

**Au Conseil communal
1462 Yvonand**

Yvonand, le 26.05. 2025

Préavis municipal No 2025/07

Concerne : **Achat de la parcelle n°618 pour la réalisation d'une zone scolaire sportive.**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

Dans le cadre de l'agrandissement du complexe scolaire de Brit sur la parcelle n°621, il est nécessaire de déplacer les terrains de sport actuellement situés au sud de cette parcelle. La Municipalité a donc entrepris des démarches pour trouver un terrain susceptible d'être aménagé pour créer une nouvelle zone scolaire sportive.

Les parcelles à proximité du complexe scolaire existant et d'une surface suffisante pour accueillir le projet, sont toutes affectées en surfaces d'assolement (SDA). Finalement, le choix de la Municipalité s'est porté sur la parcelle n°618 qui présente un maximum d'avantages pour répondre à nos besoins.

L'élaboration d'un nouveau plan d'affectation (PA) Mortaigue dédié à cette activité a été nécessaire. Il a été établi par notre mandataire et transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour l'examen préalable le 28 octobre 2024. Suite au retour du canton en date du 4 février 2025, les adaptations nécessaires au dépôt final sont en cours d'élaboration.



2 Descriptif de la parcelle

La parcelle n°618 a une surface de 33'102 m² affectée en SDA. En propriété de l'hoirie Payot elle est cultivée par M. Robert Beutler au bénéfice d'un bail à ferme. Elle est située sur la rive gauche de la Menthue et présente une proximité idéale pour les activités sportives scolaires.

3 Modalité d'achat

La Municipalité a entrepris des démarches auprès du propriétaire afin de lui expliquer les enjeux ainsi que la réelle nécessité de la commune de réaliser cet achat dans un but d'utilité publique. Cela permettra de répondre aux besoins pour l'éducation de nos plus jeunes citoyens d'Yvonand et ceux des communes faisant partie de l'Association scolaire intercommunale Yvonand et environs (ASIYE). En constante augmentation, le nombre d'élèves devrait être proche du millier à l'horizon 2030.

Des négociations intenses et longues ont alors été menées d'une part avec le propriétaire et d'autre part avec les instances cantonales pour trouver une solution convenable. Suite à la demande d'estimation foncière, les propositions de départ étaient de CHF 5.-/m² pour la commune contre 120.-/m² pour le propriétaire. Le prix final négocié a été arrêté à CHF 85.- par m².

Un projet de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption a été établi devant notaire.

Les conditions cumulatives ci-dessous devront être réalisées :

- a. l'adoption du plan d'affectation définitif et exécutoire qui permettra le changement de zone de la parcelle n°618 d'Yvonand en zone d'utilité publique et en zone verdure ;
- b. l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation de l'école publique sur la parcelle n°621 d'Yvonand ;
- c. l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation du projet envisagé sur la parcelle n°618 d'Yvonand ;

La constitution d'une servitude personnelle de « canalisation d'eau pour arrosage et ouvrages accessoires » avec M. Robert Beutler est en cours d'inscription au Registre foncier. Elle devra être constituée avant l'exécution de l'acte de vente.

4 Coût et Financement

Le prix de vente a été fixé comme suit :

Type de zone	Surface [m ²]	Prix achat [CHF/m ²]	Montant [CHF]
Zone sportive	29'500	85	2'507'500
Zone de transition	3'602	5	18'010
Total	33'102		2'525'510

Le financement sera réalisé par un emprunt aux meilleures conditions du marché

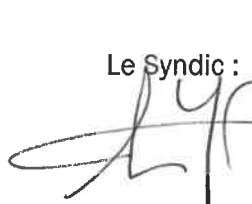
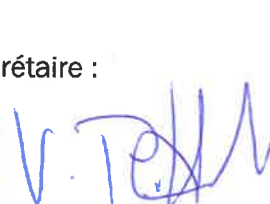
5 Conclusion

En conclusion, la Municipalité souhaite que le Conseil Communal, après avoir entendu les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad-hoc, prenne les décisions suivantes :

1. **d'autoriser** l'achat de la parcelle n° 618 aux conditions définies dans l'acte de vente.
2. **d'accorder** le crédit nécessaire de CHF 2'525'510.00. Le compte d'investissement 34100.500.0 est ouvert à cet effet ;
3. **de financer** cet achat par un emprunt aux meilleures conditions du moment et dans le cadre du plafond d'emprunts de la législature 2021-2026.

Nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  La Secrétaire : 
Philippe Moser  Viviane Potterat

Annexes : Plan de la parcelle du PA Mortaigue
Projet acte notarié Vente à terme conditionnelle & droit d'emption du
19.03.2025.

Municipal délégué : Cyril Ottonin, Municipal

Commune d'Yvonand

PLAN D'AFFECTATION

Carton de Vies, Canton du Jura-Nord-est

Mortaigue

Plan n° : 1/1



N° d'étape : 2025	Dessiné par : SHB	Échelle : 1:1000
Phase : Etape préliminaire	Dessiné le : 03.10.2024	Format : DIN A3
Responsable : DCL	Imprimé le : 03.10.2024	

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du :Soumis à l'enquête publique
du :

au :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du :Approuvé par le Département compétent
Le 10/10/2024, le :

Le Président :

Le Secrétaire :

Le Chef de département :

Entre en vigueur le :

LÉGENDE

- Périmètre du plan d'affectation
- Distance inconstructible à dix mètres de la limite forestière (art. 27 LVR)

AFFECTATIONS

- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (PUB)
- Zone agricole 16 LAT (AGS)

AIRES

- Autre périmètre superposé - Aire des installations sportives
- Autre périmètre superposé - Aire des constructions
- Autre périmètre superposé - Secteur de transition paysagère

PATRIMOINE

- Périmètre archéologique

ENVIRONNEMENT

- Secteur de restriction lié aux dangers naturels
- Secteur de restriction - Inondation

ETAT FONCIER

N° parcelle	Propriétaire	Superficie comprise dans le PA (m2)
518	Payot Sylvie, Thierry, Hervé, Olivier Marica Antoine, Fleuret Nathalie ainsi que Willi Anne	33'101
Total		33'101

Plan établi sur la base des diemmes cadastrales du 27.02.2024, fournies par le
bureau Jacques-Poinet SA, ingénieurs géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains.

Authentifié le :

Signature :

Projet du 19 mars 2025

Etude
Mireille Petermann Amado Ribeiro
Notaire
1400 Yverdon-les-Bains

**VENTE A TERME
CONDITIONNELLE
&
DROIT D'EMPTION**

Devant Mireille **PETERMANN AMADO RIBEIRO**, notaire à Yverdon-
les-Bains, _____

se présentent : _____

d'une part : _____

1.- Monsieur Hervé François **PAYOT**, célibataire, né le 12 mai 1960,
originaire de Corcelles-près-Concise (VD), domicilié à 1093 La Conversion, Chemin des Brûlées 52, -

2.- Madame Nathalie Agnès **FLEUROT**, née Payot, mariée, née le
6 octobre 1966, originaire de Corcelles-près-Concise (VD), domiciliée à 1093 La Conversion, Chemin
des Brûlées 15, _____

3.- Madame Sylvie Claudine **PAYOT**, divorcée, née le 30 octobre 1956,
originaire de Corcelles-près-Concise (VD), domiciliée à 1009 Pully, Avenue des Roses 1, _____

4.- Monsieur Thierry André **PAYOT**, célibataire, né le 27 février 1962,
originaire de Corcelles-près-Concise (VD), domicilié à 1132 Lully, Chemin de Rossan 3, _____

5.- Madame Anne Christine **WILLI**, née Payot, mariée, née le 18 octobre 1953, originaire d'Ehrendingen (AG), domiciliée à 1302 Vufflens-la-Ville, Chemin des Mainnesses 4,

6.- Monsieur Olivier Maurice Anthonie **PAYOT**, marié, né le 14 juillet 1956, originaire de Corcelles-près-Concise (Vaud), domicilié à 1256 Troinex (Genève), Chemin Jacques Ormond 28,

d'autre part :

au nom de la Municipalité de la **COMMUNE D'YVONAND**,

- Philippe **MOSER**, domicilié à Yvonand, Syndic,
- Carolane **PETRUCCI**, domiciliée à Yvonand, Secrétaire municipale, -

qui engagent valablement dite Commune par leur signature collective à deux.

La Municipalité agit sur la base d'un extrait des délibérations du Conseil Communal dans sa séance du , qui restera ci-annexé en photocopie conforme.

I. Exposé

Les comparants exposent ce qui suit :

A. Hervé Payot, Nathalie Fleurot, Sylvie Payot, Thierry Payot, Anne Willi et Olivier Payot sont propriétaires de la parcelle 618 d'Yvonand ci-après désignée :

Chapitre de :

PAYOT Hervé, né le 12 mai 1960, **FLEUROT** Nathalie (Payot), née le 6 octobre 1966, **PAYOT** Sylvie, née le 30 octobre 1956, **PAYOT** Thierry, né le 27 février 1962, **WILLI** Anne (Payot), née le 18 octobre 1953, en copropriété collective pour 946/1000, communauté héréditaire, et **PAYOT** Olivier, né le 14 juillet 1956, copropriété simple pour 54/1000. —

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>COMMUNE D'YVONAND (5939)</u>	<u>Surfaces</u> <u>m²</u>	<u>Estim.</u> <u>fiscale</u>
618	21	<u>Mortgage</u> Pré-champ	33'102	17'000

Etat des droits et charges actuels :

Gage immobilier :

Néant.

Certaines restrictions légales de la propriété foncière, fondées sur le droit public et privé, telles que celles résultant du règlement communal sur les constructions, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

B. La Commune d'Yvonand a l'intention d'acheter la parcelle 618 d'Yvonand afin d'y effectuer des constructions et aménagements, pour la pratique du sport notamment, pour l'école publique qui devrait être érigée sur la parcelle [] d'Yvonand. _____

C. Afin que ce projet puisse être finalisé, les conditions cumulatives suivantes devront être réalisées : _____

a) l'adoption du plan d'affectation définitif et exécutoire qui permettra le changement de zone de la parcelle 618 d'Yvonand en zone d'utilité publique et en zone verdure ; —

b) l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation de l'école publique sur la parcelle [] d'Yvonand ; _____

c) l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation du projet envisagé sur la parcelle 618 d'Yvonand. _____

D. Un bail à ferme est en cours sur la parcelle 618 d'Yvonand en faveur de Robert Beutler. Ce bail à ferme sera résilié et Robert Beutler bénéficiera en lieu et place d'une servitude personnelle de « Canalisation d'eau pour arrosage et ouvrages accessoires ». _____

II. Clauses et conditions de la vente

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

Hervé Payot, Nathalie Fleurot, Sylvie Payot, Thierry Payot, Anne Willi et Olivier Payot déclarent vendre à la Commune d'Yvonand, par l'intermédiaire de ses représentants, qui accepte d'acquérir, la parcelle 618 d'Yvonand susdésignée. _____

Cette vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes : _____

1.- L'immeuble sus-désigné sera transféré à l'acquéreur dans son état actuel dont la Commune d'Yvonand déclare avoir bonne connaissance, avec ses parties intégrantes et ses accessoires, et sur la base de la contenance portée au Registre foncier. Les vendeurs s'engagent à ne lui apporter, d'ici au jour du transfert de propriété, aucune modification d'ordre juridique ou matériel sans le consentement écrit de l'acquéreur. L'usure normale est réservée. _____

La vente a lieu sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue. L'acquéreur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts. Le prix de vente convenu ci-après tient compte de cette renonciation. _____

L'article 199 du Code des obligations relatif aux défauts frauduleusement dissimulés, est toutefois réservé. _____

L'acquéreur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des autorités compétentes sur les règles applicables à l'immeuble vendu et aux immeubles voisins, tels que zone d'affectation, état d'équipement, possibilité de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation. Il déclare également avoir connaissance du projet de modification de la zone d'affectation de l'immeuble vendu en partie zone d'utilité publique et en partie en zone verdure.

A me préciser.
A me préciser.

Quant à la taxe sur la plus-value prévue par les articles 64 et suivants de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en cas d'avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire, elle sera due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement (article 68 alinéa 2 LATC), soit, en l'espèce, les vendeurs, étant précisé que tous les propriétaires ou bénéficiaires répondent solidairement de cette taxe. _____

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, l'immeuble vendu n'a pas subi d'atteintes quelconques à l'environnement. Ils confirment que cet immeuble n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués. _____

2.- Le prix de vente est fixé à la somme de _____

DEUX MILLIONS CINQ CENT VING-CINQ MILLE CINQ CENT DIX FRANCS _____

(FR. 2'525'510.00) _____

Le prix de vente sera réglé le jour de la signature de la réquisition de transfert définitif par un versement de même montant sur le compte-clients de la notaire soussignée, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Mireille Petermann Amado Ribeiro », numéro IBAN CH39 0076 7000 T553 9239 5, ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne. _____

L'immeuble, objet du présent acte, est vendu libre de gage immobilier. _____

3.- L'entrée en jouissance par la Commune d'Yvonand et le transfert des profits et des risques auront lieu le jour du paiement du prix de vente. _____

La parcelle vendue sera transférée libre de bail et d'occupant, sous réserve de la servitude ci-dessous. _____

4.- L'impôt foncier, les primes d'assurances et toutes contributions spéciales ou périodiques à la charge de l'immeuble vendu, pour l'année du transfert de propriété, seront supportés par vendeurs et acquéreur, proportionnellement à leur temps de jouissance comme propriétaires. _____

Un décompte acheteur-vendeurs pour la répartition proportionnelle des charges sera établi par les parties. _____

5.- Les vendeurs attestent qu'ils se sont acquittés et s'acquitteront de toutes dettes, notamment fiscales, antérieures au transfert et pouvant donner lieu à des hypothèques légales inscrites au Registre foncier ou occultes. _____

Informé par la notaire soussignée au sujet de ces hypothèques légales, l'acquéreur renonce à demander une garantie spéciale aux vendeurs. _____

6.- Les frais du présent acte, les émoluments du Registre foncier et les droits de mutation seront supportés par l'acquéreur. _____

L'impôt sur le gain immobilier incombera aux vendeurs. _____

Une somme, correspondant au cinq pour cent du prix de vente, restera consignée en mains de la notaire soussignée, pour garantir le paiement de cet impôt, conformément à la loi. _____

III. Exécution de la vente

1.- Le présent acte est conclu sous réserve de : _____

a) l'adoption du plan d'affectation définitif et exécutoire qui permettra le changement de zone de la parcelle 618 d'Yvonand en zone d'utilité publique et en zone verdure ; —

b) l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation de l'école publique sur la parcelle [] d'Yvonand ; _____

c) l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire qui permettra la réalisation du projet envisagé sur la parcelle 618 d'Yvonand. _____

Si l'une de ces trois conditions n'est pas remplie à l'échéance, le présent acte sera caduc et de nul effet, sans dédit, dommage-intérêts ou peine conventionnelle à verser de part et d'autre. Dans cette hypothèse, les frais du présent acte (notaire et Registre foncier) seront à la charge de l'acquéreur. _____

Toutefois, les comparants peuvent décider, d'un commun accord, de prolonger la validité du présent acte. _____

Si les conditions ci-dessus sont remplies, la signature de l'acte de vente définitif et le paiement du prix de vente auront lieu dans un délai de soixante jours. _____

L'acquéreur peut demander d'acquérir la parcelle, objet du présent acte, en tout temps. _____

2.- La Commune d'Yvonand s'engage à déposer auprès de l'autorité compétente, dans les [] dès la réalisation de la condition a) ci-dessus, les dossiers nécessaires aux mises à l'enquête publique concernant les conditions b) et c). Le projet devra être conforme à la législation et à la réglementation sur les constructions régissant la zone concernée. _____

Les comparants peuvent toutefois décider, d'un commun accord et par écrit, de prolonger le délai fixé pour déposer les demandes de permis de construire. _____

Les vendeurs donnent procuration à la Commune d'Yvonand pour signer tout document utile relatif à la demande de permis de construire pour la parcelle 618 d'Yvonand. Il est précisé que tous les frais inhérents à cette procédure et les honoraires de l'architecte seront à la charge exclusive de l'acquéreur. _____

3.- A la réquisition de la partie la plus diligente, vendeurs et acquéreur seront convoqués par les soins de la notaire soussignée. _____

Si l'une ou l'autre des parties ne se présente pas ou refuse de s'exécuter, après avoir été régulièrement convoquée, l'autre partie aura à son choix, la faculté : _____

- soit de poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires ; _____

[Durée à préciser]

- soit de renoncer à l'exécution du contrat et de demander en lieu et place le paiement d'une somme de deux cent cinquante-deux mille cinq cent cinquante et un francs (Fr. 252'551.00) au titre de peine conventionnelle, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure que l'avis donné à la partie défaillante de sa détermination. _____

Le défaut éventuel de comparution de l'une des parties sera constaté par un procès-verbal authentique. _____

4.- La durée de validité de la présente vente est arrêtée au _____

IV. Constitution de servitude

Un bail à ferme est en cours sur la parcelle 618 d'Yvonand en faveur de Robert Beutler. Les comparants conviennent que ce bail à ferme sera résilié d'ici au transfert immobilier et que Robert Beutler bénéficiera en lieu et place d'une servitude personnelle de « Canalisation d'eau pour arrosage et ouvrages accessoires » que les vendeurs constitueront avec Robert Beutler avant l'exécution du présent acte. _____

Le projet de texte de la servitude personnelle à constituer sera le suivant :

CANALISATION D'EAU POUR ARROSAGE ET OUVRAGES ACCESSOIRES

Fonds servant : La parcelle 618 d'Yvonand susdésignée. _____

Bénéficiaire : Robert Beutler. _____

Assiette : _____

Cette servitude s'exerce sur le tracé teinté en sur le plan du , établi par , signé des comparants et déposé au Registre foncier avec la copie du présent acte. _____

Exercice : _____

Cette servitude autorise l'installation, l'accès, l'exploitation, l'entretien, et le cas échéant, le remplacement, d'une installation d'arrosage. _____

Le bénéficiaire de la servitude s'engage à maintenir en tout temps cette installation en parfait état de propreté et d'entretien et à prendre toutes les mesures utiles pour éviter que son exploitation provoque des inconvénients quelconques dans la jouissance normale de l'immeuble grevé. Il est également responsable des installations techniques et de sécurité, ainsi que de l'exploitation de l'installation et de ses accessoires. _____

Le fonds servant peut aussi utiliser cette installation. _____

Tous les frais relatifs à cette servitude sont à la charge du bénéficiaire et du fonds servant en proportion de leur intérêt selon l'article 741 alinéa 2 du Code civil suisse. _____

_____ A me préciser

Le bénéficiaire s'engage également à accepter tout déplacement des installations de la présente servitude qui empêcheraient la réalisation des constructions/rénovations envisagées par le fonds servant, ceci aux frais du fonds servant. _____

Le propriétaire du fonds grevé et la bénéficiaire s'engagent à faire reprendre par tout ayant cause les engagements résultant de la/les convention(s) séparée(s) signée(s) par les parties en relation avec la présente servitude. _____

Durée : _____

Cette servitude est accordée pour une période indéterminée. _____

Contreprestation : _____

Cette servitude est accordée à titre gratuit. _____

Cessibilité : _____

Cette servitude est incessible mais transmissible. _____

V. Droit d'emption

Afin de garantir les engagements pris ci-dessus, Hervé Payot, Nathalie Fleurot, Sylvie Payot, Thierry Payot, Anne Willi et Olivier Payot déclarent constituer en faveur de la Commune d'Yvonand, un droit d'emption qui sera annoté sur la parcelle 618 d'Yvonand, jusqu'à son échéance fixée au ____.

VI. Dispositions finales

Pour tout ce qui concerne l'exécution, l'inexécution et l'interprétation du présent contrat, les comparants font élection de for exclusif au Tribunal civil compétent du lieu de situation de l'immeuble. _____

Le dépôt du présent acte au Registre foncier par la notaire soussignée aura lieu dans les trente jours. _____

Réquisition pour le Registre foncier : _____

Annotation d'un droit d'emption en faveur de la Commune d'Yvonand, jusqu'au ____.

DONT ACTE, lu par la notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à **YVERDON-LES-BAINS**, le ____ deux mil vingt-cinq. _____

A me préciser.
A me préciser.