères Dubois SA
4. Tableau comparatif Location – Tâche
5. Acte de vente conditionnelle et droit d'emption signé en date du 18.09.2025
6. Exemple de contrat-type de bail à ferme

Extrait du registre foncier Bien-fonds Saint-Saphorin / 203

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5610 Saint-Saphorin	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	203	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH774587698311	
Surface	1'918 m ² , numérique	
Mutation	04.10.2022 018-2022/10702/0 MPD	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	4	
Désignation de la situation	Les Fosses	
Couverture du sol	Accès, place privée, 16 m ² Vignes, 1'902 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	29'000.00	EF01

Propriété

Propriété individuelle		
Bourqui Fernand 27.09.1941,		09.12.1997 009-178689 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.05.1986 009-145096	(D) Passage à pied ID.009-2002/002990 à charge de B-F Saint-Saphorin 5610/209
-----------------------	--

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.01.2025 Aucun(e)

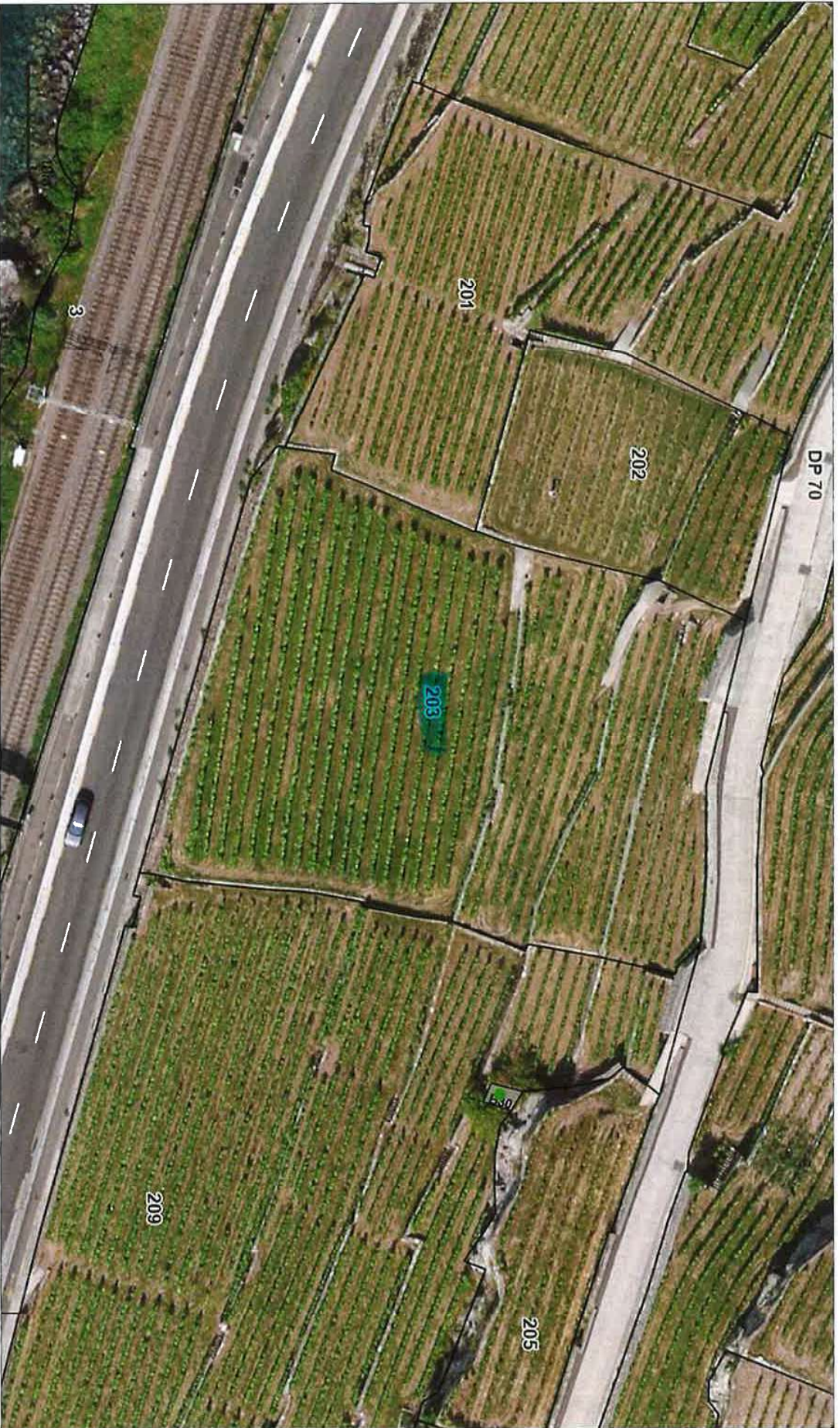
Explications :

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

Guichet cartographique cantonal



Préavis 33-2025 - Annexe 2



NOTRE HISTOIRE

Unis autour d'une même passion



Une collaboration de trois générations qui partagent la même passion pour la vigne et les vins qui en sont issus. Poussée par une longue expérience et attachée à la recherche du plus haut niveau, la famille Dubois se consacre entièrement aux exigences de l'élaboration de Grands Crus.

Les dernières découvertes peuvent être mises en parallèle avec les méthodes anciennes afin de découvrir et cerner toutes les subtilités permettant la mise en valeur du Chasselas, cépage qui exprime si bien la diversité de nos terroirs.

Ainsi, Les Frères Dubois, solidement enracinés dans la tradition, transmettent, au travers de leurs Crus, l'image d'un prestigieux Vignoble Suisse.

Dès 2005

Dès 2005, la troisième génération prend la relève propulsant Frédéric et Grégoire à la tête de l'entreprise. Ces vignerons entrepreneurs se complètent admirablement, soutenus par leurs épouses, dans une étroite et indispensable collaboration.

Frédéric et Séverine suivent les travaux de la vigne et de la cave, tandis que Grégoire et Carla gèrent la partie administrative et commerciale avec Daniel Rey, partenaire de la société.

Ensemble, ils ont à coeur de maintenir la tradition de l'accueil au Petit Versailles et la haute qualité de ses crus.





Saint-Saphorin

Château de Glérolles

L'ancien village de Glerula (du latin glarea qui signifie "gravier", "gros sable") disparaît en 563 de notre ère lorsqu'un raz-de marée déferle sur les rives du Léman suite au décrochement d'un pan de montagne. Sous l'impulsion de l'évêque Marius, il est reconstruit plus en hauteur à l'emplacement du village de Saint-Saphorin, hommage au patron de son église "Saint-Symphorien". Seul le château conservera le nom romain de Glérolles.

Une légende veut que le donjon ait été abaissé au XIXème siècle car il projetait de l'ombre sur attenantes. En réalité, la tour centrale a été diminuée de douze mètres lors de la construction de la voie ferrée car les vibrations des trains menaçaient d'effondrement la structure. Cette anecdote montre néanmoins à quel point le château est étroitement lié au vignoble qui l'entoure.

Les vignes du Château de Glérolles sont situées sur l'aire d'appellation Saint-Saphorin en Lavaux. D'une superficie de près de 5 hectares (50'000 m²), le vignoble est adossé aux fortes pentes qui plongent dans le lac Léman. Dans cette terre aride, le cep doit chercher plus profond l'eau nécessaire à sa croissance ainsi que les éléments les plus nobles qui apportent aux raisins des saveurs florales, fruitées et élégantes.



Dézaley- Marsens

Notre Domaine en Dézaley-Marsens

Celui-ci se situe au cœur de Lavaux. L'appellation fait référence aux vignes attenantes à la Tour de Marsens dont la construction date du XII^e siècle. Ces terres ont été accordées par l'Evêque de Lausanne aux moines cisterciens qui ont planté et sculpté ce coteau à la main.

Ce vignoble en terrasses se caractérise par une pente abrupte qui fait face au lac et aux montagnes. Il bénéficie ainsi de l'effet "trois soleils" : le rayonnement solaire, la réverbération du lac et la chaleur emmagasinée dans les murs.

Ce terroir particulier couplé à un ensoleillement exceptionnel est à l'origine de vins concentrés, tel notre Dézaley-Marsens "De la Tour" : racé, ample, puissant et d'une remarquable persistance en bouche.



Epesses

Domaine de Baussan

Le vignoble d'Epesses s'étend sur une superficie d'environ 170 hectares. Jouxant le Dézaley à l'est, la pente y est très escarpée. Le sol argilo-calcaire et une terre lourde confèrent aux vins qui sont issus de ce terroir de la race et du caractère.

Le domaine de Baussan évoque une longue tradition vigneronne. Plantée au coeur des vignes, sa maison de l'époque bernoise avec son grand toit et sa belle façade aux colombages en est le fier emblème.

Dans son sol graveleux, nous cultivons des cépages destinés à produire des rouges souples, fruités et harmonieux. Il se dit d'ailleurs depuis bien des générations que "Baussan fait bon sang".

Comparatif Location - Tâche

à St-Saphorin pour 1902 m2 de vigne récolte entre 500 gr/m2 et 1Kg/m2

Location		Surface	Prix	Revenu	Frais
	Loyer	1 902	0.87	1 654.70	
	Bouteilles	1 500	-11.00		-16 500.00
	Impôt foncier				-600
	Fond pour les murs	1 902	-0.30		-570.60
	Etiquettes				-1 000.00
	Total			1 654.70	-18 670.60
	Frais pour 1500 bts		-11.30		-17 015.90
Tâche	Prix du marché 2024				
1 KG / m2	Frais du Tâcheron				-7 850.00
	Fournitures produits de traitements, engrais				-756.00
	Assurance grêle				-530.00
	Taxes OVV, encavage, appellation				-190.00
	Fond pour minage				-280.00
	Impôt foncier				-600.00
	Fond pour les murs	1 902	-0.30		-570.60
	Frais administratif				-300.00
	Récolte	1 902	4.90	9 319.80	
	Bouteilles	1 500	-9.20		-13 800.00
	Etiquettes				-1 000.00
	Total			9 319.80	-25 876.60
	Frais pour 1500 bts		-11.00		-16 556.80
Tâche	Prix du marché 2024				
500 gr / m2	Frais du Tâcheron				-6 635.00
	Fournitures produits de traitements, engrais				-756.00
	Assurance grêle				-530.00
	Taxes OVV, encavage, appellation				-190.00
	Fond pour minage				-280.00
	Impôt foncier				-600.00
	Fond pour les murs	1 902	-0.30		-570.60
	Frais administratif				-240.00
	Récolte	951	4.90	4 659.90	
	Bouteilles	1 500	-9.20		-13 800.00
	Etiquettes				-1 000.00
	Total			4 659.90	-24 601.60
	Frais pour 1500 bts		-13.30		-19 941.70

VENTE CONDITIONNELLE ET DROIT D'EMPTION

Devant MICHEL MONOD, notaire à Chexbres pour le canton de
Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part : _____

Fernand Armand, fils de Cyrille Alphonse **Bourqui**, marié, originaire
d'Estavayer (Fribourg), domicilié à Hennens, Chemin du Bois 3, né le 27
septembre 1941 (AVS no 756.0457.9171.06), _____

ci-après nommé « Le vendeur ». _____

d'autre part : _____

Au nom de la **Commune de Cugy**, son secrétaire municipal Nicolas
Chervet, domicilié à Prilly, lequel l'engage valablement conformément à une
procuracion datée du 15 septembre 2025, pièce qui demeurera annexée à la
minute du présent acte. _____

Une photocopie certifiée conforme du préavis municipal du 28 juin
2021 et du protocole de décision du Conseil communal du 30 septembre 2021
est ci-annexée, _____

ci-après nommée « L'acheteur ». _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit : _____

I. VENTE

1. Objet de la vente

1.1. Désignation de l'immeuble vendu

Fernand Bourqui vend à la Commune de Cugy, qui achète,
l'immeuble suivant : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique

5610 Saint-Saphorin

Tenue du registre foncier

fédérale

Numéro d'immeuble	203	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH774587698311	
Surface	1'918 m ² , numérique	
Mutation	04.10.2022 018-2022/10702/0 MPD	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	4	
Désignation de la situation	Les Fosses	
Couverture du sol	Accès, place privée, 16 m ² Vignes, 1'902 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	29'000.00	EF01

Propriété

Propriété individuelle

Bourqui Fernand 27.09.1941,

09.12.1997 009-178689 Donation

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

01.05.1986 009-145096

(D) Passage à pied ID.009-2002/002990

à charge de B-F Saint-Saphorin 5610/209

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

1.2. Etat matériel

L'immeuble vendu sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété, que l'acheteur déclare bien connaître, le vendeur

s'engageant à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature que ce soit. _____

1.3. Etat juridique

Droits et charges

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits et charges. Les pièces justificatives du Registre foncier lui ont été remises. _____

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, résultant ou pouvant à l'avenir résulter notamment de la réglementation en matière de construction et d'aménagement du territoire (notamment s'agissant de la problématique du dézonage et de la taxe à la plus-value), de protection de l'environnement, du Code rural et foncier et autres semblables ne sont pas mentionnées au Registre foncier. _____

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des autorités compétentes sur les règles applicables à l'immeuble vendu et aux immeubles voisins, telles que zone d'affectation et de danger, état d'équipement, possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation. _____

Hypothèques légales

Le vendeur atteste qu'il s'est acquitté et qu'il s'acquittera de toutes dettes (fiscales ou pour des travaux récents) antérieures au transfert de propriété pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales. _____

Location - occupation

La parcelle objet du présent acte fait l'objet d'un bail à ferme en faveur de Pierre-Luc Leyvraz, lequel a été résilié au 31 janvier 2026. Le vendeur déclare que la résiliation n'a pas été contestée dans les délais, ce que confirme l'intervenant Pierre Luc Leyvraz, en signant le présent acte. _____

2. Garantie

2.1. En général

L'immeuble vendu est transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci. ____

L'acheteur sera dès lors privé des garanties prévues par la loi. _____

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été volontairement dissimulés par le vendeur. _____

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. _____

2.2. En particulier

Protection de l'environnement

Le vendeur atteste qu'il n'a pas connaissance de problèmes liés à une pollution ou une contamination concernant l'immeuble vendu. _____

En vertu de la clause d'exclusion de garantie ci-dessus, l'acheteur est seul responsable des éventuelles conséquences liées à une pollution ou une contamination de l'immeuble dont le vendeur n'avait pas connaissance. Si des frais sont mis à la charge de ce dernier par les autorités, ils devront lui être remboursés par l'acheteur. _____

3. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

L'impôt foncier, ainsi que toutes les autres charges périodiques afférentes à l'immeuble vendu, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. _____

Un décompte « acheteur-vendeur » sera établi par les soins et aux frais du vendeur, valeur au jour d'entrée en jouissance. Il portera sur les diverses charges susmentionnées. Le solde de ce décompte sera exigible immédiatement. _____

4. Prix de vente

Le prix de vente est fixé sans aucune autre prestation à la somme de quarante francs le mètre carré (fr. 40.-/m²), soit à _____

---SEPTANTE-SIX MILLE SEPT CENT VINGT FRANCS---

(CHF 76'720.-)

Il est et sera payé de la manière suivante : _____

1. Un acompte de sept mille six cent septante-deux francs est payé ce jour par un virement bancaire de même montant effectué au crédit du compte de consignation ouvert par l'Association des Notaires Vaudois, rubrique Monod, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne, numéro K 0190.65.26 CHF 7'672.-
2. Le solde, soit soixante-neuf mille quarante-huit francs, sera payé par un virement bancaire à effectuer au crédit du même compte au plus tard le jour de la signature de la réquisition de transfert CHF 69'048.-
3. Total égal au prix de vente de septante-six mille sept cent vingt francs CHF 76'720.-

Quittance est ici donnée de l'acompte versé ce jour. Aucun des montants mentionnés ci-dessus ne portera intérêt. _____

L'acompte restera consigné sans intérêt sur le compte précité. _____

II. CONDITIONS

1. Droit foncier rural et autorisation communale

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre. _____

Elle est toutefois expressément subordonnée aux conditions suivantes : _____

- l'obtention de manière définitive et immédiatement exécutoire de l'autorisation de transfert en application de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) ; _____

- l'autorisation d'acquiescer du Conseil communal de Cugy. _____

2. Engagements de l'acheteur et du vendeur

A cet effet, l'acheteur et le vendeur donnent mandat au notaire soussigné pour effectuer toutes démarches nécessaires auprès de la Commission Foncière I, s'engageant à lui remettre sans délai la totalité des documents et renseignements nécessaires. _____

En cas d'opposition, de refus ou d'obstacles de même nature, acheteur et vendeur intenteront recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal contre une décision négative de la Commission foncière. _____

Les frais et débours en relation avec ces démarches sont assumés par l'acheteur. _____

3. Nullité - échéance

Le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ou d'autre : _____

- dans les 20 jours après notification d'un jugement de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal refusant l'une ou l'autre des autorisations sollicitées. _____

- le 30 juin 2026 au plus tard si les autorisations sollicitées ne sont pas obtenues à cette date . _____

III. EXECUTION

1. Signature de la réquisition de transfert

En cas de réalisation des conditions, le présent acte déploiera tous ses effets. _____

La signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord dans les 30 jours à compter de la réalisation de l'ensemble des conditions. _____

A défaut d'entente dans le délai de 30 jours ci-dessus, la plus diligente des parties pourra requérir l'exécution du présent contrat par l'envoi

par lettre recommandée d'une convocation adressée au moins 10 jours à l'avance. _____

2. Clause pénale

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non-défaillante pourra à son choix : _____

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du solde du prix. _____
- Soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée au montant de sept mille six cent septante-deux francs (CHF 7'672.-), montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. _____

Dans l'hypothèse où l'acheteur fait défaut et que le vendeur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé demeurera définitivement acquis au vendeur à titre de paiement de la clause pénale. _____

Si le vendeur fait défaut et que l'acheteur choisit la clause pénale en lieu et place de l'exécution, l'acompte versé sera restitué à l'acheteur et le vendeur devra encore verser à l'acheteur le montant de la clause pénale. _____

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. _____

IV. CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPTION

Afin de garantir les droits de l'acheteur, le vendeur lui concède un droit d'emption sur la parcelle 203 de Saint-Saphorin désignée ci-dessus, aux conditions ci-après : _____

Prix : septante-six mille sept cent vingt francs (CHF 76'720.-), à payer selon les modalités prévues ci-dessus. _____

Exercice et expiration : ce droit pourra être exercé jusqu'au 30 juin 2026. _____

Pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont applicables. _____

Ce droit sera annoté au Registre foncier. _____

L'acheteur s'engage à requérir immédiatement la radiation de ce droit d'emption en cas de non exécution du présent acte. _____

V. FRAIS – IMPÔTS

1. A charge de l'acheteur

Sans préjudice de la solidarité légale des parties telle qu'elle résulte des lois fiscales et de la loi sur le notariat, les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, sont supportés par l'acheteur. _____

Conformément à l'article 3 alinéa 1 lettre a bis de la loi vaudoise sur le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations, la Commune de Cugy est exonérée du droit de mutation. _____

2. A charge du vendeur

Le vendeur prend à sa charge tous impôts sur le gain qu'il pourrait réaliser et les frais d'établissement de la déclaration de l'impôt sur les gains immobiliers. _____

En garantie de cet impôt, un montant correspondant à 5 % du prix de vente demeurera consigné en mains du notaire soussigné jusqu'à preuve de son complet règlement, conformément aux dispositions de l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux. _____

VI. DROIT DE PREEMPTION

La parcelle vendue n'étant pas située dans une zone à bâtir légalisée, la présente vente ne constitue pas un cas de préemption au sens des articles 31 et suivants de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). _____

VII. DIVERS

1. Intervient

Pierre Luc, fils de Pierre Alfred **Leyvraz**, de sexe masculin, marié, originaire de Puidoux, domicilié à Chexbres, Chemin de Baulet 4, né le 28 juin 1960 (AVS no 756.6801.6092.91), _____

lequel prend acte des stipulations qui précèdent et les ratifie. Il déclare renoncer à son droit de préemption du fermier sur la parcelle objet du présent acte. _____

2. Election de for

Pour tout litige relatif au présent contrat, les parties font élection de for attributif de compétence au Greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. _____

VIII. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Annotation : droit d'emption en faveur la Commune de Cugy, échéant le 30 juin 2026. _____

DONT ACTE _____

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

La minute est signée : Fernand Bourqui ; p.p. Nicolas Chervet ; Pierre Luc Leyvraz ; M. Monod, not. _____

Ce document est une copie libre de l'acte authentique (Minute originale)
dont le seul exemplaire muni des signatures reste en mains du notaire.

BAIL A FERME VITICOLE

1. PARTIES CONTRACTANTES

Entre, d'une part, M./Mme présenté(e) par M./Mme
domicilié(e) à
en qualité de bailleur / de gérant,
et, d'autre part, M./Mme
domicilié(e) à
en qualité de vigneron-fermier,

il est conclu le bail à ferme suivant :

2. OBJET DU BAIL

a) vignes

M./Mme afferme à M./Mme

le ou les biens-fonds ci-après désignés, en nature de vignes ou destinés à être plantés en vignes, sis sur la (les) communes(s) de (le cas échéant, préciser la commune à côté du nom local ci-dessous).

N° RF	Nom local des biens-fonds	Superficie (ares)	Capital-plantes (1)		Description ou Valeur du capital-plantes
			Système de culture	Âge moyen (années)	
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(1) La description du capital-plantes au moment de la prise de possession est nécessaire pour faciliter le décompte en fin de bail (art. 23 LBFA). On peut demander une expertise à Prométerre ou à d'autres bureaux d'experts spécialisés.

b) bâtiments

Si le bail comporte des locaux d'habitation et (ou) d'exploitation, ils sont désignés ci-après :

N° ECA	Destination et usage	Etat de la construction et âge
.....
.....
.....
.....

Note : L'affermage par parcelles d'une entreprise agricole ou viticole (domaine de plus de 1 UMOS au sens du droit foncier rural) est soumis à autorisation de la Commission d'affermage (av. des Jordils 1, case postale 128, 1000 Lausanne 6).

3. DURÉE DU CONTRAT (durée indéterminée)

Le présent bail est conclu pour une durée deans partant du
pour venir à échéance le Si le bail n'est pas résilié dans le délai de année
avant cette échéance, il se renouvelle pour une nouvelle période de ans.

Note : le minimum légal pour la durée initiale du bail est de 12 ans, et de 6 ans pour la reconduction. Le délai de résiliation légal est de 12 mois. Une durée de bail plus courte n'est possible, dans des cas particuliers, qu'avec l'approbation de la Commission d'affermage (avenue des Jordils 1, case postale 128, 1000 Lausanne 6).

4. FERMAGE

Prix indicatifs. Pour des vignobles jouissant de conditions moyennes dans chaque région, des prix indicatifs (annexe au bail ou disponible en ligne par Internet) ont été établis par les organisations dont l'adresse figure à la fin de cette formule. Ces prix indicatifs n'incluent pas le fermage d'un logement éventuel ou de locaux d'exploitation. Ils n'impliquent pas non plus d'obligation d'entretien par le fermier de la maison du propriétaire et des places-jardins d'agrément.

En cas de reconduction du bail pour une durée de 9 ans au moins, le fermage maximum autorisé est augmenté de 15 % pour la durée de la reconduction (art. 41 LBFA).

Fermage convenu**1) VIGNE**

Vigne en production : Fr. par are

Sol nu : Fr. par are

Ainsi, le fermage annuel pour (ares) se monte à Fr.

(en toutes lettres) :

Remarque : il est recommandé d'établir un décompte à la fin du bail dans les cas de nouvelles plantations, d'arrachage et de renouvellement du capital-plantes par le vigneron-fermier ou en cas de droit de superficie en sa faveur.

2) BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS

Le fermage des bâtiments (logement et locaux d'exploitation), ainsi que celui des installations viticoles, est calculé selon les normes du Guide fédéral d'estimation de la valeur de rendement agricole. La loi fédérale sur le bail à ferme agricole comporte des dispositions sur les réparations et l'entretien des bâtiments et installations.

Désignation des bâtiments et des installations louées	Prix de location	Participation du locataire aux frais d'entretien
.....
.....
.....
.....

3) VIGNES ET BÂTIMENTS (récapitulation)

Ainsi, le fermage annuel total est fixé à Fr. :

(en toutes lettres) :

Important : dans tous les cas, le fermage d'une entreprise agricole ou viticole (domaine de plus de 1 UMOS au sens du droit foncier rural) est soumis à l'approbation de la Commission d'affermage (av. des Jordils 1, case postale 128, 1000 Lausanne 6), dans les trois mois dès l'entrée en jouissance. On peut aussi lui demander, avant la conclusion du contrat, la fixation préalable du fermage maximum autorisé.

5. PAIEMENT ET ADAPTATION DU FERMAGE

Le fermage est payable au plus tard pour le **15 décembre** de chaque année, la première fois pour le
Un retard dans le paiement confère au bailleur le droit d'exiger un intérêt moratoire de 5 %.

Si des éléments changent, les parties ont la faculté de réadapter d'un commun accord le fermage en cours de bail. Le nouveau fermage doit rester dans les limites légales et, s'il s'agit d'une entreprise (au sens du droit foncier rural), être soumis à la Commission d'affermage pour approbation. Chaque partie peut en outre demander l'adaptation du fermage selon les art. 10 et 11 LBFA.

6. ENTRETIEN DES MURS DE SOUTÈNEMENT ET INSTALLATIONS D'ÉVACUATION D'EAU EN SURFACE

S'il y a lieu, les parties se réuniront au moins une fois l'an pour décider de l'entretien ou de la réfection de ces constructions. En règle générale, le fermier effectuera l'entretien courant, alors que le bailleur supportera les frais de fournitures et les réparations importantes.

7. RECONSTITUTION

Le fermier est tenu de reconstituer le vignoble de manière à le maintenir en bon état de production. Il assumera tous les frais relatifs à ces nouvelles plantations, les éventuelles subventions publiques lui étant acquises.

Le fermier devra s'entendre avec le bailleur ou son représentant au sujet des plantations ou des transformations qu'il envisage d'effectuer.

A défaut d'une convention particulière, un décompte de plus-value ou de moins-value du capital-plantes sera opéré en cas de fin de bail, sur la base des barèmes d'Agridea.

8. OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

a) Obligations du fermier

Le fermier est tenu de cultiver le vignoble rationnellement et de le maintenir en bon état de production. Il prend à sa charge le nettoyage des coulisses et des sentiers selon les règlements communaux. Il supportera le coût de toutes les assurances (à l'exception de l'assurance-incendie immobilière) et des taxes d'épuration des eaux, taxes viticoles, etc.

b) Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage :

- 1) à payer l'impôt foncier grevant les immeubles affermés, ainsi que le coût d'améliorations foncières conférant une plus-value durable aux immeubles;
- 2) à respecter et à faire respecter par les tiers les droits du fermier résultant du présent bail.

9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

.....

.....

.....

.....

10. DISPOSITIONS FINALES

Pour tous les cas non prévus dans ce bail, les parties s'en réfèrent au Code fédéral des obligations du 30 mars 1911, ainsi qu'à la législation fédérale, cantonale ou communale en la matière, notamment la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) du 4 octobre 1985, l'Ordonnance sur les fermages du 11 février 1987, et la loi vaudoise d'application de la LBFA du 10 septembre 1986 (LVLBFA).

En cas de différend, les parties privilégieront, dans un premier temps, une résolution à l'amiable, notamment avec l'appui ou la médiation de l'une ou l'autre des organisations mentionnées en bas de page.

Si le différend persiste, la procédure prévue par la loi d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LVLBFA) et par le Code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008 s'applique. En tous les cas et conformément aux articles 197 et suivants du CPC, la Commission préfectorale de conciliation en matière de bail à ferme agricole doit être saisie.

Ainsi établi et signé en deux exemplaires,

à, le

Le bailleur / le gérant :

Le vigneron-fermier :

.....

Note : la législation fédérale et cantonale sur le bail à ferme agricole ne s'applique pas aux baux de vignes de moins de 15 ares qui ne font pas partie d'une entreprise au sens du droit foncier rural ; elle ne s'applique pas non plus aux vignes situées entièrement en zone à bâtir.

On peut se procurer cette formule de bail auprès de :

- Prométerre, avenue des Jordils 1, 1000 Lausanne 6 (www.prometerre.ch)
- Service de l'agriculture, avenue de Marcelin 29a, 1110 Morges (www.vd.ch/agriculture)
- Section des locataires de vignes du G.V.V.T., 1180 Tartegnin
- Groupements des propriétaires de vignes, Centre patronal, rue du Lac 2, 1094 Paudex



Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

Commission *ad hoc*

Législature 2021-2026

Préavis 33 – 2025

Rapport de la Commission *ad hoc* concernant le préavis 33 – 2025

**Demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour
financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint-Saphorin**

Membre et fonction	Séance (08.09.2025)	Séance (15.09.2025)
Messerli Chantal, Présidente	Présente	Présente
Pascarella-Rochat Stéphanie, membre	Présente	Présente
Maillard Alain, membre	Excusé	Présent
Vallat Benoît, membre	Présent	Excusé
Debossens Samuel, rapporteur	Présent	Présent

1. Préambule

Le 08.09.2025, la Commission des finances et la Commission *ad hoc* ont rencontré le Syndic, Thierry Amy. La Commission *ad hoc* remercie Mme Déborah Lopes, présidente du Conseil communal, pour l'ouverture de la séance, ainsi que le Syndic pour ses explications claires et les échanges transparents et constructifs qui ont eu lieu à cette occasion. Tous les documents nécessaires ayant été produits aux commissions concernées et les réponses ont été données aux questions posées ultérieurement. La Commission *ad hoc* s'est réunie une nouvelle fois le 15.09.2025.

Le présent rapport porte uniquement sur l'opportunité d'un tel préavis, qui vise à financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n° 203 à Saint-Saphorin. La Commission *ad hoc* laisse le soin à la COFIN de traiter les aspects financiers.

2. Contexte

La Municipalité souhaite acquérir une parcelle viticole à Saint-Saphorin, à proximité du Château de Glérolles. Un tel investissement permettrait à la collectivité de renforcer son identité locale, de diversifier son patrimoine immobilier et de générer des retombées symboliques, tout en soutenant la viticulture locale.

3. Analyse de la Commission *ad hoc*

La commission ad hoc estime que l'acquisition de cette parcelle et la mise à disposition d'un produit emblématique du Canton aurait un impact positif pour l'image de Cugy à l'extérieur et pour ses propres citoyennes et citoyens. Toutefois, la commission relève quelques points négatifs :

- L'obligation d'acheter chaque année 1'500 bouteilles, alors que la consommation actuelle est de 600 bouteilles, interroge sur la gestion de ce surplus qui pourrait s'accumuler au fil des ans.
- Une revente annoncée à 20.- la bouteille paraît excessive, puisque le prix officiel de vente est de 18 ou 19.- la bouteille.
- L'absence de choix de l'exploitant (vigneron) ne permet pas à la Municipalité d'opter pour le style d'exploitation de la parcelle (viticulture conventionnelle / bio).
- Un risque financier en cas d'entretien des murs qui doivent obligatoirement être restaurés selon des méthodes traditionnelles, en raison de leur localisation dans un site classé au Patrimoine de l'UNESCO.

La commission ad hoc est aussi sensible aux points positifs suivants :

- Acquérir cette vigne permettrait de soutenir la viticulture de notre Canton.
- Contribuer au maintien du magnifique paysage du site du Lavaux, classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Disposer d'un vin de qualité étiqueté spécialement pour la commune et ce, à un prix préférentiel.
- Diversifier le patrimoine immobilier de la commune.

Tout comme la Municipalité, la commission ad hoc est d'avis que la variante 1, bail à ferme est la meilleure option pour l'exploitation de cette parcelle en évitant à la Municipalité de gérer un employé supplémentaire.

4. Conclusion de la Commission ad hoc

Vu les éléments susmentionnés, la Commission *ad hoc* propose à la majorité, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 33 – 2025.

Cugy, le 15 septembre 2025

Messerli Chantal

Pascarella-Rochat Stéphanie

Maillard Alain

Vallat Benoît

Debossens Samuel



Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

Commission des finances

Législature 2021-2026

Préavis 33-2025

Rapport de la Commission des finances concernant le préavis 33-2025

**Demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour
financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint- Saphorin**

Membre et fonction	Séance (28.08.2024)
Bron Eric, président	Présent
Fellrath Xavier, membre	Absent
Glinne Pascal, membre	Présent
Muggli Philippe, membre	Excusé
Schweizer Anne-Séverine, rapporteuse	Présente

1. Préambule

Le 8 septembre 2025, la Commission des finances ainsi que la Commission ad hoc ont rencontré Monsieur le Syndic, Thierry Amy, en charge du présent préavis. Après une brève introduction, Madame Lopéz, Présidente du Conseil Communal, nous a laissé avec Monsieur le Syndic pour la présentation du contexte et ce qui a amené la Municipalité à soumettre le présent préavis au Conseil Communal.

Nous tenons à remercier Monsieur Amy pour ses explications claires sur les motivations de la Municipalité ainsi que ses réponses aux diverses questions abordées lors de la discussion.

Comme de coutume, la COFIN se concentre, dans le présent rapport, sur les aspects financiers et laisse le soin à la Commission ad hoc de prononcer sur les autres aspects en lien avec le préavis.

2. Bref rappel du contexte

La viticulture suisse doit faire face à de nombreux défis : baisse de la consommation locale, coûts de production élevé, morcellement parcellaire, changements climatiques, etc. Le Lavaux ne fait pas exception à cette règle. Ainsi, c'est tout un pan de notre patrimoine économique et culturel qui est mis à mal.

Localisée dans le site inscrit au Patrimoine mondial par l'Unesco, la parcelle retenue est idéalement située : la proximité directe de la route cantonale facilite l'exploitation. De plus la pente légère soutenue par des murs permet une exposition optimale.

De nombreuses communes vaudoises ont fait le choix d'avoir des vignes en dehors de leur territoire communal. Cette démarche permet à la fois de soutenir économiquement une activité qui fait partie de notre patrimoine mais également d'avoir une carte de visite lors des nombreux évènements organisés par la commune.

3. Acquisition de la parcelle

Le prix de la parcelle a été fixé à 40 CHF/m² soit au total 76'720 CHF pour les 1'918 m². À cela s'ajoutent les différents frais administratifs et notariaux liés à l'acquisition. Au total, le montant ne devrait pas dépasser 90'000 CHF. Les parcelles viticoles ont perdu beaucoup de valeur durant les deux dernières décennies. Ceci nous permet de bénéficier d'un prix raisonnable, malgré l'emplacement très attractif de la parcelle. Il est important de préciser ici que cette parcelle ne peut pas être utilisée pour une autre activité que de la viticulture.

4. Coûts d'exploitation et autres aspects financiers

Comme mentionné dans le préavis, la Municipalité a fait le choix de conclure un bail à ferme et de ne pas passer par une exploitation déléguée à un vigneron tâcheron. La COFIN salue l'option retenue : si l'option du vigneron tâcheron présente l'avantage de donner plus de marge de manœuvre au propriétaire quant à l'exploitation, par exemple le choix d'exploiter en bio ou le souhait de remplacer un cépage par un autre, elle nécessite de vraies compétences. En outre, les nombreux risques, comme par exemple une récolte très faible liée à un épisode de gel tardif, sont supportés par le propriétaire.

Dans le système du bail à ferme (modèle de contrat proposé en Annexe 6), le propriétaire n'assume pas les risques ordinaires liés à l'exploitation. L'annexe 4 montre bien l'impact financier d'une « bonne » récolte ou d'une « mauvaise » récolte. Le propriétaire n'a pas non plus à se prononcer sur la pertinence des décisions courantes. Ce modèle, du point de vue de la COFIN, permet une meilleure maîtrise des coûts.

Les charges et revenus liés à l'exploitation sont bien résumés dans l'annexe 4. Nous souhaitons ici relever quelques points qui ont été abordés pendant la discussion :

- Dans le contexte économique actuel, une commune est considérée comme l'acheteur idéal.
- La Commune encaissera un loyer annuel.
- Elle s'engage par ailleurs à acheter au minimum 1'500 bouteilles par année.
- La consommation liée aux réceptions organisées par la commune s'élève actuellement à 600 bouteilles par année environ.
- Le prix des bouteilles est fixé à 11.- CHF. Selon notre compréhension, bien que ce prix ne soit pas fixe pour un nombre d'années déterminé, il ne devrait pas varier grandement dans le temps.
- À titre d'exemple, les vins blancs proposés par les Frères Dubois issus de parcelles dans la même région se vendent entre 17.- CHF pour les moins chers jusqu'à 35.- CHF pour les plus haut de gamme.
- La Commune participe également à l'alimentation d'un fonds d'entretien des murs. Les murs de la parcelle ont fait l'objet d'une attention particulière. La Municipalité confirme qu'ils sont en bon état. En revanche, s'il devait y avoir un dégât majeur, par exemple lié à des intempéries d'une intensité inhabituelle, la commune serait sollicitée, comme n'importe quel propriétaire, pour financer les travaux de réparation.

- L'exploitant porte la responsabilité de souscrire aux différentes assurances (en particulier la grêle) et de payer les taxes.
- Enfin, la COFIN relève que l'acquisition, inférieure à 100'000 CHF aurait pu se faire sans l'accord du Conseil Communal selon le préavis 01-2021, dont l'article 1 permet notamment à la Municipalité d'acquérir des immeubles à concurrence de CHF 100'000.- par cas, charges comprises. Elle tient à saluer la volonté de la Municipalité d'associer le Conseil Communal à cette décision qui relève plus du soutien économique et culturel que de l'investissement.

5. Analyse de la COFIN

La COFIN tient à préciser ici que cet achat ne fera pas gagner d'argent à notre commune.

Dans son préavis, la Municipalité mentionne plusieurs chiffres, la rentabilité indirecte estimée à 12'000 CHF par an ou encore les revenus de la vente de bouteilles, estimés à 10'000 CHF. L'analyse détaillée de ces chiffres ne paraît pas très pertinente. En effet, ces chiffres sont basés sur des hypothèses qui pourraient évoluer dans les années à venir. À titre d'exemple, les questions de revente des bouteilles avec bénéfice n'offrent aucune garantie. Nos concitoyens seront-ils prêts à acheter du vin de la commune ? Allons-nous profiter de cette acquisition pour être plus généreux avec nos partenaires et ainsi offrir des bouteilles financées par la commune ?

Vous l'aurez compris, l'enjeu de nos réflexions était plutôt de nous assurer que la Commune ne perde pas trop d'argent dans sa volonté de soutenir un patrimoine et un secteur économique en difficulté. Les chiffres avancés dans le préavis et les réponses apportées par Monsieur le Syndic nous laissent à penser que la Municipalité a une bonne appréhension des impacts financiers de cette acquisition et qu'elle s'efforcera de rentabiliser au mieux ce qui peut l'être.

Nous tenons également à dire que la COFIN se positionne en faveur de ce soutien à la viticulture, même si ce n'est pas une activité traditionnelle de notre Commune. Il nous paraît important de soutenir un patrimoine local et durable, dans un contexte où les acteurs locaux en ont bien besoin.

6. Conclusion de la COFIN

Vu les éléments susmentionnés, la COFIN propose à l'unanimité, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter le préavis 33-2025 portant sur une demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint- Saphorin.

Cugy, le 24 septembre 2025

Eric Bron

Xavier Fellrath

Anne-Séverine Schweizer

Philippe Muggli

Pascal Glinne



Cugy, le 9 octobre 2025

Conseil communal de Cugy

1053 Cugy / VD

PROTCOLE DE DÉCISION

Dans sa séance du 9 octobre 2025, le Conseil communal de Cugy/VD a accepté le préavis n° 33-2025 « Demande d'octroi d'un crédit de CHF 100'000.- (cent mille francs) pour financer l'acquisition de la parcelle viticole RF n°203 à Saint-Saphorin ».

CONSEIL COMMUNAL



La Présidente :
Déborah Lopez

La Secrétaire :
Myriam Messerli