



Municipalité de Servion

Servion, le 11 juillet 2012

Au Conseil communal
1077 Servion

Préavis municipal no 18-2012

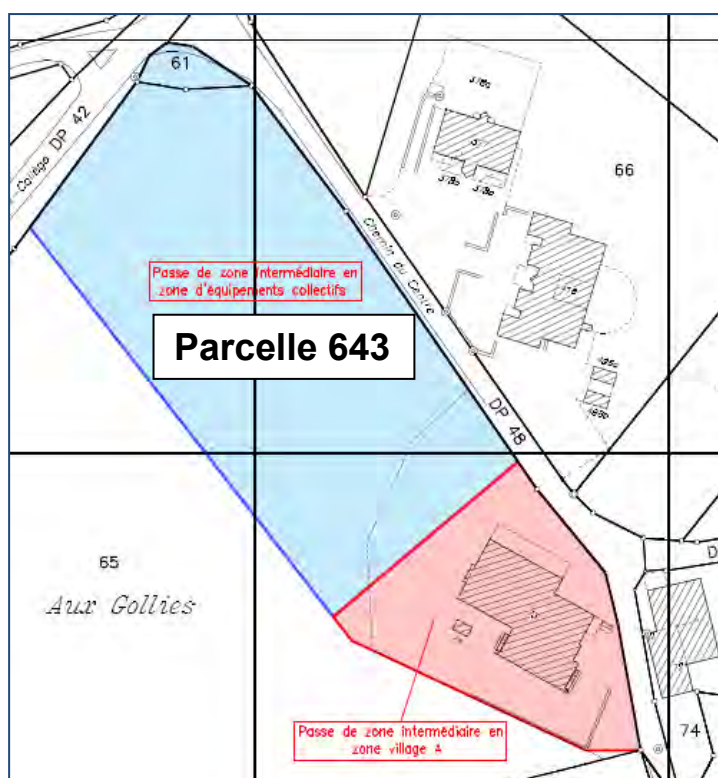
concernant :

Octroi d'un crédit extrabudgétaire de Fr. 302'560.- pour l'acquisition de 7'564 m2 de terrain de l'hoirie Jean-Robert Destraz.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Sous réserve de l'acceptation de la modification partielle du PGA soumise à l'approbation du Conseil communal sous le point 1 de l'ordre du jour, la Municipalité prie le Conseil communal de ratifier l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption signé par devant le notaire Roland Niklaus le 4 juillet 2012 par l'ensemble des parties concernées.

La Commune achèterait les 7'564 m2 détachés de la parcelle 65 (parcelle 643) à l'hoirie Jean-Robert Destraz, aux conditions suivantes :



1. Acceptation par le Conseil communal de Servion de la modification du PGA concernant les parcelles 61 et 65 (parcelle 643 à créer), soit le classement en zone village A de la partie sud-est de la parcelle 65 (selon tableau de mutation no 3394).
2. Acceptation de la modification du PGA par la cheffe du Département de l'intérieur.
3. Obtention de l'autorisation définitive et exécutoire de fractionner la parcelle 65 selon le plan ci-dessus respectivement de créer la parcelle 643 par la fusion des parcelles 61 et de la partie nord-est de la parcelle 65.
4. Ratification de l'acte de vente par les autorités tutélaires, pour les enfants mineurs de feu Jean-Robert Destraz.
5. La Commune de Servion fera preuve de diligence et favorisera l'aboutissement des conditions 1 à 4 dans les meilleurs délais, au plus tard cependant le 31 mars 2013.
6. La Municipalité entreprendra sans délai les démarches nécessaires en vue du classement en zone villa de la parcelle 369 de 9'624m², sise aux Lanciaux à Servion, actuellement en zone intermédiaire et propriété de l'hoirie de feu Jean-Robert Destraz.

La Municipalité déclare vouloir faire preuve de diligence et favoriser l'aboutissement de cette démarche dans les meilleurs délais, tout en observant qu'elle est soumise aux procédures légales et ne saurait être tenue pour responsable des écueils qui pourraient surgir dans le cours de ces procédures.

Afin de garantir le financement de cette démarche, un montant de **Fr. 102'560.-** est retenu sur le prix global de la vente de la parcelle 643. De plus une charge foncière de Fr. 50'000.- sera constituée pour le remboursement des frais d'étude engagés par la Commune, au cas où ceux-ci dépasseraient le montant retenu.

7. Le prix de vente est fixé à Fr. 40.- le m², soit à **Fr. 302'560.-** au total.

Dans l'éventualité où la parcelle 369 est classée en zone constructible, le vendeur s'engage à rembourser à la Commune la somme de Fr. 33.- par m² de la parcelle 643, soit au total **Fr. 249'612.-**, conformément à l'accord passé entre la Commune de Servion, Jean-Robert Destraz et Besma Tahy Destraz .

Position de la Municipalité

Le plan directeur communal de 1996 (PDCom) met en évidence l'aspect stratégique du développement futur du centre du village par la création notamment de réserves de terrains pour les générations futures.

L'acquisition de la parcelle 643 permettra à la Commune d'accorder un droit de superficie à l'Association scolaire, moyennant un financement équitable, ou de construire des locaux et de les louer à l'Association scolaire. En effet un projet de construction est envisagé dans le cadre de la réorganisation territoriale. Les statuts de l'Association scolaire à créer seront bien entendu soumis à l'approbation de votre Conseil communal.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

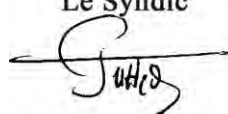
Le Conseil communal de Servion

- vu le préavis municipal No 18/2012 du 11 juillet 2012
- ouï le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

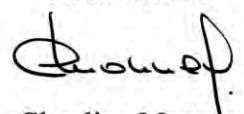
DECIDE

- 1) **d'octroyer à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de 302'560.-, en vue de l'achat de 7'564 m2 de terrain à détacher de la parcelle 65 propriété de l'Hoirie Jean-Robert Destraz.**
- 2) **de financer cet achat par la trésorerie courante.**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Gilbert Cuttelod



La Secrétaire

Claudine Monney

Annexes :

- Accord signé le 27 février 2008
- Acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption

Servion, le 11 juillet 2012

Municipaux responsables : Monique Ries et Gilbert Cuttelod

Accord

Entre

La Commune de Servion représentée par
M. Gilbert Cuttelod, Syndic et une délégation de la Municipalité

et

Jean-Robert Destraz et Mme Besma Destraz
Propriétaires des parcelles Nos 65 et 369 sises sur le territoire communal

Il est convenu ce qui suit:

D'une part,

1. La commune de Servion prend l'engagement d'entamer sans délai les démarches nécessaires à l'aboutissement des déclassements suivants :
 - 1.1. En zone village A, la parcelle dite «parcelle de la ferme», actuellement en zone intermédiaire (2'974 m² env.) sur la base des critères convenus entre les parties (périmètre d'implantation, coefficient d'occupation du sol (COS) et coefficient d'utilisation du sol (CUS) selon art. 31 et 32 du PGA).
 - 1.2. En zone villas, la parcelle No 369 sise Aux Lanciaux, actuellement zone intermédiaire (9'624 m²).
2. La Commune de Servion déclare vouloir faire preuve de diligence et favoriser l'aboutissement de ces deux démarches dans les meilleurs délais, tout en observant qu'elle est soumise aux procédures légales et ne saurait être tenue pour responsable des écueils qui pourraient surgir dans le cours de ces procédures.

D'autre part,

M. et Mme Destraz s'engagent sur les points suivants :

1. Vendre à la commune de Servion la fraction «zone intermédiaire» de la parcelle 65, sous déduction d'une portion de terrain de 2'974 m² env. sur laquelle est construite la ferme au No 1 de la rue du Centre.



L'acte de vente sera signé, par devant notaire, au début de la procédure de déclassement. Il précisera que le transfert effectif de propriété ne se fera qu'à la date de classement des parcelles susmentionnées en zone constructible.
2. La parcelle cédée à la commune a une contenance de 7'371 m² environ et sera colloquée en zone d'équipements collectifs.
3. Le prix de vente convenu entre les deux parties est fixé à Fr 7.- le m² (sept francs 0/00).
4. La commune fera les démarches nécessaires à cette transaction.

Fait à Servion en deux exemplaires le 27 février 2008

Pour la Commune de Servion

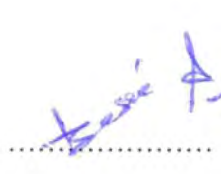
le Syndic

la Secrétaire



Gilbert Cuttelod

Yolande Hegi



Besma Destraz



Jean-Robert Destraz

VENTE A TERME CONDITIONNELLE DROIT D’EMPTION

Devant **ROLAND NIKLAUS**, notaire à Oron pour le canton de Vaud, _
se présentent, _____

D’une part, _____

les héritiers de Jean-Robert fils de Robert DESTRAZ, qui sont : _____

1. sa veuve **Basma TAHI DESTRAZ** fille de Mohamed Tahî, née le 8 août 1965, originaire d’Essertes VD, domiciliée à 2046 Sidi Daouk, boîte postale 58, Tunisie. Basma Tahî Destraz est ici représentée par Me Ridha Ajmi, avocat à Fribourg, agissant en vertu de procuration spéciale présentée à l’appuis du présent acte. _____

2. son fils **Frédéric DESTRAZ**, né le 20 août 1980, originaire d’Essertes VD, célibataire, domicilié à 8306 Brüttisellen, Haldenstrasse 29. Frédéric Destraz est ici représenté par Me Jean-Samuel Leuba, avocat à Lausanne, agissant en vertu de procuration spéciale présentée à l’appuis du présent acte. _____

3. son fils **Ilyes DESTRAZ**, né le 28 décembre 1995, originaire d’Essertes VD, célibataire, sous l’autorité parentale de sa mère prénommée Basma Tahî Destraz, domicilié à 2046 Sidi Daouk, boîte postale 58, Tunisie, et sous la curatelle de Gabriel Cottier, stagiaire-notaire, Etude des notaires Habs et Perrin, Place Benjamin-Constant 2, 1002 Lausanne, _____

4. sa fille **Lilia DESTRAZ**, né le 4 septembre 1997, originaire d’Essertes VD, célibataire, sous l’autorité parentale de sa mère prénommée Basma Tahî Destraz, domiciliée à 2046 Sidi Daouk, boîte postale 58, Tunisie, et sous la curatelle de Gabriel Cottier, stagiaire-notaire, Etude des notaires Habs et Perrin, Place Benjamin-Constant 2, 1002 Lausanne, _____
ci-après nommés « le vendeur », _____

D’autre part, _____

La **COMMUNE DE SERVION**, au nom de laquelle agissent son syndic Gilbert Cuttelod et sa secrétaire municipale Claudine Monney, le premier nommé étant domicilié à 1077 Servion et la seconde domiciliée à 1080 Les Cul-

layes (Commune de Servion), qui l'engagent valablement, et qui produisent pour demeurer ci-annexée la pièce suivante : _____

- extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général de Servion du 25 mars 2010, _____

ci-après nommée « l'acheteur ». _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit. _____

I. VENTE

1. Objet de la vente

1.1. Désignation de l'immeuble vendu

Selon accord passé le 17 février 2012 entre les héritiers de Jean-Robert Destraz et la Commune de Servion, il a été convenu que les héritiers de Jean-Robert Destraz vendent à la Commune de Servion, qui l'achète, 7'564 mètres carrés à détacher de la parcelle 65 de Servion, selon plan de fractionnement établi par géomètre officiel Rémy Stuby, à Mézières, le 14 avril 2010, soit la parcelle suivante : _____

Parcelle 643 _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:298 Servion
Numéro d'immeuble:643
Adresse(s):Chemin du Centre
Autre(s) plan(s):
No plan:6
Surface:7'564m2, numérique
Mutation:
Genre(s) de nature:Champ, pré, pâturage, 7'564m2
Bâtiment(s):
Feuillet de dépendance:
Mention mens. officielle:
Estimation fiscale:En rév.
Observation(s):

Mentions

Aucune

Servitudes

05.01.1935 59965	C Canalisation(s) d'eau et droits accessoires, ID.2003/002537 En faveur de: Servion/247
01.05.1987 66909	C Canalisation(s) d'eau, ID.2004/001344 En faveur de: Association intercommunale de distribution d'eau de Servion, Ferlens, Es- sertes, Ferlens
13.01.1988 68006	C Canalisation(s) : Passage du ruisseau le Guéseau canalisé, ID.2004/001334
13.10.2011 2011/2169/0	C Usufruit testamentaire sur 2/8, ID.2011/001290
xx.04.2012 2012/xxxx/0	C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2012/xxxxxx

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Gages immobiliers

Selon le Registre fonciers

1.2. Etat matériel

L'immeuble vendu sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans son état actuel, que l'acheteur déclare bien connaître. _____

1.3. Etat juridique

Droits et charges

L'acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits et charges. Les pièces justificatives du Registre foncier lui ont été remises. _____

L'immeuble sera libéré de gages immobiliers par les soins et aux frais du vendeur. _____

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé ne sont pas mentionnées au Registre foncier. _____

La parcelle achetée sera colloquée en zone d'équipements collectifs. ____

Créances antérieures au transfert

Certaines créances sont garanties par hypothèques légales qui peuvent être inscrites après le transfert de propriété. Le vendeur atteste qu'il s'est acquitté et qu'il s'acquittera de toute dette (fiscale ou autre) pouvant donner lieu à l'inscription de telles hypothèques. _____

Location - occupation

Nicolas Ernest fils de **Louis** Ernest **BACH**, né le 15 juillet 1965, marié, originaire de Saanen, domicilié à 1084 Carrouge, Chemin du Bois-Devant 5, ici représenté par Deborah Cornelli, domiciliée à Villeneuve, en vertu de procuration du 11 mai 2012, déclare en sa qualité de fermier de l'immeuble vendu renoncer à son droit de préemption légal et renoncer également à son bail sur le dit immeuble dès que la Commune de Servion utilisera le terrain pour des constructions scolaires. _____

2. Garantie

2.1. En général

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci. _____

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. _____

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. _____

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. _____

2.2. En particulier

Protection de l'environnement

Le vendeur atteste qu'il n'a pas connaissance de problèmes liés à une pollution du sol ou autre (amiante, plomb, radon, autres produits dangereux) sur l'immeuble vendu. _____

En cas de pollution ou de contamination du l'immeuble vendu dont le vendeur n'avait pas connaissance, les frais d'assainissement ou autres frais qui pourraient être mis à sa charge selon les dispositions légales devront lui être remboursés par l'acheteur en vertu de la clause générale d'exclusion de garantie prévue ci-dessus. _____

3. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et des risques auront lieu au jour de la signature de la réquisition de transfert. _____

L'impôt foncier ainsi que toutes les autres charges périodiques afférentes à l'immeuble vendu, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. _____

Un décompte « acheteur-vendeur » sera établi par les soins et aux frais du vendeur, valeur au jour d'entrée en jouissance. Il portera sur les diverses charges susmentionnées. Le solde de ce décompte sera exigible immédiatement. _____

4. Prix de vente

Le prix de vente est fixé sans aucune autre prestation à la somme de CHF 40.- (quarante francs) le mètre carré, soit au total _____

**---- trois cent deux mille cinq cent soixante francs ----
(CHF 302'560.-)**

Il sera payé de la manière suivante : _____

La totalité du prix sera mise en compte dans les livres comptables de la Commune de Servion, pour être mis à disposition pour la couverture des frais de modification partielle du PGA concernant la parcelle 65 (propriété des 4 vendeurs) et ceux d'élaboration du plan de quartier à préparer pour les besoins du classement de la parcelle 369 (propriété de Besma Tahî Destraz) en zone à bâtir, ceci dans les proportions des parts de propriété des dites parcelles. _____

Dans l'éventualité où la dite parcelle 369 serait classée en zone constructible, le vendeur s'engage à rembourser à l'acheteur la somme de CHF 33.- (trente-trois francs) par mètre carré de la parcelle 643, soit au total la somme de CHF 249'612.- (deux cent quarante-neuf mille six cent douze francs) en confirmation de l'accord passé le 24 février 2008 entre la Commune de Servion, Jean-Robert Destraz et Besma Tahî Destraz. _____

En dérogation à la mise en compte de la totalité du prix de vente, parties décident qu'un montant de Chf 200'000.—(deux cent mille francs) sera versé à Frédéric Destraz dès l'obtention de toutes les conditions réservées sous chiffre II du présent acte. _____

Si le solde en compte de Chf 102'560.—(cent deux mille cinq cent soixante francs) ne suffisait pas à payer les frais de classement de la parcelle 369, Besma Tahî Destraz s'engage à verser le complément nécessaire. _____

II. CONDITIONS CUMULATIVES

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre. _____

Elle est toutefois expressément subordonnée aux conditions cumulatives suivantes : _____

1. Modification du PGA

Il est réservé la modification du PGA concernant les parcelles 65 et 643, soit le classement en zone village A de la nouvelle parcelle 65 et le classement en zone d'équipements collectifs de la parcelle 643. _____

2. Fractionnement

L'obtention de l'autorisation définitive et exécutoire de fractionner l'immeuble objet du présent acte. _____

3. Curatelle

La ratification du présent acte par les autorités tutélaires. _____

4. Engagements du vendeur et de l'acheteur

Le vendeur autorise l'acheteur à faire effectuer à sa convenance toutes études, tous relevés et tous sondages jugés utiles, à poser si besoin est tous piquets et gabarits, ainsi qu'à mettre à l'enquête publique tout projet de construction sur l'immeuble vendu, _____

La Commune de Servion déclare vouloir faire preuve de diligence et favoriser l'aboutissement des démarches (fractionnement et modification du PGA) dans les meilleurs délais, tout en observant qu'elle est soumise aux procédures légales et ne saurait être tenue pour responsable des écueils qui pourraient surgir dans le cours de ces procédures. _____

5. Nullité - échéance

Le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ou d'autre autre que celle prévue à l'article III, chiffre 2 : _____

- le 31 mars 2013, mais au plus tard 30 jours dès que le PGA modifié sera exécutoire, délai automatiquement prolongé dans les 20 jours après notification d'un jugement de la dernière instance possible refusant la modification précitée, mais avec une échéance définitive au 15 décembre 2013. _____

6. Engagements de la Commune de Servion

La Commune de Servion prend l'engagement d'entamer sans délai les démarches nécessaires à l'aboutissement du classement suivant : _____

- En zone villas, la parcelle 369 sise Aux Lanciaux, actuellement en zone intermédiaire (9'624 m2), propriété de Besma Tahi Destraz. _____

La Commune de Servion déclare vouloir faire preuve de diligence et favoriser l'aboutissement de cette démarche dans les meilleurs délais, tout en observant qu'elle est soumise aux procédures légales et ne saurait être tenue pour responsable des écueils qui pourraient surgir dans le cours de ces procédures. _____

7. Engagements du vendeur

a) Le vendeur prend l'engagement d'entamer sans délai les démarches nécessaires à l'obtention de la ratification du présent acte par les autorités tutélaires. _____

b) Besma Tahi Destraz prend l'engagement de constituer sur sa parcelle 369 une charge foncière prévoyant le remboursement des frais d'étude engagés par la Commune de Servion pour modifier le classement de dite parcelle, d'un montant de CHF 50'000.—(cinquante mille francs). _____

étant rappelé que ces frais seront en priorité couverts par la part de Besma Tahi Destraz au prix de vente de la parcelle 643. _____

III. EXECUTION

1. Signature de la réquisition de transfert

En cas de réalisation des conditions, le présent acte déploiera tous ses effets. _____

La signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord dans les 30 jours à compter de la réalisation de la dernière condition. _____

A défaut d'entente dans le délai de 30 jours ci-dessus, la plus diligente des parties pourra requérir l'exécution du présent contrat par l'envoi par lettre recommandée d'une convocation adressée au moins 10 jours à l'avance. —

2. Clause pénale

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non-défaillante pourra à son choix : _____

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble et le paiement du solde du prix, _____
- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée au montant de **trente mille deux cent cinquante-six francs (CHF 30'256.-)**, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. _____

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. _____

IV. CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPTION

Afin de garantir les droits de l'acheteur, le vendeur lui concède un droit d'emption sur la parcelle précitée de la Commune de Servion désignée ci-dessus, aux conditions ci-après : _____

Prix : trois cent deux mille cinq cent soixante francs (CHF 302'560.-), à payer selon les modalités prévues ci-dessus. _____

Exercice et expiration : ce droit pourra être exercé jusqu'au 15 décembre 2013. _____

Pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont applicables. _____

Ce droit sera annoté au Registre foncier. _____

L'acquéreur s'engage à requérir immédiatement la radiation de ce droit d'emption en cas de non-exécution du présent acte. _____

V. FRAIS – IMPÔTS

1. A charge de l'acheteur

Les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte, ainsi que les frais de fractionnement, seront supportés par l'acheteur. _____

2. A charge du vendeur

Le vendeur prend à sa charge, tous impôts sur le gain qu'il pourrait réaliser et les frais d'établissement de la déclaration de l'impôt sur les gains immobiliers. _____

En garantie de cet impôt, un montant correspondant à 5 pour cent du prix de vente demeurera consigné en mains du notaire soussigné jusqu'à preuve de son complet règlement, conformément aux dispositions de l'article 237 de la loi sur les impôts directs cantonaux. _____

VI. DIVERS

1. Pièces annexes et plans

Le notaire soussigné atteste que les dispositions des articles 58 de la loi sur le notariat relatives à la lecture des annexes et 63 de cette loi relatives à l'approbation des plans ont été respectées. _____

2. Election de for

Pour tout litige relatif au présent contrat, les parties font élection de for attributif de compétence au Greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. _____

3. Délai de dépôt

Parties donnent mandat au notaire soussigné de déposer le présent acte au Registre foncier dans les quatorze jours après réception de la dernière des procurations. _____

VII. MANDAT

Les comparants donnent ici mandat au notaire soussigné : _____

- de constater l'accomplissement des conditions, _____
- de requérir sous sa seule signature le transfert de l'immeuble vendu au nom de l'acheteur. _____

La réquisition de transfert sera dès lors déposée au Registre foncier dans les 14 jours qui suivront la date de l'accomplissement de la dernière des conditions. _____

VIII. REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Annotation : droit d'emption en faveur de la Commune de Servion, échéant le 15 décembre 2013. _____

DONT ACTE _____

Lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à **Lausanne**, le **quatre juillet deux mille douze**. _____

La minute est signée : R. Ajmi ; J.-S. Leuba ; G. Cottier ; G. Cuttelod ; LS ; C. Monney ; D. Cornelli ; R. Niklaus, Not. _____