



ASIPE
Comité de direction

Préavis n° 3/2026

AU CONSEIL INTERCOMMUNAL DE L'ASIPE

Objet :
Crédit de construction d'un bâtiment scolaire et parascolaire
à Corcelles-près-Payerne.

Membres du Comité de direction responsables : Mme Sophie QUILLET, M. Nicolas SCHMID & M. Laurent COSENDAI.

Au Conseil intercommunal de l'ASIPE
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

En vertu de l'article 14 al. 1 ch. 10 des statuts de l'ASIPE, le Comité de direction vous soumet le crédit de construction pour le bâtiment de Corcelles-près-Payerne.

1. Préambule

Durant la législature 2016-2021, la Municipalité de Corcelles-près-Payerne a effectué des travaux dans son bâtiment scolaire pour permettre d'augmenter le nombre de salle de classe de 8 à 12 en raison du déplacement de son administration communale. Depuis, 4 salles de classe supplémentaires ont dû être installées dans la cour de récréation, en 2021 et en 2023.

La Municipalité de ladite commune a acquis deux parcelles au travers de leur préavis n°10/2019 avec un intérêt de pouvoir y construire une école par l'ASIPE. Lors de l'élaboration du plan de développement 2021-2031, le Comité de direction (ci-après CoDir) a décidé de construire un bâtiment



scolaire pour des élèves primaires. Pour cela, une étude de faisabilité a été réalisée sur la base d'un cahier des charges, ainsi qu'une étude de faisabilité de construction via le préavis n°6/2022. Ce dernier a été adopté avec un amendement par le Conseil intercommunal le 7 décembre 2022.

Figure 1 : Plan de situation du périmètre du projet.

Conformément à l'article 26 al. 4 des statuts de l'ASIPE, la commune de Corcelles-près-Payerne va mettre à disposition de l'ASIPE la parcelle concernée via un droit distinct et permanent (DDP).

2. Historique du projet

Un cahier des charges a été établi par la direction de l'ASIPE en tenant compte des besoins scolaires et parascolaires, conformément au règlement sur les constructions scolaires et les fiches techniques datant de 2020.

Plusieurs séances ont eu lieu avec les différents services de l'Etat (DGEO, SEPS, SCAJE) pour valider le cahier des charges définitif.

Une étude de faisabilité a été réalisée par le bureau d'architecte *Background Architecture Sàrl* de Lausanne, début 2023. Préalablement, deux rencontres ont eu lieu avec la Municipalité de Corcelles-près-Payerne le 7 mars 2022 et le 12 décembre 2022 afin de discuter des questions foncières. L'ASIPE a officiellement demandé par un courrier daté du 23 décembre 2022, la mise à disposition de parcelle sur la base des statuts pour construire le projet.

Durant le premier semestre 2023, un appel d'offre à mandataires a été réalisé et les adjudications confirmées le 9 juin 2023. Après la période de recours sur les adjudications, la première séance COTRA (Comité de travail avec les mandataires) a eu lieu le 16 août 2023 et les travaux des mandataires se sont poursuivis jusqu'au 26 novembre 2024, date à laquelle tous les travaux ont été suspendus en raison des oppositions au plan d'affectation « Rue du Collège » de la commune (PA). Cette date est aussi la dernière du COTRA avant la reprise en janvier 2026.

En effet, plusieurs opposants se sont manifestés contre le PA, ce qui a engendré des premières



négociations entre le CoDir et ces derniers. Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne a levé ces oppositions en décembre 2024.

Il aura fallu attendre près de 6 mois pour que le Conseil d'Etat adopte le règlement du PA. C'est le 8 juillet 2025 qu'un opposant a saisi la justice via à un avocat pour recourir contre la décision du plan d'affectation.

Bien entendu une phase de conciliation par la commune a eu lieu dès le 20 septembre 2024 et qui n'a malheureusement pas abouti.

En parallèle s'est tenue une présentation publique du projet de construction le 5 novembre 2024 à Corcelles-près-Payerne, durant laquelle la population a pu poser des questions à l'architecte et au maître d'ouvrage.

Suite au recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, une nouvelle phase de négociation a débuté en août 2025, durant laquelle l'ASIPE a pris un avocat pour défendre ses intérêts.

En automne 2025, le recours sur le plan d'affectation a été retiré, et la phase de traitement des oppositions à la construction du bâtiment lui-même a débuté. En effet, durant la phase de mise à l'enquête publique, du 9 novembre 2024 au 9 décembre 2024, après avoir organisé une présentation en faveur de la population de la commune de Corcelles-près-Payerne, 8 oppositions ont été déposées, dont deux par des organisations d'intérêts publics, à savoir l'AVACAH et Helvetia Nostra.

La Municipalité de Corcelles-près-Payerne a soumis à son législatif en décembre 2024 un préavis¹ qui a été accepté et qui octroie un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) sur la parcelle n°1010, dont l'assiette de servitude est de 7'424 m² pour une durée de 80 ans. Me Philippe Druey, notaire, a

¹ Préavis n°07/2024 du 29 octobre 2024.

déjà établi un projet de constitution de DDP, dont une copie est mise en annexe. Tous les opposants



privés ont été rencontrés en novembre 2025 dans le dessein de trouver des solutions pragmatiques permettant le cas échéant un retrait d'opposition. Ce fut le cas pour 5 d'entre eux. Une opposition a dû être levée par la Municipalité début janvier 2026. Les enjeux pour l'ASIPE étaient importants, et cela a pris beaucoup de temps. La confirmation du retrait de l'opposition n'a été confirmée par l'avocat que le 21 janvier 2026.

Durant près de deux ans, le projet n'a pas avancé selon la planification initiale et des modifications du projet de base ont dû être réalisées par l'architecte, conformément aux décisions négociées.

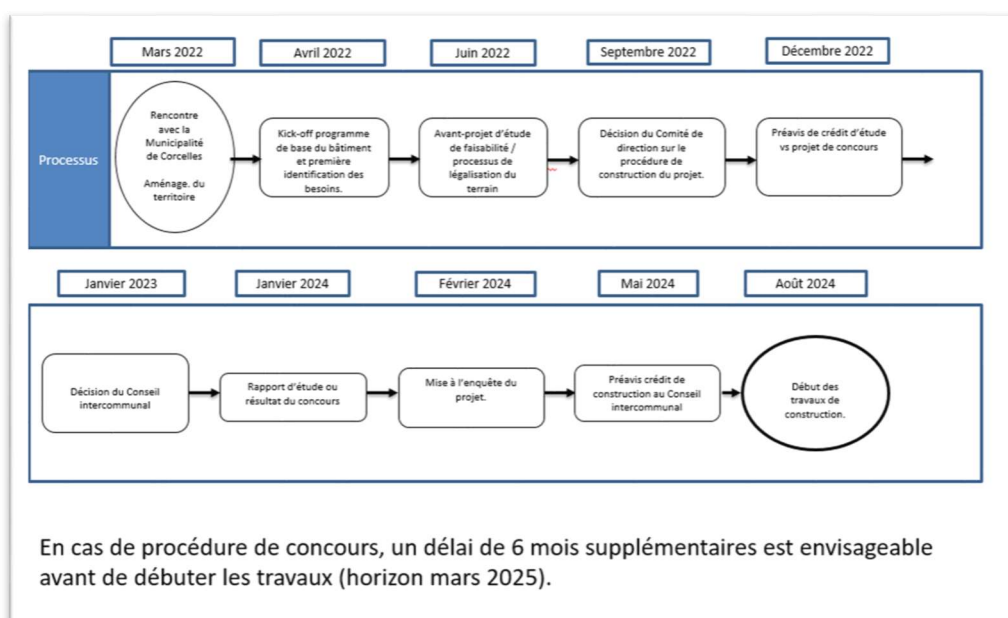


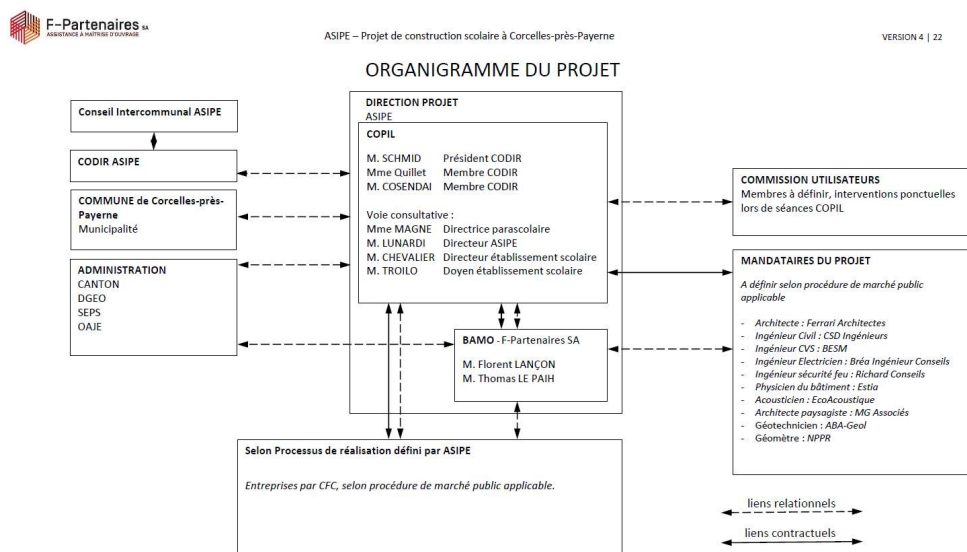
Figure 2 : planification lors de la séance kick-off avec les mandataires.

Dans le cadre de la demande de crédit d'étude de construction, il avait été prévu de présenter le préavis au Conseil intercommunal en juin 2024, avec une livraison du bâtiment en juillet 2026 !

3. Développement du projet

Pour mener à bien le développement du projet durant la période 2023- 2024, ce sont 22 séances de COTRA et CoPil qui ont eu lieu. Sur la base de l'étude de faisabilité, le bureau d'architecture adjudicateur a développé un projet tenant compte du cadre normatif communal et cantonal. Le premier projet présenté au CoPil dépassait largement les 30 millions alors que la planification des investissements dans sa mise à jour en 2022 prévoyait 24 millions. Par prudence, l'investissement a été planifié à 28 millions dès 2024, notamment dans le cadre du projet de modification du plafond d'endettement statutaire de l'ASIPE.

La gouvernance du projet, dont l'organigramme ci-dessous illustre les parties prenantes, a bien fonctionné sous la conduite d'un BAMO.



La gouvernance du projet a permis de réduire l'enveloppe financière par un travail important de l'architecte sous les impulsions du BAMO.

Le cahier des charges initial² prévoyait une crèche dans le bâtiment mais de nombreuses oppositions politiques sont intervenues, engendrant une décision du CoDir de retirer définitivement ce projet. Ceci a engendré des modifications du projet à la charge financière de l'ASIPE. Il a été décidé en contrepartie d'agrandir l'UAPE de 48 places à 72 places, au lieu de 44 places pour une crèche.



Figure 3 : Plan de situation du bâtiment

² Du 10 janvier 2022.

4. Cahier des charges du bâtiment

Le bâtiment va regrouper les besoins scolaires, parascolaires (accueil de jour), la santé et le développement des élèves, ainsi que deux salles de gymnastique.

L'ensemble des locaux sont conformes au *Règlement du 29 avril 2020 sur les constructions scolaires primaires et secondaires* (RCSPS ; BLV 400.01.3), ainsi qu'aux normes du *Cadre de référence pour l'accueil collectif de jour des enfants* du 1^{er} janvier 2023.

De manière détaillée, le cahier des charges comprend :

- a. 16 salles de classe,
- b. 2 salles de dégagement,
- c. 3 salles spéciales (couture, musique et travaux manuels),
- d. 1 salle de pause pour les enseignants,
- e. 1 salle pour la psychomotricité,
- f. 1 bureau pour l'infirmière scolaire,
- g. 1 bureau pour la logopédiste,
- h. 1 bureau pour la psychologue scolaire,
- i. 1 bureau pour le psychomotricien,
- j. 1 bureau pour le doyen du site de Corcelles-près-Payerne,
- k. 1 salle de conférence
- l. 1 UAPE de 72 places,
- m. 1 salle de pause pour le personnel éducatif,
- n. 1 salle de réunion,
- o. 1 cuisine de régénération,
- p. 1 bureau pour la direction UAPE,
- q. 1 bibliothèque scolaire,
- r. 2 salles de gymnastique.

L'emploi du bâtiment se veut efficiente afin de maximiser son utilisation non seulement pour l'école et le parascolaire, mais également pour les sociétés locales de Corcelles-près-Payerne et d'ailleurs.

Une attention toute particulière sera portée aux risques de nuisance envers le voisinage. En effet, de nombreuses oppositions invoquaient le risque de nuisances sonores en dehors des horaires d'activités scolaires et parascolaires. Une mise à ban sera instaurée et l'utilisation des espaces extérieurs par des tiers sera limitée, dans le but d'avoir une cohabitation respectueuse et sereine.

5. Présentation du projet de construction

5.1 Implantation

Le projet du nouveau collège se situe à la rue du Collège et implique la fusion de deux parcelles existantes. Il s'inscrit dans le cadre du plan d'aménagement (PA) en vigueur. L'implantation en "Z" vise à fragmenter le volume et la géométrie du bâtiment, l'adaptant à l'échelle des constructions voisines, tout en intégrant une ouverture du volume au rez-de-chaussée, faisant office de préau couvert, offrant une grande perméabilité et une ouverture sur le paysage environnant. Par sa relation à la rue, l'implantation du collège contribue à son ancrage dans le tissu urbain existant. Le bâtiment s'élève à R+2, une hauteur qui s'accorde harmonieusement avec les constructions voisines.

L'accès est organisé autour de trois entrées distinctes, chacune desservant une fonction différente : l'école, le secteur sportif et les activités parascolaires. Les accès sont conçus pour être indépendants, permettant une utilisation des installations sportives et des espaces parascolaires selon les besoins.

5.2 Aménagements extérieurs

Le concept d'aménagements extérieurs est pensé pour offrir des espaces variés et adaptés aux différents usagers. Les enfants utilisant l'unité d'accueil parascolaire bénéficient d'une zone de jeu sécurisée. Un préau couvert à surface minérale et un marquage au sol pour des activités ludiques ou des cours en extérieur est également prévu pour les heures de pause.

Une zone plus naturelle, avec des jeux en rondins de bois, est située à l'ouest de l'aire gazonnée. Le programme sportif extérieur comprend une aire en gazon synthétique et une aire tout-temps. Pour des questions de sécurité, les espaces sportifs sont clôturés. Des zones arborisées constituées d'espèces indigènes contribuent à l'effet d'îlot de fraîcheur, améliorant le confort des usagers.

Des abris à vélos et trottinettes, ainsi que 12 places de stationnement sont intégrées au projet. Le solde des places de stationnement ainsi que le dépose-minute sont délocalisés hors site en raison de la redéfinition de la route et du quartier qui fait l'objet d'une étude de mobilité à plus grande échelle en collaboration avec la commune.

5.3 Structure, façades et matérialité

La structure du bâtiment est constituée de béton, les façades sont revêtues de bardage en bois pré-grisé avec des sections verticales, offrant une esthétique contemporaine et durable. Des bandeaux horizontaux unifient les façades et des filières métalliques protègent le bois des intempéries. Un jeu de bardage, avec des sections plus larges, crée une trame régulière apportant une seconde lecture visuelle du bâtiment. Les fenêtres sont de type bois-métal apportant un aspect chaleureux à l'intérieur et favorisant la longévité des fenêtres à l'extérieur. Un avant-toit en bois couronne la construction protégeant la façade et ajoutant une touche finale élégante.

A l'intérieur, les sols des espaces de circulations communes sont constitués de chape poncée tandis que les espaces d'apprentissage sont revêtus de linoléum. Les plafonds sont en partie recouverts de panneaux en fibres de bois pour des raisons de confort acoustique.

5.4 Physique du bâtiment

Le bâtiment respecte les standards équivalents à Minergie, misant sur l'efficacité énergétique et le confort, tout en étant ventilé de manière naturelle. La salle de sport VD4 fonctionne par ventilation naturelle traversante, assistée par des ouvrants motorisés. Le rafraîchissement nocturne des salles de classe est assuré par des grilles pare-pluie et des ouvrants situés à proximité des portes. Les circulations aussi bénéficient d'un concept de ventilation efficace, avec extraction de l'air chaud par le lanterneau situé en partie haute et équipé d'ouvrants motorisés. Pour le contrôle et la protection solaire, des stores à lamelles sont installés.

Le chauffage est, quant à lui, assuré par un système de chauffage au sol à basse température alimenté par une chaudière à pellets qui produira également l'eau chaude sanitaire.

Le toit est équipé de panneaux photovoltaïques et est végétalisé de manière extensive, contribuant à la gestion des eaux pluviales par rétention et à l'isolation thermique.

Ainsi, le projet ambitionne une intégration harmonieuse dans le contexte urbain tout en répondant aux exigences de durabilité et de confort pour les futurs usagers.

6. Financement

Le Comité de direction a procédé à une révision des statuts en 2022, avec une adoption par le Conseil intercommunal le 23 mars 2023, permettant d'augmenter le plafond d'endettement de 40 à 60 millions pour intégrer le projet du présent préavis. En avril 2026, la dernière commune a accepté un nouveau plafond d'endettement à 90 millions. Les statuts doivent encore être ratifiés par le Conseil d'Etat.

Le poste concernant l'acquisition du mobilier et l'équipement est un poste important en termes de volume, raison pour laquelle ce dernier est détaillé ci-dessous.

Mobilier et équipement	Quantités :	Prix unitaire :	Total (TTC) :	Remarques
Salles de classes	16	25'000 CHF	400'000 CHF	
Salles spéciales	3	25'000 CHF	75'000 CHF	
Salles de dégagement	1	15'000 CHF	15'000 CHF	
ANF fixes	21	5'500 CHF	115'500 CHF	
ANF mobiles	2	5'000 CHF	10'000 CHF	
Bureaux	9	6'000 CHF	54'000 CHF	PPLS, UAPE, école, équipement salle de psychomotricité.
Salles de pause et réunion	2	7'000 CHF	14'000 CHF	UAPE
Salle de pause enseignants	1	20'000 CHF	20'000 CHF	
Bibliothèque scolaire	1	200'000 CHF	200'000 CHF	
Salles de gymnastique	2	0 CHF	0 CHF	Compris au CFC 3
Salles activités UAPE	6	10'000 CHF	60'000 CHF	
Cuisine UAPE	1	25'000 CHF	25'000 CHF	
Hall d'entrée UAPE	1	0 CHF	0 CHF	Compris au CFC 3
Economat / cave	3	5'000 CHF	15'000 CHF	
Buanderie	1	6'000 CHF	6'000 CHF	
Vestiaires sous-sol	3	3'000 CHF	9'000 CHF	
Total du poste mobilier et équipement :			1'018'500 CHF	

Le tableau ci-dessous indique la liste de l'ensemble des postes de la demande de crédit de construction pour toutes les étapes de la construction du bâtiment.

Mandats & CFC	Détails	Total (HT) :
Droit distinct et permanent (DDP)	Frais de notaire et de géomètre.	5'000 CHF
Assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage (RC /TC)		25'000 CHF
Bureau d'aide au maître d'ouvrage	Mandat pour l'accompagnement durant la phase de construction.	130'000 CHF
Travaux préparatoires (CFC 1)		185'000 CHF
Bâtiment (CFC 2)		21'250'000 CHF
Equipements d'exploitation (CFC 3)	Y compris salles de gym.	440'000 CHF

Aménagements extérieurs (CFC 4)		1'380'000 CHF
Frais secondaire (CFC 5)		365'000 CHF
Réserve divers et imprévus (CFC 8)	5% sur les CFC 1,2 et 4.	1'150'000 CHF
Réserve conjoncturelle	3% sur les CFC 1,2 et 4 en raison de la situation géopolitique mondiale et de ses impacts potentiels sur les coûts.	684'450 CHF
Equipements et mobilier (CFC 9)	Ce sont les équipements fixes du bâtiment.	400'000 CHF
Travaux de démolition	Frais pris en charge par la commune de Corcelles et refacturés à l'ASIPE	175'000 CHF
Communication et inauguration	Y compris pose de la 1 ^{ère} pierre, bouquet de chantier, projet culturel scolaire.	50'000 CHF
Total devis général (HT)		26'239'450 CHF
TVA (8,1%)		2'125'395 CHF
Mobilier et équipement (TTC)	Selon tableau ci-dessus.	1'018'500 CHF
Intérêts intercalaires sur les 1 ^{er} ATF 2026	Avance à terme fixe engagé en 2026 au budget de fonctionnement (estimation à 4 millions).	80'000 CHF
Total du crédit (arrondi) :		29'465'000 CHF

Depuis quelques années, la DGEO tient à jour un recueil des coûts de constructions scolaires qui permet de comparer les projets entre eux. Sur un projet similaire³ à proposer dans ce préavis, le coût final avec le taux de variation (taux référence de 2024) est de 26,8 millions. Il s'agissait d'un bâtiment scolaire de 32 locaux tout compris, mais uniquement d'une seule salle de gym et 14 salles de classes pour une surface brute utile de planchers de 5'967 m² et d'un volume de 26'339 m³.

S'agissant de la durée d'amortissement, le montant total est prévu sur 30 ans selon les normes en vigueur. Les amortissements débiteront au plus tôt en 2029, ou à l'ouverture du bâtiment.

Frais annuels de l'investissement sur le budget de fonctionnement dès 2029 :

Amortissement 3.33% de 29'465'000 CHF = 981'185 CHF

Intérêts 2.00% de 29'465'000 CHF = 589'300 CHF

Total : **1'570'485 CHF**

Sur la base des expériences de l'ASIPE avec des bâtiments comparables, comme par exemple ceux de DLT ou des Rammes, les coûts d'exploitation annuels sont chiffrés à ce stade du projet à 450'000 CHF. Ce montant comprend les coûts de conciergerie et de nettoyage, l'achat des produits et de consommables, les contrats d'entretien d'installations techniques (ascenseur, chauffage, extincteurs, éclairage de secours, installation solaire, portes automatiques, etc).

Le coût total annuel pour ce bâtiment serait d'environ 2'020'485 CHF à la charge des communes associées de l'ASIPE. Bien entendu à ce stade, il s'agit d'hypothèses de coûts. Aucun revenu n'est pris

³ La Grande Servanne à Bex.

en compte dans ces calculs, alors que pour DLT, les locations aux sociétés locales représentent un revenu total de 35'000 CHF, payé par les communes concernées.

Afin d'avoir une vision prospective des coûts supplémentaires annuels par commune associée, le tableau ci-dessous illustre ces montants. Ces coûts seront répercutés dès la première année d'exploitation complète du bâtiment, à savoir en principe dès le 1^{er} janvier 2029, soit au budget de fonctionnement de l'ASIPE 2029.

Communes ASIPE :	Coûts annuels :
CHEVROUX	43'434 CHF
CORCELLES/PAYERNE	315'997 CHF
GRANDCOUR	89'687 CHF
MISSY	39'154 CHF
PAYERNE	1'093'317 CHF
VALBROYE	328'001 CHF
VILLARZEL	38'110 CHF
HENNIEZ	48'339 CHF
TREY	24'475 CHF

7. Planification

En matière de planification des travaux, avec l'acceptation du présent préavis, les travaux sont prévus dès l'été 2026 avec les travaux préparatoires. A ce stade et selon les premières analyses détaillées du projet, l'architecte prévoit un risque de finir les travaux après la rentrée scolaire d'août 2028.

L'ASIPE, appuyé de son BAMO, prendra toutes les décisions pour permettre d'assurer la rentrée scolaire 2028 dans le nouveau bâtiment, avec éventuellement des priorités sur les locaux scolaires. Le tableau ci-dessous résume les principales étapes depuis janvier 2026.

Périodes	Actions
12 janvier 2026	Levée des oppositions au permis de construire par la Municipalité de Corcelles-près-Payerne et retrait de la dernière opposition.
29 janvier 2026	Séance comité de pilotage de redémarrage du projet avec les mandataires.
Février 2026	Publication des appels d'offres à entreprises.
Avril 2026	Analyse des retours d'offres pour établir le volume financier du présent préavis.
Mai 2026	Adjudication aux entreprises sous réserve de la décision du Conseil intercommunal.
Juin 2026	Séance du Conseil intercommunal de l'ASIPE.
Juillet 2026	Démontage de la grange et sondages archéologiques.
Août 2026	Début des travaux de construction.
Août 2028	Livraison et mise en fonction du bâtiment.
Novembre 2028	Inauguration officielle.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Vu	le préavis n° 3 / 2026 du Comité de direction de l'ASIPE
Où	le rapport de la commission chargée d'étudier ce budget
Considérant	que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

Article 1 d'accorder au Comité de direction un crédit de construction pour le bâtiment scolaire et parascolaire à Corcelles-près-Payerne d'un montant de 29'465'000 CHF (TTC) dans le cadre du plafond d'endettement ;

Article 2 d'autoriser le Comité de direction à constituer en faveur de l'ASIPE un droit de superficie distinct et permanent (DDP) octroyé gratuitement par la commune de Corcelles-près-Payerne pour une durée de 80 ans sur la parcelle RF n°1010 de Corcelles-près-Payerne.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, l'expression de nos salutations distinguées.

Ainsi adopté en séance du Comité de direction de l'ASIPE le 4 mai 2026.

AU NOM DU COMITE DE DIRECTION :

Le Président :



Nicolas Schmid



Le Directeur :



Pierre-Alain Lunardi

Annexes :

1. Projet de DDP du 11 octobre 2024.
2. Plans par étage.

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 : _____

2

Propriétaire : COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE

<u>COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE</u>				
<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>	<u>Derrière-chef-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	6'209	
		SURFACE TOTALE	7'424	515'000

Etat des droits et chargesintéressant la parcelle 1010 de Corcelles-près-PayerneA.- Annotation – Gage immobilier

Néant

B.- ServitudeNuméro 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 :

<u>COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE</u>				
<u>Feuillet</u>	<u>Fol.</u>	<u>Derrière-chef-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		

3

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 superficiaire. — 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 superficiaire, 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire 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 superficiaire 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 à 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. _____

Plans par étage.