



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 12/2026

Objet du préavis

Exercice du droit de préemption dans le cadre de la vente du DDP au second degré situé sur la parcelle RF n° 2113 accordé initialement à La Pati SA

Table des matières

1. Préambule 3

2. Objet du préavis 4

3. Financement..... 5

4. Conclusions..... 5

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

Entre 2021 et 2022, le Conseil communal a été appelé à se prononcer à plusieurs reprises sur la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent au second degré (ci-après : « DDP ») en faveur de la société La Pati SA. Elle projetait d'implanter son siège à Payerne et de construire notamment une patinoire de démonstration à laquelle le public aurait accès.

Lors d'un premier examen, en date du 4 novembre 2021, le préavis soumis au Conseil communal a été refusé, notamment en raison d'interrogations exprimées quant à la capacité de financement du projet et la solvabilité de La Pati SA.

Dans les semaines ayant suivi cette décision, une pétition intitulée « Oui à La Pati » a été remise à la Municipalité. Celle-ci a recueilli 1'075 signatures, dont 569 émanant de citoyennes et citoyens de Payerne, témoignant d'un intérêt marqué de la population pour ce projet.

Dans ce contexte, un nouveau préavis portant sur le même objet a été soumis au Conseil communal. Ce préavis était accompagné de justificatifs complémentaires. Il s'agissait de l'extrait des poursuites de La Pati SA et de l'engagement de celle-ci à réaliser la patinoire de démonstration et à garantir son accès au public. Il a été accepté en date du 16 décembre 2021.

Le 13 avril 2022, le Conseil communal s'est prononcé une troisième fois en adoptant le préavis n° 06/2022 intitulé « Rentes et indexation des rentes du droit distinct et permanent (DDP) à créer en faveur de La Pati SA sur la parcelle RF n° 2113 », permettant ainsi la poursuite du projet.

L'acte authentique constitutif du DDP a été signé le 13 octobre 2022. Les permis de construire relatifs à une première étape du projet ont été délivrés en novembre 2024. Ceux-ci n'ont toutefois pas été payés dans les délais impartis et ont nécessité plusieurs relances de la part de la Commune.

Dans le courant du premier semestre 2025, ces éléments ont conduit la Municipalité à s'interroger à nouveau sur la capacité de la société à mener à bien le projet dans les conditions initialement prévues. Ces interrogations ont été renforcées par des informations relatives à l'existence de poursuites dont la Commune a eu connaissance.

Dans ce contexte, des échanges ont eu lieu avec le représentant de la société, dans le but d'examiner les perspectives du projet et d'envisager, le cas échéant, une solution permettant de préserver les intérêts de chacune des parties.

Ces échanges n'ont pas permis d'aboutir à une solution consensuelle. Aucun élément de nature à lever les interrogations identifiées n'a, en particulier, été présenté. Il a en revanche été porté à la connaissance de la Municipalité l'existence d'un projet de cession du DDP à une société en formation.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et dans un contexte marqué par des incertitudes persistantes, la Municipalité a considéré qu'il était de sa responsabilité d'agir avec diligence afin de préserver les intérêts de la Commune. Elle a dès lors décidé d'engager la procédure visant à faire valoir son droit de retour anticipé du DDP, conformément aux dispositions de l'acte constitutif et du Code civil.

2. Objet du préavis

Après l'introduction de la procédure relative à l'exercice du droit de retour anticipé du DDP par la Commune, la Municipalité a été informée de démarches visant à la cession du DDP à un tiers, soit de la signature d'un acte de vente entre La Pati SA et une société en formation.

L'acte constitutif du DDP prévoit que toute cession du droit est subordonnée à l'accord préalable de la Commune. Or, les démarches de cession portées à la connaissance de la Municipalité sont intervenues sans que celle-ci n'ait été saisie pour se prononcer dans ce cadre.

Dans ce contexte, la Municipalité s'est trouvée confrontée à un double enjeu : d'une part, faire valoir ses droits dans le cadre de la procédure de retour anticipé du DDP et, d'autre part, éviter qu'une cession du droit à un tiers, intervenue en dehors du mécanisme contractuel prévu, ne compromette durablement la maîtrise publique de la parcelle concernée.

Dans ces circonstances, la Municipalité a décidé d'exercer le droit de préemption dont elle dispose, tant en vertu des dispositions légales applicables que de l'acte constitutif du DDP. Cette décision s'inscrit dans une démarche prudente et conservatoire. Elle vise à préserver les intérêts patrimoniaux, financiers et stratégiques de la Commune, dans un contexte marqué par des incertitudes quant à la poursuite du projet et à l'identité du cocontractant.

L'exercice du droit de préemption permet ainsi à la Commune de sécuriser sa position, en se ménageant la possibilité de recouvrer la maîtrise du DDP indépendamment de l'issue de la procédure de retour anticipé, sans préjuger de celle-ci. Il vise en particulier à éviter que la Commune ne se retrouve liée à un nouvel interlocuteur dont la situation et les intentions n'auraient pas fait l'objet d'une évaluation préalable conforme aux exigences de l'acte constitutif et seraient étrangères aux motifs pour lesquels le Conseil communal a décidé d'octroyer le DDP à La Pati SA.

Le prix de cession du DDP, arrêté à Fr. 375'000.— dans l'acte de vente signé par La Pati SA, a été versé et consigné auprès du notaire. Ce montant demeure bloqué jusqu'à droit connu dans le cadre de la procédure relative à l'exercice du droit de retour anticipé du DDP, garantissant ainsi la préservation des intérêts financiers de la Commune.

L'exercice de ce droit de préemption est intervenu sur la base de la compétence déléguée à la Municipalité par le Conseil communal, conformément au préavis n° 16/2021 relatif à l'acquisition d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de participations nécessitant célérité et discrétion. Dans une situation appelant une réaction rapide afin de sauvegarder les intérêts de la Commune, le délai d'exercice du droit de préemption légal est un délai de péremption non prolongeable. Cette délégation s'est révélée pleinement justifiée.

Le présent préavis a dès lors pour objet de soumettre au Conseil communal la ratification de cette décision, ainsi que de confirmer l'engagement financier y relatif. Il vise également à assurer la transparence nécessaire vis-à-vis du Législatif sur une démarche entreprise dans l'intérêt général.

En fonction de l'issue de la procédure de retour anticipé du DDP :

- si la Commune obtient gain de cause, le montant de Fr. 375'000.— consigné lui sera restitué ;
- dans le cas contraire, ce montant sera versé à La Pati SA au titre du rachat du droit, sous réserve d'une éventuelle action en contestation de la validité du prix fixé dans l'acte de cession.

Dans tous les cas, la démarche entreprise par la Municipalité vise à garantir que la Commune recouvre, à terme, la pleine maîtrise du DDP et, partant, du terrain concerné. Cette maîtrise est essentielle afin de permettre, le cas échéant, une redéfinition de l'affectation du site ou des conditions de réalisation d'un projet conforme aux intérêts de la collectivité.

3. Financement

Le montant de Fr. 375'000.— a été financé par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

Selon la recommandation de la Direction des finances communales du Canton, il est prévu que cette dépense soit traitée comme suit.

Cette dépense transite par un compte d'attente du bilan jusqu'à la fin de l'année 2026.

Au 31 décembre 2026, en cas de non-règlement du litige, le montant de Fr. 375'000.— sera comptabilisé dans le compte de charges « Indemnisations de droits ». Si un montant est récupéré au-delà du 31 décembre 2026, il sera comptabilisé dans les produits extraordinaires de l'exercice correspondant à la date de la décision.

Dans le cas, peu probable, où le litige se résout en 2026, trois scénarios sont envisageables :

- récupération de l'intégralité du montant après obtention d'un gain de cause dans la procédure de retour anticipé du DDP : le montant sera compensé dans le compte du bilan ;
- récupération partielle du montant après obtention partielle d'un gain de cause dans la procédure de retour anticipé du DDP : la différence sera comptabilisée dans le compte de charges « Indemnisations de droits » ;
- absence de récupération du montant à la suite d'une issue défavorable dans la procédure de retour anticipé du DDP : l'intégralité du montant sera comptabilisée dans le compte de charges « Indemnisations de droits ».

4. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 12/2026 de la Municipalité du 29 avril 2026 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : de ratifier la décision de la Municipalité d'exercer le droit de préemption relatif au droit distinct et permanent (DDP) constitué sur la parcelle RF n° 2113 ;
- Article 2** : d'approuver l'engagement financier y relatif, soit le versement d'un montant de Fr. 375'000.—, consigné auprès du notaire jusqu'à droit connu dans la procédure de retour anticipé du DDP ;

- Article 3** : d'approuver, en cas d'issue défavorable de la procédure de retour anticipé du DDP, le versement du montant de Fr. 375'000.— à La Pati SA ;
- Article 4** : d'approuver la dépense imprévisible et exceptionnelle représentant une augmentation des charges nettes de Fr. 375'000.—.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 29 avril 2026

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

L. Voinçon



C. Thöny

Municipal délégué : M. Lionel Voinçon, Syndic