



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 18/2022

Objet du préavis

A la Coulaz, prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

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

1. Préambule

La Commune de Payerne, qui était déjà propriétaire de diverses parcelles au lieu-dit « A la Coulaz », a acquis en 2012 les autres parcelles du secteur, soit les parcelles nos 2941, 2942, 2943 et 2949. Il a été procédé à une réunion de biens-fonds et le numéro 2949 a été attribué à la parcelle issue de cette réunion, dont la surface totale représentait 42'278 m².

Ce secteur est régi par le Plan Partiel d'Affectation (PPA) « A la Coulaz », approuvé par le Département de l'Economie le 2 novembre 2011.

Le PPA comprend quatre aires de constructions : l'aire A, affectée à des tours d'habitation, l'aire B, destinée à de l'habitation collective, l'aire C, affectée à de l'habitation individuelle groupée et l'aire D qui est destinée à des activités moyennement gênantes.



La Commune de Payerne a promis-vendu à Geme Développement et Investissement SA, pour un montant total de Fr. 10'146'960.—, la parcelle n° 2949, par acte instrumenté le 12 août 2013 par le notaire Michel Mouquin. L'échéance de cette promesse de vente a été stipulée au 31 décembre 2022.

La parcelle n° 2949 a ensuite fait l'objet d'un fractionnement en 26 parcelles distinctes, dont 4 constituent des parcelles de dépendances des 22 parcelles destinées à la construction. Les parcelles de dépendance ont été créées pour garantir des aménagements extérieurs et paysagers cohérents sur l'ensemble du PPA. Toutes ces parcelles de dépendance sont liées aux parcelles construites et celles à construire et font l'objet d'une répartition des frais d'exploitation et d'entretien par les propriétaires concernés.

Avec l'accord de Geme Développement et Investissement SA, cinq des parcelles issues de ce fractionnement, soit les parcelles n°s 5558 (A1), 5559 (A2), 5562 (B1), 5563 (B2) et 5564 (B7) ont été vendues par la Commune de Payerne à La Cité de Sully SA. Cette société a réalisé les bâtiments prévus par le PPA sur les parcelles qu'elle a acquises.

Par convention du 17 décembre 2014 instrumentée par le notaire Michel Mouquin, Geme Développement et Investissement SA a cédé à Implenla Immobilien AG le solde de ses droits d'achat portant sur les parcelles issues du fractionnement de la parcelle n° 2949 de Payerne. Implenla Immobilien AG a en outre acquis les parcelles n°s 5560 (A3), 5574 (C1) et 5575 (C5) et elle a fait réaliser les bâtiments tels que prévus dans le PPA.

L'association des communes FOREMS (Formation et rencontre-établissement médico-social) s'est montrée intéressée à développer un projet d'établissement médico-social dans le secteur de la Coulaz, en remplacement de l'EMS des Cerisiers, situé à proximité de l'Hôpital intercantonal (HIB) à Payerne. Les parcelles concernées par le projet d'EMS sont les fonds suivants : n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5).

Afin de permettre la construction d'un EMS, la Municipalité est entrée en discussions avec Implenla Immobilien AG afin que celle-ci renonce à son droit d'acquérir les trois parcelles précitées.

Un accord a été trouvé à ce sujet et il a été formalisé dans un acte instrumenté le 16 septembre 2022 par le notaire Christophe Fischer et intitulé « Prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption ». Cet acte règle les détails de la renonciation partielle conditionnelle au droit d'acquérir.

Il y a lieu de signaler que, comme l'aire de construction B, dans laquelle se trouvent ces trois parcelles, est destinée à de l'habitation collective selon la planification actuellement en vigueur, un changement d'affectation s'avère nécessaire et un plan d'affectation (intitulé Plan d'Affectation « A la Coulaz 2 ») pour les trois parcelles concernées est en cours d'élaboration.

2. Objet du préavis

Alors même que l'accord du Conseil communal avait été obtenu en 2013, préalablement à la vente à terme conditionnelle portant sur la parcelle n° 2949 et qu'il ne s'agit en définitive que de modifier certains des points de cet acte, la Municipalité a expressément requis que la validité de la prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption, soit subordonnée à l'accord du Conseil communal.

3. Contenu de l'acte

L'acte instrumenté par le notaire Fischer prévoit une prolongation au 31 décembre 2028 de la durée de validité de la promesse de vente et d'achat conclue en 2013. La réorganisation du secteur, en lien avec l'implantation d'un EMS, justifie ce délai prolongé pour mettre en valeur les parcelles qui feront encore l'objet de la promesse de vente et d'achat.

L'acte précité prévoit un accord de principe sur des dérogations (pour certaines déjà accordées lors de la réalisation des bâtiments déjà exécutés dans le périmètre du PPA). Cet accord de principe au sujet des dérogations réserve toutefois l'issue des procédures de permis de construire et les autorisations spéciales cantonales qui devront cas échéant être obtenues.

L'acte prévoit également le remaniement des parcelles n°s 5572 (D2) et 5573 (D3), qui seront regroupées afin de permettre la construction d'un bâtiment d'un seul niveau de 240 m² de surface au sol, totalisant les surfaces constructibles actuelles des deux parcelles précitées.

Afin de permettre l'acquisition des parcelles n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) par FOREMS, l'acte prévoit une renonciation partielle conditionnelle au droit d'acquérir et une modification en conséquence de la

promesse de vente et d'achat passée en 2013. La surface maximale de plancher déterminante pour l'EMS est précisée et elle correspond au potentiel constructible des trois parcelles précitées selon la planification actuellement en vigueur. Quinze places de parc seront dévolues à l'EMS dans le parking souterrain et 21 places pourront être aménagées en extérieur sur le secteur qui sera vendu à FOREMS.

La renonciation au droit d'acquérir est subordonnée à une condition suspensive, soit l'entrée en force du Plan d'Affectation « A la Coulaz 2 » d'ici au 31 décembre 2023, avec une prolongation possible de 6 mois. L'acte règle par ailleurs le sort des trois parcelles dans l'hypothèse où la condition suspensive précitée ne serait pas réalisée.

L'acte prévoit une indemnité de renonciation au droit d'acquérir en faveur d'Implenia Immobilien AG, qui a réalisé, à ses frais, l'équipement du quartier. Cette indemnité, fixée à Fr. 1'961'000.—, sera intégrée dans le prix de vente des parcelles n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) à FOREMS, laquelle a déjà donné son accord de principe à ce propos. Ce montant sera exigible dans les 2 mois dès l'entrée en force du permis de construire pour l'EMS. Le Canton a également validé le prix de vente du terrain à Fr. 300.—/m² qui fera par la suite l'objet d'un préavis au Conseil communal. Ce dernier intégrera également, en sus, les frais d'équipements de Fr. 400.—/m² HT qui seront reversés à Implenia Immobilien AG.

L'acte précise que l'indemnité forfaitaire inclut la construction financée par Implenia Immobilien AG de l'équipement des parcelles précitées.

Le prix des places de parc dans le parking souterrain à acquérir par FOREMS est quant à lui fixé à Fr. 30'000.— pour chacune des places.

L'acte instrumenté par le notaire Fischer indique le solde du prix de vente pour les parcelles n'ayant pas encore été acquises par Implenia Immobilien AG. Ce prix correspond à la différence entre le prix de vente initial et le montant des ventes déjà réalisées, en tenant compte de la vente à FOREMS des parcelles n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5).

L'acte précité prévoit que les frais d'élaboration du Plan d'Affectation « A la Coulaz 2 », permettant l'implantation de l'EMS, de même que les frais de modification des servitudes, seront à la charge de la Commune. Le prix de vente pour les parcelles n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) convenu avec FOREMS comprend les frais susmentionnés.

L'acte instrumenté par le notaire Fischer prévoit enfin l'annotation au Registre foncier d'un droit d'emption en faveur d'Implenia Immobilien AG (ce droit, résultant de l'acte passé en 2013 n'avait alors pas fait l'objet d'une annotation).

4. Honoraires et frais d'expertise

La Commune de Payerne a été accompagnée dans les négociations menées jusqu'alors avec Implenia par un avocat, Maître Yves Nicole. Les honoraires relatifs à ce dossier ont été pris en charge par les budgets de fonctionnement et le préavis n° 03/2011 « Achat et vente de terrains à La Coulaz » pour un montant total d'environ Fr. 19'300.—.

Les frais de notaire mentionnés dans l'acte seront financés quant à eux par le budget 2022.

Les frais relatifs à la création du Plan d'Affectation « A La Coulaz 2 » ont été pris en charge par le biais d'un crédit d'étude selon autorisation du Conseil communal du 13 avril 2022 relative au préavis n° 02/2022 « Adoption d'un crédit-cadre pour les frais d'études d'un avant-projet, d'un projet de construction ou d'un plan d'aménagement durant la législature 2021-2026 » et seront ensuite inclus dans le préavis futur traitant du Plan d'Affectation (PA) « A La Coulaz 2 » nécessaire à la réalisation du futur EMS par FOREMS.

5. 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° 18/2022 de la Municipalité du 12 octobre 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 mettre en œuvre le contenu de l'acte instrumenté par le notaire Christophe Fischer le 16 septembre 2022 et intitulé « prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption ».

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

Ainsi adopté le 12 octobre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexes: Plan du parcellaire actuel avec délimitation de la parcelle future pour l'EMS
Acte instrumenté par le notaire Christophe Fischer le 16 septembre 2022

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale et Municipal délégués : Mme Monique Picinali et M. Eric Küng

EXTRAIT DU PARCELLAIRE DU PPA "A LA COULAZ"



LEGENDE	
	Future parcelle FOREMS
	Parcelles de dépendance
	La Cité de Sully
	Divers propriétaires (PPE)
	Implénia
	FOREMS
	Activités tertiaires ou artisanales



Christophe FISCHER
licencié en droit - notaire
Rue St-Pierre 2 - 1003 Lausanne

Minute N° 9'086.-

**PROLONGATION DE PROMESSE DE VENTE ET
D'ACHAT, RENONCIATION PARTIELLE
CONDITIONNELLE A DROIT D'ACQUERIR,
MODIFICATION DE PROMESSE DE VENTE ET
D'ACHAT, DROIT D'EMPTION**

du 16 septembre 2022

promettante-venderesse:

Commune de Payerne

promettante-acheteuse:

**Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilier SA)
(Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd)**
société anonyme ayant son siège à Opfikon

Copie libre

Minute numéro 9'086.-

Prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir, modification de promesse de vente et d'achat, droit d'emption

Par devant Christophe **Fischer**, notaire à Lausanne, _____
----- se présentent: -----

d'une part: _____

au nom de la **Commune de Payerne**, _____

ci-après nommée la **promettante-venderesse**, _____

son Syndic, Monsieur Eric **Küng**, domicilié à Payerne, et sa secrétaire municipale, Madame Céline **Combremont**, domiciliée à Grandcour. ____

La Municipalité de la Commune de Payerne ayant décidé de soumettre pour approbation au Conseil communal de la Commune de Payerne lors de sa séance du 3 novembre 2022 les engagements pris au terme du présent acte, sa validité est dès lors subordonnée à l'entrée en force, tous délais de recours échus, de la décision du Conseil communal (condition suspensive) ratifiant l'ensemble de ces engagements; _____

et d'autre part: _____

au nom de **Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilier SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd)**, société anonyme ayant son siège à Opfikon (CHE-103.016.044), _____

ci-après nommée la **promettante-acheteuse**, _____

Messieurs Fritz **Lobeck**, Team Leader, domicilié à Coppet, et Patrick **Jamer**, Project Manager, domicilié à Saint-Sulpice, qui agissent en vertu d'une procuration qui leur a été conférée le 30 juin 2022, pièce légalisée et annexée à la minute du présent acte. _____

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit: _____

A. En date du 12 août 2013, la Commune de Payerne a promis-vendu à **Geme Développement et Investissement SA**, société anonyme ayant son siège à Lussy-sur-Morges, la parcelle 2949 de la Commune de Payerne. Cet acte a été instrumenté par le notaire Michel Mouquin à Echallens, sous numéro 30'558 de ses minutes. _____

B. Dite parcelle fait l'objet d'un plan partiel d'affectation «A la Coulaz» entré en force. _____

C. Par *Convention* du 17 décembre 2014 instrumentée par le notaire Michel Mouquin, à Echallens, sous numéro 31'648 de ses minutes, valant désignation de nommable – réservée au terme de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* susrappelée -, **Geme Développement et Investissement SA** a cédé à **Implenia Immobilien AG** le solde de ses droits d'achat portant sur les parcelles issues du fractionnement de la parcelle 2949 de la Commune de Payerne. _____

D. Pour les besoins liés à son développement, la parcelle 2949 de Payerne a par la suite été divisée en 26 parcelles distinctes, dont 4 constituent des parcelles de dépendance des 22 parcelles destinées à la construction conformément à un acte instrumenté le 18 décembre 2014 par le notaire Michel Mouquin, sous numéro 31'652 de ses minutes. Depuis lors, plusieurs parcelles ont été vendues notamment à la Cité de Sully SA ainsi qu'à Implenia Immobilien AG et certaines d'entre-elles constituées en propriétés par étages dont les lots ont également été vendus. _____

E. La Commune de Payerne, désireuse de permettre la construction d'un Etablissement Médico-Social sur les parcelles 5565 (intitulée B3 sur le plan du plan partiel d'affectation «A la Coulaz»), 5567 (B8) et 5568 (B5) de Payerne issues du fractionnement, a sollicité d'**Implenia Immobilien AG**, qui a accepté, que cette dernière renonce à son droit d'acquérir portant sur dites parcelles sous certaines conditions faisant l'objet de la présente convention. _____

F. Les parcelles concernées sises dans l'aire de constructions B étant à ce jour destinées selon le règlement du plan partiel d'affectation «A la Coulaz» à des habitations collectives, elles ne peuvent être affectées au type d'activité souhaité par la Commune de Payerne sans modification du plan partiel

d'affectation «A la Coulaz» et adoption d'un nouveau plan d'affectation pour les parcelles concernées, ci-après nommée plan d'affectation «A la Coulaz 2». _____

Pour des raisons de gestion des futures parcelles concernées qui seront affectées à l'Etablissement Médico-Social, en cas d'aboutissement de la procédure d'adoption du futur plan d'affectation «A la Coulaz 2», la Commune de Payerne a décidé de procéder à ses frais à un remaniement de biens-fonds qui nécessitera par voie de conséquence la modification correspondante des règlements des parcelles de dépendance incluses dans le plan partiel d'affectation «A la Coulaz», la constitution de servitudes complémentaires et la modification de certaines servitudes existantes, dont notamment celles de places de parc extérieures et intérieures. _____

Les modifications envisagées requérant l'accord de l'ensemble des copropriétaires des parcelles de dépendance, la Commune de Payerne se chargera d'obtenir ces accords dans les délais utiles. _____

G. Par ailleurs, l'ensemble des démarches sus-décrites ayant ralenti et ralenties encore le développement immobilier des prochaines étapes du plan partiel d'affectation « A la Coulaz », les parties ont également convenu de prolonger les effets de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* surappelé. _____

H. Hormis la parcelle 5571 (D1) de Payerne d'ores et déjà propriété d'**Implenia Immobilien AG**, la Commune de Payerne est propriétaire des parcelles ci-après désignées sises dans le périmètre du plan partiel d'affectation «A la Coulaz»: _____

H.1. Parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) de Payerne devant être affectées à la construction d'un Etablissement Médico-Social _____

Parcelle 5565 (B3) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5565 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 66968 34543 61 _____

Surface: 587m2, numérique _____
Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____
No plan: 4 _____
Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____
Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 587m2 _____
Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____
Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5570 pour 1/8 _____
Estimation fiscale: 139'000.00 2014 (22.05.2015) _____
Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000616 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage d'une place de parc
intérieure n° 114. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc
intérieures nos 115 à 124. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Numéro 003-87594 Cédule hypothécaire sur papier au
porteur, du capital de trois cent cinquante mille francs (CHF 350'000.-), 1^{er} rang,
intérêt maximum 8%, inscrite le 7 février 1967. Droit de gage collectif. _____

Numéro 003-105865 Cédule hypothécaire sur papier au
porteur, du capital de trois cent cinquante mille francs (CHF 350'000.-),
2^{ème} rang, intérêt maximum 10%, droit de profiter des cases libres, inscrite le

3 septembre 1982. Droit de gage collectif. _____

Numéro 003-2004/98/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, du capital d'un million deux cent cinquante mille francs (CHF 1'250'000.-), 3^{ème} rang, intérêt maximum 10%, droit de profiter des cases libres, inscrite le 29 janvier 2004. Droit de gage collectif. _____

Parcelle 5567 (B8) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5567 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 64458 39643 89 _____

Surface: 587m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____

Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 587m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5570 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 139'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000616 _____

Etat des droits et charges: _____

1. **Servitudes** _____

Numéro 011-2014/3346/0 Constructions: Empiètement de parking souterrain. Passive. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 125 à 133. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage d'une place de parc intérieure n° 134. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage d'une place de parc intérieure n° 135. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédulas hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5568 (B5) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5568 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 63839 64543 53 _____

Surface: 587m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949 _____

No plan: 36 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 587m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5570 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 139'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000616 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc
intérieures nos 136 à 146. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage d'une place de parc
extérieure n° 163. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865
et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

H.2. Solde des parcelles sises dans le périmètre du plan
partiel d'affectation «A la Coulaz» promises-vendues à Implenla Immobilien AG _____

Parcelle 5566 (B4) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**,
Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5566 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 65438 39645 60 _____

Surface: 587m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____

No plan: 4 _____
Désignation de la situation: A la Coulaz _____
 Route d'Echallens _____
Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 587m2 _____
Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____
Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5570 pour 1/8 _____
Estimation fiscale: 139'000.00 2014 (22.05.2015) _____
Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
 (126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
 Règlement de copropriété ID.011-2015/000616 _____

Etat des droits et charges: _____

1. **Servitudes** _____

Numéro 011-2014/3346/0 Constructions: Empiètement de parking souterrain. Passive. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 103 à 113. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. **Gages immobiliers** _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5569 (B6) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5569 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 62964 38345 47 _____
Surface: 587m2, numérique _____
Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____
No plan: 4 _____
Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____
Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 587m2 _____
Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____
Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5570 pour 1/8 _____
Estimation fiscale: 139'000.00 2014 (22.05.2015) _____
Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000616 _____

Etat des droits et charges: _____

1. **Servitudes** _____

Numéro 011-2014/3346/0 Constructions: Empiètement de parking souterrain. Passive. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 147 à 157. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc extérieures nos 164 et 165. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. **Gages immobiliers** _____

Les cédulas hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5572 (D2) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**,
Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5572 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 69839 64345 56 _____

Surface: 227m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____

No plan: 36 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 227m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/2949 pour 1/12 _____

Estimation fiscale: 118'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000614 _____

Etat des droits et charges: _____

Servitude _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

Parcelle 5573 (D3) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**,
Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5573 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 68438 34596 16 _____

Surface: 226m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____

No plan: 36 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 226m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/2949 pour 1/12 _____

Estimation fiscale: 118'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000614 _____

Etat des droits et charges: _____

Servitudes _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

Numéro 006-2018/1054/0 Canalisation(s) conduite d'eau
potable en faveur de la Commune de Payerne. Passive. _____

Parcelle 5576 (C2) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune,**
Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5576 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 55438 39645 94 _____

Surface: 580m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 580m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 151'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000617 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc
intérieures nos 198 à 205. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc
intérieures nos 206 et 207. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865

et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5577 (C6) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune,**
Payerne _____

.....

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5577 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 54458 39643 26 _____

Surface: 582m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de
P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 582m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 151'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé
(126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000617 _____

.....

Etat des droits et charges: _____

1. **Servitudes** _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc
intérieures nos 181 à 186. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien,
d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à
pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation
d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ
CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs.

Parcelle 5578 (C3) de Payerne

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne

Commune politique: 5822 Payerne

Numéro d'immeuble: 5578

Forme du registre foncier: fédérale

E-GRID: CH 53839 64543 87

Surface: 580m2, numérique

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949

No plan: 4

Désignation de la situation: A la Coulaz
Route d'Echallens

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 580m2

Bâtiments/Constructions: Aucun(e)

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8

Estimation fiscale: 151'000.00 2014 (22.05.2015)

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.011-2015/000507
Règlement de copropriété ID.011-2015/000617

Etat des droits et charges:

1. Servitudes

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 187 à 197. Active.

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation

d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5579 (C7) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5579 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 52964 38345 81 _____

Surface: 581m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____
Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 581m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 151'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.011-2015/000507 _____
Règlement de copropriété ID.011-2015/000617 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 164 à 169. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, _____

d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5580 (C4) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5580 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 51454 38396 33 _____

Surface: 577m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____

Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 577m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 151'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.011-2015/000507 _____

Règlement de copropriété ID.011-2015/000617 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc

intérieures nos 170 à 180. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédulas hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelle 5581 (C8) de Payerne _____

Propriété: propriété individuelle, **Payerne la Commune**, Payerne _____

Commune politique: 5822 Payerne _____

Numéro d'immeuble: 5581 _____

Forme du registre foncier: fédérale _____

E-GRID: CH 50964 54383 16 _____

Surface: 566m2, numérique _____

Mutation: 22.12.2014 011-2014/3346/0 Division de bien-fonds de P. 2949 _____

No plan: 4 _____

Désignation de la situation: A la Coulaz _____

Route d'Echallens _____

Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 566m2 _____

Bâtiments/Constructions: Aucun(e) _____

Feuillet de dépendance: Payerne 5822/5582 pour 1/8 _____

Estimation fiscale: 150'000.00 2014 (22.05.2015) _____

Mention(s): Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF) ID.011-2015/000507 _____

Règlement de copropriété ID.011-2015/000617 _____

Etat des droits et charges: _____

1. Servitudes _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage d'une place de parc intérieure n° 158. Active. _____

Numéro 011-2014/3346/0 Usage des places de parc intérieures nos 159 à 163. Active. _____

Numéro 011-2014/3347/0 Usage: Droit de maintien, d'utilisation et d'exploitation pour une installation de chauffage bivalente à pellets et gaz avec droit de passage ainsi que droit d'accès et réglementation d'entretien, cessible, en faveur de EKZ CONTRACTING AG (EKZ CONTRACTING SA), Dietikon (IDE: CHE-352.182.625). Passive. _____

2. Gages immobiliers _____

Les cédules hypothécaires numéros 003-87594, 003-105865 et 003-2004/98/0 susdésignées. Droits de gages collectifs. _____

Parcelles de dépendance _____

Les comparantes renoncent à la retranscription dans le présent acte des parcelles de dépendance 5570 (B), 2949 (E), 5561 (A) et 5582 (C) de Payerne, dont l'emplacement, la nature et la fonction sont exposés en cet instant aux comparantes par le notaire soussigné. _____

Il est ici précisé que la désignation des parcelles 5572 (D2) et 5573 (D3) de Payerne correspondent à leur désignation actuelle, lesquelles seront également modifiées dans le cadre du remaniement de biens-fonds, dès lors que le potentiel constructible de la parcelle 5573 (D3) sera reporté en faveur de la parcelle 5572 (D2), qui constituera ainsi la parcelle 5572 (D2) nouvelle, alors que la parcelle 5573 (D3) sera radiée ensuite de sa réunion aux parcelles de dépendance. _____

Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit: ____

Précision rédactionnelle: l'ensemble des parcelles auxquelles il est fait référence au terme du présent acte se réfèrent à des parcelles sises sur le territoire de la Commune de Payerne, sans que cette référence spécifique y soit

mentionnée. _____

Par ailleurs, et à l'exception des indications contraires mentionnées dans le présent acte, l'ensemble des places de stationnement auxquelles il est fait mention figurent sur deux plans de servitudes (déposés au Registre foncier et dont des copies, signées des parties et légalisées, sont annexées à la minute du présent acte. _____

I. Prolongation de *Promesse de vente et d'achat* _____

Il est préliminairement convenu que les clauses et conditions de la présente prolongation s'appliqueront indépendamment de l'entrée en force ou non du plan d'affectation « A la Coulaz 2 », les points divergents en cas d'entrée en force du plan d'affectation « A la Coulaz 2 » seront spécifiquement indiqués (chapitre IV ci-après). Les engagements pris au terme du présent acte doivent donc être compris comme des engagements fermes et irrévocables, sauf indication spécifique, indépendamment de l'entrée en force ou non du plan d'affectation « A la Coulaz 2 ». _____

Cela étant précisé, les comparantes prolongent les effets de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin, à Echallens le 12 août 2013 sous numéro 30'558 de ses minutes pour l'ensemble des parcelles susdésignées pour une durée de six (6) ans à compter du 31 décembre 2022, échéance de la promesse de vente et d'achat mentionnée à la lettre A de l'exposé préliminaire, soit jusqu'au 31 décembre 2028. _____

II. Cessibilité _____

La *Promesse de vente et d'achat* ainsi que le présent acte sont expressément stipulés librement cessibles en tout ou partie. _____

III. Engagements de la Commune de Payerne _____

Sous réserve des droits des tiers et des autorités compétentes, la Commune de Payerne prend les engagements suivants: _____

a) Etapas de réalisation du plan partiel d'affectation «A la Coulaz» _____

En dérogation à l'article 31 du Règlement du Plan partiel d'affectation «A la Coulaz» et de toute disposition contraire de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté le 12 août 2013 par le notaire Michel Mouquin

susrappelé, la Commune de Payerne s'engage à modifier les étapes de réalisation comme suit, étant précisé que la réalisation de l'étape suivante n'est pas conditionnée à la réalisation de l'étape précédente: _____

Nouvelle étape 2bis comprendra les parcelles 5571 (D1), 5566 (B4), 5569 (B6), 5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4) et 5581 (C8); _____

Nouvelle étape 3bis comprendra les parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) [la surface de la parcelle 5573 (D3) n'est pas mentionnée puisque cette dernière parcelle sera réunie aux parcelles de dépendance comme indiqué ci-dessus et ci-dessous, lettre c) (iii)]; _____

Nouvelle étape 4bis comprendra la future parcelle 5572 (D2) nouvelle. _____

L'échelonnement du prix de vente défini au chiffre quatre (4) de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* rappelé à la lettre A de l'exposé préliminaire est modifié conformément à ce qui est prévu au chiffre 2 (*Indemnité de renonciation, acquisition de places de stationnement intérieures, solde du prix de vente dans l'hypothèse de l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation «A la Coulaz 2»*) ci-après. _____

b) Destination des aires de constructions _____

La Commune de Payerne s'engage à modifier les destinations des aires de constructions en dérogation au règlement du Plan partiel d'affectation «A la Coulaz» comme suit: _____

Aires de construction B: en application de l'article 40, les parcelles 5566 (B4) et 5569 (B6) conserveront les dispositions applicables dudit règlement destinées à des habitations collectives. Des activités non gênantes compatibles avec l'habitat sont autorisées. Ces aires de construction B devront permettre en plus, mais sans l'obligation, la réalisation de logement pour séniors pour une surface totalisant 3'700 m² de surfaces de plancher déterminante (SPd selon SIA) et un nombre d'appartements permettant d'utiliser le 100% de la SPd en petits logements, tout en conservant le nombre de places de stationnement dédiées pour lesdits bâtiments, en dérogation de l'article 20, indépendamment du nombre d'appartements. _____

Aires de construction C: en application de l'article 46, les parcelles 5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4), 5581 (C8) conserveront les dispositions applicables dudit règlement, destinées à des habitations individuelles groupées. Des activités non gênantes compatibles avec l'habitat sont autorisées. Toutefois, en dérogation à l'article 46, ces aires de construction C devront permettre en plus, mais sans obligation, l'habitation de moyenne densité destinée à la réalisation d'habitations collectives en libre marché, telles que des appartements locatifs et en propriété par étages. _____

Aires de construction D: en dérogation à l'article 51 alinéa 2, les parcelles 5571 (D1), 5572 (D2) et 5573 (D3) seront toutes non seulement destinées à des activités moyennement gênantes, mais pourront également être destinées à recevoir l'équipement collectif social. _____

c) Remaniement de la parcelle 5572 (D2) et sort de la parcelle 5573 (D3) _____

En dérogation à l'article 53, la Commune de Payerne s'engage à: _____

(i) accroître la surface de la parcelle 5572 (D2) par division des parcelles de dépendance concernées et réunion à la parcelle 5573 (D3) d'une surface égale à l'actuelle parcelle 5573 (D3), à détacher des parcelles de dépendance concernées. _____

(ii) adapter le périmètre de construction de la future parcelle 5572 (D2) nouvelle ainsi agrandie afin de permettre la construction sur un seul niveau d'un bâtiment de 240 mètres carrés de Surface de Plancher déterminante (SPd selon SIA), totalisant la capacité constructible actuelle des parcelles 5572 (D2) et 5573 (D3); _____

(iii) réunir la parcelle 5573 (D3), dont le feuillet sera radié au Registre foncier aux parcelles de dépendance concernées; _____

(iv) modifier les règlements des parcelles de dépendance conséquemment. _____

d) Architecture _____

La Commune de Payerne autorise d'ores et déjà, mais sans qu'il s'agisse d'une obligation, **Implemia Immobilien AG** à différencier

l'architecture pour ses futurs bâtiments avec celle des bâtiments déjà construits et/ou du futur projet d'Etablissement Médico-Social, ainsi que les aménagements extérieurs. _____

e) Dérogations _____

La **Commune de Payerne** s'engage à accorder à **Implenia Immobilien AG** les mêmes dérogations aux futures étapes de construction que celles obtenues pour l'étape une (1) de construire. _____

f) Conditions générales de renonciation _____

Parallèlement aux démarches entreprises dans le cadre du développement du futur plan d'affectation «A la Coulaz 2», la **Commune de Payerne** s'engage à ce que ces démarches n'entravent aucunement de manière directe ou indirecte **Implenia Immobilien AG** dans le développement de ses futures étapes de construction. _____

Dans l'hypothèse où un événement de nature à entraver le développement des futures étapes devait survenir, la **Commune de Payerne** s'engage à ce que l'ensemble des documents, plans et informations utiles soient préalablement soumis pour accord écrit et signé à **Implenia Immobilien AG**. A défaut d'un tel accord d'**Implenia Immobilien AG**, la **Commune de Payerne** s'engage d'ores et déjà à ne pas prendre la mesure en question. _____

g) Parcelle de dépendance 2949 (E) de Payerne _____

La Commune de Payerne s'engage d'ores et déjà à modifier le règlement d'utilisation et de gestion de la parcelle de dépendance 2949 (E), et des autres parcelles de dépendance si nécessaire, comme suit: _____

(i) les 100 places de stationnement mises à disposition de la Commune de Payerne, en application des dispositions du plan partiel d'affectation «A la Coulaz» et du chiffre V de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté le 12 août 2013 par le notaire Michel Mouquin susrappelé, feront l'objet d'une servitude en sa faveur (modification des servitudes existantes), garantissant l'usage de ces places de stationnement; ce futur plan des servitudes n'est à ce jour pas disponible et devra être établi par la **Commune de Payerne** conformément à ce qui est prévu au chapitre IV ci-après; _____

(ii) la mise à disposition de ces 100 places de stationnement

sera gérée par l'administrateur de la parcelle de dépendance 2949 (E); _____

(iii) l'intégralité des recettes générées par la location des places de stationnement attribuées à la **Commune de Payerne**, sera reversée en faveur de la copropriété de la parcelle de dépendance 2949 (E) pour l'entretien exclusif du Mall . Les recettes seront générées et exigibles uniquement pour les places louées; _____

(iv) les 100 places de stationnement en question seront louées dans l'ordre suivant de priorité: _____

1) aux copropriétaires de la parcelle de dépendance 2949 (E) pour répondre aux obligations en places «visiteurs» et «handicapés» de chacun des biens-fonds; _____

2) selon les besoins supplémentaires des copropriétaires, notamment pour les activités des parcelles 5571 (D1), 5572 (D2) et 5573 (D3), mais sans dépassement de leur quote-part; _____

3) le reliquat des places de stationnement devra se faire par location de courte durée. _____

IV. Renonciation partielle conditionnelle à droit d'acquérir et modification partielle de promesse de vente et d'achat _____

Moyennant réalisation de la condition suspensive ci-après, la **Commune de Payerne** d'une part et **Implenia Immobilien AG** d'autre part déclarent renoncer pour les seules parcelles 5565 (B3), 5567 (B8), 5568 (B5) et 5573 (D3) à l'ensemble des droits et obligations découlant pour chacune d'elles de i) l'acte de *Promesse de vente et d'achat* susmentionné et ii) des engagements pris ci-dessus par la **Commune de Payerne** au chapitre III ci-dessus. _____

Il est ici précisé que la renonciation portant sur la parcelle 5573 (D3) est expressément subordonnée au transfert de la constructibilité de cette dernière parcelle à la parcelle 5572 (D2), dite «5572 (D2) nouvelle», et à la radiation au Registre foncier de la parcelle 5573 (D3) ensuite de sa réunion avec les parcelles de dépendance concernées. _____

Comme indiqué ci-dessus, cette renonciation a pour seul objet de permettre à la **Commune de Payerne** la réalisation d'un Etablissement Médico-Social: _____

(i) d'une capacité maximale de construction de 5'900 mètres carrés de Surface de plancher déterminante (SPd selon les normes SIA); _____

(ii) d'une surface parcellaire totale, y compris construction, de 4'903 mètres carrés, dont les frais d'aménagement et d'entretien seront à la charge du propriétaire foncier; _____

(iii) d'une capacité maximale de 36 places de stationnement pour voitures (calcul selon les normes de l'association suisse des professionnels de la route (VSS) en vigueur, impacté du coefficient de réduction nécessaire pour limiter le nombre de places à 36 au maximum) réparties en 21 places de stationnement extérieures à réaliser par le propriétaire foncier dans le périmètre de son bien-fonds et 15 places de stationnement intérieures sises dans la nouvelle étape 2bis à acquérir auprès d'**Implenia Immobilien AG**; _____

La **Commune de Payerne** s'engage à accorder des droits de construction au futur Etablissement Médico-Social à la condition qu'ils n'entravent pas le potentiel de construction des futures étapes d'**Implenia Immobilien AG**. _____

La présente renonciation partielle à droit d'acquérir a lieu aux clauses et conditions suivantes: _____

1. Condition suspensive, entrée en force tous délais de recours échus du plan d'affectation «A la Coulaz 2» _____

Hormis l'approbation du Conseil communal réservée par la Municipalité de la **Commune de Payerne** conformément à ce qui est précisé ci-dessus, la présente renonciation partielle est soumise à la seule condition suspensive de l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation «A la Coulaz 2» intégrant les seules parcelles 5565 (B3), 5567 (B8), 5568 (B5), 5571 (D1), 5572 (D2) et 5573 (D3), permettant l'affectation des parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) (à l'exclusion des parcelles 5571 (D1) et 5572 (D2) nouvelle) à l'exploitation d'un Etablissement Médico-Social. _____

Dans l'hypothèse où cette condition suspensive n'est pas réalisée au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023, la présente renonciation partielle à droit d'acquérir deviendrait purement et simplement caduque, sans versement d'une indemnité quelconque ni d'une part ni de l'autre, étant précisé

que les six (6) parcelles qui en font l'objet (parcelles 5565 (B3), 5567 (B8), 5568 (B5), 5571 (D1), 5572 (D2) et 5573 (D3) demeureront de plein droit soumises aux clauses et conditions de l'acte *Promesse de vente et d'achat* susmentionné, tel que modifié par les chiffres I à III et V du présent acte. _____

En outre, les comparantes s'engagent d'ores et déjà à prolonger la validité du présent acte d'un délai suffisant pour permettre son exécution, si au courant du mois qui précède la date de caducité mentionnée au paragraphe qui précède, soit le 31 décembre 2023, il paraît vraisemblable que les autorisations nécessaires devraient être délivrées à bref délai (6 mois au maximum). Dans ce cas, les comparantes signeront un acte de prolongation complémentaire au présent acte à la requête de la partie la plus diligente, requête qui devra être adressée à l'autre partie au moins trois (3) semaines avant la date de caducité fixée au 31 décembre 2023. _____

Dans l'hypothèse toutefois d'une caducité du présent acte faute de réalisation de la condition suspensive dans les délais, la **Commune de Payerne** s'engage irrévocablement à: _____

a) mettre un terme définitif au développement du plan d'affectation «A la Coulaz 2» par son retrait pur et simple de la procédure d'adoption qui sera alors en cours et mettre également un terme à toute mesure collatérale qui aura été prise dans ce cadre; _____

b) prolonger les effets de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin, à Echallens le 12 août 2013 sous numéro 30'558 de ses minutes pour les parcelles 5565 (B3), 5567 (B8), 5568 (B5), 5572 (D2) et 5573 (D3) jusqu'au 31 décembre 2028. _____

c) accorder à **Implenia Immobilien AG** un droit d'emption sur les parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) pour une durée échéant le 31 décembre 2029 pour le prix total d'un million cent septante-six mille huit cent soixante et un francs et soixante centimes (CHF 1'176'861.60), soit au prix de trois cent nonante-deux mille deux cent huitante-sept francs et vingt centimes (CHF 392'287.20) pour chacune des parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) de Payerne. _____

Ce droit d'emption sera expressément convenu librement cessible en tout ou partie. En outre, les modalités d'acquisition de ces parcelles seront identiques à celles prévues pour l'acquisition de la nouvelle étape 2bis. _____

Il est toutefois rappelé que les chapitres I (prolongation de promesse de vente et d'achat), II (cessibilité), III (Engagements de la Commune de Payerne) et V (droit d'emption) demeureront pleinement valables en cas de non réalisation dans le délai ci-dessus de la condition suspensive réservée ci-dessus. _____

La **Commune de Payerne** supportera seule, à l'entière décharge d'**Implenia Immobilien AG**, l'ensemble des coûts, prestations et honoraires d'architectes, d'ingénieurs, d'urbanistes, de géomètres, de notaire, toute indemnisation de tiers, des honoraires et frais d'étude et d'impact ainsi que les taxes et émoluments du plan d'affectation «A la Coulaz 2». _____

Il est ici encore souligné que la mise en œuvre et la planification de la future construction de l'Etablissement Médico-Social seront laissées à l'appréciation de la **Commune de Payerne** qui aura la faculté, moyennant obtention de toutes les autorisations et accords nécessaires, à soit détacher les parcelles nécessaires à la réalisation de la construction pour en créer une entité autonome, soit d'intégrer la construction dans la structure juridique parcellaire existante, soit sans morcellement, notamment des parcelles de dépendance. _____

Dans l'hypothèse où la **Commune de Payerne** décidait de morceler les parcelles existantes pour en détacher les surfaces nécessaires à la réalisation de l'Etablissement Médico-Social, elle soumettra pour approbation à **Implenia Immobilien AG**, le projet de plan de fractionnement ainsi que le projet d'implantation des places de stationnement. _____

Toutefois, les modalités de mise en œuvre du projet de construction comme évoquées ci-dessus ne constituent pas une condition supplémentaire au présent acte, l'unique condition étant l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation «A la Coulaz 2». _____

Afin de tenir compte des intérêts des deux parties au présent acte, la **Commune de Payerne** s'engage à déposer à enquête publique le futur

plan d'affectation «A la Coulaz 2» qui devra impérativement prévoir: _____

- le transfert des droits à bâtir attribués à ce jour à la parcelle 5573 (D3) à la parcelle 5572 (D2) (nouvelle), dont la surface devra être adaptée pour permettre la réalisation d'une construction d'un bâtiment de 240 mètres carrés de Surface de Plancher déterminante (SPd), totalisant à ce jour le potentiel constructible des parcelles 5573 (D3) et 5572 (D2); _____

- que les aires de construction prévues pour les parcelles 5571 (D1) et 5572 (D2) nouvelle soient toutes deux destinées à des activités moyennement gênantes ainsi qu'à un équipement collectif social selon définition du règlement du plan partiel d'affectation «A la Coulaz»; _____

- pour le futur Etablissement Médico-Social: _____

(a) qu'un maximum de 36 places de stationnement, soit 21 places extérieures à aménager en surface et 15 places intérieures (numéros 130 à 144) soient attribuées au futur Etablissement Médico-Social; ce futur plan de servitude n'est à ce jour pas disponible et devra être établi par la Commune de Payerne; _____

(b) d'une capacité maximale de construction de 5'900 mètres carrés de Surface de plancher déterminante (SPd selon les normes SIA); _____

(c) d'une surface parcellaire maximale, y compris construction, de 4'903 mètres carrés; _____

- les nouvelles étapes 2bis, 3bis et 4bis. _____

2. Indemnité de renonciation, acquisition de places de stationnement intérieures, solde du prix de vente dans l'hypothèse de l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation « A la Coulaz 2 » _____

Indemnité de renonciation _____

A titre d'indemnité liée à la renonciation par **Implenia Immobilien AG** à son droit d'acquérir les seules parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5), la **Commune de Payerne** versera à **Implenia Immobilien AG** une indemnité forfaitaire d'un million neuf cent soixante et un mille francs hors taxes (CHF 1'961'000.- HT) (ce prix pourra être majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) selon les directives de l'administration fiscale) au plus tard dans les deux mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus du permis de construire

du futur Etablissement Médico-Social, mais au plus tard dans les six (6) mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation «A la Coulaz 2».

Il est précisé que cette indemnité forfaitaire inclut la construction financée par **Implenia Immobilien AG** de l'équipement (dimensionné pour la réalisation des bâtiments du plan partiel d'affectation « A la Coulaz ») des parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) jusqu'aux points de rencontre avec les infrastructures situées dans la nouvelle étape 2bis (raccordements et équipements des parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) jusqu'aux points de rencontre étant à la charge des propriétaires desdites parcelles), conformément au procès-verbal CoPil COORDination EMS-PPA numéro 2021/1 du 9 juin 2021, dont une copie, signée des parties et légalisée est annexée à la minute du présent acte.

Places de stationnement intérieures numéros 130 à 144

Implenia Immobilien AG promet de vendre à la **Commune de Payerne**, ou à son nommable, qui promet d'acheter, au prix de trente mille francs (CHF 30'000.-) hors taxes par place de stationnement (ce prix pourra être majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) selon les directives de l'administration fiscale), les places de stationnement intérieures numéros 130 à 144 objet de servitudes personnelles, qui seront réalisées dans la nouvelle étape 2bis et attribuées au futur Etablissement Médico-Social.

Cet acte de vente portant sur ces quinze (15) places de stationnement intérieures se signera au plus tard dans les deux (2) mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus du permis de construire du futur Etablissement Médico-Social (nouvelle étape 3bis), mais au plus tard dans les douze (12) mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, du plan d'affectation «A la Coulaz 2», et au plus tôt, après l'obtention de l'ensemble des permis d'habiter de la nouvelle étape 2bis.

Solde du prix de vente

En cas de réalisation dans les délais de la condition suspensive réservée ci-dessus et paiement à **Implenia Immobilien AG** de l'indemnité ci-dessus, le prix de vente du solde des parcelles 5566 (B4), 5569 (B6),

5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4), 5581 (C8) et 5572 (D2) nouvelle sera réduit à la somme totale de: _____

---- **TROIS MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SEPT CENT SEPTANTE-SEPT FRANCS** ----

(CHF 3'355'777.-).

Ce prix sera payé de la manière suivante: _____

a) deux millions six cent huitante-sept mille trois cent nonante-sept francs _____ CHF 2'687'397.--

seront versés au plus tard dans les six (6) mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, du ou des permis de construire à délivrer par la Commune de Payerne pour la réalisation de l'ensemble de la nouvelle étape 2bis des travaux (soit pour les parcelles 5566 (B4), 5569 (B6), 5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4) et 5581 (C8) par un versement au crédit du compte de consignation dont les coordonnées seront communiquées à l'acheteuse par le notaire soussigné. Ce prix sera immédiatement viré par le notaire soussigné en faveur de la Commune de Payerne; _____

b) six cent soixante-huit mille trois cent huitante francs _____ CHF 668'380.--

soit le solde, seront versés au plus tard dans les six (6) mois dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, du ou des permis de construire à délivrer par la Commune de Payerne pour la réalisation de la nouvelle étape 4bis des travaux (soit pour la parcelle 5572 (D2) nouvelle) par un versement au crédit du compte de consignation dont les coordonnées seront communiquées à l'acheteuse par le notaire soussigné. Ce solde sera immédiatement viré par le notaire soussigné en faveur de la Commune de Payerne; _____

Total égal au solde du prix de vente: _____
trois millions trois cent cinquante-cinq mille sept cent septante-sept francs _____ CHF 3'355'777.--

4. Servitudes d'Usage de places de parc extérieures et intérieures _____

La **Commune de Payerne** s'engage à procéder aux mutations et constitution de servitudes portant sur les places de stationnement intérieures et extérieures en fonction de l'aboutissement ou non du plan d'affectation «A la Coulaz 2», sans versement d'une indemnité quelconque, comme suit: _____

A. au plus tard jusqu'au 31 mai 2023 _____

Les servitudes portant sur les places de stationnement: _____

- intérieures numéros 114, 115 à 124, 125 à 146 et 208; _____

- extérieures numéros 153 à 157, 163 à 165, _____

seront transformées en servitudes personnelles en faveur de la **Commune de Payerne**. _____

De nouvelles servitudes de places de stationnement extérieures portant sur les places numéros 1, 2, 127 à 136, 158 à 162, 166 à 181 seront constituées en faveur de la **Commune de Payerne**. _____

B. Scénario en cas d'entrée en force dans les délais du plan d'affectation «A la Coulaz 2» _____

Dès l'entrée en force, tous délais de recours échus du plan d'affectation « A la Coulaz 2 », la **Commune de Payerne** cédera: _____

- les places de stationnement intérieures numéros 114 à 129 et extérieures numéros 129 à 135 et 174 à 181 en faveur d'**Implenia Immobilien AG**; _____

- les quinze (15) places de stationnement intérieures numéros 130 à 144 et vingt et un (21) extérieures numéros 153 à 173 en faveur de la ou des parcelles sur lesquelles sera érigé le futur Etablissement Médico-Social; _____

- les places de stationnement intérieures numéros 145 et 146 en faveur de la parcelle 5569 (B6); _____

- la place de stationnement intérieure numéro 208 en faveur de la parcelle 5576 (C2). _____

Le présent point B deviendra caduc en cas de non entrée en force, tous délais de recours échus du plan d'affectation « A la Coulaz 2 ». _____

C. Scénario en cas d'échec du plan d'affectation «A la Coulaz 2»

En cas d'échec du plan d'affectation «A la Coulaz 2», la Commune de Payerne cédera dès le constat de cet échec à Implenla Immobilien AG qui pourra affecter:

- les places de stationnement intérieures numéros 114 à 124 en faveur de la parcelle 5565 (B3);

- les places de stationnement intérieures numéros 125 à 135 en faveur de la parcelle 5567 (B8);

- les places de stationnement intérieures numéros 136 à 146 et extérieure numéro 163 en faveur de la parcelle 5568 (B5);

- la place de stationnement intérieure numéro 208 en faveur de la parcelle 5576 (C2);

- les places de stationnement extérieures numéros 164 et 165 en faveur de la parcelle 5569 (B6);

- les places de stationnement extérieures numéros 1, 2, 127 à 136, 158 à 162, 166 à 181.

Les comparantes sont rendues attentives qu'à ce jour, l'exercice des servitudes ne permet ni leur cessibilité ni leur transformation en servitudes personnelles comme indiqué ci-dessus et que l'ensemble des opérations ci-dessus, y compris la constitution de nouvelles servitudes, requiert dès lors l'accord de l'ensemble des propriétaires des fonds dominants et servants et donc de l'ensemble des propriétaires de la ou des parcelles de dépendance grevées de ces servitudes.

La **Commune de Payerne** s'engage à ses frais à:

- entreprendre toutes les démarches nécessaires à la modification et constitution des servitudes comme indiqué ci-dessus et **Implenla Immobilien AG** à signer tout document et acte qui lui seront soumis dans ce but;

- constituer toutes servitudes nécessaires à la mise en œuvre du futur plan d'affectation «A la Coulaz 2» et permettant la construction et l'exploitation sur les parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) du futur Etablissement Médico-Social.

5. Règlement d'utilisation et de gestion des parcelles de dépendances

Les règlements d'utilisation et de gestion des parcelles de dépendance devront également être modifiés pour tenir compte de l'ensemble des modifications prévues au terme du présent acte.

6. Etapas du plan partiel d'affectation «A la Coulaz»

En parallèle au développement du nouveau plan d'affectation «A la Coulaz 2», la **Commune de Payerne** s'engage à poursuivre le développement des futures nouvelles étapes de construction d'**Implenia Immobilien AG** prévues dans le cadre du plan partiel d'affectation « A la Coulaz » actuellement en vigueur et de soumettre à enquête publique tout projet de construction qui sera présenté par **Implenia Immobilien AG** dans un délai maximum de trois (3) mois dès le dépôt du projet, pour autant que celui-ci soit complet et conforme aux dispositions du présent acte, au règlement du plan partiel d'affectation «A la Coulaz» et à toutes autres dispositions légales en vigueur. Le dépôt à enquête publique de tout projet (en totalité et ou en partie) présenté par **Implenia Immobilien AG** à la **Commune de Payerne** devra être effectué indépendamment de l'avancement du développement du plan d'affectation «A la Coulaz 2» qui ne devra pas impacter, directement et/ou indirectement, le développement du plan partiel d'affectation «A la Coulaz».

A cet égard, la **Commune de Payerne** s'engage à modifier et respecter les étapes de réalisation convenue ci-dessus.

Concernant la demande de permis de construire pour la construction du futur Etablissement Médico-Social compris dans la nouvelle étape 3bis comprenant les parcelles 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5), le permis de construire ne pourra être délivré, ce que la **Commune de Payerne** accepte expressément, que moyennant réalisation des conditions suivantes:

(i) les aires de construction de l'ensemble de la nouvelle étape 2bis aient déjà obtenu le ou les permis de construire en force tous délais de recours échus au plus tard pour le 31 décembre 2025, **Implenia Immobilien AG** s'engageant à déposer la ou les demandes de permis de construire de la nouvelle étape au plus tard pour le 31 décembre 2024.

(ii) la **Commune de Payerne** ait procédé aux mutations au Registre foncier des parcelles 5572 (D2) et 5573 (D3), conformément à ce qui est prévu ci-dessus. _____

Pour autant que les deux conditions réservées ci-dessus soient réalisées dans les délais, **Implenia Immobilien AG** s'engage à mettre à disposition de la **Commune de Payerne**, au plus tard le 31 décembre 2026, les réseaux tels que définis dans le procès-verbal CoPil 2021/1 du 9 juin 2021, dont une copie, signée des parties et légalisée est annexée à la minute du présent acte.

Il est toutefois précisé que les parcelles devant encore être acquises par **Implenia Immobilien AG** conserveront leur caractéristique constructible tel qu'établie par le plan partiel d'affectation «A la Coulaz» régissant dites parcelles et tel que modifié par les chiffres I à III et V du présent acte. _____

8. Droit de préemption légal découlant de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) _____

Dans le cadre des dispositions des articles 31 et suivants de la Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et de ses éventuelles actualisations, la **Commune de Payerne**: _____

a) déclare expressément et pour autant que de besoin, conformément à l'article 36 de dite Loi, renoncer purement et simplement à l'exercice de son droit de préemption légal et à céder son droit à l'Etat, à l'occasion de la vente des parcelles objet du présent acte à l'acheteuse **Implenia Immobilien AG** aux prix arrêtés au terme du présent acte: _____

b) s'engage d'ores et déjà en raison des particularités liées aux accords intervenus entre parties, à renoncer préalablement à l'exercice de son droit de préemption légal et à céder son droit à l'Etat, à l'occasion de: _____

(i) toute cession par **Implenia Immobilien AG** de son droit d'acquérir les parcelles objet du présent acte à tout tiers, personne physique ou morale, conformément à ce qui est prévu au chapitre II ci-dessus, quand bien même l'identité du ou des cessionnaire(s) et les prix de cession ne sont à ce jour pas encore déterminés; _____

(ii) la vente de tout ou partie des parcelles objet du présent

acte à tout cessionnaire du droit d'acquérir auquel **Implenia Immobilien AG** aura cédé ses droits conformément à ce qui est prévu au paragraphe (i) qui précède. _____

V. Emption _____

Pour garantir les droits de la promettante-acheteuse, la **Commune de Payerne** accorde à **Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilier SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd)**, qui accepte, un droit d'emption sur les parcelles 5566 (B4), 5569 (B6), 5572 (D2), 5573 (D3), 5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4) et 5581 (C8) de Payerne susdésignées.

Ce droit est soumis aux conditions suivantes: _____

Prix total: trois millions trois cent cinquante-cinq mille sept cent septante-sept francs (CHF 3'355'777.-), qui se ventile comme suit: _____

(i) deux millions six cent huitante-sept mille trois cent nonante-sept francs (CHF 2'687'397.-) pour les parcelles 5566 (B4), 5569 (B6), 5576 (C2), 5577 (C6), 5578 (C3), 5579 (C7), 5580 (C4) et 5581 (C8) de Payerne. _____

(ii) six cent soixante-huit mille trois cent huitante francs (CHF 668'380.-) pour les parcelles 5572 (D2) et 5573 (D3) de Payerne. _____

Acompte versé: aucun. _____

Paiement du prix de vente et exécution de la promesse de vente et d'achat: le jour de la signature des différents actes de vente. _____

Echéance du droit et de son annotation: le 31 décembre 2029.

Cessibilité: le présent droit d'emption est expressément convenu librement cessible en tout ou partie. _____

Au surplus, les conditions du présent acte et celles de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin sous numéro 30'558 de ses minutes gardent leur entière valeur. _____

Les comparantes précisent à nouveau qu'elles renoncent expressément à annoter un droit d'emption en faveur d'**Implenia Immobilien AG** à charge des parcelles 5565 (B3), 5567 (B8), 5568 (B5), 5572 (D2) et 5573 (D3), bien qu'elles fassent parties des accords initiaux, jusqu'à droit connu de l'entrée force ou non dans les délais ci-dessus du plan d'affectation « A la Coulaz 2 »; comme indiqué ci-dessus au chapitre IV, chiffre 1, lettre c), en cas de non entrée en force dudit plan partiel d'affectation, un droit d'emption sera irrévocablement

annoté en faveur d'**Implenia Immobilien AG** à charge desdites parcelles jusqu'au 31 décembre 2029. _____

VI. Clauses particulières, droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Payerne _____

Indépendamment de l'entrée en force ou non, tous délais de recours échus du plan d'affectation « A la Coulaz 2 », les effets de la présente prolongation seront automatiquement prolongés au-delà du 31 décembre 2028 de la durée réelle du traitement, notamment judiciaire/administratif, des recours qui auraient été formulés à l'encontre des demandes de permis de construire. Ainsi, pour chaque recours qui serait déposé à l'encontre d'une demande de permis de construire, le délai prévu au 31 décembre 2028 serait prolongé d'une durée équivalente à la période allant du jour de la réception de l'opposition jusqu'à son traitement, soit au plus tard lors de l'entrée en force, tous délais de recours échus, de la décision traitant du sort du recours. _____

Il est toutefois expressément convenu que la promettante-acheteuse ou son nommable, aura la faculté unilatérale de renoncer, ce que la **Commune de Payerne** accepte, à l'obtention de permis de construire, entrés en force, pour lui permettre d'acquérir tout ou partie des parcelles non encore transférées à la date du 31 décembre 2028 (dérogation à la condition prévue à la lettre b) du chiffre 12 de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin). La promettante-acheteuse ou son nommable devra informer la Commune de Payerne de sa volonté d'acquérir le solde des parcelles non encore transférées au plus tard le 29 septembre 2028, soit trois mois avant la date d'échéance de la prolongation au 31 décembre 2028. La promettante-acheteuse disposera dans cette hypothèse d'un délai échéant au 29 juin 2029 pour se porter acquéreur du solde des parcelles non encore transférées et d'en payer intégralement le prix d'achat. _____

Droit de préemption qualifié en faveur de la Commune de Payerne _____

Afin de lutter contre toute spéculation immobilière portant sur les seules parcelles non encore transférées à la date du 31 décembre 2028, mais qui pourront l'être en vertu des dispositions du présent acte, la

promettante-acheteuse s'engage et fera reprendre cet engagement par tout tiers acquéreur (nommable), à constituer en faveur de la Commune de Payerne un droit de préemption qualifié pour une période de dix (10) ans dès l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier. _____

Le prix d'exercice du droit de préemption qualifié qui sera indiqué au Registre foncier correspondra au prix d'achat de la parcelle en question, étant précisé que ce droit de préemption ne pourra pas être exercé en cas de vente de lots de propriété par étages qui pourrait être constituée par l'acquéreur de la parcelle. _____

VIII. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger _____

Eu égard à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger concernant la société *Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilien SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd.)*, le notaire soussigné produit en annexe à la minute du présent acte: _____

- une copie d'une décision rendue le 2 février 2022 par le Conseil du district de Bülach constatant notamment que la société *Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilien SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd.)* n'est pas assujettie au régime de l'autorisation prévu par la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; cette décision est entrée en force pour ne pas avoir été contestée; un exemplaire de cette décision, signé par *Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilien SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd.)* et légalisé est annexé à la minute du présent acte; _____

- une attestation datée du 15 septembre 2022 de la société *Implenia AG* (société-mère de *Implenia Immobilien AG*) confirmant que ni les rapports de participation ni ceux de financement n'ont subi de changement important depuis la décision du 2 février 2022; _____

- une attestation délivrée le 15 septembre 2022 par la société *Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilien SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd.)* confirmant qu'elle n'agit pas à titre fiduciaire pour le compte de personnes à l'étranger. _____

IX. Litiges

Pour tous les conflits qui pourraient découler de l'exécution, de l'inexécution ou de l'interprétation du présent contrat, les parties font élection de domicile attributif de for exclusif et de juridiction au Greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation des immeubles.

X. Frais

Sans déroger à la solidarité légale des parties, les frais du présent acte et tous ceux qui en découlent, notamment de son inscription au Registre foncier, seront à la charge de chacune des parties, à raison d'une demie pour chacune d'elles.

En revanche, tout demi-droit de mutation qui sera notifié à la promettante-acheteuse en raison de l'abandon partiel du droit d'acquérir sera à la charge de la **Commune de Payerne**.

XI. Dépôt tardif

Les comparantes autorisent le notaire soussigné à déposer la copie du présent acte au Registre foncier en dehors du délai légal, mais au plus tard dans les 20 jours dès l'entrée en force, tous délais de recours échus, de la décision du Conseil communal de la Commune de Payerne ratifiant le présent acte. Sitôt la décision entrée en force, la **Commune de Payerne** s'engage à transmettre dans les cinq (5) jours au notaire soussigné une copie partielle du procès-verbal de la séance du Conseil communal portant sur ce point, accompagnée d'une attestation confirmant l'entrée en force de la décision.

XII. Prolongation des effets de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin, à Echallens le 12 août 2013 sous numéro 30'558 de ses minutes

Dans l'hypothèse où la procédure de ratification du présent acte par le Conseil communal de la Commune de Payerne n'a pas abouti au plus tard le 31 décembre 2022, les comparantes conviennent de prolonger automatiquement les effets de l'acte de *Promesse de vente et d'achat* instrumenté par le notaire Michel Mouquin, à Echallens le 12 août 2013 sous numéro 30'558 de ses minutes jusqu'au 30 avril 2023.

Réquisitions pour le Registre foncier: _____

1. Dépôt tardif. _____

2. Annotation: droit d'emption en faveur de **Implenia Immobilien AG (Implenia Immobilier SA) (Implenia Immobiliare SA) (Implenia Real Estate Ltd)**, échéant le 31 décembre 2029. _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent, puis le signent avec lui, séance tenante, à Payerne, le seize septembre deux mille vingt-deux. _____

La minute est signée: E. Küng (LS) C. Combremont – F. Lobeck – P. Jamer – Ch. Fischer, not. _____