

Préavis de la Municipalité au Conseil communal d'Etagnières

N° 30/ 12-2020 Finances

Objet : Plan d'extension partiel de l'Auberge d'Etagnières.

Ratification de la constitution d'une charge foncière de CHF 440'000.- et d'un droit de préemption ainsi que d'un pacte d'emption relatifs à l'édification d'un nouveau bâtiment sis à la Rue des Crêts N°2 à Etagnières selon les modalités du règlement du plan d'extension partiel de l'auberge avec dérogations.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Municipalité vous a, lors de diverses séances du conseil communal présenté l'évolution de la situation du projet de l'auberge d'Etagnières propriété de la société Bello SA.

Comme relaté par M. Denis Chapuisat, Municipal de l'urbanisme lors du conseil communal du 24 septembre dernier, ce projet occupe la Municipalité depuis quelques années.

En effet, depuis la demande initiale présentée en 2014 par M. Bello de rénovation et de transformation de l'auberge et le projet de ratification des actes notariés évoqués en titre, six années de difficiles tractations se sont succédé pour aboutir à une solution qui nous permet aujourd'hui d'envisager l'avenir sous de meilleurs auspices.

Ainsi, après avoir œuvré à l'élaboration d'un PPA "Rue des Crêts" qui aurait eu l'avantage de traiter en seul bloc les capacités constructives des parcelles 144 et 158 de l'auberge et 142 des Retraites populaires mais qui a malheureusement échoué pour des raisons indépendantes de notre volonté, la Municipalité a orienté M. Bello vers une nouvelle approche afin de débloquer la situation et permettre à notre village de retrouver rapidement une auberge en son centre.

La solution trouvée de concert avec M. Blanc du Bureau Plarel, auteur du projet et urbaniste conseil de la Commune, est de procéder par deux d'enquêtes publiques successives aboutissant à la mise en œuvre d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment, propriété de Bello SA, incluant un restaurant, d'une capacité équivalente à celui connu aujourd'hui, sur l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment et six logements à l'étage et dans les combles.

Dans cette opération la société Bello SA obtient un avantage constructible indéniable car l'IUS (indice d'utilisation du sol) du projet qui a été mis à l'enquête est de 0,86 alors que le bâtiment actuellement construit de l'auberge avec ses dépendances correspond à un indice IUS de 0,67 et que les possibilités constructives selon la réglementation en vigueur du plan d'extension partiel de l'auberge correspondraient à un indice IUS de 0,375.

Cet avantage est contrebalancé pour le propriétaire par l'obligation de créer un nouveau restaurant et de maintenir l'activité pérenne de celui-ci pour notre village.

Cette garantie de maintenir une activité de restaurant est matérialisée par la constitution des actes notariés (annexés à ce préavis) signés par la Commune et Bello SA en dates des 19 juin et 5 novembre 2020.

Ces derniers permettent à la Commune d'obtenir le maintien de l'exploitation d'une auberge au centre du village et le versement d'une plus-value de CHF 440'000.- (dégressive sur une durée de 15 ans) dans l'éventualité où le propriétaire solliciterait un changement de l'affectation du restaurant sis au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment.

La détermination du montant de la charge foncière a été établie à la suite de l'expertise immobilière effectuée par le bureau iConsulting SA à Lausanne.

Ces actes permettent également à la Commune de bénéficier d'un droit d'emption de l'immeuble dans le cas où le propriétaire entame une procédure administrative en vue d'un changement de son affectation tendant à la disparition de son restaurant ou si les activités du restaurant n'ont pas repris jusqu'au 1^{er} décembre 2024.

Dans ce dossier, la volonté municipale et communale n'est pas de faire une plus-value financière dans cette opération immobilière mais de faire en sorte que notre commune puisse rapidement retrouver l'usage d'un lieu de vie convivial et attendu au centre de la localité au bénéfice de nos concitoyens et des habitants de la région.

En ce sens, la démarche poursuivie avec la ratification par le Conseil communal de ces actes est un pas important vers la concrétisation de cet objectif.

Hormis les frais de constitution de ces actes, la ratification de ces derniers ne générera aucune charge de fonctionnement pour la Commune.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous invite à prendre la décision suivante :

Le Conseil Communal d'Etagnières

- > Après avoir pris connaissance du préavis de la Municipalité ;
- > Vu le rapport de la Commission de gestion et des finances ;
- > Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

- de ratifier la constitution d'une charge foncière de CHF 440'000.- et d'un droit de préemption ainsi que d'un pacte d'emption relatifs à l'édification d'un nouveau bâtiment sis à la Rue des Crêts N°2 à Etagnières selon les modalités du règlement du plan d'extension partiel de l'auberge avec dérogations.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 novembre 2020 et soumis à l'approbation du Conseil communal du 3 décembre 2020.

Au nom de la Municipalité d'Etagnières

Le Syndic



P. Favre



La Secrétaire



E. Thomet

Etagnières, le 3 décembre 2020

Annexes : copie des actes notariés N° 9982 et 9983 du 19 juin 2020 et leurs modifications du 5 novembre 2020

Constitution de charge foncière et de droit de préemption

1. Signataires

Officier public	Jean-François Wahlen , notaire à Assens pour le canton de Vaud.
Comparantes	
La propriétaire	Bello S.A. , société anonyme dont le siège est à Gland, représentée par Luigi Bello, qui l'engage par sa signature individuelle.
La bénéficiaire et créancière	La Commune d'Etagnières , représentée légalement par : - Son Syndic, Pascal Favre, à Etagnières. - Sa secrétaire municipale, Evelyne Thomet, à Etagnières.

2. Exposé

Buts	La présente convention a pour but le maintien de l'exploitation d'une auberge au centre du village et le versement d'une plus-value en cas de changement d'affectation des parcelles ci-dessous.
Parcelles en cause	Elles sont les suivantes :
Commune politique	5521 Etagnières
Numéro d'immeuble	144
Surface	888 m ² , numérique
No plan:	21
Désignation de la situation	Les Cheseaux Rue des Crêts 2
Couverture du sol	Bâtiment(s), 431 m ² Accès, place privée, 120 m ² Jardin, 337 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 66 Bâtiment, 140 m ² , N° d'assurance: 120
Estimation fiscale	1'000'000.00
Propriété	
Propriété individuelle	
Bello S.A., Gland	
Mentions	
22.02.1979 005-105914	Précarité de construction ID.005-2001/007539
17.05.1979 005-106378	Accessoires, Fr.121'000.00 ID.005-2001/007540
04.09.2012 005-2012/3034/0	Mensuration en cours ID.005-2012/001460
Servitudes	
03.08.1946 005-100598	(C) Zone/quartier : Restriction à l'utilisation du sol (visibilité) ID.005-2001/007541 en faveur de Compagnie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher, Echallens
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
Aucune	

Constitution de charge foncière et de droit de préemption

Droits de gage immobilier

09.04.2008 005-2008/1126/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.005-2008/000155, Droit de gage collectif

Commune politique 5521 Etagnières
Numéro d'immeuble 158
Surface 279 m², numérique
No plan: 23
Désignation de la situation Derrey Vuvoé
Couverture du sol Accès, place privée, 235 m²
Jardin, 44 m²

Bâtiments/Constructions Aucune
Estimation fiscale 50'000.00

Propriété

Propriété individuelle
Bello S.A., Gland

Mentions

04.09.2012 005-2012/3034/0 Mensuration en cours ID.005-2012/001460

Servitudes

18.06.1912 005-85845 (C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2001/005058
en faveur de Etagnières la commune, Etagnières

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Droits de gage immobilier

09.04.2008 005-2008/1126/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.005-2008/000155, Droit de gage collectif

Création d'un PPA

La commune d'Etagnières, sur demande des propriétaires concernés, a décidé de créer un plan partiel d'affectation intitulé « Rue des Crêts » qui n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique. Il englobe notamment les deux parcelles désignées ci-dessus. Dans l'hypothèse où la teneur du projet de plan partiel d'affectation actuel devait être modifiée d'ici son entrée en force, la présente charge foncière devrait être revue en conséquence.

3. Charge foncière constituée

3.1. Éléments

Intitulé Contribution à plus-value et maintien d'un restaurant. _____

Bénéficiaire Commune d'Etagnières. _____

Fonds grevés Les parcelles ci-dessus. _____

Assiette L'entier des parcelles ci-dessus. _____

Durée Le présent droit prendra fin au plus tard le 30 juin 2040. _____

Prestations et rachat Les prestations, leurs conditions, ainsi que le rachat de la charge foncière sont traités dans la suite du présent acte. _____

Rang La charge foncière prend rang après les droits et charges inscrits sur les parcelles désignées plus haut. _____

3.2. Prestations

Engagement

La propriétaire s'engage à verser la contribution ci-dessus, si une des deux conditions ci-dessous est remplie : _____

1. La propriétaire de la parcelle 144 entame une procédure administrative en vue d'un changement de son affectation, tendant à la disparition du restaurant ; _____

2. Non-reprise des activités du restaurant sis sur la parcelle en cause jusqu'au premier décembre deux mille vingt-quatre. _____

Dans les soixante jours suivant l'avènement de l'une des deux conditions ci-dessus, elle devra verser le montant de la charge foncière (indexé) à la bénéficiaire, tenant compte de la dégressivité ci-dessous. Si la bénéficiaire décide d'acquérir les parcelles en cause, selon pacte d'emption signé ce jour, le prix d'acquisition sera réduit du montant de la charge foncière alors en vigueur. _____

3.3. Conditions des prestations

Délai d'exécution

Dans la mesure où la bénéficiaire décide de faire valoir la charge foncière, la propriétaire aura soixante jours pour payer le montant dû. —

3.4. Rachat et radiation

Valeur

La valeur de la charge foncière est fixée au total à : _____

Quatre cent quarante mille francs (fr. 440'000.-). _____

Ce montant est indexable selon l'indice des prix à la construction avec comme base la fin de l'année civile du dépôt de la copie du présent acte au Registre foncier. _____

Cas de rachat par la propriétaire

Le rachat intégral ou partiel de la charge foncière est possible en tout temps dès ce jour, sans préavis. En cas d'exercice ultérieur du droit d'emption conclu par acte séparé, le montant de la charge versé par la propriétaire à la commune ne pourra être défalqué du prix de vente que doit payer ladite commune. _____

Prix du rachat

Conformément à l'article sept cent huitante neuf du Code civil (789 CC), le rachat s'opère pour la somme inscrite au Registre foncier comme valeur de la charge, majoré de l'indexation ci-dessus, mais tenant compte de la dégressivité ci-dessous, sauf le droit de prouver que la valeur réelle est inférieure à cette somme, et sous réserve de versements antérieurs déjà opérés par la propriétaire à la commune, qui seraient alors défalqués. _____

Il est dégressif, dans le sens où il est réduit à raison de six point soixante-six pourcent (6.66%) par année entière, dès l'entrée en force du permis d'utiliser, dont la délivrance devra faire l'objet de diligences de la part de la Commune d'Etagnières. _____

Radiation avec rachat

En cas de rachat de la charge foncière, la Commune d'Etagnières s'engage à signer la réquisition de sa radiation au Registre foncier, aux frais du propriétaire. _____

4. Droit de préemption constitué

Parcelles grevées

Les deux parcelles ci-dessus. _____

4.1. Conditions du droit de préemption

Préambule	Les présentes conditions sont applicables à chacune des parcelles ci-dessus, étant précisé que, en cas de vente simultanée des deux parcelles ci-dessus, la bénéficiaire doit exercer son droit sur ces deux parcelles. —
Durée	Le présent droit prendra fin au plus tard le 30 juin 2040. —
Annotation	Il sera annoté au Registre foncier pour la durée ci-dessus. —
Exercice	Si la propriétaire décide de vendre partie ou entier des parcelles ci-dessus, la bénéficiaire aura le droit de se porter acquéreur en lieu et place de tout amateur, aux prix et conditions offerts par ce dernier. — En cas de vente, la propriétaire avisera la bénéficiaire du droit et lui communiquera les conditions de vente par lettre recommandée. — Pour chaque étape de la procédure d'exercice du droit, les comparantes accordent un délai de nonante jours, en particulier : —
Notification du transfert	S'il s'agit d'un projet, la bénéficiaire pourra exiger la signature d'un acte de vente ou de promesse de vente et d'achat réservant l'exercice du présent droit et la notification d'une expédition de cet acte. —
Décision d'exercer	A défaut de réponse dans les cent vingt jours, la bénéficiaire sera réputée renoncer non seulement à exercer son droit, mais au droit lui-même. Elle s'engage dès lors en conséquence à signer sans conditions la réquisition de radiation de l'annotation de son droit au registre foncier. —
Signature d'un acte de vente	Dans les nonante jours dès la décision d'exercer son droit, la bénéficiaire doit être en mesure de signer un acte de vente aux mêmes conditions que celles arrêtées avec un tiers amateur. —

5. Clôture

Autorisation	Le conseil communal d'Etagnières devra autoriser les engagements pris dans le présent acte par la commune d'Etagnières, selon décision à déposer au registre foncier simultanément à la copie du présent acte. —
Délai de dépôt	Les comparantes autorisent le notaire soussigné à déposer copie du présent acte au registre foncier dans les trente jours suivant l'obtention de la condition ci-dessous. —
Condition suspensive	La présente convention est soumise à la condition que le plan partiel d'affectation ci-dessus, dont il est question dans l'exposé, soit exécutoire. —
Caducité	Dans la mesure où la condition ci-dessus ne serait pas obtenue d'ici le 1 ^{er} décembre 2023, le présent acte sera caduc, les parties étant libérées de toute obligation réciproque. —
Consentement	La bénéficiaire consent à la constitution ou à l'augmentation de tout gage immobilier sur les parcelles grevées en relation avec des frais découlant de la mise en valeur de ces parcelles. —

Constitution de charge foncière et de droit de préemption

Registre foncier

Inscriptions requises : _____

1. Charge foncière : Contribution à plus-value et maintien d'un restaurant, valeur quatre cent quarante mille francs (fr. 440'000.-), échéant le 30 juin 2040. _____
2. Annotation : droit de préemption, échéant le 30 juin 2040. _____

Dont acte,

lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Assens, le dix-neuf juin deux mille vingt. _____

Signataires de l'acte

Les comparantes; le notaire. _____

Expédition conforme, l'atteste :



Modification d'un acte constitutif d'une charge foncière et d'un droit de préemption

1. Signataires

Officier public Jean-François **Wahlen**, notaire à Assens pour le canton de Vaud. _____

Comparantes _____

La propriétaire **Bello S.A.**, société anonyme dont le siège est à Gland, représentée par Luigi Bello, qui l'engage par sa signature individuelle. _____

La bénéficiaire **La Commune d'Etagnières**, représentée légalement par : _____

- Son Syndic, Pascal Favre, à Etagnières. _____
- Sa secrétaire municipale, Evelyne Thomet, à Etagnières. _____

2. Exposé

Constitution de charge
foncière et de droit
de préemption

Les comparantes se réfèrent à un acte constitutif de charge foncière et de droit de préemption instrumenté le 19 juin 2020, sous numéro 9'982 des minutes du notaire soussigné. _____

Parcelles concernées 144 et 158 d'Etagnières, propriété de Bello S.A. _____

Objet _____

de la modification Les clauses ci-dessous figurant dans l'acte en cause, au chapitre « 2. Exposé » et « 5. Clôture » : _____

(2. Exposé)

Création d'un PPA La commune d'Etagnières, sur demande des propriétaires concernés, a décidé de créer un plan partiel d'affectation intitulé « Rue des Crêts » qui n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique. Il englobe notamment les deux parcelles désignées ci-dessus. Dans l'hypothèse où la teneur du projet de plan partiel d'affectation actuel devait être modifiée d'ici son entrée en force, la présente charge foncière devrait être revue en conséquence. _____

* * *

(5. Clôture)

Condition suspensive La présente convention est soumise à la condition que le plan partiel d'affectation ci-dessus, dont il est question dans l'exposé, soit exécutoire. -

3. Modifications

Décision Les comparantes décident d'annuler et de remplacer les clauses qui précèdent par les suivantes : _____

(2. Exposé)

Modification des
modalités
constructives

Les comparantes souhaitent modifier les modalités constructives des parcelles 144 et 158 d'Etagnières régies par le plan d'extension partiel de l'auberge, selon ce qui suit : _____

La Commune d'Etagnières, sur demande de la propriétaire, a décidé de déposer une enquête publique définissant, pour les parcelles 144 et 158 d'Etagnières, la potentialité constructible, l'implantation de bâtiments ainsi que l'affectation des locaux futurs prévus sur les surfaces impactées et régies par le plan d'extension partiel de l'auberge. Dans l'hypothèse où la teneur du projet selon les modalités de l'enquête publique précédemment évoquée devrait être modifié d'ici son entrée en force, la présente charge foncière devrait être revue en conséquence. _____

(5. Clôture)

Condition suspensive La présente convention est soumise à la condition que les modalités constructives des parcelles 144 et 158 d'Etagnières, dont il est question dans l'exposé, soient exécutoires. _____

4. Clôture

Autres conditions Pour le surplus, les autres conditions de l'acte constitutif de charge foncière et de droit de préemption, dont il est question ci-dessus, demeurent en vigueur, sans modification. _____

Registre foncier La copie du présent acte devra être déposée au Registre foncier simultanément à la copie de l'acte rappelé plus haut. _____

Dont acte, lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Assens, le cinq novembre deux mille vingt. —



Pacte d'emption

1. Signataires

Officier public	Jean-François Wahlen, notaire à Assens pour le canton de Vaud. _____
Comparantes	_____
La propriétaire	Bello S.A., société anonyme dont le siège est à Gland, représentée par Luigi Bello, qui l'engage par sa signature individuelle. _____
La bénéficiaire	La Commune d'Etagnières, représentée légalement par : _____ - Son Syndic, Pascal Favre, à Etagnières. _____ - Sa secrétaire municipale, Evelyne Thomet, à Etagnières. _____

2. Exposé

Charge foncière	Par acte séparé, signé ce jour, les comparantes ont constitué une charge foncière et un droit de préemption grevant les deux parcelles ci-dessous. —
Conditions	Il y est prévu que la propriétaire s'engage à verser à la bénéficiaire le montant de la charge foncière, si une des deux conditions ci-dessous est remplie : _____ 1. La propriétaire de la parcelle 144 entame une procédure administrative en vue d'un changement de son affectation, tendant à la disparition du restaurant ; _____ 2. Non-reprise des activités du restaurant sis sur la parcelle en cause jusqu'au premier décembre deux mille vingt-quatre. _____

3. Objet du droit d'emption

3.1. Désignation

Décision	Les comparantes constituent le présent droit pour garantir à la commune d'Etagnières d'acquérir les parcelles désignées ci-dessous en cas d'exercice de la charge foncière, selon ce qui est prévu dans l'acte rappelé ci-dessus. _____
Commune politique	5521 Etagnières
Numéro d'immeuble	144
Surface	888 m ² , numérique
No plan:	21
Désignation de la situation	Les Cheseaux Rue des Crêts 2
Couverture du sol	Bâtiment(s), 431 m ² Accès, place privée, 120 m ² Jardin, 337 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment commercial, 291 m ² , N° d'assurance: 66 Bâtiment, 140 m ² , N° d'assurance: 120
Estimation fiscale	1'000'000.00
Propriété	
Propriété individuelle	

Pacte d'emption

Bello S.A., Gland

Mentions

22.02.1979 005-105914 Précarité de construction ID.005-2001/007539
17.05.1979 005-106378 Accessoires, Fr.121'000.00 ID.005-2001/007540
04.09.2012 005-2012/3034/0 Mensuration en cours ID.005-2012/001460

Servitudes

03.08.1946 005-100598 (C) Zone/quartier : Restriction à l'utilisation du sol (visibilité) ID.005-2001/007541
en faveur de Compagnie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher, Echallens

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Droits de gage immobilier

09.04.2008 005-2008/1126/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.005-2008/000155, Droit de gage collectif

Commune politique 5521 Etagnières
Numéro d'immeuble 158
Surface 279 m², numérique
No plan: 23
Désignation de la situation Derrey Vuvoé
Couverture du sol Accès, place privée, 235 m²
Jardin, 44 m²

Bâtiments/Constructions Aucune
Estimation fiscale 50'000.00

Propriété

Propriété individuelle
Bello S.A., Gland 09.04.2008 005-2008/1125/0 Achat

Mentions

04.09.2012 005-2012/3034/0 Mensuration en cours ID.005-2012/001460

Servitudes

18.06.1912 005-85845 (C) Canalisation(s) d'eau ID.005-2001/005058
en faveur de Etagnières la commune, Etagnières

Charges foncières

Aucune

Annotations

Aucune

Droits de gage immobilier

09.04.2008 005-2008/1126/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.005-2008/000155, Droit de gage collectif

3.2. Garanties de la propriétaire

Restrictions Hormis les inscriptions au Registre foncier, de nombreuses restrictions résultent de la loi sans devoir y figurer. _____

Hypothèques légales Actuellement inexistantes; la propriétaire s'engage à assumer toutes obligations pouvant engendrer de telles hypothèques sur les immeubles objet du présent acte. _____

Zone Les immeubles se trouvent en zone constructible, aux conditions du règlement communal. _____

Autres qualités La désignation qui précède émane du Registre foncier et fait règle en ce qui concerne la nature et la surface des immeubles, _____

Défauts Les immeubles sont vendus sans garantie en ce qui concerne les éventuels défauts, sous réserve de l'application de l'article cent nonante-neuf du Code des obligations (art. 199 CO). _____

La bénéficiaire confirme avoir été rendue attentive à la portée de cette

Pacte d'emption

exclusion de garantie par le notaire soussigné. _____

3.3. Etat des immeubles

Reconnaissance	Les comparantes n'ont pas établi un état des lieux. La bénéficiaire connaissant les lieux, elle accepte les immeubles dans leur état actuel, que la propriétaire s'engage à ne pas modifier d'ici la signature de l'acte de vente, sous réserve des effets de l'utilisation normale des lieux. _____
Parties intégrantes et accessoires	L'immeuble construit comporte des parties intégrantes et accessoires, dont les comparantes renoncent à dresser la liste. _____
Equipement	Les immeubles sont vendus avec l'équipement existant actuellement, dont la bénéficiaire a connaissance, et dont elle renonce à faire l'état, et qu'elle accepte tel quel, sans garantie. _____
Utilisation	Libre dès l'entrée en jouissance, dans le cadre de la loi, les immeubles n'étant pas mis à disposition de tiers ou loué à des tiers, sous réserve du contrat de bail, dont il est question plus loin. _____

4. Conditions du droit d'emption

Prix	Le prix de vente sera fixé selon ce qui suit : _____ Il sera déterminé par un expert désigné de manière unanime par les comparantes ; à défaut d'accord, ce sera le président du Tribunal d'Arrondissement du lieu des immeubles qui désignera cet expert. _____ Toutefois, le prix de vente devra être défalqué du montant de la charge foncière en vigueur au moment de l'exercice du droit d'emption. _____
Effet	Soit <i>entrée en jouissance et prise de possession</i> : le jour de l'exercice du droit d'emption. _____ Le transfert des profits et des risques aura lieu simultanément. _____
Obligations assumées par la propriétaire	<u>Frais pris en charge par la propriétaire</u> _____ - Toutes charges concernant les immeubles objet du présent acte, jusqu'à l'entrée en jouissance, en particulier les taxes ou impôts liés à la propriété foncière et les primes d'assurance. _____ - L'impôt sur les gains immobiliers ou toute charge fiscale frappant la plus-value immobilière. _____ <u>Gain immobilier</u> _____ - La propriétaire est rendue attentive au fait que le notaire soussigné devra consigner cinq pour cent du prix de vente, pour garantir le paiement de l'impôt sur le gain immobilier. _____
Obligations assumées par la bénéficiaire	<u>Paiement du prix opéré par la bénéficiaire comme suit</u> _____ - Le prix de vente, défalqué du montant de la charge foncière, devra être entièrement versé sur le compte de consignation du notaire soussigné, le jour de l'exercice du présent droit. En revanche, le montant de la charge foncière ne pourra être défalqué du prix de vente, s'il a été versé préalablement par la propriétaire à la commune, conformément à ce qui prévu dans l'autre acte signé ce jour. _____

Pacte d'emption

Frais pris en charge par la bénéficiaire

- Les frais du présent acte et ceux qui en découlent.
- Droits de mutation : néant.

Engagements repris dès l'entrée en jouissance par la bénéficiaire

- Tous droits et obligations rattachés à l'état des droits et charges des immeubles, en particulier la cédule hypothécaire désignée plus haut, qui sera remise gratuitement à la bénéficiaire, libre d'engagement, qui s'en reconnaîtra débitrice, à la décharge de la propriétaire.
- L'éventuel contrat de bail commercial en vigueur à ce moment-là.

5. Exercice du droit d'emption

Exécution

L'exercice du présent droit peut être requis par la bénéficiaire, moyennant un préavis de soixante jours, pour autant que l'une des conditions ci-dessous soit remplie :

1. *En tout temps dès ce jour, si la propriétaire de la parcelle 144 entame une procédure administrative en vue d'un changement de son affectation, tendant à la disparition du restaurant ;*
2. *Du 2 au 31 décembre 2024, si les activités du restaurant sis sur la parcelle en cause n'ont pas repris jusqu'au 1er décembre 2024.*

Durée et caducité

Le présent acte est conclu pour une durée prenant fin, sauf prolongation, le 18 juin 2030. Toutefois, dans la mesure où le plan partiel d'affectation intitulé « Rue des Crêts » n'entrerait pas en force d'ici le 1er décembre 2023, le présent acte sera caduc, simultanément, de manière anticipée ; l'annotation d'emption devrait alors être radiée sans délai au registre foncier par la bénéficiaire.

Annotation

En conséquence de ce qui précède, les comparantes annotent un droit d'emption en faveur de la bénéficiaire au Registre foncier, dont l'échéance est également le 18 juin 2030.

Cessibilité

Le présent droit d'emption est incessible.

6. Clôture

Autorisation

Le conseil communal d'Etagnières devra autoriser les engagements pris dans le présent acte par le commune d'Etagnières, selon décision à déposer au registre foncier simultanément à l'exercice du présent droit.

Registre foncier

Inscription requise :

Annotation : droit d'emption en faveur de la bénéficiaire échéant le 18 juin 2030.

Dont acte,

lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Assens, le dix-neuf juin deux mille vingt.

Signataires

Les comparantes; le notaire Jean-François Wahlen.

Expédition conforme, l'atteste :



Modification d'un pacte d'emption

1. Signataires

Officier public Jean-François Wahlen, notaire à Assens pour le canton de Vaud. _____

Comparantes _____

La propriétaire Bello S.A., société anonyme dont le siège est à Gland, représentée par Luigi Bello, qui l'engage par sa signature individuelle. _____

La bénéficiaire La Commune d'Etagnières, représentée légalement par : _____

- Son Syndic, Pascal Favre, à Etagnières. _____

- Sa secrétaire municipale, Evelyne Thomet, à Etagnières. _____

2. Exposé

Pacte d'empton Les comparantes se réfèrent à un pacte d'emption instrumenté le 19 juin 2020, sous numéro 9'983 des minutes du notaire soussigné. _____

Parcelles concernées 144 et 158 d'Etagnières, propriété de Bello S.A. _____

Annotation en cause 24.06.2020 006-2020/5937/0 _____
(C) Emption jusqu'au 18.06.2030 ID.006-2020/003260 _____
En faveur d'Etagnières la commune, Etagnières. _____

Objet de la modification La clause ci-dessous figurant dans l'acte en cause, au chapitre « 5. Exercice du droit d'emption » : _____

Durée et caducité Le présent acte est conclu pour une durée prenant fin, sauf prolongation, le 18 juin 2030. Toutefois, dans la mesure où le plan partiel d'affectation intitulé « Rue des Crêts » n'entraîne pas en force d'ici le 1er décembre 2023, le présent acte sera caduc, simultanément, de manière anticipée ; l'annotation d'emption devrait alors être radiée sans délai au registre foncier par la bénéficiaire. _____

3. Modifications

Décision Les comparantes décident d'annuler et de remplacer la clause qui précède par la suivante : _____

(5. Exercice du droit d'emption)

Durée et caducité Le présent acte est conclu pour une durée prenant fin, sauf prolongation, le 18 juin 2030. Toutefois, dans la mesure où les modifications des modalités constructives des parcelles 144 et 158 d'Etagnières régies pour le plan partiel d'extension de l'auberge n'entraînent pas en force d'ici le 1er décembre 2023, le présent acte sera caduc, simultanément, _____

de manière anticipée ; l'annotation d'emption devrait alors être radiée sans délai au registre foncier par la bénéficiaire.

4. Clôture

Autres conditions Pour le surplus, les autres conditions du pacte d'emption, dont il est question ci-dessus, demeurent en vigueur, sans modification.

Registre foncier Inscription requise :
- Annotation : modification du droit d'emption inscrit sous numéro ID.006-2020/003260.

Dont acte, lu par le notaire soussigné aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Assens, le cinq novembre deux mille vingt.

Pascal rose
E. Thomet
Syndic



E. Thomet
Secrétaire Municipale

[Signature]

[Signature]