

LA MUNICIPALITÉ D'YVORNE AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 10-2026

Vente partielle de la parcelle no 2340 du cadastre d'Yvorne (bâtiments de Vers-Chenaux)

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la vente d'une fraction de 920 m² à détacher par morcellement du bien-fonds n° 2340, sis au lieu-dit "Vers-Chenaux", propriété de la commune, sur laquelle sont édifiés deux bâtiments d'habitation.

Cette transaction s'inscrit dans le cadre de la reprise en main du dossier de rénovation et d'entretien du parc immobilier communal. Elle participe à la stratégie de rationalisation du patrimoine immobilier poursuivie par la Municipalité, avec pour objectif de limiter l'endettement de la commune tout en préservant sa capacité à financer les investissements prioritaires liés à l'entretien et à la valorisation de son patrimoine.

2. Historique

La Commune d'Yvorne est propriétaire du bien-fonds n° 2340 depuis de nombreuses années. Les archives communales ne permettent pas de déterminer avec certitude la date ni le prix de cette acquisition sans entreprendre des recherches approfondies, lesquelles représenteraient un travail conséquent, sans garantie de pouvoir reconstituer de manière fiable l'historique de cette acquisition.

Selon les souvenirs de plusieurs anciens municipaux, ces deux maisons auraient été acquises à la suite de la faillite de leur ancien propriétaire. Cette acquisition visait alors un double objectif :

- ⇒ l'installation d'une cave équipée du matériel nécessaire à la vinification du raisin issu des vignes propriété de la commune ;
- ⇒ le logement d'une partie du personnel affecté aux travaux viticoles.

La construction du bâtiment de La Grappe ayant permis le transfert de la cave communale dans ces nouveaux locaux, les immeubles de Vers-Chenaux ont été réaffectés à l'habitation. Les appartements qui y ont été aménagés à l'époque sont toujours actuellement mis en location. Ils n'ont toutefois fait l'objet d'aucun entretien significatif ni d'investissements conséquents depuis plusieurs décennies. Cette affectation résidentielle n'est par ailleurs pas conforme à la destination de la zone viticole dans laquelle ces immeubles sont implantés.

Quand bien même leur état général a été jugé satisfaisant dans le cadre de l'analyse réalisée par un bureau d'architecte, plusieurs interventions devront être envisagées à court ou moyen terme. Des fissures structurelles importantes ont notamment été constatées sur le bâtiment ECA 659, nécessitant une analyse complémentaire par un ingénieur civil ou un géologue afin d'en déterminer l'origine, ce bâtiment étant situé dans un secteur exposé aux risques de glissements spontanés.

Par ailleurs, des investigations relatives à la présence éventuelle d'amiante devront être menées avant toute intervention, les bâtiments étant antérieurs à 1991, période de référence à partir de laquelle les constructions sont considérées comme susceptibles de contenir des matériaux amiantés. Des problèmes d'humidité et de moisissures ont également été relevés, notamment en lien avec des défauts d'isolation et la présence de ponts thermiques.

Sur le plan énergétique, les bâtiments présentent des performances insuffisantes, notamment en raison de façades et de radiers non isolés ainsi que d'un système de chauffage au mazout. Une rénovation énergétique, comprenant notamment l'isolation des façades et de la toiture, est dès lors recommandée.

Enfin, plusieurs éléments intérieurs sont vétustes et nécessiteront, à terme, un renouvellement (cuisines, salles d'eau, peintures et certaines fenêtres). Il convient également de relever que la situation en zone viticole limite les possibilités d'intervention, les bâtiments ne pouvant faire l'objet que de travaux d'entretien ou de rénovation dans leur gabarit existant.

En l'état, le montant estimatif de ces seules interventions s'élève déjà à près de CHF 900'000.--, sans inclure d'éventuels travaux de modernisation des appartements, lesquels pourraient s'avérer nécessaires afin d'améliorer l'attractivité du bien et d'augmenter, le cas échéant, son rendement locatif.

3. État des lieux du patrimoine communal et des besoins d'investissement à court terme

La Municipalité a procédé à une première évaluation de l'état et des besoins d'entretien de son patrimoine immobilier. Sur la base d'estimations très sommaires réalisées par ses soins ainsi que, pour certains bâtiments, d'évaluations effectuées par un bureau d'architecte mandaté à cet effet, le coût global des travaux de rénovation nécessaires est actuellement estimé à un montant de plus de CHF 18 millions.

Il convient toutefois de préciser que ce montant doit être considéré comme une fourchette basse. Les expériences récentes démontrent en effet que les estimations initiales peuvent sensiblement évoluer au moment de la réalisation des travaux, notamment en raison de l'affinement des études, de la découverte d'éléments non visibles lors des premières évaluations, de l'évolution des coûts de construction ou encore des exigences techniques et réglementaires. À titre d'exemple, le coût initialement estimé par la Municipalité pour la rénovation de l'UAPE du bâtiment de La Souche s'élevait à CHF 297'000.--, alors que le coût final du projet s'est établi à CHF 1'080'000.--. Cet exemple illustre la prudence nécessaire dans l'interprétation des montants avancés.

La Municipalité rappelle également que le plafond d'endettement fixé par le Conseil communal pour la législature 2021-2026 s'élevait à CHF 12 millions. La comparaison entre ce plafond et les besoins de rénovation identifiés met clairement en évidence que la commune ne dispose pas des marges financières suffisantes ni des perspectives d'endettement nécessaires pour assurer durablement l'entretien et la rénovation de l'ensemble de son patrimoine sans procéder à des choix stratégiques.

Dans ce contexte, la réalisation de certains biens appartenant au patrimoine financier apparaît comme une mesure permettant de préserver la capacité d'investissement de la commune. Pour mémoire, le

patrimoine financier comprend les immeubles qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement courant des services communaux et qui peuvent, selon les circonstances et les choix politiques retenus, être vendus afin de contribuer au financement des infrastructures et bâtiments indispensables aux missions publiques.

À très court terme, plusieurs investissements importants devront être engagés dans le domaine immobilier communal. Parmi ceux-ci figurent notamment :

- ⇒ la rénovation du Collège d'Yvorne, pour un montant de l'ordre de CHF 3,6 millions,
- ⇒ la réfection de l'étanchéité de la terrasse du Bâtiment administratif La Grappe, où des infiltrations ont à nouveau été constatées au cours des dernières semaines, ainsi que le remplacement des baies vitrées de la salle du Conseil communal, dont l'état de vétusté présente un risque avéré,
- ⇒ le remplacement de tout ou partie des installations de ventilation du complexe de la Couronne, l'un des monoblocs étant d'ores et déjà hors d'usage.

Dans le même temps, la commune devra également faire face à des investissements significatifs dans d'autres dicastères, notamment :

- ⇒ la réfection de la route de la Scie ;
- ⇒ la modification du carrefour du pied des Rennauds ;
- ⇒ la réfection des collecteurs d'eaux polluées et d'eaux superficielles de Versvey et du quartier "En Tronchet", pour ne citer que quelques exemples.

La Municipalité rappelle enfin que l'endettement de la commune s'élevait à CHF 6,2 millions au 31 décembre dernier. Les besoins d'investissement identifiés, notamment à très court terme, démontrent dès lors la nécessité de préserver la capacité financière disponible et de l'affecter de manière ciblée, afin de garantir à long terme le maintien des infrastructures indispensables au bon fonctionnement de la collectivité. C'est dans cette perspective que la Municipalité propose aujourd'hui de se dessaisir des bâtiments faisant l'objet du présent préavis.

4. Descriptif de la parcelle à détacher du bien-fonds n° 2340

La parcelle à détacher du bien-fonds n° 2340 présente une surface d'environ 920 m² et comprend :

- ⇒ l'habitation ECA 659, d'une surface de 161 m² d'emprise au sol ;
- ⇒ l'habitation ECA 662, d'une surface de 119 m² d'emprise au sol ;
- ⇒ une surface en nature de jardin d'environ 237 m² ;
- ⇒ une surface en nature de vignes d'environ 43 m² ;
- ⇒ une surface de nature d'accès d'environ 360 m².

Les habitations précitées comptent respectivement un et deux appartements.

5. Procédure de mise en vente et promesse de vente et d'achat conditionnelle

Compte tenu de la situation exposée précédemment, la Municipalité a décidé de mettre en vente les bâtiments de Vers-Chenaux dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres. À cette fin, elle a mandaté une agence immobilière de la place chargée d'assurer la promotion de la vente, d'accompagner le processus de commercialisation et de recueillir les offres des acquéreurs intéressés.

Au total, trois offres ont été déposées dans le délai fixé. Celles-ci ont été ouvertes simultanément le 1^{er} juillet 2026, en présence d'une délégation municipale.

Cette procédure de mise en vente a permis de confronter une estimation réalisée en 2023 aux conditions réelles du marché immobilier. Les trois offres reçues démontrent en effet que les valeurs actuellement admises par les acquéreurs potentiels se situent à un niveau inférieur aux attentes. Dans

ce contexte, l'offre la plus élevée obtenue, pour un montant de CHF 1'350'000.--, constitue l'indicateur le plus objectif de la valeur actuelle du bien, dès lors qu'elle résulte d'une mise en concurrence effective, transparente et ouverte.

Une promesse de vente et d'achat conditionnelle a en conséquence été instrumentée devant notaire entre la commune, promettant-vendeur, et une société anonyme ayant son siège à Aigle, promettant-acquéreur (ci-après : l'acquéreur). Cette société est intégralement détenue, administrée et financée par des personnes physiques de nationalité et de domicile suisses ; elle n'est dès lors pas assujettie à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

La teneur de cet acte notarié, dont un exemplaire figure en annexe du présent préavis, appelle les précisions suivantes :

5.1 Prix et modalités de paiement

Le prix de vente du bien-fonds promis-vendu est fixé à CHF 1'350'000.-- (un million trois cent cinquante mille francs), montant qui demeurera inchangé quelle que soit la surface finale de la parcelle telle qu'elle résultera du dossier de mutation définitif.

5.2 Conditions suspensives

L'exécution de l'acte est subordonnée à la réalisation cumulative des conditions suivantes :

- ⇒ la division du bien-fonds n° 2340 d'Yverne, sur la base des plan et tableau de mutation définitifs établis par l'ingénieur géomètre officiel mandaté ;
- ⇒ l'obtention de l'autorisation de morceler délivrée par le Syndicat d'améliorations foncières viticoles concerné ;
- ⇒ la délivrance, par la Commission foncière rurale, de l'autorisation de partage matériel définitive et exécutoire de l'entreprise viticole dont la Commune d'Yverne est propriétaire ;
- ⇒ l'obtention de l'autorisation de vendre le bien-fonds promis-vendu de la part du Conseil communal, délai de recours et délai référendaire échus.

À défaut de réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions, l'acte deviendrait caduc dans tous ses effets, sans obligation financière de part ou d'autre. Les frais liés à la division du bien-fonds (frais de géomètre, de bornage et émoluments) seraient, dans cette hypothèse, supportés par la commune.

5.3 Délai et défaillance

L'acte de vente définitif devra être signé, le prix payé et le bien-fonds transféré au plus tard le 18 décembre 2026 à 17h00, la promesse de vente et d'achat s'éteignant d'office à cette échéance.

En cas de défaillance de l'une des parties après réalisation des conditions suspensives, et moyennant mise en demeure préalable, l'autre partie pourra soit poursuivre l'exécution du contrat, soit y renoncer et exiger le paiement d'une clause pénale de CHF 135'000.--. En cas de défaillance de l'acquéreur, l'acompte versé (10% du prix) resterait dans cette hypothèse acquis à la commune.

5.4 Autres conditions

L'acte notarié précise en outre notamment que :

- ⇒ le bien-fonds promis-vendu sera transféré dans son état actuel, sans garantie de la commune quant à ses défauts éventuels, hormis les défauts frauduleusement dissimulés (art. 199 CO) ;
- ⇒ les baux à loyer en cours passeront à l'acquéreur au jour du transfert de propriété, conformément à l'article 261 CO ;

⇒ les frais de notaire, de Registre foncier et les droits de mutation liés à l'acte de vente définitif seront supportés par l'acquéreur ; la commune prendra à sa charge la commission de courtage.

6. Sort du solde du bien-fonds n° 2340

Dans un souci de transparence, la Municipalité précise qu'une seconde transaction immobilière a d'ores et déjà été convenue concernant le bien-fonds n° 2340. Celle-ci prévoit l'échange, avec ses locataires actuels, du garage ECA 692 ainsi que d'une surface attenante d'environ 76 m², contre une fraction de 314 m² de leur bien-fonds n° 2101 situé au lieu-dit "Sous les Planteaux", en bordure du chemin public (DP 170 et DP 207).

Cette opération, prévue dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan d'affectation communal (PACom) et faisant l'objet d'une convention ad hoc, a pour objectif de permettre, à terme, l'aménagement de quelques places de stationnement supplémentaires destinées aux habitants du quartier des Rennauds. Elle sera complétée par la vente aux intéressés d'une surface de vigne d'environ 880 m² de la parcelle n° 2340, à savoir la vigne située en amont du chemin d'accès aux bâtiments de Vers-Chenaux.

Cet échange foncier fera l'objet d'un acte notarié distinct et interviendra dans un second temps, dans le cadre des compétences accordées à la Municipalité en début de législature, sous réserve de l'obtention des autorisations de fractionnement requises.

Il convient de préciser que cette opération est indépendante de la présente vente et n'en remet nullement en cause les objectifs.

Le solde de la parcelle demeurera propriété de la commune.

7. Affectation des produits des transactions immobilières

Les recettes générées par les différentes transactions immobilières citées dans le présent préavis seront consacrées à la préservation du patrimoine immobilier communal, notamment le financement de la rénovation du Collège d'Yvorne qui sera prochainement soumise au Conseil communal.

8. Durabilité

8.1 Social

La vente des bâtiments de Vers-Chenaux permettra à la commune de concentrer ses ressources sur les infrastructures et équipements répondant directement aux besoins de la collectivité, notamment dans les domaines scolaires, administratifs et des services publics.

Cette opération contribuera ainsi à garantir, à long terme, la capacité de la commune à entretenir et à valoriser les bâtiments indispensables à la population, en évitant de disperser les moyens disponibles dans un immeuble dont l'utilité communale est aujourd'hui limitée.

8.2 Economique

La vente du bien-fonds permettra à la commune de réaliser une recette exceptionnelle de CHF 1'350'000.--, contribuant ainsi à renforcer sa situation financière et à préserver sa capacité d'investissement dans les infrastructures et bâtiments répondant directement aux besoins de la collectivité.

Le transfert de propriété à un acquéreur privé permettra également de confier la gestion, l'entretien et la rénovation des logements existants à un propriétaire disposant d'une capacité d'investissement adaptée.

À plus long terme, la rénovation et la valorisation des bâtiments par leur nouveau propriétaire pourraient générer des retombées économiques locales, notamment par le recours à des entreprises et artisans de la région pour la réalisation des travaux nécessaires. Le cas échéant, la remise sur le marché de logements rénovés et adaptés aux standards actuels contribuera à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en proposant une offre de logements répondant davantage aux attentes actuelles de ménages susceptibles de contribuer durablement à la vitalité économique et fiscale de la commune.

8.3 Environnemental

La vente des bâtiments de Vers-Chenaux permettra à terme de favoriser une approche plus efficiente de la gestion du patrimoine immobilier communal, en concentrant les moyens sur les bâtiments dont l'usage répond directement aux besoins collectifs.

Le transfert de propriété permettra également à l'acquéreur d'envisager, à plus court terme, les travaux nécessaires à l'amélioration énergétique et à la valorisation durable des bâtiments, dans le respect des contraintes légales ou normatives en vigueur.

9. Conséquences de l'acceptation ou du refus du préavis

En cas d'acceptation du présent préavis, la vente du bien-fonds permettra à la commune de valoriser un élément de son patrimoine financier qui n'est plus indispensable à l'accomplissement de ses missions publiques, tout en générant une recette exceptionnelle de CHF 1'350'000.--. Cette opération renforcera sa situation financière, préservera ses capacités d'investissement dans les domaines prioritaires et s'inscrira dans une gestion responsable de son patrimoine. Elle permettra également de transférer à l'acquéreur les charges et risques futurs liés à l'entretien et à la rénovation des bâtiments, dont les travaux nécessaires sont actuellement estimés à environ CHF 900'000.--, hors éventuels surcoûts. La commune pourra ainsi consacrer ses ressources aux infrastructures répondant directement aux besoins de la collectivité.

En cas de refus, la commune conservera un bien immobilier dont l'utilité communale est limitée, tout en assumant durablement les charges d'entretien, les responsabilités liées à sa détention et les investissements nécessaires à son maintien en état. Les travaux identifiés à ce jour devront être réalisés à court ou moyen terme. Ils mobiliseront des ressources qui ne pourront pas être affectées à d'autres infrastructures communales prioritaires. Le maintien de ce patrimoine limitera dès lors les marges de manœuvre financières de la commune, sans lui apporter de bénéfice stratégique significatif. Le cas échéant, les charges liées à ces travaux (intérêts et amortissements) absorberont une part importante des rendements actuels, réduisant ainsi de manière marquée la rentabilité générée à ce jour.

10. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- ⇒ Vu le préavis municipal n° 10-2026 concernant la vente partielle de la parcelle n° 2340 du cadastre d'Yvorne (bâtiments de Vers-Chenaux),
- ⇒ Ouï le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet,
- ⇒ Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- 1) d'autoriser la vente partielle de la parcelle n° 2340 du cadastre d'Yvorne, pour le montant de CHF 1'350'000.--, selon les modalités de vente conditionnelle signée devant notaire le 12 août 2026,
- 2) d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers, ainsi qu'à exécuter toutes réquisitions au Registre foncier

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
la syndique le secrétaire

Claire Glauser



Fabien Cathélaz

Adopté en Municipalité le 12 août 2026

Délégué-municipal : M. Jean-Luc Berdoz

Annexe : - acte de vente conditionnelle du 12 août 2026
- extrait du plan de fractionnement

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT CONDITIONNELLE

Par devant CAROLINE EMERY, notaire à Aigle, -----

se présentent :-- -----

D'une part : -----

La COMMUNE D'YVORNE, -----

ici représentée par sa Municipalité au nom de laquelle interviennent Claire Glauser, Syndique, domiciliée à 1853 Yvorne, et Fabien Cathélaz, secrétaire municipal, domicilié à 1860 Aigle, -----

ci-après nommée : "**le promettant-vendeur**". -----

Et d'autre part : -----

La société Marlisab SA, avec siège à Aigle (IDE : CHE-152.674.005), -----

ici représentée par Jean-Jacques Gippa, de Corbeyrier, à Yvorne, administrateur président, titulaire de la signature individuelle ainsi qu'en font foi les inscriptions figurant au Registre du Commerce du Canton de Vaud, -----

ci-après nommée : « **le promettant-acquéreur** ». -----

Les comparantes conviennent de ce qui suit : -----

Chapitre I : PREALABLE

1. La Commune d'Yvorne est propriétaire du bien-fonds feuillet 2340 d'Yvorne désigné comme suit conformément aux inscriptions figurant au Registre foncier, soit : -----

Commune politique	5415 Yvorne
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2340
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH909545718317
Surface	9'200 m², numérique
Mutation	03.01.2002 001-2002/7/0 Remaniement parcellaire
	20.06.2023 018-2023/6283/0 Remaniement parcellaire Syndicat AF Yvorne-Corbeyrier
	20.06.2023 018-2023/6284/0 Mensuration
Autre(s) plan(s):	19
No plan:	Vers Chenaux
Désignation de la situation	Vers-Chenaux 1 et 2
Couverture du sol	Bâtiment(s), 344 m²
	Accès, place privée, 595 m²
	Forêt, 6 m²
	Jardin, 250 m²

Bâtiments/Constructions

Route, chemin, 279 m²
Vignes, 7'726 m²
Habitation, N° d'assurance:
659, 161 m²
Habitation, N° d'assurance:
662, 119 m²
Garage, N° d'assurance:
692, 64 m²

Observations MO
Observations RF
Feuillet de dépendance
Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle
Yvorne la Commune, Yvorne

03.01.2002 001-2002/7/0 Remaniement parcellaire

Mention

17.04.1989 001-325072

Améliorations foncières ID.001-1998/000046

03.01.2002 001-2002/7/0

Servitudes

03.01.2002 001-2002/7/0

(C) Passage public à pied et pour tous véhicules et canalisations ID.001-2002/000192
en faveur de Yvorne la Commune, Yvorne

03.01.2002 001-2002/7/0

(C) Passage à pied ID.001-2002/000226
en faveur de B-F Corbeyrier 5404/695

Charge foncière

Aucun(e)

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Droits de gage immobilier

03.01.2002 001-2002/7/0

Cédule hypothécaire de registre, Fr. 360'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.001-1998/002650, Droit de gage collectif,

Créancier hypothécaire Yvorne la Commune, Yvorne

13.05.2015 018-2015/3638/0

Observation:

Intérêts: La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus.

Dénonciation: Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.

Paielements: Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

* * * * *

Ceci exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : -----

Chapitre II : PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT - DIVERS

La Commune d'Yvorne promet de vendre à Marlisab SA qui promet d'acquérir, -----
la parcelle A issue du morcellement du bien-fonds feuillet 2340 d'Yvorne tel que figurée sur le plan de fractionnement établi en projet par l'ingénieur géomètre officiel Jacques Haymoz, à Bex, en date du 18 juillet 2023, plan dont les comparantes ont eu connaissance par le notaire, approuvé et signé d'elles et qui demeurera ci-annexé, -----

parcelle d'une surface d'environ neuf cent vingt mètres carrés (920m²) à détacher du bien-fonds feuillet 2340 d'Yvorne et comprenant : -----

- l'habitation numéro 659 ECA d'une surface de 161 m² d'emprise au sol, -----

- l'habitation numéro 662 ECA d'une surface de 119 m² d'emprise au sol, -----

- une surface en nature de jardin d'environ 237m², -----

- une surface en nature de vignes d'environ 43m², et -----

- une surface de nature d'accès, place privée d'environ 360m², -----

ci-après désigné : « **le bien-fonds promis-vendu** ». -----

CONDITIONS

Cette promesse de vente et d'achat est convenue sous les clauses et aux conditions suivantes : -----

Conditions spéciales

CONDITIONS DU PRESENT ACTE : -----

1. L'exécution du présent acte est subordonnée par les parties : -----

a) à la division du bien-fonds 2340 d'Yvorne suite à l'établissement par l'ingénieur géomètre officiel Jacques Haymoz, à Bex, des plan et tableau de mutation définitifs, étant rappelé que la Direction générale de l'agriculture et de la viticulture ainsi que la Commission foncière rurale ayant d'ores et déjà autorisé la division dudit bien-fonds ; -----

b) à la délivrance par la Commission foncière rurale, section I), à Lausanne de l'autorisation en partage matériel de l'entreprise viticole dont la Commune d'Yvorne est propriétaire, définitive et exécutoire, et -----

c) à l'obtention de l'autorisation de vendre le bien-fonds promis-vendu de la part du Conseil communal d'Yvorne. -----

La non-réalisation de l'une et/ou l'autre de ces conditions rendrait le présent contrat caduc dans tous ses effets, sans obligation financière de part ou d'autre, sauf restitution par le notaire instrumentant au promettant-acquéreur, sans intérêt, de l'acompte déjà servi sur le prix de vente convenu ci-après, les frais du présent acte étant entièrement à la charge du promettant-vendeur. -----

Les parties conviennent que tous les frais liés à la division du bien-fonds, soit notamment frais de géomètre, frais de bornage et émoluments qui seront perçus par les Autorités et autres divers seront supportés par le promettant-vendeur, sans aucune participation de la part du promettant-acquéreur. -----

Hormis cette clause résolutoire, le présent acte est conclu ferme et irrévocable entre parties, aucune d'elles n'ayant la faculté de s'en départir même en payant un dédit. -----

DUREE DE LA PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT : -----

3. Le présent acte s'éteindra d'office le **18 décembre 2026, à 17 heures**, date à laquelle l'acte de vente définitif devra être au plus tard signé, le prix de vente payé et le bien-fonds transféré au promettant-acquéreur -----

DIVISION DU BIEN-FONDS – CONSTITUTION DE SERVITUDES : -----

4. Dès réalisation des conditions de l'article 1^{er} ci-devant, les parties s'obligent à constituer toutes servitudes que la division du bien-fonds feuillet 2340 d'Yvorne et le maintien et le bon usage des bâtiments numéros 659, 662 et 692 ECA pourraient impliquer. Pourront ainsi être constituées des servitudes de passage à pied et pour tous véhicules, de droit d'eau, de

canalisation d'eau, d'évacuation des eaux claires et des eaux usées, de tranchée filtrante et autres semblables. -----

Toutes ces servitudes à constituer le seront à titre gratuit, soit sans contre-prestation financière quelconque. -----

Tous les frais découlant de la constitution de ces servitudes seront à la charge du promettant-vendeur. -----

MOBILIER : -----

6. Aucun objet mobilier n'est compris dans la vente et son prix. -----

PRIX DE VENTE : -----

7. Les parties certifient et attestent avoir fixé le prix de vente du bien-fonds promis-vendu, à la somme de : -----

----- **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS** -----

----- **Fr. 1'350'000.00.** -----

Les comparants conviennent que ce prix de vente restera identique, quelle que soit la surface finale du bien-fonds promis-vendu définie par le dossier de mutation définitif. -----

MODALITES DE PAIEMENT : -----

8. Ce prix de vente est et sera entièrement payé comme suit : -----

a) Par le règlement d'une somme de **cent trente-cinq mille francs (Fr. 135'000.00)** en un virement déjà exécuté au crédit du compte numéro IBAN CH06 0076 7000 U040 8146 0 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise au nom de l'Association des notaires vaudois, sous rubrique Notaires Ansermoz, Emery & Andrey. Quittance définitive pour ce montant est ici donnée au promettant-acquéreur. Cet acompte demeurera bloqué sur le compte de l'Association des notaires vaudois, sous rubrique Notaires Ansermoz, Emery & Andrey, jusqu'au jour du transfert de propriété, et -----

b) Par le règlement du solde du prix de vente, sans intérêt, soit de la somme de **un million deux cent quinze mille francs (Fr. 1'215'000.00)**, en des virements à exécuter au crédit du compte précité, au jour de la signature de l'acte de vente définitif comme convenu à l'article 9 ci-après. -----

Le solde du prix de vente disponible sera libéré en faveur du promettant-vendeur, sur un compte ouvert à son nom, dès inscription du transfert de propriété au journal du Registre foncier. -----

EXECUTION DU PRESENT ACTE – SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DEFINITIF : -----

9. L'exécution du présent acte, par signature de l'acte de vente définitif, aura lieu dans les **30 jours au plus tard** dès la réalisation de la dernière des conditions réservée à l'article 1^{er} ci-devant, **mais au plus tard le 18 décembre 2026**, sur demande écrite du notaire instrumentant

qui est expressément mandaté pour donner aux parties l'avis en découlant. -----

DEFAILLANCE : -----

10. Si, les conditions de l'article 1er étant remplies, l'une ou l'autre des parties ne peut ou ne veut pas donner suite aux engagements ici souscrits, après avoir été mise en demeure par lettre recommandée moyennant un préavis de 15 jours, l'autre partie pourra, à son choix, après avoir fait constater la carence par acte authentique et le fait qu'elle est en mesure pour ce qui la concerne de s'exécuter : -----

- soit poursuivre l'exécution du contrat, tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés, -----

- 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 **cent trente-cinq mille francs (Fr. 135'000.00)**, montant immédiatement exigible dès le constat de carence. -----

Pour le cas de la défaillance du promettant-acquéreur et d'option le promettant-vendeur pour le paiement de la clause pénale, les parties conviennent expressément que l'acompte de dix pour cent (10%) déjà servi sur le prix de vente serait acquis au promettant-vendeur. Le promettant-acquéreur déclare expressément y consentir pour l'hypothèse de sa défaillance. ----

Sans préjudice des règles en matière de solidarité, la partie défaillante assumera, en sus de cette clause pénale, le paiement des frais de notaire. -----

INCESSIBILITE : -----

11. Le présent acte est stipulé expressément incessible. -----

Conditions générales

ETAT : -----

12. Le bien-fonds promis-vendu sera transféré au promettant-acquéreur, au jour de la signature de l'acte de vente définitif, dans un état correspondant à celui actuel, sous réserve d'une usure normale, état que le promettant-acquéreur déclare bien connaître et au sujet duquel il ne formule aucune réserve, avec ses parties intégrantes et accessoires de droit au sens du Code civil et pour les surfaces et limites de propriété révélées par le dossier de mutation. En cas de différence, aucune indemnité ne sera due, ni de part, ni d'autre. -----

Le promettant-vendeur garantit que le bien-fonds promis-vendu est et sera pour le jour du transfert de propriété libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus, notamment de tout droit d'emption, de préemption et d'usufruit. -----

Le promettant-vendeur s'interdit d'apporter au bien-fonds promis-vendu quelque modification de fait ou de droit que ce soit sans l'accord préalable et écrit du promettant-acquéreur et s'oblige à maintenir l'état actuel. -----

EXCLUSION DE GARANTIE : -----

13. Le bien-fonds promis-vendu sera transféré tel qu'examiné et accepté par le

promettant-acquéreur sans aucune garantie quant aux éventuels défauts actuels ou futurs, quelle que soit l'importance de ceux-ci, y compris pour la qualité énergétique et les installations électriques des bâtiments promis-vendus et pour les défauts liés à une pollution ou à une contamination (amiante, plomb, radon et autres produits dangereux). -----

En conséquence, le promettant-acquéreur sera ainsi privé des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix de vente ou en dommages et intérêts. Toutefois, cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le promettant-vendeur (article 199 CO). -----

Les parties déclarent avoir arrêté le prix de vente en tenant compte de cette exclusion de garantie. -----

Le promettant-acquéreur confirme avoir été informé par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formule à son sujet aucune remarque quelconque. -----

RESTRICTIONS DE LA PROPRIETE FONCIERE : -----

14. Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui résultent ou peuvent à l'avenir résulter par exemple de la législation viticole, de plans d'alignement, de la réglementation en matière de construction et d'aménagement du territoire, de la législation sur l'énergie, des normes de protection de l'environnement, du code rural et foncier et d'autres semblables, restrictions dont le promettant-acquéreur déclare avoir suffisante connaissance. -----

Le promettant-acquéreur déclare savoir que le bien-fonds promis-vendu est colloqué en zone viticole. Il déclare avoir pris tous renseignements sur les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire applicables à la zone viticole et savoir que tous futurs travaux à apporter au bien-fonds promis-vendu devront respecter les conditions de la législation précitée et faire l'objet d'un permis de construire à délivrer sur préavis du Canton de Vaud. -----

Le promettant-acquéreur reconnaît avoir connaissance de la problématique du radon et savoir qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée. Il décharge le promettant-vendeur de toute responsabilité à cet égard. -----

Le promettant-acquéreur déclare savoir qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un immeuble construit avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante devra être joint à la demande de permis de construire, diagnostic qui devra être accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement. -----

Le bien-fonds promis-vendu ne figure pas au cadastre des sites pollués. Il est ici précisé que l'absence d'inscription au cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'Office fédéral de l'environnement en la matière n'a permis de suspecter une forte

probabilité de pollution sur ce bien-fonds. Le promettant-vendeur déclare et atteste qu'il n'a pas connaissance de problèmes liés à une pollution concernant le bien-fonds promis-vendu. En vertu de la clause d'exclusion de garantie ci-dessus, le promettant-acquéreur sera seul responsable des éventuelles conséquences liées à une pollution du fonds dont le promettant-vendeur n'avait pas connaissance. Si des frais sont mis à la charge de ce dernier par les autorités, ils devront lui être remboursés par le promettant-acquéreur. -----

INSTALLATIONS ELECTRIQUES : -----

15. Après le transfert de propriété, les installations électriques des bâtiments promis-vendu devront être contrôlées par une personne du métier, si le dernier contrôle effectué date de plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, le contrôle, les frais de celui-ci ainsi que tous les frais de mise en conformité des installations électriques incomberont exclusivement au promettant-acquéreur. -----

CERTIFICAT ENERGETIQUE CANTONAL DU BATIMENT (CECB) : -----

16. Le promettant-acquéreur certifie et atteste être en possession du certificat énergétique cantonal pour chacun des bâtiments numéros 659 et 662 ECA et déclare avoir connaissance de l'évaluation énergétique de ceux-ci ainsi que des données et informations contenues dans ces documents. Le promettant-vendeur ne répond pas de ces données et informations et exclut toute garantie quant au contenu de ces documents. -----

Le promettant-acquéreur a été rendu attentif à la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} janvier 2027 prévoyant notamment l'assainissement obligatoire des bâtiments énergivores et des exigences en matière d'énergies renouvelables, pour avoir reçu le texte de loi du notaire instrumentant. Il décharge le promettant-vendeur de toute responsabilité quelconque à cet égard. -----

ETAT DES DROITS ET CHARGES : -----

Gage immobilier : -----

17. Avec effet au jour du transfert de propriété, le promettant-vendeur requiert du Conservateur du Registre foncier la radiation partielle de la cédule hypothécaire de registre numéro ID.001-1998/002650 à charge de la parcelle 695 de Corbeyrier et déclare faire cession gratuite de la cédule hypothécaire de registre numéro ID.001-1998/002650 au promettant-acquéreur, lequel requiert du Conservateur du Registre foncier son inscription en qualité de nouveau créancier de ce titre. -----

Mention d'améliorations foncières ID.001-1998/000046 : -----

18. Le promettant-acquéreur reprend, à totale décharge et libération du promettant-vendeur, tous les droits et obligations résultant de la mention d'améliorations foncières numéro ID.001-1998/000046 garantissant les droits du Syndicat d'Améliorations Foncières d'Yverne-Corbeyrier et grevant le bien-fonds promis-vendu. -----

Les parties conviennent expressément que le promettant-vendeur continuera à

assumer le paiement de tous les frais et charges financières qui pourraient encore être dus au Syndicat quant au bien-fonds promis-vendu, soit y compris la restitution, en raison du morcellement du bien-fonds feuillet 2340 d'Yvorne dont sera issu le bien-fonds promis-vendu, des subventions versées par la Confédération et le Canton de Vaud dans le cadre de ce syndicat. Le promettant-vendeur confirme savoir que l'éventuel montant à restituer est inconnu et n'est pas chiffrable à ce jour. Ils déchargent le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard. -

Le promettant-acquéreur renonce à exiger qu'un montant reste consigné sur le prix de vente en mains du notaire instrumentant en vue de garantir la parfaite exécution des engagements assumés ci-devant par le promettant-vendeur. Le promettant-acquéreur décharge le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard. -----

En contrepartie, les parties conviennent que les versements anticipés consentis par le promettant-vendeur dans les comptes du Syndicat quant au bien-fonds promis-vendu lui restent acquis. Il en ira de même des éventuels remboursements qui pourraient être effectués par ledit Syndicat. -----

Le notaire reçoit mandat d'en donner avis au caissier. -----

Les comparants déclarent savoir que l'enquête sur la répartition des frais est actuellement en cours de préparation et que l'état cadastral pour cette opération sera très probablement arrêté à la date du 31 juillet 2026. -----

Par conséquent, la situation avant division sera prise en considération lors de l'enquête sur la répartition des frais et le traitement de la division du bien-fonds 2340 d'Yvorne par le Syndicat, à savoir l'adaptation de la répartition des frais, se fera qu'au moment de la liquidation d'enquête. -----

Servitudes : -----

19. Le promettant-acquéreur déclare avoir bonne et suffisante connaissance des textes, plans et conditions d'exercice des servitudes grevant le bien-fonds promis-vendu pour avoir déjà reçu du notaire instrumentant photocopies des pièces justificatives de chacune d'elles ; il s'oblige à leur respect. -----

Annotation – Charge foncière : -----

20. Le bien-fonds promis-vendu est et sera pour le jour du transfert de propriété libre d'annotation et de charge foncière. -----

BAUX – DIVERS : -----

21. Le promettant-acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du fait que le bien-fonds promis-vendu est loué selon contrats de bail dont il déclare avoir parfaite connaissance des clauses et conditions. Le promettant-acquéreur déclare avoir reçu du promettant-vendeur un état locatif valeur au 30 juin 2026. Le promettant-vendeur garantit la réalité et l'exactitude dudit état locatif. -----

Conformément à l'article 261 du Code des Obligations, ces baux passeront au

promettant-acquéreur au jour de la signature de l'acte de vente définitif. A cette date-là, le promettant-vendeur s'engage envers le promettant-acquéreur à lui remettre un état locatif actualisé.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de résiliation anticipée de ces baux à loyer par le promettant-acquéreur, ce dernier prendra à sa charge toute indemnité due aux locataires, à totale décharge et libération du promettant-vendeur. -----

Le promettant-vendeur déclare et garantit que : -----

- il n'a accordé aucun droit de préemption en faveur des locataires ; -----

- il n'existe entre lui et les locataires aucune convention verbale ou écrite, autres que celles contenues dans les baux et que les locataires n'ont bénéficié d'aucune faveur quelconque qui équivaldrait à une réduction du loyer contractuel ou de la finance due pour les charges (chauffage / eau chaude) ; -----

- il n'existe à ce jour avec les locataires aucun contentieux, notamment financier, déclaré ou occulte de quelque nature que ce soit, et -----

- il n'existe à ce jour aucun litige entre lui et les locataires relativement à ces baux. --

Avec effet au jour de la signature de l'acte de vente définitif, le promettant-vendeur fait cession au bénéfice du promettant-acquéreur des garanties de loyer relatées dans les baux à loyer. -----

Pour le surplus, le promettant-vendeur ne donne aucune garantie quant à la pérennité de l'état locatif précité dans le temps, ce que le promettant-acquéreur accepte. -----

22. Le bien-fonds promis-vendu étant situé dans le district d'Aigle qui n'est pas touché par la pénurie de logement au sens de l'article 2 alinéa 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (taux de vacance supérieur à 1,5%), le notaire constate que le transfert n'est pas soumis à autorisation au sens de la loi précitée. -----

ENTREE EN JOUISSANCE - PRISE DE POSSESSION : -----

23. L'entrée en jouissance et la prise de possession impliquant le transfert au promettant-acquéreur des profits, risques et charges du bien-fonds promis-vendu auront lieu au jour de la signature de l'acte de vente définitif. -----

ABONNEMENTS - ASSURANCES : -----

24. Dès l'entrée en jouissance, le promettant-acquéreur assumera la reprise, à décharge et libération du promettant-vendeur : -----

- des abonnements aux services publics divers (eau, électricité et caetera) conclus quant au bon usage des bâtiments promis-vendus ; -----

- des polices numéros 659 et 662 de l'Etablissement Cantonal d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud, à Lausanne. Le transfert au nom du promettant-acquéreur de ces polices d'assurance incendie sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier, et -----

- des contrats d'assurance (responsabilité civile, bris de glace, dégâts des eaux, etc)

intéressant éventuellement le bien-fonds promis-vendu, sous réserve du droit du promettant-acquéreur de refuser de reprendre les contrats existants en le notifiant par écrit aux compagnies concernées dans les 30 jours qui suivent le transfert de propriété au Registre foncier. L'attention du promettant-acquéreur est attirée sur le fait que le bien-fonds promis-vendu est englobé dans une assurance globale concernant tous les bâtiments propriété de la Commune d'Yverne et qu'il n'y aura dès lors transfert d'aucun contrat d'assurance. Il incombera donc au promettant-acquéreur de conclure tous les contrats d'assurance nécessaires à la couverture de ses autres risques de propriétaire d'immeuble auprès des compagnies privées de son choix. -----

DECOMPTE "ACHETEUR-VENDEUR" : -----

25. L'impôt foncier communal, les primes de l'assurance incendie ainsi que toutes les autres charges périodiques afférents au bien-fonds promis-vendu et dus pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance, selon un décompte dit « acheteur-vendeur » à établir à cet effet par le promettant-vendeur dans les meilleurs délais. Le solde de ce décompte, sitôt reconnu exact, devra être payé dans les 15 jours par la partie débitrice. -----

PROCES CIVIL - CONVENTION : -----

26. Le promettant-vendeur certifie qu'à ce jour il n'est engagé dans aucun litige, ni dans aucune procédure judiciaire ou administrative liée à la propriété ou à l'exploitation du bien-fonds promis-vendu. Il garantit qu'il n'existe par ailleurs aucune convention distincte avec un tiers au sujet dudit bien-fonds. -----

DECLARATION LFAIE : -----

27. Sur la base des documents qui lui ont été fournis, le notaire instrumentant est en mesure de certifier à propos de la société Marlisab SA que des personnes suisses de nationalité :

- détiennent la totalité du capital-actions de la société déterminant la totalité des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale, -----
- constituent la totalité des membres du conseil d'administration, et -----
- sont créancières à ce jour des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70 %). -----

Le représentant de dite société confirme le sens de l'attestation ci-dessus et certifie que ni la société ni les actionnaires n'agissent à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. -----

La société n'est ainsi pas assujettie aux dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

Chapitre IV : DIVERS

IMPOTS – FRAIS – COMMISSION DE COURTAGE : -----

1. Les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte et à ceux de

l'acte de vente définitif, de même que les droits de mutation, seront supportés par le promettant-acquéreur, lequel devra provisionner ces frais en mains du notaire instrumentant au jour de la signature de l'acte de vente définitif. -----

2. Le promettant-vendeur prendra à sa charge les frais et honoraires le concernant directement ainsi que la commission de courtage. -----

La commission de courtage sera payée dès l'inscription au journal du Registre foncier du transfert de propriété par les soins du notaire instrumentant par prélèvement sur le prix de vente. -----

La Commune d'Yverne est exonérée de l'impôt sur les gains immobiliers conformément à l'article 62 lettre a) de la loi vaudoise sur les impôts directs cantonaux. -----

FOR ET ELECTION DE DOMICILE : -----

3. Toute contestation qui pourrait s'élever entre les parties au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte sera jugée par les tribunaux du lieu de situation du bien-fonds promis-vendu. -----

DONT ACTE

lu par le notaire instrumentant en présence des comparantes qui, séance tenante, l'approuvent puis le signent avec le notaire, à Aigle, en l'Etude, le douze août deux mille vingt-six. -----

La minute est signée : J.-J. Gippa – C. Glauser – F. Cathélaz – C. Emery, not.-. -----

* * * * *

La pièce prémentionnée est ici produite par photocopie certifiée conforme, laquelle demeure ci-annexée. -----

* * * * *

COPIE CONFORME

L'atteste :

PROJET DE FRACTIONNEMENT

MENSURATION NUMERIQUE

Source : Géodonnées Etat de Vaud

COMMUNE D'YVORNE

FEUILLE N° 19

ECHELLE 1 : 500

Parcelle n° 2340

Propriété de :

Yvorne la Commune

Jacques HAYMOZ
Ing. géomètre officiel
Bex

Bex, le 18 juillet 2023

DOSSIER No 5001.11 / CH

Coordonnées moyennes : 2'56'3465 / 1'13'1825

— Limite de biens - fonds projetée

Zone viticole selon plan des zones approuvé le 13 mars 1981

Vue 1 Prise de vue (voir photos en annexe)

■ Servitude de passage à pied et pour tous véhicules à inscrire

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
la syndique le secrétaire




Ancien état
(selon mensuration numérisée) :

Parcelle n° 2340
Habitation n° 659 161 m²
Habitation n° 662 120 m²
Garage n° 692 64 m²
Jardin 834 m²
Vigne 8'028 m²
Surface totale 9'207 m²

Ancien état
(selon mensuration numérisée) :

Parcelle n° 2340
Habitation n° 659 161 m²
Habitation n° 662 119 m²
Garage n° 692 64 m²
Accès, place privée 595 m²
Forêt 6 m²
Jardin 250 m²
Route, chemin 279 m²
Vigne 7'726 m²
Surface totale 9'200 m²

Nouvel état :
(selon mensuration numérisée) :

Parcelle A
Habitation n° 659 161 m²
Habitation n° 662 119 m²
Jardin -237 m²
Vignes -43 m²
Accès, place privée -360 m²
Surface totale -920 m²

Parcelle B
Garage n° 692 64 m²
Accès, place privée -33 m²
Vigne -43 m²
Surface totale -140 m²

Parcelle C
Route, chemin 279 m²
Accès, place privée -177 m²
Forêt 6 m²
Vigne -7'678 m²
Surface totale -8'140 m²

Servitudes de la parcelle n° 2340 (hors plan) :

(C) ID 001-2002/000192 : Passage public à pied et pour tous véhicules et canalisations

(C) ID 001-2002/000226 : Passage à pied

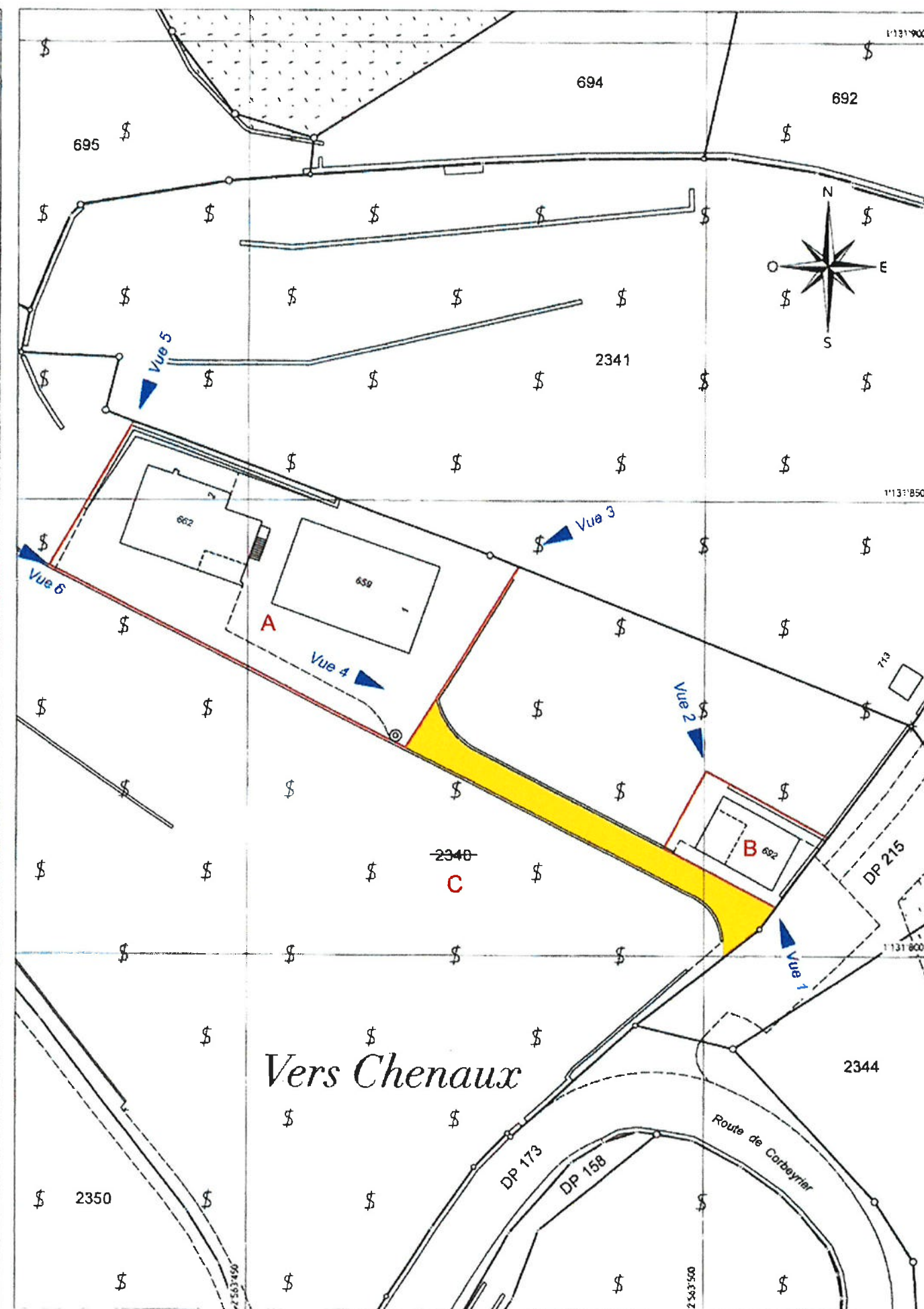

GÉOMÈTRES ET INGÉNIEURS SA

Route de la Gribannaz 19
case postale 59
1880 Bex
024 463 09 90
dhb.bex@dhb.ch

ENTREPRISE AFFILIÉE
ORDRE VAUDOIS
DES GÉOMÈTRES

ECOENTREPRISE
CERTIFICATION
EXCELLENCE


SGS



Légalisation numéro 6'761 :

La soussignée, CAROLINE EMERY, notaire à 1860 Aigle, atteste l'authenticité de la signature apposée en sa présence au recto du présent document par M. Jean-Jacques Gippa, à Yvorne, administrateur président de Marlisab SA, avec siège à Aigle, titulaire de la signature individuelle, lequel a justifié de ses identité et signature par la production d'une pièce officielle.

AIGLE, le douze août deux mille vingt-six.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Gippa", written over the notary seal.