



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 07/2022



Objet du préavis

Vente de la parcelle RF n° 2877 de 15'131 m² sise à la Maladaire à l'Etat de Vaud en vue de la construction d'une école professionnelle

Radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615 sise à la rue du Châtelard accueillant l'école professionnelle actuelle et reprise du bâtiment

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

A l'étroit dans l'école professionnelle de Payerne, le Canton de Vaud a construit en 2014 en urgence un pavillon provisoire pour quatre salles de classes sur le site de l'Ancien Hôpital.

Le Canton avait déjà approché la Municipalité pour trouver un terrain qui pourrait accueillir une éventuelle nouvelle école professionnelle. La Municipalité avait d'ores et déjà proposé le terrain industriel de la Maladaire, parcelle RF n° 2877, propriété de la Commune de Payerne.

Cette parcelle de 15'131 m² sise entre une voie de chemin de fer industrielle et la route de la Maladaire a fait l'objet d'une seule proposition de vente à un industriel il y a une vingtaine d'années.

Sur la base de différentes stratégies de formation professionnelle, le Canton de Vaud s'est approché de la Municipalité en avril 2020 pour confirmer son vif intérêt d'acquérir cette parcelle en vue de la construction d'une nouvelle école professionnelle à Payerne.

2. Etude de faisabilité

Afin de pouvoir avancer avec le projet d'acquisition, le Canton de Vaud a lancé une étude de faisabilité en automne 2020. Cette étude menée par un bureau d'architecte de Payerne consistait à déterminer la capacité constructive et les différentes mesures d'accompagnement à prendre pour développer le projet.

Cette étude a été présentée en mai 2021 à la Municipalité. Dans les grandes lignes, cette étude a traité des points suivants.

2.1. Changement d'affectation

La parcelle industrielle nécessitera une procédure de changement d'affectation par le biais d'un Plan d'Affectation Cantonal (PAC) qui sera menée et financée par le Canton en collaboration avec la Commune.

2.2. Archéologie et géotechnique

Plusieurs sondages géotechniques et archéologiques ont déjà été réalisés sur le site afin d'éviter des surprises dans la suite du processus.

2.3. Environnement et énergie

La présence de la voie CFF nécessitera quelques mesures ORNI (ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement). Pour l'énergie, la possibilité de raccordement au chauffage à distance communal a été évoquée.

2.4. Mobilité

Ce sont quelques 500 à 600 élèves par jour qui devraient se rendre dans ce nouveau centre de formation.

La majorité de ces jeunes viendront en train ou en bus et des mesures d'accompagnements devront être prises pour favoriser la mobilité piétonne sur le tracé le plus court de 870 m qui se dessine comme suit : gare et plateforme des bus – Place Général Guisan réaménagée – giratoire réaménagé – route cantonale en traversée – avenue piétonne de l'Avenue de la Promenade – passage sous-route et voies CFF avec rampes adaptées – route de la Maladaire. L'adaptation et la rénovation du passage pour piétons seront des mesures d'accompagnement qui devront être financées entre le Canton et la Commune.

L'accès en voiture ou en deux roues est prévu uniquement par le giratoire des Vignes à la route de Corcelles. Un parking pour environ 140 voitures et environ 140 places deux roues sera aménagé sur la parcelle.

2.5. Centre de formation

Sur le site, les entités de formation présentes seront :

Entité de formation	Elèves/jour	Enseignants (ETP)
école professionnelle	environ 440	42
école de La Transition	environ 80	5
Centre d'orientation et de formation (COFOP)	environ 65	10

2.6. Programme des locaux

Il est prévu de construire une école comprenant :

- environ 50 salles de classes ;
- 3 salles de sport ;
- 1 restaurant d'environ 370 places ;
- 1 salle de sport financée par l'ASIPE (sous réserve de son prix et de l'accord du Conseil intercommunal).

La salle de sport de l'ASIPE permettra de pallier au manque de salles sur le site de la Promenade et pourra également être utilisée par les sociétés locales. Elle fera l'objet d'une convention d'utilisation tripartite entre le Canton, la Commune et l'ASIPE. Dans un premier temps, il est possible que les sociétés locales puissent également utiliser les salles de sport du Canton. Les écoles quant à elles pourront en disposer en attendant l'occupation de la capacité maximale d'élèves à l'école professionnelle en regard du programme prévu des locaux.

Dans le bâtiment de l'école professionnelle, il est prévu de construire une cantine qui pourrait également accueillir entre 300 et 340 élèves de l'ASIPE (en deux services).

Différents scénarios d'implantation des bâtiments ont été étudiés. Un concours sera organisé par le Canton pour obtenir le meilleur projet possible. La Municipalité sera représentée au sein du jury. L'investissement total prévu se situe entre Fr. 55 et Fr. 60 mios.

2.7. Planning prévisionnel

L'Etat de Vaud prévoit le planning prévisionnel suivant :

Avril 2022 :	autorisation de vente de la parcelle par le Conseil communal
Eté/automne 2022 :	adoption des crédits pour l'école professionnelle
2022/2024 :	concours d'architecture enquête publique obtention des crédits par le Grand Conseil
2024 :	approbation du Plan d'Affectation Cantonal
2024/2025/2026 :	construction de l'école mesures d'accompagnements
2026 :	ouverture et mise en service partielle de la nouvelle école professionnelle
2026/2027 :	reprise de l'ancienne école professionnelle par la Commune
2027 :	mise en service totale de la nouvelle école professionnelle

3. Contraintes sur site

Outre la problématique de l'ORNI, le projet devra tenir compte de la route d'accès et de l'allée d'arbres ainsi que de la présence des voies CFF. De plus, le site sera en limite d'une zone d'habitations classée en zone villa. La question des transports individuels motorisés devra être gérée et des transports publics seront peut-être intégrés.

Une contrainte de servitude foncière avec la construction d'une route d'accès pour camions est aussi à prendre en compte. En effet, dans le cadre du développement du quartier de la Place Général Guisan, les CFF ont exigé qu'un quai marchandises de remplacement soit aménagé sur le territoire de la Commune. Ce projet est prévu derrière le silo à grain Landi et nécessitera l'aménagement d'une route d'accès prévue au bas de la parcelle communale RF n° 2877. De ce fait, l'Etat de Vaud s'est d'ores et déjà engagé à concéder une servitude de passage à pieds et pour tous véhicules en faveur des Chemins de Fer Fédéraux (CFF). Bien sûr que cet accès pourra aussi être utilisé par la future école professionnelle par exemple pour ses livraisons.

4. Vente de la parcelle RF n° 2877 et radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615

En date du 26 août 2021, la Municipalité et le Canton ont signé, devant notaire, un acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle pour la parcelle RF n° 2877, terrain destiné à accueillir la future école professionnelle. Cet acte comportait également une promesse de radiation du droit de superficie grevant la parcelle RF n° 615 qui accueille l'école professionnelle actuelle.

4.1. Vente conditionnelle de la parcelle RF n° 2877

La Commune de Payerne vend à l'Etat de Vaud la parcelle RF n° 2877 pour un prix de Fr. 200.—/m² soit un montant total de Fr. 3'026'200.— pour les 15'131 m². Cette vente est conditionnée à 3 conditions. Premièrement, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud doit approuver l'entrée en force d'un Plan d'Affectation Cantonal spécifique permettant la construction d'une école professionnelle (cf. point n° 2.1). Ensuite, le Grand Conseil du Canton de Vaud et le Conseil communal de Payerne doivent autoriser l'achat, respectivement la vente, de ladite parcelle. Un délai au 31 décembre 2022 pour la signature de l'acte de vente définitif a été fixé.

4.2. Radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615 et reprise du bâtiment de l'école professionnelle existant

L'école professionnelle actuelle, érigée sur la parcelle RF n° 615 sise à la rue du Châtelard, bénéficie d'un droit de superficie. Dans le cadre de la vente de la parcelle RF n° 2877, l'Etat de Vaud et la Commune de Payerne s'accordent sur la radiation de ce droit de superficie. Ainsi, le bâtiment scolaire sera propriété de la Commune de Payerne. En contrepartie de cette radiation de droit de superficie, la Commune de Payerne versera une indemnité de Fr. 632'578.— à l'Etat de Vaud. Ce montant représente la valeur réelle du bâtiment selon expertise de décembre 2016. Il sera diminué d'un amortissement annuel de 4 % l'an et sera déduit du prix de vente de la parcelle RF n° 2877.

Le bâtiment sera repris par la Commune de Payerne lorsque la nouvelle école professionnelle sera construite soit en 2026 voire 2027. Cette reprise permettra de bénéficier de salles de classes supplémentaires. Les pavillons situés à proximité seront maintenus jusqu'au départ des classes de l'école professionnelle. C'est à ce moment-là qu'il sera éventuellement possible pour la Commune de les reprendre, ceci en cas d'intérêt et pour autant que le Canton n'en ait pas l'utilité ailleurs.

5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 07/2021 de la Municipalité du 2 mars 2022 ;
- ouï** le rapport des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à vendre à l'Etat de Vaud la parcelle RF n° 2877 de 15'131m² pour le prix de Fr. 3'026'200.— selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 26 août 2021 ;

- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à faire radier la servitude ID 003-2003 / 001305 et par conséquent de reprendre l'école professionnelle sise sur la parcelle n° 615 pour un montant de Fr. 632'578.—, montant qui sera diminué d'un amortissement annuel de 4 % l'an et déduit du prix de vente de la parcelle RF n° 2877 ;
- Article 3** : d'inviter la Municipalité à verser le solde du produit de cette vente sur le compte « achat et vente de terrains » et le porter au patrimoine financier relatif au quartier du Sansui.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 2 mars 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

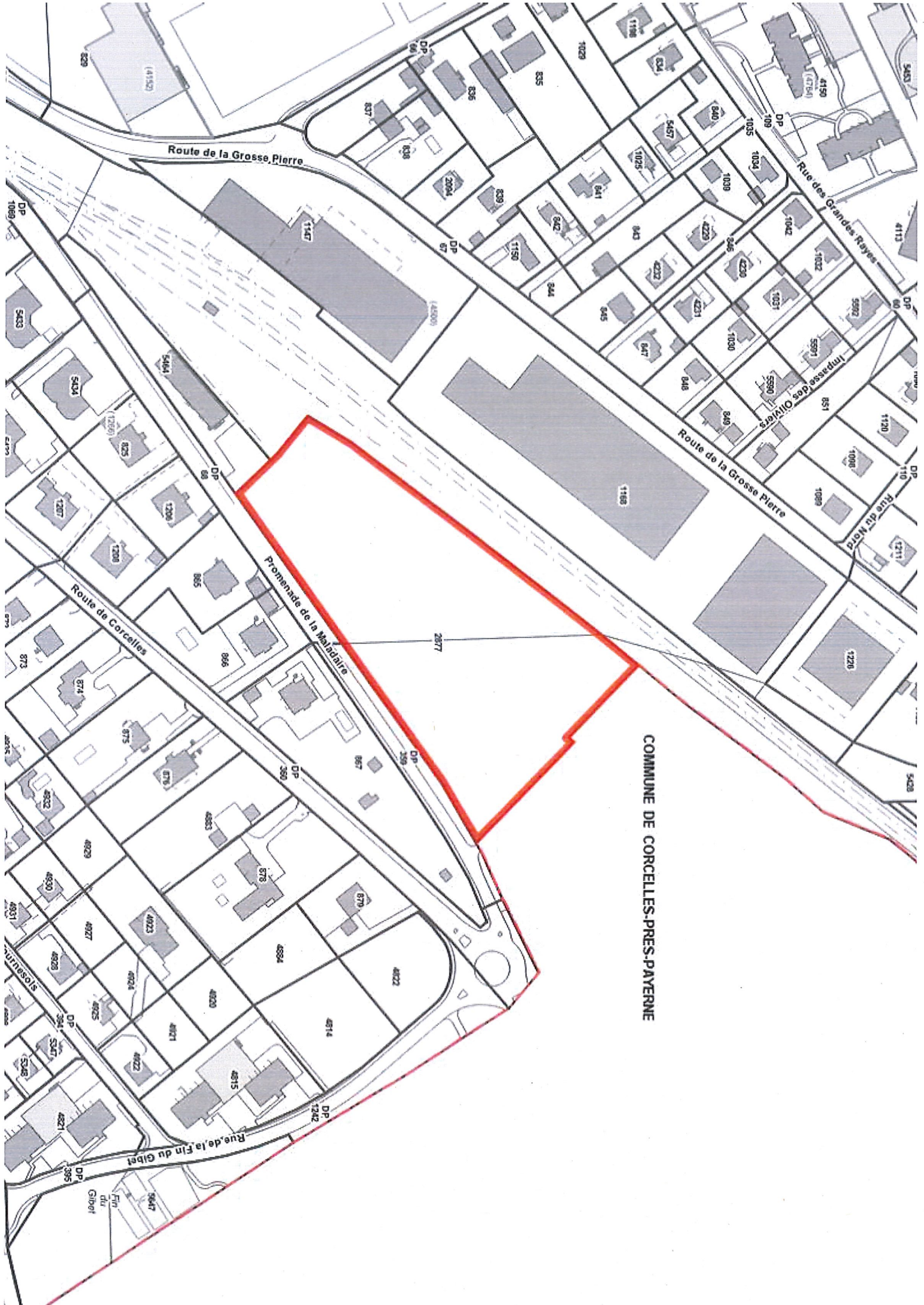
(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexes : Plan cadastral
Extrait du RF – parcelle 2877
Projet de servitude d'accès
Extrait RF – parcelle 615
Acte notarié du 26 août 2021

Municipaux délégués : M. Eric Küng
M. Nicolas Schmid



COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE



Extrait du registre foncier Bien-fonds Payerne / 2877

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2877
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 10984 50683 15
Surface	15'131 m², numérique
Mutation	26.02.2020 006-2020/1930/2 Mensuration
Autre(s) plan(s):	14
No plan:	19
Désignation de la situation	La Fin du Gibet
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 15'131 m²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	19'000.00 1992

Propriété

Propriété individuelle

Payerne la Commune, Payerne, Hôtel de Ville - Case postale 112, 03.11.1992 003-120142 Achat
1530 Payerne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

16.05.2013 011-2013/1390/0 Mensuration en cours ID.011-2013/000560
EREID: CH57270000000156064476

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

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 24.11.2021 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:	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



Extrait du registre foncier Bien-fonds Payerne / 615

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5822 Payerne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	615
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 78598 34598 33
Surface	4'936 m ² , numérisé
Mutation	25.02.2014 011-2014/459/0 Cadastration
Autre(s) plan(s):	
No plan:	7
Désignation de la situation	Rue de la Broye Rue du Châtelard 3,5
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1668 m ² Accès, place privée, 3'268 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 2670, 891 m ² Bâtiment scolaire, "CFA 110005", N° d'assurance: 2671a, 596 m ² Bâtiment, station transformatrice "CFA 110004", N° d'assurance: 2671b, 0 m ² Surface totale 27 m ² (souterrain) Bâtiment scolaire, N° d'assurance: 3156, 181 m ²

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

130'000.00

RG92

Propriété

Propriété individuelle

Payerne la Commune, Payerne, Hôtel de Ville - Case postale 112, 25.10.1974 003-96140 Achat
1530 Payerne

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

07.03.1940 003-94457

(C) Passage pour véhicules ID.003-2005/001111
EREID: CH57270000000108392275

en faveur de B-F Payerne 5822/618

en faveur de B-F Payerne 5822/989

en faveur de B-F Payerne 5822/990

en faveur de B-F Payerne 5822/5310

19.05.1969 003-89953

(D) Zone/quartier : Interdiction de bâtir, d'industries
bruyantes ou malodorantes ID.003-2005/001537

EREID: CH57270000000108397078

à charge de B-F Payerne 5822/613

30.01.1984 003-107401

(C) Superficie ID.003-2003/003216

EREID: CH57270000000107645679

en faveur de Groupe E SA, Fribourg

27.08.1997 003-126659

(C) Superficie ID.003-2003/001305

EREID: CH57270000000107379986

en faveur de Etat de Vaud, Lausanne

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Superficie,

ID.003-2003/001305

I

Ce droit de superficie s'exerce conformément aux articles 675, 779 et suivants du Code civil.

L'exercice de ce droit de superficie est limité au bâtiment et aux surfaces attenantes utiles à son exploitation, selon surface teintée en jaune au plan des servitudes.

Pour toutes les questions relatives à l'exploitation du bâtiment no 2671 d'assurance incendie, les parties se réfèrent à la convention définissant les modalités de transfert des éléments liés à l'exploitation de l'établissement qu'elles ont signée le 5 août 1997.

II

Ce droit est convenu incessible, intransmissible, pour une durée illimitée et gratuit.

III

La propriété du mobilier et de l'équipement, dont l'inventaire détaillé du 31 décembre 1991, signé par les parties, a été remis à l'Etat de Vaud, sont affectés de manière durable à l'exploitation du bâtiment no 2671 d'assurance incendie et servent à la formation professionnelle, est transférée à l'Etat de Vaud conformément à l'article 98, 2ème alinéa de la loi sur la formation professionnelle, et suit par conséquent le sort du bâtiment.

OBLIGATION DE L'ETAT DE VAUD

L'Etat de Vaud s'engage à :

- a) maintenir l'affectation du bâtiment 2671 d'assurance incendie à des tâches de formation professionnelle ;
- b) entretenir convenablement et conformément à son affectation, le bâtiment, ses parties intégrantes, ses accessoires, tels que mentionnés sous chiffre III ci-dessus, ainsi que la surface de terrain non bâtie ;
- c) laisser à la disposition de la Commune de Payerne l'abri public communal en sous-sol du bâtiment no 2671 d'assurance incendie, tel qu'il figure sur le plan des servitudes.
- d) laisser l'accès à la disposition, d'une part, de la Commune de Payerne pour l'abri public communal et, d'autre part, du Groupe E SA pour la cabine transformatrice de courant électrique, tel qu'il figure au plan des servitudes.

L'Etat de Vaud se réserve le droit, par la voie de baux à loyer, de céder l'usage des locaux du bâtiment 2671 d'assurance incendie. L'article 100 de la loi sur la formation professionnelle est réservé.

OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE PAYERNE

La Commune de Payerne s'engage à :

- a) assumer tous les frais d'exploitation et d'entretien de l'abri public communal, des installations qui sont nécessaires à son exploitation, ainsi que ceux de son accès ;
- b) mettre à disposition de l'Etat de Vaud le préau couvert situé au rez-de-chaussée, devant la façade nord-ouest de l'ancien hôpital, tel qu'il est figuré au plan des servitudes. Ce préau sera utilisé tant par la Commune que par l'Etat de Vaud. Un règlement d'utilisation précisera les droits et obligations de chacune des parties, prévoyant notamment que l'entretien courant incombera au concierge de l'école.
- c) Laisser libre, en tout temps, les sorties de secours du bâtiment de l'Ecole professionnelle no 2671 d'assurance incendie dans le bâtiment no 2670 d'assurance incendie aux 1er et 2ème étages, telles qu'elles figurent au plan des servitudes.

L'entretien des sorties de secours est à la charge de l'Etat de Vaud.

DROIT DE RETOUR DES CONSTRUCTIONS A LA COMMUNE DE PAYERNE

Si l'Etat de Vaud renonçait à affecter le bâtiment, ses parties intégrantes et accessoires à des tâches de formation professionnelle, la Commune pourrait exercer son droit de retour. Dans ce cas, la Commune verserait à l'Etat de Vaud une indemnité de retour.

En cas de violation grave ou réitérée par l'Etat de Vaud, des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, la Commune pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir de superficie, exiger la radiation de ce droit au Registre foncier et provoquer le retour anticipé de l'immeuble grevé, moyennant un délai d'avertissement d'un an.

Dans ce dernier cas, la Commune versera à l'Etat de Vaud une indemnité unique, le montant étant toutefois réduit de 20% au maximum selon la gravité des violations des obligations précitées par l'Etat de Vaud.

INDEMNITE DUE POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS FAITES PAR L'ETAT DE VAUD

Au cas où le droit de superficie prendrait fin, les constructions feraient retour à la Commune et deviendraient partie intégrante du bien-fonds.

En contrepartie, la Commune verserait une indemnité à l'Etat de Vaud augmentée du total des décomptes annuels des impenses de plus-value reconnues par les parties et indexées sur la base de l'indice zurichois des prix de la construction du mois précédant le retour des constructions. De cette valeur, il y aura lieu de procéder aux déductions prévues à l'article 101 de la loi sur la formation professionnelle. Le montant obtenu devra être réduit de 2% pour chaque année, à partir de celle des constructions en cause pendant lesquelles l'Etat de Vaud a été bénéficiaire de la présente servitude.

INDEMNITE (ARTICLE 101 DE LA LOI SUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE)

L'Etat de Vaud paie à la Commune une indemnité unique à l'exclusion de toute rente de droit de superficie. Cette indemnité est destinée à couvrir les investissements immobiliers et mobiliers consentis par la Commune pour la formation professionnelle après déductions :

- des subventions fédérales et cantonales ;
- des amortissements comptables effectués lors de l'entrée en vigueur de la loi sur la formation professionnelle soit le 1er janvier 1992, sur la base des protocoles de péréquation.

COMPENSATION

En cas de retour des constructions à la Commune de Payerne avant le paiement du solde de l'indemnité unique, celui-là peut être compensé avec le montant dû à l'Etat de Vaud à titre d'indemnité de retour des constructions pour les impenses de plus-value.

Servitude, Superficie,
ID.003-2003/003216

PRISE DE POSSESSION ET ENTREE EN JOUISSANCE

La prise de possession et l'entrée en jouissance de l'immeuble grevé ont lieu rétroactivement le 1er janvier 1992.

L'immeuble, les meubles, les équipements sont mis à disposition de l'Etat de Vaud dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

La Commune n'assume aucune garantie quant à la nature du sol, quant aux constructions qui y sont édifiées, quant au mobilier et aux équipements.

Toutefois, la Commune est tenue envers l'Etat de Vaud des garanties équivalentes à celles qu'elle possède contre les maîtres d'état ayant effectué les travaux d'immeuble, cela tant pour les travaux eux-mêmes que pour les fournitures de ce maîtres d'état, dans la mesure où ces garanties sont cessibles. La Commune s'engage à les céder à l'Etat de Vaud à la première réquisition de celui-ci.

RESPONSABILITE DE L'ETAT DE VAUD

L'Etat de Vaud prend à sa charge toutes les obligations de droit privé affectant l'immeuble objet du présent droit de superficie, ses parties intégrantes et ses accessoires.

DROIT DE CONTRÔLE ET INFORMATION

La Commune de Payerne se réserve le droit de vérifier l'affectation de l'immeuble, du mobilier et de l'équipement, à la formation professionnelle, et cela en tout temps. D'autre part, l'Etat de Vaud s'engage à informer à l'avance la Commune de Payerne de tous travaux pouvant apporter une plus-value au bâtiment.

CONTRIBUTIONS DIVERSES

Toutes taxes et contributions dues sur les constructions, les parties intégrantes et les accessoires seront à la charge de l'Etat de Vaud.

ELECTION DE FOR ET DE JURIDICTION

Les parties font élection de for et de juridiction auprès du Tribunal cantonal à Lausanne.

La présente concession intervient sous les clauses suivantes :

Travaux autorisés :

La bénéficiaire a le droit d'utiliser exclusivement une surface d'environ vingt mètres carrés, au Sud Ouest de la parcelle, soit à l'emplacement indiqué sur le plan déposé au Registre foncier à l'appui de la présente convention, pour y construire, exploiter et entretenir une cabine transformatrice de courant électrique. Cette cabine sert à ravitailler en énergie le fonds sur lequel elle est érigée, ainsi que le réseau de distribution de Payerne. Toute l'installation technique de la cabine transformatrice demeure en permanence propriété de la bénéficiaire.

Le coût de la construction de la cabine, y compris l'amenée des conduites jusqu'à celle-ci, est à la charge de la bénéficiaire, qui montent les installations électriques à ses propres frais.

L'aménagement intérieur de la cabine, y compris la fourniture et la pose des conduites souterraines incombe à la bénéficiaire.

Cette dernière assure à ses propres frais les travaux d'entretien de l'étanchéité recouvrant la dalle supérieure de la cabine ainsi que les travaux d'entretien à l'intérieur de la cabine, qu'elles sont seules à utiliser, des grilles de fermeture, des portes de la cabine et de l'installation de ventilation.

Indemnité :

La bénéficiaire versera à la commune de Payerne une indemnité unique convenue payable dès inscription de la servitude au Registre foncier de Payerne.

Il n'est pas dû d'indemnité périodique.

Charges diverses - Responsabilité :

La bénéficiaire répond envers la commune de Payerne de tout dommage à la propriété résultant de la construction ou de l'exploitation de la cabine transformatrice, dans le cadre des dispositions légales applicables.

La bénéficiaire ferme la cabine avec ses propres clés et veille à ce qu'aucune personne ne puisse y pénétrer, à l'exception de ses propres agents.

Durée :

La présente servitude est accordée pour une durée illimitée.

En cas de suppression de la cabine transformatrice, la bénéficiaire remettra le fonds en état selon entente avec le propriétaire.

Les frais de démolition des installations seront à la charge de la bénéficiaire.

Passage :

Les agents de la bénéficiaire ont accès en tout temps à la cabine par le chemin le plus court et le moins dommageable en partant de la rue de la Broye, pour desservir et surveiller la cabine transformatrice (passage à pied et en voiture). Pour le transport des transformateurs, la bénéficiaire dispose du même accès.

Ce droit de passage est une des conditions du présent acte et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité supplémentaire.

Câbles souterrains :

La bénéficiaire a encore le droit de construire, de faire passer, de maintenir et d'entretenir les conduites souterraines que nécessite l'exploitation de la cabine transformatrice. L'emplacement de ces conduites est figuré sur le plan précité. Toutes les lignes du réseau demeurent propriété de la bénéficiaire qui les entretient.

Cette dernière dispose du droit de passage à pied et en voiture nécessaire pour construire et entretenir les conduites.
Le propriétaire sera indemnisé à la fin des travaux pour les dommages qui pourraient être causés par le passage de ces conduites.
Passage n'excédant pas 2 tonnes, pour accéder à la Rue de Guillermaux selon tracé figuré en jaune sur le plan annexé.

Servitude, Passage pour véhicules, ID.003-2005/001111

Le droit de stationnement est prohibé

Il ne pourra être fait sur ce passage aucun transport de matières pouvant dégager de la saleté ou des mauvaises odeurs.

Servitude, Zone/quartier : Exercice et plan scanné en annexe.

Interdiction de bâtir,
d'industries bruyantes ou
malodorantes, ID.003-
2005/001537

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 24.11.2021 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:	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

COMMUNE DE PAYERNE

Plan 7

Echelle 1:500

Payerne, le 26 mai 1994

A. Perrin

Rue de Guillermaux

126659

616

SERVITUDE A CONSTITUER :

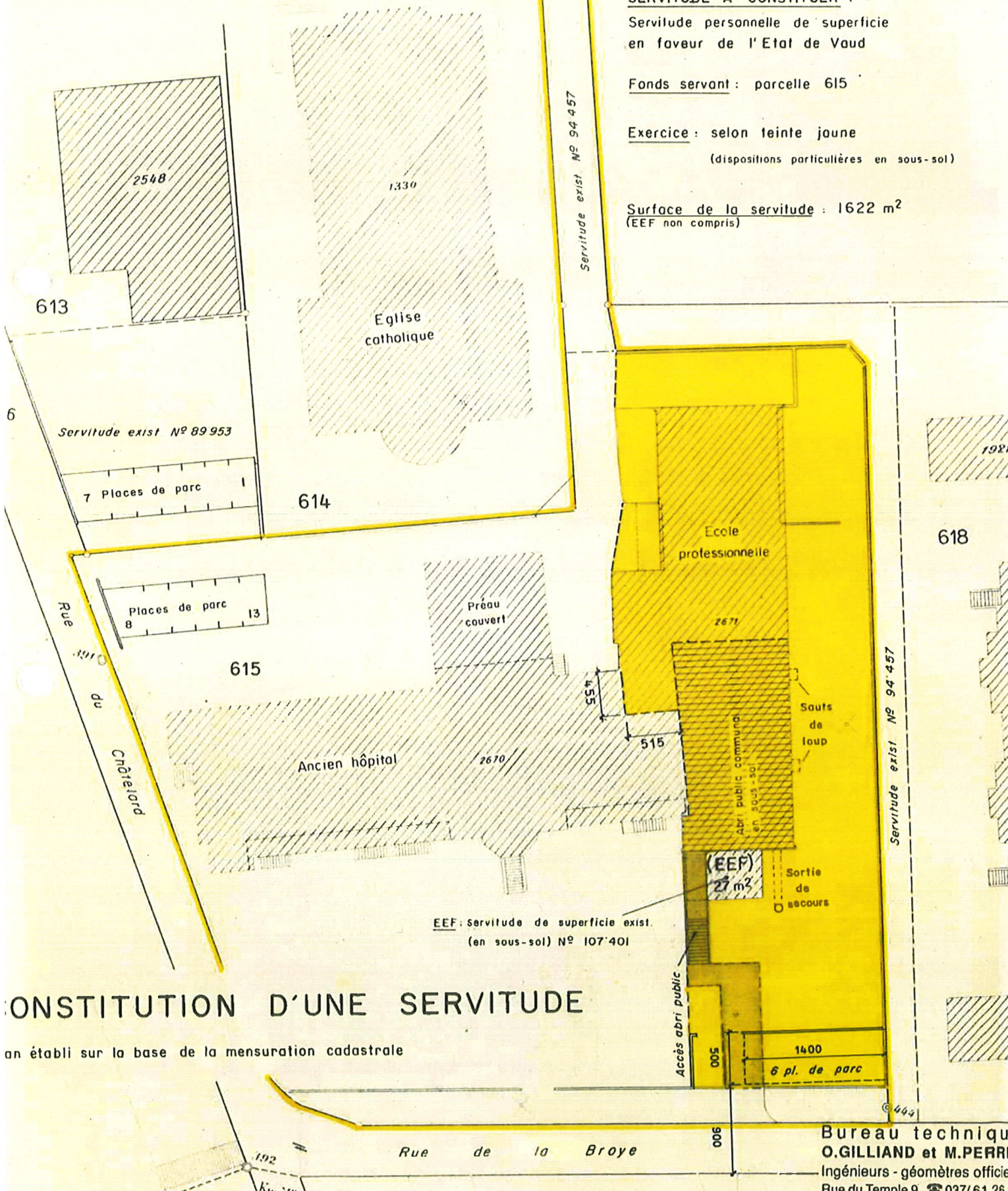
Servitude personnelle de superficie
en faveur de l'Etat de Vaud

Fonds servant : parcelle 615

Exercice : selon teinte jaune

(dispositions particulières en sous-sol)

Surface de la servitude : 1622 m²
(EEF non compris)



CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE

an établi sur la base de la mensuration cadastrale

Numéro 9'002.-

du 26 août 2021

=====

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT CONDITIONNELLE

PROMESSE DE RADIATION DE DROIT DE SUPERFICIE

Devant PHILIPPE DRUEY, notaire à Payerne, pour le Canton de Vaud, _____
_____ se présentent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE PAYERNE**, _____

son syndic Eric KÜNG, domicilié à Payerne, et sa secrétaire municipale Cynthia THÖNY,
domiciliée à Grandcour, qui l'engagent par leur signature collective, _____

ci-après nommée « le promettant-vendeur », _____

et d'autre part : _____

au nom de l'**ETAT DE VAUD**, _____

son mandataire Philippe PONT, directeur général de la Direction générale des immeubles
et du patrimoine, qui agit en vertu d'une procuration délivrée par le Conseil d'Etat du
Canton de Vaud datée du 7 juillet 2021, pièce produite pour demeurer ci-annexée, _____
ci-après nommé « le promettant-acheteur ». _____

Les comparants ès qualités exposent préalablement ce qui suit : _____

a) La **COMMUNE DE PAYERNE** est propriétaire notamment du terrain situé en zone
industrielle objet de la parcelle 2877 de Payerne. _____

b) L'**ETAT DE VAUD** entend construire sur ce terrain un bâtiment destiné à l'exploitation
d'une école professionnelle. _____

c) La **COMMUNE DE PAYERNE** et l'**ETAT DE VAUD** souhaitent se lier en vue du transfert
de la parcelle 2877 de Payerne. Toutefois, la transaction à passer entre la Commune et le
Canton doit être soumise à conditions, en ce sens que le Conseil d'Etat vaudois devra
valider un plan d'affectation cantonal spécifique pour la parcelle 2877 de Payerne, que le
Grand Conseil du Canton de Vaud devra autoriser l'achat de ladite parcelle et que le
Conseil communal de Payerne devra autoriser la vente. _____

d) Par ailleurs, l'ETAT DE VAUD est au bénéfice d'un droit de superficie grevant la parcelle 615 de Payerne, propriété de la COMMUNE DE PAYERNE. Ce droit de superficie correspond au bâtiment numéro d'assurance 2671a, lequel est actuellement affecté en école professionnelle. _____

e) Dès lors que l'ETAT DE VAUD n'aura plus l'utilité du bâtiment précité une fois qu'une nouvelle école professionnelle aura été construite sur la parcelle 2877 de Payerne, les comparants es qualités souhaitent s'engager en vue de la future radiation du droit de superficie en faveur de l'ETAT DE VAUD, la COMMUNE DE PAYERNE reprenant ainsi la pleine propriété du bâtiment en vertu du principe de l'accession. _____

Ceci exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : _____

I. PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

La COMMUNE DE PAYERNE promet de vendre à l'ETAT DE VAUD, qui promet d'acheter, le terrain désigné comme suit au Registre foncier : _____

Propriétaire : **PAYERNE, la Commune.** _____

COMMUNE DE PAYERNE

<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>	<u>La Fin du Gibet</u>	<u>m2</u>	<u>E.F.</u>
2877	19 & 14	champ, pré, pâturage	15'131	19'000

Mention numéro 011-2013/1390/0 :
Mensuration en cours (ID 011-2013/00560)

Note : le terrain ci-dessus désigné demeure assujetti aux restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, les forêts, la protection des eaux et le code rural et foncier. _____

Etat des droits et charges

intéressant la parcelle 2877 de Payerne

Annotation – Servitude – Gage immobilier

Néant

Les clauses et conditions de la promesse de vente et d'achat sont les suivantes : _____

1.- Le terrain objet de la parcelle 2877 de Payerne est promis-vendu dans son état actuel, tel que le promettant-acheteur déclare le connaître et au sujet duquel il ne fait aucune réserve quelconque, avec tous ses droits, dépendances, accessoires et parties intégrantes, libre d'annotation, de servitude, de charges hypothécaire et foncière. _____

La vente définitive sera convenue sans aucune garantie quelconque quant aux défauts éventuels de la chose vendue. En conséquence, le promettant-acheteur déclare savoir qu'il

sera privé des garanties prévues par le code des obligations, notamment des actions rédhitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. Le prix de vente fixé sous chiffre 6.- ci-après tient compte de cette exclusion de garantie. _____

Toutefois, l'article 199 du code des obligations demeurera réservé. _____

2.- Le Registre foncier fera règle en ce qui concerne la désignation du terrain promis-vendu et sa surface. _____

3.- Le promettant-vendeur certifie au promettant-acheteur que le terrain promis-vendu est actuellement libre de tout bail et de tout prêt à usage et qu'il le restera jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente définitif. _____

4.- Le promettant-vendeur certifie qu'il a satisfait et qu'il satisfera à toutes les obligations de droit public ou privé lui incombant et pouvant donner lieu à hypothèque légale de droit public ou privé. _____

5.- La prise de possession, le transfert des droits, des charges, des profits et des risques auront lieu le jour de l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier, laquelle pourra intervenir une fois que la signature de l'acte de vente définitif aura pu avoir lieu. – Dès lors, l'impôt foncier communal sans défalcation et toutes contributions périodiques relatifs au terrain promis-vendu pour l'année courante seront supportés par les parties au prorata du temps de jouissance. _____

Un décompte "acheteur - vendeur" sera établi par le vendeur dans les meilleurs délais, et la partie débitrice aura dix jours pour s'acquitter du montant dû dès la reconnaissance de l'exactitude du décompte. _____

6.- Fixé par les parties, sans aucune autre prestation, à deux cents francs (Fr. 200.--) le mètre carré, savoir à _____

TROIS MILLIONS VINGT-SIX MILLE DEUX CENTS FRANCS _____

(Fr. 3'026'200.--) _____

le prix de vente sera entièrement payé par le promettant-acheteur au promettant-vendeur le jour de la signature de l'acte de vente définitif, au moyen d'un virement bancaire sur le compte de consignation de l'Association des Notaires Vaudois (rubrique : notaire Druey) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne numéro IBAN CH70 0076 7000 C079 5885 6. _____

7.- Conditions suspensives _____

L'inscription du transfert immobilier au Registre foncier est subordonnée aux trois conditions suspensives suivantes qui sont cumulatives : _____

- a) le Conseil d'Etat du Canton de Vaud doit approuver l'entrée en force d'un plan d'affectation cantonal spécifique permettant la construction d'une école professionnelle sur la parcelle 2877 de Payerne ; _____
- b) le Grand Conseil du Canton de Vaud doit autoriser l'achat de la parcelle 2877 de Payerne par l'ETAT DE VAUD en vue de la construction d'une école professionnelle ;
- c) le Conseil communal de Payerne doit autoriser la vente de la parcelle 2877 de Payerne.

8.- Les comparants ès qualités conviennent d'un ultime délai au **31 décembre 2022** pour la signature de l'acte de vente définitif. _____

Les parties auront la faculté de prolonger cet ultime délai pour autant qu'elles s'entendent entre elles. _____

9.- Pour le cas où l'une et/ou l'autre des trois conditions suspensives réservées sous chiffre 7.- ci-dessus ne pourrait être entièrement réalisée dans le délai fixé sous chiffre 8.- ci-dessus, pour quelque cause que ce soit et tout délai de recours étant échu, la présente promesse de vente et d'achat serait caduque. _____

Dans ce cas, tant le promettant-vendeur que le promettant-acheteur seraient déliés de toutes obligations découlant pour eux du présent acte, sans qu'aucune indemnité ne soit due, ni d'une part ni de l'autre, le promettant-acheteur devant toutefois supporter les frais du présent acte si l'une et/ou l'autre des deux premières conditions n'étaient pas remplies, alors que le promettant-vendeur devrait supporter lesdits frais si la troisième condition n'était pas remplie. _____

10.- Si les trois conditions suspensives réservées sous chiffre 7.- ci-dessus sont remplies et que l'une ou l'autre des parties ne peut ou ne veut s'exécuter en signant l'acte de vente définitif, quelles qu'en soient les causes, la partie non fautive aura le choix : _____

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant le paiement du prix de vente, respectivement la livraison du terrain, tous dommages et intérêts pour exécution tardive restant réservés, _____

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et demander, en lieu et place, une indemnité de trois cent deux mille six cent vingt francs (Fr. 302'620.--), correspondant au dix pour cent (10 %) du prix de vente, à titre de clause pénale. _____

11.- Sous réserve de la réalisation des trois conditions suspensives fixées sous chiffre 7.- ci-dessus, la présente promesse de vente et d'achat est ferme et exécutoire, aucune des parties ne pouvant se délier du présent contrat par le paiement d'un dédit. _____

12.- Dans l'hypothèse où, les trois conditions suspensives fixées à la clause 7.- ci-dessus étant par ailleurs remplies cumulativement, ni l'une ni l'autre des parties n'exigerait la signature de l'acte de vente définitif pour le 31 décembre 2022 au plus tard, la présente promesse de vente et d'achat serait réputée résolue par accord tacite et les parties ainsi déliées de leurs engagements, sans qu'aucune indemnité ne soit due ni d'une part ni de l'autre. _____

Dans ce cas, le promettant-acheteur et le promettant-vendeur devraient toutefois supporter les frais du présent acte, par parts égales entre eux. _____

13.- La présente promesse de vente et d'achat est stipulée incessible et intransmissible. —

14.- Le promettant-vendeur autorise le promettant-acheteur à procéder à toutes démarches en vue du dépôt d'un dossier de mise à l'enquête publique s'il décide de lancer lesdites démarches avant la date d'expiration de la présente promesse, telle que fixée sous chiffre 8.- ci-dessus. A cet effet, le promettant-vendeur autorise expressément le promet-

tant-acheteur à signer tous les plans nécessaires à la procédure de mise à l'enquête publique. _____

En outre, le promettant-vendeur certifie n'avoir pas signé de convention relative au transfert d'une quelconque surface du terrain promis-vendu. _____

II. ENGAGEMENT DE L'ETAT DE VAUD

En sa qualité de futur propriétaire de la parcelle 2877 de Payerne, l'ETAT DE VAUD s'engage d'ores et déjà envers la COMMUNE DE PAYERNE à concéder une servitude de passage à pied et pour tous véhicules, dont ladite parcelle sera fonds servant et dont la parcelle 667 de Payerne, propriété des Chemins de Fer Fédéraux (CFF), sera fonds dominant. _____

Cette servitude foncière, qui sera accordée à titre gratuit, aura pour but de permettre aux CFF d'accéder au quai de chargement qui sera déplacé sur la parcelle 667 de Payerne, en prolongement de la limite sud de la parcelle 2877. _____

Les frais de constitution et d'inscription de la servitude incomberont aux CFF. _____

III. PROMESSE DE RADIATION DE DROIT DE SUPERFICIE

L'ETAT DE VAUD, d'une part, et la COMMUNE DE PAYERNE, d'autre part, promettent de radier la servitude inscrite au Registre foncier sous numéro ID 003-2003/001305. _____

Ensuite de cette radiation, le bâtiment scolaire numéro d'assurance 2671a sera la pleine propriété de la COMMUNE DE PAYERNE, en ce sens que l'indication « CFA 110005 » ne figurera plus au Registre foncier sur le feuillet de la parcelle 615 de Payerne, dont la Commune est propriétaire. _____

En contrepartie de cette radiation de droit de superficie, les comparants ès qualités fixent l'indemnité due à l'ETAT DE VAUD par la COMMUNE DE PAYERNE à la somme de _____

SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENT SEPTANTE-HUIT FRANCS

(Fr. 632'578.--)

représentant la valeur réelle du bâtiment selon expertise de décembre 2016, diminuée d'un amortissement annuel de quatre pour cent (4 %) l'an. _____

L'indemnité sera payée par la COMMUNE DE PAYERNE à l'ETAT DE VAUD au moyen de la compensation sur le prix de vente de la parcelle 2877 de Payerne, tel que fixé sous chiffre 6.- du chapitre I ci-dessus, une fois que l'acte de vente définitif pourra être signé. —

Dès lors, si les conditions suspensives fixées sous chiffre 7.- du chapitre I ci-dessus ne sont pas remplies et que l'acte de vente définitif ne peut pas être conclu, la présente promesse de radiation de droit de superficie sera purement et simplement caduque, sans qu'aucune indemnité ne soit due, ni d'une part ni de l'autre. _____

IV. CLAUSES FINALES

1.- Les comparants ès qualités renoncent à stipuler dans le présent acte une clause d'exécution directe pour le recouvrement des prestations résultant du présent contrat (article 347 du code de procédure civile fédérale). _____

3.- Pour tout litige susceptible de naître au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte, les comparants ès qualités déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction exclusifs au Greffe civil du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois à Yverdon-les-Bains. _____

lu par le notaire aux comparants qui, ès qualités, l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Payerne, le vingt-six août deux mille vingt et un. _____

(la minute est signée :) « E. Küng »
« C. Thöny »
« P. Pont »
« Philippe Druey, not. »