

PR13.32PR

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation pour l'échange de 73 m² de la parcelle communale n° 2'301 correspondant à 831 m² de surface brute de plancher constructible dans le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie contre 8 lots dans les propriétés par étages (PPE) à créer sur les parcelles 6423 et 6424 englobées dans le périmètre du quartier précité

une demande d'autorisation pour la démolition du bâtiment 770b sis sur la parcelle communale n°2'301 (ancien Café du Raisin), ainsi que des bâtiments 774a et 774b sis sur la parcelle n°2'302,

une demande d'autorisation pour l'inscription au Registre foncier des servitudes qui permettront l'accès et l'usage public du parc arboré prévu par le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie.



A. La convention foncière	3
B. Le droit à bâtir communal	4
C. Echange : parcelle communale contre droits à bâtir	4
D. Démolitions liées à l'élargissement de la rue de l'Industrie	5
E. Autres éléments fonciers	6

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ce préavis fait suite à l'adoption par le Conseil communal, le 13 décembre 2012, du plan de quartier (PQ) St-Roch-Haldimand-Industrie (PR12.33PR) lequel est maintenant entré en force.

A cette occasion, la Municipalité expliquait que la démarche s'est accompagnée de la signature d'une convention de planification et d'une convention d'équipement, permettant d'équilibrer et d'arbitrer l'intérêt public et les intérêts privés dans un secteur à fort potentiel.

Ce partenariat est emblématique de la volonté de la Municipalité de soutenir les projets contribuant à densifier la ville tout en offrant un développement qualitatif par des exigences en matière d'architecture, d'espaces libres et de gestion de l'énergie.

Le processus touche à son terme, puisque le promoteur peut désormais déposer une demande de permis de construire pour un projet qui représente près de Fr. 60 millions d'investissements. Le remaniement parcellaire doit toutefois être terminé avant toute délivrance de permis.

C'est pourquoi la Municipalité souhaite sceller les accords fonciers dans les meilleurs délais. En effet, la commune est propriétaire d'une parcelle – site de l'ancien Café du Raisin – et, par voie de conséquence, bénéficie d'un droit à bâtir substantiel à raison du nouveau PQ : 831 m² de surface brute de plancher (SBP).

Par ailleurs, la Municipalité souhaite valoriser, sous des modalités non encore arrêtées, ce droit à bâtir communal sous la forme de logements qui seront réalisés par le promoteur, comme pour l'ensemble du parc immobilier.

Enfin, le promoteur, cède gratuitement à la Ville les 868 m² nécessaires à l'élargissement de la rue de l'Industrie, mesure prioritaire du projet d'agglomération agglôY (PR10.53RA).

Il est donc proposé au Conseil communal d'autoriser la Municipalité à conclure cet accord foncier (échange de parcelle contre droits à bâtir) ainsi que d'autoriser la démolition des différents ouvrages pour permettre le déploiement du plan de quartier, et l'inscription de servitudes de passage.

A. LA CONVENTION FONCIÈRE

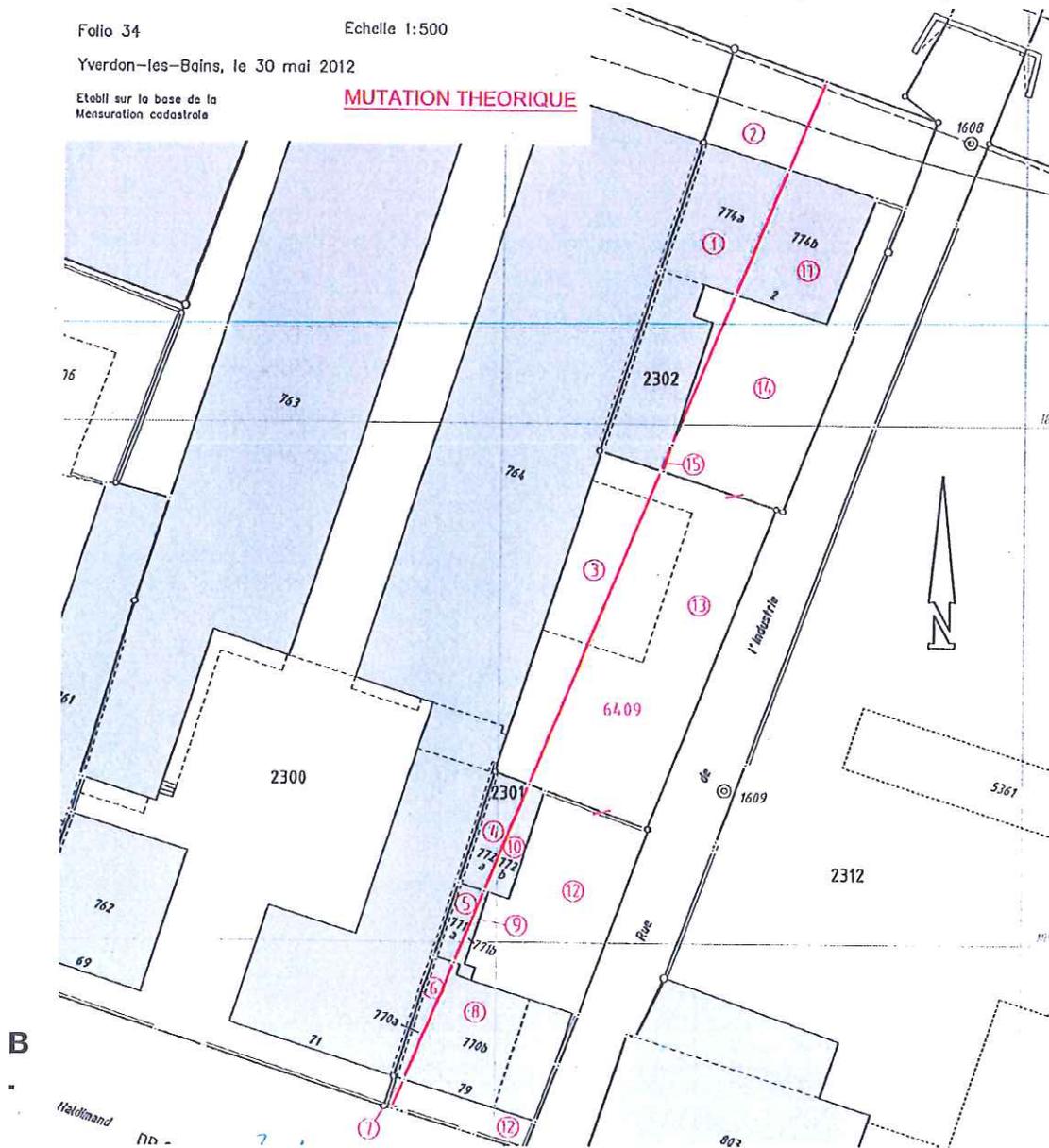
La convention (annexe 1) est conclue entre la ville et les différents propriétaires ou promettant-acquéreurs. Le parcellaire doit en effet être adapté de sorte à garantir la réalisation du projet d'aménagement. Il s'agit d'une exigence de la loi. Par ailleurs, le domaine public (DP) doit aussi être étendu de 1'299 m² pour permettre l'élargissement de la rue de l'Industrie (annexe 2).

En conséquence, la convention prévoit la cession à la Ville à titre gratuit de 868 m² des parcelles 2'300 et 2'302, pour permettre l'élargissement de la rue de l'Industrie (annexe 1 point II.1). Le solde nécessaire à l'élargissement est pris sur la parcelle communale 2'301 de 504 m² : soit 431 m².

La convention est toutefois soumise à la condition que le promoteur (société De Necker Kipling & Cie SA) acquiert l'ensemble des parcelles à construire. C'est pourquoi la Municipalité entend céder les 73 m² (504 m² – 431 m²) de la parcelle communale qui ne

passeront pas au DP de la future rue de l'Industrie (annexe 1 point II.5 ch. 2). Pour l'heure, le promoteur est donc suspendu à la décision du Conseil sur ce point précis.

Plan de mutation établi par le géomètre : la ligne rouge indique la limite du futur DP. Les immeubles 11, 13, 14 et 15 sont détachés des parcelles 2'300 et 2'302 pour constituer le DP. Les immeubles 8, 9, 10 et 12 sont détachés de la parcelle communale 2'301. Le solde de la parcelle communale, soit les immeubles 4, 5, 6 et 7 (73 m²) est cédé gratuitement par la Ville.



ECHANGE : PARCELLE COMMUNALE CONTRE DROITS À BÂTIR COMMUNAL OU PARTS DANS LA PPE

La convention foncière fixe la péréquation foncière proposée par la ville, à savoir la répartition des droits à bâtir au prorata des surfaces des parcelles. La ville reçoit donc 831 m² de surface brute de plancher (SBP) constructible.

L'accord proposé est donc un échange. La ville cède 73 m² de sa parcelle contre les parts de PPE correspondant à ses 831 m² constructibles. Ces biens-fonds entreront donc dans le patrimoine financier communal.

Cet échange permet à la ville d'acquérir des lots dans deux PPE à créer sur les parcelles de base 6423 et 6424 : il s'agira de 5 lots sur la parcelle de base 6423, qui correspondront respectivement à 15/1000èmes, 3 fois 12/1000èmes et 13/1000èmes et de 3 lots sur la parcelle de base 6424, correspondant respectivement à 43/1000èmes, 23/1000èmes et 20/1000èmes de ladite parcelle.

C. APPARTEMENTS À CONSTRUIRE EN PPE

La Municipalité examine actuellement différentes options pour la valorisation de ces droits à bâtir dans un quartier emblématique de l'urbanisation telle qu'elle est pensée aujourd'hui (espaces publics de qualité, mixité fonctionnelle voire sociale).

Trois scénarios s'offrent à elle : la vente au promoteur des 831 m² de droit à bâtir communal, qui nécessiterait une négociation pour en fixer le juste prix ; la réalisation de ces droits à bâtir et le financement par la ville de ladite construction (le promoteur réalisant les appartements de différentes catégories, qui devront alors être acquis par la ville, sans doute au prix de revient) ; finalement, la vente de ces droits à bâtir à la Fondation Yverdonnoise pour le Logement, laquelle financerait la construction d'appartements en PPE, pour offrir ensuite à la location des appartements de différentes dimensions.

La Municipalité n'ayant pas encore abouti dans sa réflexion, et dans le souci de ne pas immobiliser le projet global de construction, présente pour décision, l'opération foncière indispensable au démarrage de la construction.

D. DÉMOLITIONS LIÉES À L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE L'INDUSTRIE

La rue de l'Industrie doit être élargie (PR10.53RA). Il s'agit d'une mesure prioritaire du projet d'agglomération aggroY. Par ailleurs, le promoteur doit pouvoir démolir les bâtiments actuels pour réaliser son propre projet d'aménagement. C'est pourquoi la Municipalité souhaite mettre à l'enquête dans les meilleurs délais la démolition du bâtiment 770b sis sur la parcelle communale n°2'301 (ancien Café du Raisin), ainsi que les bâtiments 774a et 774b sis sur la parcelle n°2'302, qui lui sera en partie cédée par le promoteur.

Les coûts de démolition et de mise en décharge seront pris en charge par le promoteur.

La Municipalité a reçu à mi septembre le retour de l'examen préalable cantonal sur le projet de mise en bidirectionnel de la rue de l'Industrie. Certains aménagements du projet sont demandés qui feront l'objet d'un prochain échange entre le service des routes et la ville.

Une mise à l'enquête du projet définitif devrait pouvoir intervenir en février 2014, sachant que des négociations sont encore en cours pour permettre la désaffectation de l'ancienne voie industrielle. La demande de crédit d'ouvrage devrait être déposée au Conseil, au plus tard en juin 2014. Les travaux débuteraient alors à l'automne avec la création du cheminement de mobilité douce le long du Buron, tandis que les travaux sur la rue de l'Industrie elle-même démarreraient en 2015.

E. AUTRES ÉLÉMENTS FONCIERS

Outre les éléments évoqués ci-dessus, la Convention foncière :

- définit le statut juridique du parc public : une parcelle de dépendance des parcelles constructibles (annexe 1 point II.2) ;
- définit les assiettes provisoires (en attendant le projet définitif d'aménagement) et le contenu des servitudes publiques (annexe 1 point II.3) ;
- fixe le montant de la charge foncière qui garantit la bonne exécution de la convention d'équipement à Fr. 3 millions, montant correspondant à l'estimation des avant-projets d'équipement, y compris le parc public (annexe 1 point II.4).

La Municipalité souhaite donc inscrire les servitudes publiques précitées. Les autres éléments sont cités pour information.

Conclusion

Les autorisations d'aliénation et de démolition sollicitées ici visent à permettre le développement rapide d'un plan de quartier qui a été qualitativement et quantitativement défini pour que les propriétaires privés et la ville puissent défendre leurs visions et intérêts respectifs.

Elle présentera dans les trois mois un nouveau préavis portant sur les modalités exactes de la valorisation de ces droits à bâtir, sachant qu'elle souhaiterait utiliser cette opportunité pour élargir l'offre en logements à des prix acceptables pour des revenus moyens.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante:

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de sa Commission des affaires immobilières, et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide:

Article 1: La Municipalité est autorisée à échanger 73 m² de la parcelle communale n°2'301 correspondant à 831m² de surface brute de plancher constructible dans le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie contre 8 lots dans les propriétés par étages (PPE) à créer sur les parcelles de base 6423 et 6424 d'Yverdon-les-Bains englobées dans le périmètre du plan de quartier précité ;

Article 2: La Municipalité est autorisée à démolir le bâtiment 770b sis sur la parcelle communale n°2'301 (ancien Café du Raisin), ainsi que les bâtiments 774a et 774b sis sur la parcelle n°2'302.

Article 3 : La Municipalité est autorisée à requérir l'inscription au Registre foncier des servitudes qui permettront l'accès au parc arboré prévu par le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie et l'usage public du dit parc.

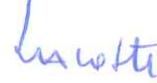
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. von Siebenthal

La Secrétaire :



S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Mme Marianne Savary, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments

Annexe 1 : Convention foncière du 21 juin 2012

Annexe 2 : Foncier avant et après remaniement

Philippe Tanner
docteur en droit - notaire
1350 Orbe

CONVENTION FONCIERE

Par devant **Philippe TANNER**, notaire pour le canton de Vaud,
avec étude à Orbe, _____

comparaissent : _____

D'une première part : _____

La **Commune d'Yverdon-les-Bains**, _____

Ici représentée par son syndic **Daniel von Siebenthal** et sa
secrétaire municipale **Sylvie Lacoste**, tous deux à Yverdon-les-Bains, qui engagent
valablement la Municipalité de dite commune par leur signature collective à deux; _____

D'une deuxième part: _____

Philippe Dubath, originaire de Rougemont, à 1400 Yverdon-les-
Bains, promenade Jean-Jacques Rousseau 5, né le 10 mars 1942, marié; _____

D'une troisième part: _____

LFM logistic & facility management SA, société anonyme dont
le siège est à Yverdon-les-Bains (*numéro fédéral : CH-550-0169548-0*), _____

Variante 1

ici représentée par **Jacques Perrin**, président du conseil
d'administration, qui engage valablement dite société par sa signature individuelle. _____

Variante 2

Ici représentée par **Charles-Denis Perrin**, membre du conseil
d'administration, qui engage valablement dite société par sa signature individuelle. _____

D'une quatrième part: _____

Heilsarmee Immo AG (Armée du Salut Immo SA) (Salvation
Army Immo Ltd.), société anonyme dont le siège est à Berne (*numéro de registre : CH-
035.3.000.658-4*), _____

ici représentée par **Franz Boschung**, président du conseil
d'administration, et **Andreas Stettler**, directeur, qui engagent valablement dite société par
leur signature collective à deux. _____

D'une cinquième part: _____

DE NECKER KIPLING & Cie SA, société anonyme dont le siège est à Nyon (Numéro fédéral CH-550-01017180-9), _____

ici représentée par Paul Fichot, président du conseil d'administration et Ivan Cousin, vice-président du conseil d'administration, qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux. _____

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit : _____

- La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de la parcelle 2301 d'Yverdon-les-Bains ; _____

- Philippe Dubath est propriétaire des parcelles 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains; _____

- LFM logistic & facility management SA – anciennement Carrel SA - est propriétaire des parcelles 2290 et 2292 d'Yverdon-les-Bains; _____

- Heilsarmee Immo AG (Armée du Salut Immo SA) (Salvation Army Immo Ltd.) est propriétaire de la parcelle 2297 d'Yverdon-les-Bains ; _____

- selon plan général d'affectation du sol, approuvé par le Département des infrastructures le 17 juin 2003, les immeubles précités sont actuellement situés dans la zone de la ceinture centrale; _____

- l'indice d'utilisation du sol (IUS) pour cette zone est fixé à zéro virgule huit (0,8) au maximum; _____

- les parcelles susmentionnées – de même que les parcelles 2073, 2287, 2288, 2289 et 2293 d'Yverdon-les-Bains - sont situées dans le périmètre du plan de quartier dénommé « Industrie/ Saint-Roch/ Haldimand », en voie d'élaboration; _____

- à l'initiative de Philippe Dubath et de Carrel SA et avec l'accord des autres propriétaires concernés, un concours d'urbanisme sur invitation portant sur le périmètre du plan de quartier a été organisé en 2008 ; _____

- le concours a été remporté par THIBAUD-ZINGG SA, à Yverdon-les-Bains, désormais chargé de conduire le projet de planification ; _____

- le 26 juin 2010, les propriétaires actuels des parcelles englobées dans le périmètre du futur plan de quartier ont signé avec la Commune d'Yverdon-les-Bains – en sa qualité d'autorité compétente pour l'établissement d'un plan de quartier au sens de l'article 45 LATC également - une « convention de planification » contenant notamment les dispositions suivantes à son article 1.2 : _____

« La présente convention définit principalement : _____

- les Compétences des parties et des mandataires ; _____
- le Périmètre du PQ ; _____
- les Objectifs des études ; _____
- le Programme ; _____
- les Aspects fonciers ; _____
- le Financement » ; _____

- rapport soit pour le surplus à cette convention dont les comparants déclarent avoir parfaite connaissance et dont une photocopie attestée conforme est produite pour demeurer ci-annexée ; _____

- par acte du 17 mars 2010 reçu par le notaire soussigné sous numéro 5'911 de ses minutes, DE NECKER KIPLING & Cie SA a promis d'acquérir de Philippe Dubath, qui a promis de vendre, les parcelles 2294, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 ; _____

- la promesse de vente et d'achat a été assortie d'un droit d'emption annoté au Registre foncier le 29 mars 2010, sous numéro 2010/968 (ID.2010/474) ; _____

- par acte du 23 mars 2010 reçu par le notaire Michel Mouquin, à Echallens, sous numéro 27'261 de ses minutes, DE NECKER KIPLING & Cie SA a promis d'acquérir de Carrel SA – aujourd'hui LFM logistic & facility management SA -, qui a promis de vendre, les parcelles 2290 et 2292; _____

- par acte du 23 mars 2011, reçu par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley, à Yverdon-les-Bains, sous numéro 5'862 de ses minutes, DE NECKER KIPLING & Cie SA a acquis à terme de Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de Lausanne, qui a vendu, une surface de 412 m² provenant de la parcelle 2293 d'Yverdon-les-Bains, soit la nouvelle parcelle 5473 de la même commune ; _____

- cette vente a été assortie d'un droit d'emption annoté au Registre foncier le 25 mars 2011, sous numéro 2011/949 (ID.2011/525) ; _____

- la convention de planification du 26 mars 2010 prévoit notamment : _____

a) l'aménagement, dans le périmètre formé par les parcelles appartenant à LFM logistic & facility management SA, Philippe Dubath, Heilsarmee Immo AG et la Commune d'Yverdon-les-Bains et la nouvelle parcelle 5473 à acquérir par DE NECKER KIPLING & Cie SA, d'un parc arboré accessible au public durant la journée ; _____

b) l'élargissement de la route de l'Industrie ; _____

- ces aménagements sont figurés sur le plan dressé par profil paysage Sàrl, document daté de ce jour, signé par les comparants, légalisé et produit pour demeurer ci-annexé ; _____

- l'élargissement de la route de l'Industrie suppose la cession à la Commune d'Yverdon-les-Bains, puis la décadastration et le transfert au domaine public, d'un bien-fonds de 1299 m² à détacher des parcelles 2300 et 2302, propriété de Philippe Dubath, d'une part, et de la parcelle 2301 appartenant à la commune précitée, d'autre part ;

- le parc arboré doit constituer un immeuble dépendant - au sens des articles 655a du Code civil suisse (CCS) et 95 de l'ordonnance sur le Registre foncier (ORF) - appartenant au propriétaire du ou des immeubles provenant de la division des parcelles appartenant à LFM logistic & facility management SA, Philippe Dubath, Heilsarmee Immo AG et la Commune d'Yverdon-les-Bains, d'une part, et de la nouvelle parcelle 5473, d'autre part ; _____

- afin de garantir l'accès public au parc, des servitudes de passage public à pied et d'usage d'espace public seront constituées à charge de la parcelle de dépendance ; _____

- le projet lauréat du concours d'urbanisme de 2008 arrête à 22'944 m² la surface de plancher déterminante (SPd) – telle que définie par les normes SIA

416 et 421 - applicable aux parcelles appartenant à LFM logistic & facility management SA, Philippe Dubath, Heilsarmee Immo AG et la Commune d'Yverdon-les-Bains ; _____

- le bien-fonds de 1299 m² permettant l'élargissement de la route de l'Industrie devant être cédé à titre gratuit à la Commune d'Yverdon-les-Bains, la SPd fixée dans le projet lauréat du concours d'urbanisme sera augmentée à 24'300 m² ; _____

- l'indice d'utilisation du sol (IUS) applicable aux parcelles concernées – correspondant au rapport numérique entre la SPd et la surface constructible totale des immeubles en cause, de 14'518 m² – sera ainsi désormais de 1.67 (24'300 m² / 14'518 m²) ; _____

- La SPd n'étant pas modifiée à la suite de la cession du bien-fonds permettant l'élargissement de la route de l'Industrie, l'IUS applicable aux parcelles concernées augmentera ainsi proportionnellement ; _____

- afin de permettre la répartition équitable entre les propriétaires concernés de la surface à céder pour permettre l'élargissement de la route de l'Industrie et de la SPd totale de 24'300 m², la Commune d'Yverdon-les-Bains a proposé de recourir au système de la péréquation foncière ; _____

- par la présente convention, les comparants, ès qualités, entendent en particulier : _____

a) confirmer leur accord avec la procédure de péréquation foncière proposée par la Commune d'Yverdon-les-Bains ; _____

b) fixer les modalités de cession du bien-fonds permettant l'élargissement de la rue de l'Industrie ; _____

c) déterminer le statut juridique de la parcelle formant le parc arboré mentionné dans la convention de planification et prendre les engagements appropriés en vue de constituer les servitudes publiques nécessaires. _____

- outre la présente convention, les comparants ont signé ce jour, conjointement avec les propriétaires des parcelles 2073, 2287, 2288, 2289 et 2293 d'Yverdon-les-Bains la convention d'équipement qu'ils se sont engagées à souscrire aux termes de la convention de planification du 26 mars 2010 ; _____

- cette convention, dont les comparants confirment avoir parfaite connaissance, a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné, sous numéro _____

Cela exposé, les comparants sont convenus de ce qui suit : _____

I

PROCEDURE DE PEREQUATION FONCIERE

La Commune d'Yverdon-les-Bains, en sa qualité de propriétaire actuelle de la parcelle 2301 d'Yverdon-les-Bains, Philippe Dubath, en sa qualité de propriétaire actuel des parcelles 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains, LFM logistic & facility management SA – anciennement Carrel SA -, en sa qualité de propriétaire actuel des parcelles 2290 et 2292 d'Yverdon-les-Bains, Heilsarmee Immo AG (Armée du Salut Immo SA) (Salvation Army Immo Ltd.), en sa qualité de propriétaire actuel de la parcelle 2297 d'Yverdon-les-Bains et DE NECKER KIPLING & Cie SA, en sa qualité de promettant-acquéreur des parcelles 2290, 2292, 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302, déclarent conjointement accepter de soumettre les parcelles précitées à la procédure de péréquation foncière déterminée par le Service de l'Urbanisme et des

Bâtiments de la Commune d'Yverdon-les-Bains (URBAT) ; il est ici précisé que la nouvelle parcelle 5473 d'Yverdon-les-Bains acquise à terme par DE NECKER KIPLING & Cie SA est exclue de cette procédure de péréquation. _____

Cette procédure a pour objectif de répartir la surface permettant l'élargissement de la route de l'Industrie, de 1'299 m², et la SPd applicable aux parcelles précitées, de 24'300 m², proportionnellement aux surfaces des parcelles appartenant à chaque propriétaire concerné, de manière à rétablir l'équité entre ces propriétaires. _____

La SPd attribuée aux parcelles appartenant à chaque propriétaire concerné est fixée dans le tableau, avec plans annexes, établi par URBAT, dont les comparants admettent expressément les résultats ; ce document, daté de ce jour, signé des comparants, légalisé, est produit pour demeurer ci-annexé. _____

II

II.1

PROMESSE DE CESSION

En vue de permettre l'élargissement de la rue de l'Industrie, DE NECKER KIPLING & Cie SA, en sa qualité de promettant-acquéreur des parcelles 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains, déclare promettre de céder, à titre gratuit, à la Commune d'Yverdon-les-Bains, qui accepte et déclare promettre d'acquérir, le bien-fonds de 868 m², à détacher des immeubles précités portant les numéros 11, 13, 14 et 15 ad hoc sur le plan de fractionnement établi le 30 mai 2012 par le géomètre officiel Rémy Jaquier, à Yverdon-les-Bains; une copie de ce document sur lequel le bien-fonds concerné est teinté en jaune, daté de ce jour, signé par les représentants de la société anonyme prénommée et de la Commune d'Yverdon-les-Bains, légalisé, est produit pour demeurer ci-annexé. _____

Préalablement à l'exécution de la présente promesse de cession, ce bien-fonds sera aborné et détaché des immeubles susdésignés, par les soins et aux frais de la Commune d'Yverdon-les-Bains; les annotations, servitudes et gages immobiliers intéressant les parcelles 2300 et 2302 seront épurés à cette occasion _____

La présente promesse de cession est conclue sous les clauses et conditions suivantes : _____

Le bien-fonds qui en est l'objet est promis-cédé avec ses parties intégrantes et sera transféré au promettant-acquéreur dans son état juridique et matériel au jour de la signature de la réquisition de transfert en exécution de la présente promesse, sans aucune garantie quelconque, libre de bail et de tout autre titre d'occupation. _____

Sont réservés les droits réels et les restrictions de droit public et de droit privé à la propriété qui, selon la législation, déploient leurs effets même sans inscription au Registre foncier, notamment les restrictions découlant des lois et règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire. _____

Le transfert de possession au promettant-acquéreur, ainsi que le transfert des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert en exécution de la présente promesse. _____

Sans préjudice de la solidarité des parties instituée par la loi sur le notariat (LNo) du 29 juin 2004, les frais de la réquisition de transfert en exécution de la présente promesse, ceux qui en découlent et les émoluments de Registre foncier seront supportés par la Commune d'Yverdon-les-Bains. _____

II.2

PROMESSE DE CONSTITUTION D'IMMEUBLE DEPENDANT

En vue de permettre l'aménagement du parc arboré prévu par la convention de planification du 26 octobre 2010, DE NECKER KIPLING & Cie SA, en sa qualité de promettant-acquéreur des parcelles 2290, 2292, 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains et d'acquéreur de la nouvelle parcelle 5473 de la même commune, s'engage envers la Commune d'Yverdon-les-Bains, qui en prend acte : _____

a) à créer, à ses frais exclusifs, le bien-fonds sur lequel sera aménagé le parc sus mentionné en divisant les parcelles précitées, après les avoir au besoin réunies; _____

b) à rattacher – en application de l'article 655a CCS - ce bien-fonds (immeuble dépendant) à l'autre parcelle ou aux autres parcelles provenant de la division des parcelles précitées (immeubles principaux) de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal ou des immeubles principaux soit également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié. _____

Le bien-fonds en cause est teinté en ocre sur le plan établi par Jaquier-Pointet SA, à Yverdon-les-Bains; ce document, daté de ce jour, signé par les représentants de la société anonyme prénommée et de la Commune d'Yverdon-les-Bains, légalisé, est produit pour demeurer ci-annexé. _____

II.3

PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES PERSONNELLES

En vue de permettre l'accès public au parc arboré prévu par la convention de planification du 26 octobre 2010, DE NECKER KIPLING & Cie SA, en sa qualité de promettant-acquéreur des parcelles 2290, 2292, 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains et d'acquéreur de la nouvelle parcelle 5473 de la même commune, déclare promettre de constituer, en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains, qui accepte, toutes servitudes personnelles permettant l'accès public, à pied, au parc susmentionné, de même que l'usage public des infrastructures aménagées dans le parc. _

L'assiette de ces servitudes est teintée en jaune (passage public à pied) et en vert (usage d'espace public) sur le plan, établi par Jaquier-Pointet SA, à Yverdon-les-Bains ; ce document daté de ce jour, signé par les représentants de la société anonyme prénommée et de la Commune d'Yverdon-les-Bains, légalisé, est produit pour demeurer ci-annexé. _____

Il est ici précisé que les assiettes de servitudes relevées sur le plan susmentionné sont provisoires ; elles pourront notamment être modifiées selon les dispositions du plan de quartier « Industrie/ Saint-Roch/ Haldimand » et du permis de construire correspondant. Les assiettes définitives de ces servitudes seront relevées par un géomètre officiel, aux frais de la Commune d'Yverdon-les-Bains, pour le jour de la signature de leur acte constitutif. _____

Il est expressément convenu que les dispositions en matière d'exercice des servitudes préciseront que le parc est fermé au public dès 21 heures et jusqu'à 6 heures. _____

La charge de l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de ces servitudes incomberont aux propriétaires de l'immeuble dépendant promis-créé au chapitre II.2 ci-dessus. _____

II.4

PROMESSE DE CONSTITUTION DE CHARGE FONCIERE

En garantie des obligations définies dans la convention d'équipement signée ce jour et déposée au rang des minutes du notaire soussigné, sous numéro _____, DE NECKER KIPLING & Cie SA (*ci-après : le propriétaire*), en sa qualité de promettant-acquéreur des parcelles 2290, 2292, 2294, 2295, 2296, 2298, 2299, 2300 et 2302 d'Yverdon-les-Bains et d'acquéreur de la nouvelle parcelle 5473 de la même commune, déclare promettre de constituer, en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains (*ci-après : la commune*), qui accepte ès qualités, conformément aux articles 782 à 792 CCS, la charge foncière suivante : _____

OBLIGATION D'EQUIPER _____

dont seront _____

bénéficiaire : la Commune d'Yverdon-les-Bains, _____

et _____

fonds grevés : les parcelles 2290, 2292, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, et 2302 d'Yverdon-les-Bains, la nouvelle parcelle 5473 de la même commune et le solde de la parcelle 2301 à acquérir de la Commune d'Yverdon-les-Bains ou tous immeubles pouvant résulter de réunion ou de division des dites parcelles . _____

Cette charge foncière obligera tout propriétaire actuel et futur des parcelles grevées. _____

La valeur de rachat de la charge foncière sera fixée à **CHF 3'000'000.--** (trois millions de francs). _____

Cette charge foncière sera en outre régie par les dispositions ci-après : _____

II.4.1

L'obligation d'équiper imposée au propriétaire sur le terrain lui appartenant est exigible au moment de la délivrance du permis exécutoire de construire le premier des bâtiments prévus sur la parcelle grevée. _____

II.4.2

Les travaux décrits ci-dessus seront effectués sous la surveillance et conformément aux instructions de la Municipalité qui pourra prescrire des exigences minimales quant à l'étendue des équipements et infrastructures, à leur qualité et à leurs dimensions ; ces exigences minimales seront définies ultérieurement, d'entente entre parties. _____

II.4.3

En cas de réunion ou de division des immeubles grevés, la commune donne d'ores et déjà son accord à la répartition proportionnelle de la valeur de rachat de la charge foncière sur chacun des biens-fonds issus de la réunion ou de la division restant intéressés à la charge foncière. _____

II.4.4

Le propriétaire peut, moyennant paiement de la valeur susstipulée, demander le rachat de la charge foncière dans les cas prévus à l'article 788 CCS. _____

De son côté, la commune est en droit d'exiger le rachat de la charge foncière si le propriétaire n'exécute pas ses obligations ou ne les exécute qu'imparfaitement. _____

Le paiement de la valeur de rachat de la charge foncière ne dispense pas le propriétaire du paiement d'autres taxes ou contributions qui pourraient être dues à la commune, à raison notamment de constructions sur la parcelle grevée. _____

La valeur de rachat ne se rapporte qu'à l'obligation d'équiper garantie par la charge foncière. _____

II.4.5

Si les travaux d'équipement incombant au propriétaire ne peuvent pas être coordonnés à satisfaction, la commune se réserve, sans préjudice à son droit d'exiger le rachat de la charge foncière et le paiement de la valeur de rachat, la faculté d'ordonner elle-même les travaux aux frais des propriétaires concernés et de répartir entre eux ces frais. _____

Les dispositions du présent article ne confèrent toutefois aucun droit au propriétaire d'exiger de la commune qu'elle prenne elle-même l'initiative de ces travaux. _____

II.4.6

Le propriétaire peut exiger la radiation de la charge foncière si l'obligation d'équiper lui incombant est entièrement exécutée à dire d'experts. _____

II.4.7

Les dispositions ci-dessus sont de plein droit opposables à l'acquéreur de tout ou partie des parcelles grevées de la charge foncière. _____

II.4.8

Les frais liés à la constitution de la charge foncière seront, en quoi qu'ils consistent – frais de notaire et émoluments de Registre foncier notamment – supportés par la commune. _____

II.5

CONDITIONS RESERVEES

Les promesses objet des chapitres II.1, II.2, II.3 et II.4 ci-dessus sont fermes et définitives, aucune des parties ne pouvant se délier des engagements souscrits par elle aux termes de celles-ci même en versant à l'autre un dédit. _____

Leur exécution est cependant subordonnée à la réalisation des conditions cumulatives suivantes : _____

1. adoption par la Commune d'Yverdon-les-Bains et approbation par l'autorité cantonale compétente du plan de quartier « Industrie/ Saint-Roch/ Haldimand » arrêtant notamment à 24'300 m² la surface de plancher déterminante (SPd) – telle que définie par les normes SIA 416 et 421 - applicable aux parcelles appartenant aujourd'hui à LFM logistic & facility management SA, Philippe Dubath, Heilsarmee Immo AG et la Commune d'Yverdon-les-Bains ; _____

2. acquisition simultanée par DE NECKER KIPLING & Cie SA ou son nommable des parcelles objet des promesses de vente et d'achat conclues avec Philippe Dubath et Carrel SA – aujourd'hui LFM logistic & facility management SA et de la nouvelle parcelle 5473, d'une part, de la parcelle 2297 d'Yverdon-les-Bains propriété de Heilsarmee Immo AG et du solde de la parcelle 2301 d'Yverdon-les-Bains, demeurant propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains, après création du bien-fonds permettant l'élargissement de la rue de l'Industrie, d'autre part; _____

3. approbation par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains de la cession et des servitudes objets des chapitre II. 1 et II.3 ci-dessus, en application de l'article 4 alinéa 1 chiffre 6 de la loi du 26 février 1956 sur les communes; _____

Si les conditions qui précèdent n'étaient pas satisfaites cumulativement ou ne l'étaient qu'imparfaitement, tous recours écartés, les promesses en cause deviendraient caduque de plein droit et les parties à celles-ci seraient alors déliées de toutes obligations en découlant, purement et simplement, sans dédit, dommages-intérêts ou peine conventionnelle à verser de part ni d'autre. _____

II.6

EXECUTION

La signature des actes authentiques en exécution des promesses objets des chapitres II.1, II.2, II.3 et II.4 ci-dessus pourra être requise par la partie la plus diligente à l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions cumulatives ci-dessus, moyennant avis signifié par lettre recommandée, par les soins du notaire soussigné, au moins dix jours à l'avance. _____

Si l'une des parties n'exécute pas les obligations qui lui incombent en vertu de ces promesses - les conditions réservées ci-dessus étant cumulativement réalisées - la partie non défaillante aura, à son choix, la faculté : _____

- soit de poursuivre l'exécution des dites promesses en réclamant au surplus des dommages-intérêts moratoires; _____

- soit de renoncer à l'exécution de celles-ci et de demander, en lieu et place, le paiement d'une somme de **CHF 800'000.--** (huit cent mille francs) à titre de peine conventionnelle, montant qui sera immédiatement exigible sans autre mise en demeure que la notification à la partie défaillante du constat notarié de carence. _____

III

DOCUMENTS ANNEXES OU AUXQUELS L'ACTE RENVOIE

En application de l'article 58 de la loi sur le notariat (LNo) du 29 juin 2004, les comparants déclarent et le notaire confirme que les dispositions essentielles de l'ensemble des documents annexes ou auxquels le présent acte renvoie ont été lues par le notaire et approuvées par eux. _____

IV

DOCUMENTS GRAPHIQUES OU GEOMETRIQUES

En application de l'article 63 alinéa 3 de la loi sur le notariat (LNo) du 29 juin 2004, les comparants déclarent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des documents graphiques susmentionnés et qu'ils les ont approuvés. _____

V

DISPOSITIONS FINALES - FRAIS

Les frais de la présente convention et ceux qui en découlent sont à la charge des comparants, solidairement entre eux. _____

Sans préjudice de la solidarité qui les lie, les comparants conviennent de répartir entre eux ces frais, à raison d'une demie pour la Commune d'Yverdon-les-Bains et d'un sixième chacun, pour Philippe Dubath, LFM logistic & facility management SA et DE NECKER KIPLING & Cie SA. _____

Pour tout ce qui concerne l'interprétation, l'exécution ou

l'inexécution des présentes, les contractants font élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil d'arrondissement de La Broye et du Nord Vaudois, à défaut de domicile ou de siège dans le canton de Vaud. _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante, _____

A YVERDON-LES-BAINS, le

ANNEXE 2 Foncier avant et après remaniement

Foncier avant PQ : chaque numéro correspond à une parcelle



Foncier après PQ : en gris les anciennes parcelles fusionnées. Les traitillés simulent les futurs bâtiments. Le trait rouge indique le périmètre du PQ. A droite le futur DP de la rue de l'Industrie élargie.

