



COMMUNE DE CORCELLES
Près Payerne
MUNICIPALITE
Tél. 026/662.43.43
commune@corcelles.ch

1562 Corcelles, le 29 octobre 2024

**AU CONSEIL COMMUNAL DE
CORCELLES/Payerne**

PREAVIS N° 07/2024

**Octroi d'un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) sur la parcelle n° 1010
en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE)**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Avec la croissance importante de la population depuis plusieurs années dans les communes membres de l'ASIPE, les besoins en termes de salles de classe ont fortement augmenté.

Dans le plan de développement 2016 de l'ASIPE, la pertinence d'un projet de nouveau complexe scolaire à Corcelles avait déjà été identifié. L'achat en 2020 (préavis 10/2019) par la Commune de Corcelles des parcelles n° 1010 et 1011 sises à la rue du Collège (anciennes propriétés de l'hoirie Charles-Edouard et Michel Rapin) a permis de confirmer cette intention.

Au début de la législature 2021-2026, le comité de direction de l'ASIPE a actualisé son plan de développement, afin de pouvoir planifier les besoins en infrastructures jusqu'en 2030 environ.

La construction d'un nouveau complexe scolaire pour l'établissement primaire de Payerne-Corcelles (EPPC) fait partie de ce plan de développement.

Dès lors, et dans le cadre de l'étude de faisabilité d'un nouveau complexe scolaire à Corcelles-près-Payerne, le comité directeur de l'ASIPE s'est approché de la Municipalité pour ériger ce futur collège sur les deux parcelles précitées

Ces dernières ont désormais été regroupées en une seule parcelle désignée comme suit :

2 PARCELLE COMMUNALE

2.1 Extrait du registre foncier – Parcelle 1010

Commune politique :	Corcelles-près-Payerne
Tenue du registre foncier :	fédérale
Numéro d'immeuble :	1010
E-GRID :	CH 94458 39805 19
Surface :	7'424 m ²
Désignation de la situation :	Derrière-chez-Chapuis, Rue du Collège 21

Couverture du sol :	Bâtiments 696 m ² Accès, place privée 519 m ² Pré-champ 6'209m ²
Estimation fiscale :	CHF 515'000.00 (11.04.2024)

2.2 Bail à ferme

Cette parcelle est libre de tout bail à ferme ou autre location.

3 TRAVAUX PREVUS

Après l'entrée en vigueur d'une modification du PGA pour ce secteur, actuellement à l'étude et qui fera l'objet d'une adoption par le Conseil communal, l'ASIPE prévoit la construction d'un complexe scolaire qui comprendra :

- 16 classes, 2 salles de dégagement, 3 salles multiusage ;
- des locaux administratifs pour l'EPPC, à savoir : bureaux, salles de conférence, bureaux PPLS (psychologue, psychomotricien et logopédie en milieu scolaire) et infirmerie ;
- une bibliothèque scolaire ;
- des locaux pour l'accueil parascolaire ;
- des locaux de service (local concierge, stockage, déchetterie, chauffage) et des sanitaires en suffisance ;
- une salle de gymnastique double ;
- des espaces extérieurs et infrastructures de détente et de loisirs, notamment un préau équipé en terrain de sport, un préau couvert, des abris à vélos, etc.

Au stade de projet, le montant désormais estimé pour la réalisation de cette construction est de CHF 28 mios, à charge de l'ASIPE. La mise en service des bâtiments est prévue pour la rentrée d'août 2027.

4 OBJET DU DDP

La commune de Corcelles-près-Payerne constitue en faveur de l'ASIPE une servitude personnelle de droit de superficie ayant le caractère de droit distinct et permanent au sens des articles 779 à 779 lettre 1 du Code civil suisse sur l'immeuble n° 1010 de Corcelles-près-Payerne.

L'assiette de la servitude est pour une surface de 7'424 m² située sur l'immeuble 1010 de Corcelles-près-Payerne. Cette surface est hachurée en rouge sur le plan annexé à ce préavis.

Les éléments principaux du DDP seront les suivants :

- Durée du DDP : 80 ans
- Rente annuelle : selon l'art. 26 des statuts de l'ASIPE, les communes associées ont l'obligation de mettre à disposition, soit sous la forme d'un droit de superficie, soit par une aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments. Aucun prix n'est donc fixé pour la présente constitution du DDP, de même qu'aucune redevance.
- Le DDP est cessible et transmissible sous condition de l'accord de la Commune.
- La Commune, en tant que propriétaire du bien-fonds, bénéficie d'un droit de préemption contre tout acquéreur du droit de superficie.
- Ce DDP sera acté à la condition de la délivrance du permis de construire du futur collège.
- Pour plus de détails, se référer au projet d'acte constitutif notarial. Les frais de l'acte notarié seront intégralement pris en charge par l'ASIPE, bénéficiaire du droit.

5 CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de demander au Conseil communal la nomination d'une commission pour étude et rapport sur cet objet. M. Laurent Cosendai, municipal et M. Daniel Givel, syndic, sont à disposition de ladite commission pour tout complément d'information.

En conclusion, nous vous proposons de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la commission sur le préavis no 07/2024, décide :

Art. 1

D'autoriser la Municipalité à constituer, pour une durée de 80 ans et aux conditions décrites dans le préavis, un droit distinct et permanent de superficie sur la parcelle communale n° 1010, d'une surface totale de 7'424 m², en faveur de l'Association scolaire intercommunale de Payerne et environs (ASIPE).

Art. 2

D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette opération.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE:

Le Syndic:

D. Givel

(LS)

Le Secrétaire :

J.F. Pahud

Projet n° 4 du 11 octobre 2024

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE A TERME CONDITIONNELLE

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

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE**, _____
son syndic Daniel GIVEL et son secrétaire municipal Jean-François PAHUD, tous deux
domiciliés à Corcelles-près-Payerne, qui l'engagent par leur signature collective et qui
justifient au surplus de leurs pouvoirs par la production d'un extrait du procès-verbal de
la séance du Conseil communal de Corcelles-près-Payerne du ... décembre 2024, pièce
produite pour demeurer ci-annexée, _____

ci-après nommée "la propriétaire du sol", _____

et d'autre part : _____

au nom de l'**ASSOCIATION SCOLAIRE DE PAYERNE ET ENVIRONS ASIPE**,
association intercommunale dont le siège est à Payerne, _____
son président Nicolas SCHMID, domicilié à Payerne, et son directeur administratif Pierre-
Alain LUNARDI, domicilié à Montagny-près-Yverdon, qui l'engagent par leur signature
collective, _____

ci-après nommée "la superficiaire" ou "l'ASIPE". _____

Les comparantes ès qualités conviennent ce qui suit : _____

La **COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE** constitue en faveur de l'ASIPE, qui
accepte, une servitude personnelle et cessible de _____

DROIT DE SUPERFICIE

ayant le caractère de droit distinct et permanent au sens des articles 675 et 779 à 779 l du
Code civil (CC) sur l'immeuble désigné comme suit au Registre foncier : _____

Propriétaire : COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE

COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE

<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>	<u>Derrière-chez-Chapuis – Rue du Collège 21</u>	<u>m2</u>	<u>E.F.</u>
1010	5	bâtiment agricole	131	
		numéro d'assurance 529		
		habitation	83	
		numéro d'assurance 569		
		bâtiment agricole	419	
		numéro d'assurance 644		
		bâtiment	42	
		numéro d'assurance 795		
		bâtiment	5	
		numéro d'assurance B 25		
		bâtiment	16	
		numéro d'assurance B 38		
		accès, place privée	519	
		champ, pré, pâturage	<u>6'209</u>	
		SURFACE TOTALE	7'424	515'000

Etat des droits et charges

intéressant la parcelle 1010 de Corcelles-près-Payerne

A.- Annotation – Gage immobilier

Néant

B.- Servitude

Numéro 003-97090 (droit et charge): passage à char (ID.003-2005/001021)

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

L'assiette de la servitude est constituée par la surface de l'entier de la parcelle 1010 de Corcelles-près-Payerne ci-dessus désignée ; elle sera désignée comme suit au Registre foncier :

COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE

<u>Feuillet</u>	<u>Fol.</u>	<u>Derrière-chez-Chapuis – Rue du Collège 21</u>	<u>m2</u>	<u>E.F.</u>
(3668)	5	<u>Droit de superficie distinct et permanent</u>		
		<u>sur parcelle 1010 comprenant :</u>		
		bâtiment agricole	(131)	
		numéro d'assurance 529		
		habitation	(83)	
		numéro d'assurance 569		

bâtiment agricole	(419)	
numéro d'assurance 644		
bâtiment	(42)	
numéro d'assurance 795		
bâtiment	(5)	
numéro d'assurance B 25		
bâtiment	(16)	
numéro d'assurance B 38		
SURFACE TOTALE	(7'424)	en rév.

Les clauses et conditions du droit de superficie sont les suivantes : _____

1.- Garanties de la propriétaire

La COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE garantit que l'affectation de l'immeuble grevé du droit de superficie n'est actuellement pas remise en cause par les autorités et que la parcelle 1010 de Corcelles-près-Payerne est en tous points conforme à la législation en vigueur à ce jour. _____

L'immeuble objet de la parcelle 1010 de Corcelles-près-Payerne est grevé sans garantie, notamment quant à l'état du sous-sol. Les comparantes ès qualités n'ont pas établi un état des lieux. Les représentants de la superficière ayant procédé à plusieurs visites, ils déclarent accepter l'immeuble dans son état actuel. _____

2.- Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779 alinéa 3 et 943 CC, les comparantes ès qualités requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude de superficie précitée, à titre de droit distinct et permanent (DDP). _____

Cet immeuble portera le numéro 3668 du cadastre de Corcelles-près-Payerne. _____

3.- Droit de préemption

Les comparantes ès qualités confirment les droits de préemption de la propriétaire du sol et de la superficière prévus à l'article 682 alinéa 2 CC. _____

4.- Exercice du droit distinct et permanent

Sur l'entier de la surface grevée, soit au-dessus, soit au-dessous, la superficière est autorisée à construire à ses frais un complexe scolaire et toute installation nécessaire à l'exploitation dudit bâtiment. _____

La superficière ès qualités prend en particulier les engagements suivants concernant le bâtiment ou installation objet du présent droit de superficie : _____

- 1.- ne pas modifier son affectation sans l'accord de la propriétaire du sol ; _____
- 2.- le maintenir dans un bon état d'entretien ; _____
- 3.- ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. _____

5.- Prix et redevance

Aucun prix n'est fixé pour la présente constitution de droit distinct et permanent (DDP) de superficie.

Par ailleurs, le présent droit de superficie ne donne donc lieu à aucune redevance annuelle.

6.- Cessibilité et transmissibilité

Le présent droit distinct et permanent (DDP) est stipulé cessible et transmissible.

La propriétaire du sol devra être informée de toute cession projetée par la superficière.

A titre obligatoire, il est convenu que toute cession est subordonnée au consentement préalable de la propriétaire du sol. La propriétaire du sol pourra refuser de consentir à la cession si l'acquéreur :

- a) n'est pas une collectivité publique, ou
- b) ne reprend pas l'ensemble des droits et des obligations qui incombent à la superficière, ou
- c) s'il ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle résulte des contrats de superficie.

La propriétaire du sol a l'obligation de se prononcer dans un délai de trois mois dès réception de la requête de la superficière faite sous pli signature. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement de la propriétaire du sol est présumé.

Jusqu'à la reprise expresse des obligations contractuelles, en particulier financières, l'ancienne superficière en reste débitrice solidaire.

En cas de cession, la propriétaire du sol peut exercer son droit de préemption légal.

7.- Durée

Le présent droit distinct et permanent (DDP) de superficie est stipulé pour une durée de **huitante ans** dès son inscription au Registre foncier.

L'entrée en jouissance, le transfert des profits et des risques ont lieu avec effet immédiat.

Aucun engagement n'est pris en ce qui concerne le renouvellement du présent droit, à son échéance. Une prolongation pourra naturellement être envisagée le moment venu avec l'accord des deux parties.

8.- Effets à l'expiration de la durée

a) Retour des constructions

A l'expiration du droit, les constructions font retour à la propriétaire du sol.

b) Indemnité

Les comparantes ès qualités précisent que l'indemnité équitable prévue à l'article 779 d CC sera basée sur le coût de construction d'un bâtiment semblable au jour de la fin du droit et devra être diminuée des éléments suivants :

- l'amortissement tenant compte du genre de construction ;
- l'exclusion de l'évaluation de toutes les parties intégrantes et accessoires spécifiques à l'utilisation que la superficière a fait du bâtiment et qui ne sont pas nécessaires ni utiles pour la propriétaire du sol ;

- l'exclusion de tous équipements et aménagements extérieurs, quels qu'ils soient. _____
 Tout décompte du coût de construction ou de travaux à plus-value ultérieurs signé des comparantes fera foi pour ce qui est de l'indemnité de retour, de même que tout taux d'amortissement indiqué sur ce décompte. _____

L'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial de la construction et de ses parties intégrantes, augmenté des impenses approuvées par la propriétaire du sol et diminué d'un amortissement fixé à deux pour cent (2 %) l'an. _____

c) Rétablissement de l'état primitif _____

La propriétaire du sol pourra exiger le rétablissement de l'état primitif par les soins et aux frais de la superficière dans les cas suivants : _____

1.- pour l'entier de la construction, si le montant de l'indemnité équitable, calculée sur les bases ci-dessus, est inférieur à dix pour cent (10 %) du coût d'une construction nouvelle équivalente ; _____

2.- pour des aménagements intérieurs ou extérieurs et dans la mesure où la propriétaire du sol apporte la preuve que ces aménagements ont eu lieu sans son consentement et qu'ils empêchent une utilisation rationnelle - mais non spécifique - de la construction. _____

Pour sa part, la superficière a la faculté, de sa propre initiative et à ses frais, de rétablir l'état primitif, à la condition que ce rétablissement soit complet et qu'il porte également sur les équipements et les aménagements extérieurs. _____

d) Annotation _____

Les dispositions qui précèdent concernant le retour des constructions seront annotées au Registre foncier. _____

9.- Retour anticipé _____

a) Principe _____

La propriétaire du sol peut demander le retour anticipé des constructions si la superficière excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations résultant du présent contrat. _____

b) Indemnité _____

En cas de retour anticipé, l'indemnité de retour est calculée ainsi : _____

Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre. _____

Si les travaux approuvés par la propriétaire du sol ont été exécutés, l'indemnité qui serait alors due correspondra à la valeur résiduelle des constructions déterminée par une expertise contradictoire, effectuée par un collège de trois experts ; chaque partie désignera un expert, qui ensemble désigneront à leur tour un troisième expert. _____

Les comparantes ès qualités renoncent à l'annotation des dispositions qui précèdent concernant le retour anticipé des constructions. _____

10.- Responsabilité civile

La superficiaire est civilement responsable à l'égard de la propriétaire du sol ou des tiers pour tout dommage dû à la construction, l'entretien, le renouvellement, l'existence ou l'exploitation de ses constructions ou installations. Si la propriétaire du sol doit assumer des coûts en relation avec dites constructions ou installations de la superficiaire, elle peut lui en demander le remboursement.

11.- Assurances

La superficiaire doit conclure une assurance incendie et responsabilité civile. Elle conclura en outre une assurance responsabilité civile pour les risques liés à la construction. La superficiaire peut être tenue par la propriétaire du sol de présenter les polices d'assurances.

12.- Conditions suspensives

La présente constitution de DDP de superficie est soumise aux deux conditions suspensives suivantes qui sont cumulatives :

A.- le Conseil intercommunal de l'ASIPE doit autoriser l'ASIPE à accepter (1) la constitution d'un DDP de superficie en sa faveur, objet du feuillet 3668 de Corcelles-près-Payerne, dite autorisation devant être définitive et exécutoire, tout délai référendaire étant échu, et (2) l'octroi du crédit de construction nécessaire au financement du complexe scolaire ;

B.- l'ASIPE doit obtenir une autorisation définitive et exécutoire de construire un complexe scolaire sur le DDP de superficie précité, la construction devant être conforme aux législations et règlements fédéraux, cantonaux et communaux en vigueur au moment de la mise à l'enquête publique.

Pour autant que les deux conditions suspensives soient remplies, tous délais de recours étant échus, le notaire soussigné requerra l'inscription du DDP de superficie en faveur de l'ASIPE au Registre foncier.

13.- Caducité de l'acte – ultime délai

Pour le cas où l'une ou l'autre des deux conditions suspensives réservées sous chiffre 12.- ci-dessus ne pourrait être entièrement réalisée d'ici au **28 novembre 2025**, pour quelque cause que ce soit et tout délai de recours étant échu, le présent acte serait caduc.

Dans ce cas, les parties seraient déliés de toutes obligations découlant pour elles du présent acte, sous réserve des frais inhérents au présent acte incombant à l'ASIPE.

Au vu de ce qui précède, les comparants ès qualités conviennent d'un ultime délai au **28 novembre 2025** pour l'exécution du présent acte. Les parties auront la faculté de prolonger cet ultime délai pour autant qu'elles s'entendent entre elles.

14.- Cas de non-exécution - pénalité

Si les deux conditions suspensives réservées sous chiffre 12.- ci-dessus sont remplies et que l'une ou l'autre des parties ne peut ou ne veut s'exécuter, quelles qu'en soient les causes, la partie fautive aura le choix :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat, tous dommages et intérêts pour exécution tardive restant réservés, _____

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et exiger le versement de la somme de cinquante mille francs (Fr. 50'000.--), à titre de clause pénale. _____

_____ 15.- Contrat ferme et exécutoire _____

Sous réserve de la réalisation des deux conditions suspensives fixées sous chiffre 12.- ci-dessus, le présent contrat est ferme et exécutoire, aucune des parties ne pouvant s'en délier par le paiement d'un dédit. La teneur du chiffre 13.- ci-dessus est réservée. _____

_____ 16.- Litiges _____

Pour tout litige susceptible de naître au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte, les comparantes 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. _____

_____ 17.- Frais _____

Les frais du présent acte et les émoluments du Registre foncier incombent à l'ASIPE. _____
Cette dernière requiert l'application de l'article 3, alinéa 1, lettre a) bis LMSD qui exonère du droit de mutation la présente constitution de droit de superficie. _____

_____ Réquisitions pour le Registre foncier _____

- 1.- Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent (DDP) _____
- 2.- Annotation : conditions de retour de la construction _____

_____ **D O N T A C T E** _____

lu par le notaire aux comparantes qui, ès qualités, l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Payerne, le ... janvier deux mille vingt-cinq. _____