

 SBB CFF FFS

Convention : 4
Du : 22.06.2011
Gare : Cully
Commune : Cully
Ligne : 100 – Lausanne-Brig
Km : 8.100 – 8.500

Convention

entre

Commune de Cully

représentée par son syndic et sa secrétaire
M. Jean-François Potterat et Mme Corinne Pilloud

Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA (ci-après « Les CFF »)

société anonyme de droit spécial ayant son siège à Berne

représentés par Immobilier, Acquisitions et Ventes et Développement

MM. Laurent Amez-Droz et Yves Jacot

Région Ouest

Case postale 345

1001 Lausanne



Racle Invest SA

Société anonyme ayant son siège à Marly, engagée par
M. Carlos Alves Martins



Charles Cuénoud



Charles Cuénoud SA

Société anonyme ayant son siège à Cully, représentée par
M. Charles Cuénoud



Convention du 22 juin 2011 entre Les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau, de la gare de Cully

PREAMBULE

La Commune de Cully et les CFF en coordination avec le Canton de Vaud ont développé un concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully, afin de répondre aux objectifs des programmes communaux, de centre régional et de pôle d'échange multimodal, ainsi que de valorisation foncière.

Ces efforts se sont concrétisés par l'établissement du PPA Ruvines-Dessus (annexe 1) et du PPA Cully-Gare (annexe 2). Ces deux PPA seront déposés pour examen complémentaire avant le 30 juin 2011. Ils entreront en vigueur une fois les procédures terminées.

Lors du développement des deux PPA, la Commune de Cully et les CFF ont régulièrement informé les propriétaires inclus dans les périmètres des deux PPA.

La légalisation de ces PPA nécessite des remaniements parcellaires touchant les propriétaires suivants :

- La Commune de Cully : propriétaire des parcelles nos 334, 337, 341, 1376
 - Les CFF : propriétaire de la parcelle no 316
 - M. Charles Cuénoud : propriétaire de la parcelle no 338
 - La société Racle Invest SA : propriétaire de la parcelle no 1375
- La présente convention règle la nouvelle situation foncière future, ainsi que les modalités en termes de droits et obligations.

Art. 1 : Principes

Les parties continueront d'avoir pour premier objectif la réalisation globale du projet foncier faisant l'objet des PPA mentionnés dans le préambule.

Pour ce faire et dans toute la mesure du possible, elles coordonneront leurs travaux respectifs et s'abstiendront de toute action susceptible de retarder la réalisation des projets de toute autre partie.

Sous réserve de l'art. 4.7 ci-après, chaque partie acquittera et supportera ses propres frais, honoraires et débours, ainsi que toute dépense incombant aux lots immobiliers dont elle est ou sera propriétaire.



[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Art. 2 : Echanges de terrains et propriétés

- 2.1 Racle Invest SA, propriétaire du terrain A (parcelle no 1375) selon le "Plan foncier-état existant" (annexe 3).
- Racle Invest SA échange ce terrain A contre le terrain N d'environ 1595m² (selon le "Plan foncier-état futur" - annexe 4), auquel sont rattachés les droits à bâtir à hauteur de 1763m² de surfaces de plancher déterminant (ci-après SPD) de l'aire d'habitation D du PPA Cully-Gare. Modalités :
- La Commune et les CFF transfèrent leur part de terrain N au moment de l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain N de 1595m², mais pas avant le déménagement du service de feu terminé le 30.11.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.
 - Racle Invest SA transfère le terrain A à la Commune de Cully simultanément au transfert du terrain N.

Autres droits et obligations :

- Racle Invest SA obtient un droit de priorité concernant l'acquisition du terrain O d'environ 3530m² (selon le "Plan foncier-état futur" -annexe 4), auquel sont liés les droits à bâtir à hauteur de 2937m² de SPD de l'aire d'habitation D du PPA Cully-Gare. Ce droit de priorité s'exercera conformément aux dispositions de l'annexe 5 ch. 5.2 et 5.3.

2.2 M. Charles Cuénoud est propriétaire du terrain C et du bâtiment ECA no 608 (parcelle no 338,) selon le "Plan foncier-état existant" (annexe 3).

M. Ch. Cuénoud échange ce terrain C et le bâtiment ECA no 608, voué à la démolition, contre une part de copropriété (PPE) correspondant à 210m² de SPD au 1^{er} étage, 210m² de SPD au rez-de-chaussée du bâtiment et le droit d'usage exclusif de trois places de stationnement extérieures à voitures à réaliser sur le terrain P d'environ 1960m² (selon le "Pan foncier – état futur – annexe 4).

Modalités :

- La Commune de Cully réalise les surfaces de 420m² selon les dispositions de l'annexe 6 ch. 6.1 au plus tard jusqu'au 31.10.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.
- M. Ch. Cuénoud transfère le terrain C à la Commune de Cully et aux CFF simultanément à l'entrée en possession des surfaces de 420m².
- Le terrain C et le bâtiment ECA no 608 seront transmis à l'échéance du déménagement mentionnée ci-dessous libre de tout mobilier, éventuels déchets et de tout bail.
- Le bail no 2.865 du 6 oct. 1986 (location d'un emplacement) conclu entre les CFF et M. Ch. Cuénoud prendra fin à l'échéance du déménagement mentionné ci-dessous. Le bâtiment ECA no 905 sera transféré à la Commune de Cully et aux CFF à cette échéance libre de tout mobilier, éventuels déchets et de tout bail.



[Handwritten signatures in blue ink]

- Un délai de 2 mois à partir de l'entrée en possession des surfaces de 420m² est octroyé à Charles Cuénoud SA pour déménager toutes les marchandises, équipements et installations se trouvant dans les bâtiments ECA no 608 et 905. Les parties veilleront à planifier le chantier pour que ce déménagement intervienne entre les mois de novembre et janvier.
- Autres droits et obligations :
- Charles Cuénoud SA prend en location dans le bâtiment à réaliser sur l'aire C du PPA Cully-Gare des locaux destinés à du dépôt d'une surface d'environ 550m² en sous-sol selon les dispositions de l'annexe 6 ch. 6.2

2.3 Commune de Cully est propriétaire des terrains B, D, E, F (parcelles nos 1376, 341(partiel), 337, 334 et DP) selon le "Plan foncier-état existant" (annexe 3).

En sus des échanges mentionnés ci-dessus la Commune de Cully procède à de multiples échanges avec les CFF :

- Elle cède le terrain U2 et U3 aux CFF; le transfert a lieu à l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain U, mais pas avant la démolition des bâtiments ECA nos 608, 619, 905, 60 et 556 terminée le 31.12.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.
- Les terrains U2 et U3 seront transférés à l'échéance mentionnée ci-dessus libre de tout construction et mobilier, éventuels déchets, pollution-contamination connue et de tout bail
- La Commune et les CFF constituent avec leur part de terrain D et G ainsi que le terrain C diminué de R1 le terrain O. La propriété de ce terrain d'environ 3'530m² (selon le "Plan foncier-état futur" annexe 4), auquel sont liés les droits à bâtir à hauteur de 2937m² de surfaces de plancher déterminant (ci-après SPD) de l'aire d'habitation D du PPA Cully-Gare sera répartie de manière suivante : Commune de Cully : 51.5%, CFF 48.5%. Ce terrain O (avec les droits à bâtir liés) sera vendu de manière commune selon les dispositions de l'annexe 5 ch. 5.1.
- Autres droits et obligations :
- Les CFF accordent à la Commune de Cully un droit de construction d'une durée de 75 ans en sous-sol pour un parking public d'environ 50 places de stationnement pour un montant symbolique unique de CHF 1.— selon les dispositions de l'annexe 7 ch. 7.1.
- Les CFF accordent à la Commune de Cully la possibilité d'intégrer les places de stationnement destinées au PPA Ruines Dessus dans un parking situé sous l'aire B et l'aire du P + R du PPA Cully-Gare selon les dispositions de l'annexe 7 ch. 7.2
- En raison de la différence de surface résultant de la cession des terrains U2 et U3 (~ 190m²) par la Commune aux CFF et des cessions des terrains S2, T2 et P2 (2'665m² (2875m²-2'10m²)) par les CFF à la Commune, cette dernière versera un montant de CHF 700'000.- aux CFF au moment de l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain P. La Commune de Cully accorde aux CFF la possibilité d'acquérir pour les besoins de la réalisation de la nouvelle gare ou du nouveau passage supérieur les surfaces nécessaires du terrain M à un prix de CHF 40.-/m²(emprises définitives). En cas d'emprises provisoires celles-ci pourront

Convention du 22 juin 2011 entre Les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau, de la gare de Cully

être occupées pour un prix de CHF 8.-/m²/an, ces surfaces seront rendues dans l'état initial.

2.4 Les CFF sont propriétaire du terrain G (parcelle no 316 (partiel)) selon le "Plan foncier-état existant" (annexe 3).

En sus des échanges mentionnés ci-dessus les CFF procèdent à de multiples échanges avec la Commune de Cully :

- Les CFF cèdent à la Commune de Cully le terrain R3 ; le transfert a lieu à l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain U ou au terrain S, mais pas avant la démolition des bâtiments ECA nos 608, 619, 905, 60 et 556 terminée le 31.12.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.
- Les CFF cèdent à la Commune de Cully les terrains S2 et T2; le transfert a lieu à l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain U ou au terrain S, mais pas avant la démolition des bâtiments ECA nos 608, 619, 905, 60 et 556 terminée le 31.12.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.
- Les CFF cèdent à la Commune de Cully le terrain P2 destiné notamment à la voirie et au service du feu ; le transfert a lieu à l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain P. Le permis de construire y relatif et conforme au PPA Cully-Gare doit être déposé au plus tard le 31.12.2013.

Art. 3 : Aménagements

3.1 Equipements en général

- Les équipements d'un coût indicatif de CHF 2'800'000.- TTC selon le rapport de sept. 2010 du bureau Schopfer & Niggli Sa sont pris à charge à raison de 50% par la Commune de Cully en tant que collectivité et à raison de 50% par les propriétaires des terrains concernés (plan foncier – état futur – annexe 4) selon la table annexe (annexe 8).
- La planification et la réalisation doivent être coordonnée (calendrier et qualité) avec l'ensemble des propriétaires du PPA Cully-Gare. Elles peuvent faire l'objet d'une extension de la procédure de mise en concurrence relative à la place de la Gare.

3.2 Place de la Gare

- Les CFF et la Commune de Cully s'engagent à procéder à une mise en concurrence de la planification et de la réalisation de la place de la Gare. Les coûts des éléments ne faisant pas partie des équipements (cf. ch. 3.1) seront repartis au pro-rata des surfaces de terrain de chaque propriétaire.
- En cas de cession de surfaces, la répartition des coûts sera réajustée en fonction de la situation finale des surfaces de terrain.
- La planification et la réalisation doit être coordonnée (calendrier et qualité) avec la planification de l'aire B du PPA Cully-Gare, le projet d'automatisation des lignes des CFF et la future gare de Cully.

10/11



[Handwritten signatures and initials]

Convention du 22 juin 2011 entre Les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA,
Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour
le secteur du plateau, de la gare de Cully

- Les aménagements de la place de la Gare intégreront notamment 4 à 6 places de stationnement de courte durée pendant les heures de bureaux, deux places d'arrêt pour bus et des places de stationnement pour deux-roues.
- L'entretien de la place de la Gare sera à la charge de la Commune de Cully.

Art. 4 : Dispositions générales / particulières

4.1 Démolitions

- Les démolitions des bâtiments sis sur les terrains N, O, T et U sont à la charge des futurs propriétaires. Les CFF et la Commune de Cully se partageront à parts égales les coûts de démolition des bâtiments sis sur le terrain R4.
- Les terrains auront été transférés aux échéances mentionnées à l'art. 2 libre de tout mobilier et éventuels déchets.

4.2 Pollution/contamination

- L'ensemble des surcoûts provoqué par le traitement des pollutions, de la contamination, de l'amiante ou du PCB sont à charge des propriétaires actuels.

4.3 Nuisances sonores

Les propriétaires/constructeurs de l'aire D du PPA Cully-Gare prendront l'ensemble des mesures à leur charge de manière à respecter les exigences du DS II.

4.4 Baux et charges financières

- Les terrains auront été transférés aux échéances mentionnées à l'art. 2 libre de tout bail et de toute charge financière (hypothèque etc..).
- Les propriétaires s'engagent à conclure uniquement de nouveaux baux de durée déterminée avec des échéances correspondant aux échéances de transfert et mentionnant les démolitions prévues.

4.5 Changement de propriété

- Les propriétaires s'engagent à faire reprendre le contenu et les engagements fixés dans la présente convention par un acquéreur éventuel et à en faire mention dans l'acte de vente. Ils sont responsables envers les autres propriétaires de tout dommage qui leur serait causé en cas de violation de cette obligation.

4.6 Impôts, taxes, contributions de plus-values

- Les impôts sur les bénéfices immobiliers incombent à chaque propriétaire.
- Les propriétaires demeurent tenus au paiement des taxes usuelles réglementaires en vigueur liées à la construction (permis de construire, permis d'habiter ou d'utiliser, taxes de raccordement et d'introduction, etc...). Compte tenu des échanges effectués dans le cadre de ce



[Signature]

[Signature]

[Signature]

Convention du 22 juin 2011 entre Les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA,
Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour
le secteur du plateau, de la gare de Cully

remaniement parcellaire, une demande d'exonération fiscale sera
déposée par le notaire qui instrumentera l'acte définitif.

- Les propriétaires du PPA Cully-Gare sont exempts de versement de
contribution de plus-value en raison de la réaffectation du périmètre
concerné.

4.7 Domaine public:

- Les terrains R1, R2, R3, R4 et R5 selon "Plan foncier – état futur" feront
l'objet d'un projet de cadastration du Domaine public simultanément avec
la mise à l'enquête publique des PPA Cully-Gare et Ruvinés-Dessus.
- Les terrains R1, R2, R3 et R4 selon "Plan foncier – état futur" seront
transférés au Domaine Public à l'achèvement de la démolition des
bâtiments ECA nos 608, 619, 905, 60 et 556.

4.8 Servitudes

- Les propriétaires s'engagent à créer les servitudes de passages pour
piétons et véhicules, ainsi que toute servitude technique (de canalisation,
conduites, etc.) nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des futurs
bâtiments.

4.9 Frais de notaires et de RF

- Les frais de notaire, de géomètre et de registre foncier sont répartis entre
les propriétaires concernés au prorata des surfaces cédées.

Art. 5 : Dispositions finales

5.1 Entrée en vigueur de la présente convention

- La présente Convention déploie un effet obligatoire entre les parties dès
sa signature, mais reste soumise aux conditions suspensives cumulatives
suivantes :
 - entrée en force du PPA Cully-Gare
 - entrée en force du PPA Ruvinés-Dessus
 - La présente convention est signée sous réserve de l'approbation ultérieure
des organes compétents des CFF et de la Commune de Cully.
 - Les parties s'engagent à signer les actes authentiques nécessaires à la
concrétisation des échanges fonciers prévus par la présente convention
après l'entrée en force des décisions des Conseils communaux
approuvant les 2 PPA ci-dessus.

5.2 Non-réalisation des conditions suspensives.

- Les conditions suspensives et la réserve ci-dessus (5.1) sont réputées non
réalisées si le PPA Cully-Gare et / ou le PPA Ruvinés-Dessus ne devaient
pas entrer en force dans leur teneur actuelle.
- Toutefois, plutôt que de résoudre la présente Convention, les parties se
réuniront afin de décider, d'un commun accord, dans quelle mesure la
Convention peut encore être appliquée, respectivement quelles
adaptations sont nécessaires en fonction des modifications qui
résulteraient notamment des procédures de recours contre l'un ou l'autre
des PPA faisant l'objet des conditions suspensives.



[Signature]

[Signature]

[Signature]

5.3 Annexes et modification de la présente convention

- Les annexes à la présente Convention sont réputées en faire partie intégrante et sont dûment signées par les parties :

Annexe 1 : PPA Ruvines-Dessus

Annexe 2 : PPA Cully-Gare

Annexe 3 : Plan foncier – état existant

Annexe 4 : Plan foncier – état futur

Annexe 5 : Vente de terrain O

Annexe 6 : Processus et répartition des coûts de construction concernant le futur bâtiment et les surfaces extérieures du terrain P

Annexe 7 : Servitudes concernant le terrain U

Annexe 8 : Tablette avec surfaces et valeurs "état existant" et "état futur" des propriétaires et répartition des coûts des équipements

Annexe 9 : calendrier prévisionnel

- La présente Convention ne pourra être modifiée que par avenant dûment signé par toutes les parties.

5.4 Confidentialité et communication

- A moins qu'une loi n'en dispose autrement, la présente Convention est réputée de nature confidentielle.
- Dans le cas contraire, les parties, préalablement à toute communication, s'entendront sur la forme et le contenu de l'information à divulguer.

5.5 Résolution des litiges

- En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Convention, les parties nommeront en premier lieu et en commun, un médiateur chargé de trouver un règlement qui, pour valoir transaction, devra être accepté par les deux
- Chaque partie sera en droit de demander à l'autre partie de participer à la nomination du médiateur dans les 20 jours qui suivront la notification écrite de cette demande.
- Si les parties s'avèrent incapables de nommer un médiateur ou, si, alternativement, aucune médiation n'est trouvée dans un délai de 20 jours suivant la nomination du médiateur, alors s'appliqueront les dispositions de la Loi fédérale sur la procédure civile qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2011.

5.6 For

- En cas de litige le for exclusif est à Lausanne.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Convention du 22 juin 2011 entre Les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA,
Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour
le secteur du plateau, de la gare de Cully

Ainsi fait en cinq exemplaires originaux à Cully, le 22 juin 2011.

Commune de Cully

représentée par le syndic et sa secrétaire
M. Jean-François Potterat et Mme Corinne Pilloud



Racle Invest SA
représentée par M. Carlos Alves Martins

Handwritten signature of Jean-François Potterat in blue ink.

Charles Cuénoud SA
représentée par M. Charles Cuénoud

Handwritten signature of Charles Cuénoud in blue ink, including a date '22/6' and a stamp.

M. Charles Cuénoud

Handwritten signature of Charles Cuénoud in blue ink.

Chemins de fer fédéraux suisses CFF SA
représentés par

M. Laurent Amez-Droz
Chef Acquisitions et Ventes Ouest

Handwritten signature of Laurent Amez-Droz in blue ink.

M. Yves Jacot
Chef de projet Développement Ouest

Handwritten signature of Yves Jacot in blue ink.

Commune de Cully
CFF-Immobilier, Portofolio Management



urbaplan

Grin Architectes
Architecture et Urbanisme SA



EXAMEN PREALABLE
COMPLEMENTAIRE

PPA "Cully-Gare"



Règlement



Handwritten signature

COMMUNE DE CULLY

PLAN PARTIEL D'AFFECTIONATION ■ "RUVINES/DESSUS"

Handwritten initials

Handwritten signature

Handwritten signature

Règlement et plan partiel d'affectation

Dossier pour examen préalable complémentaire par les Services cantonaux

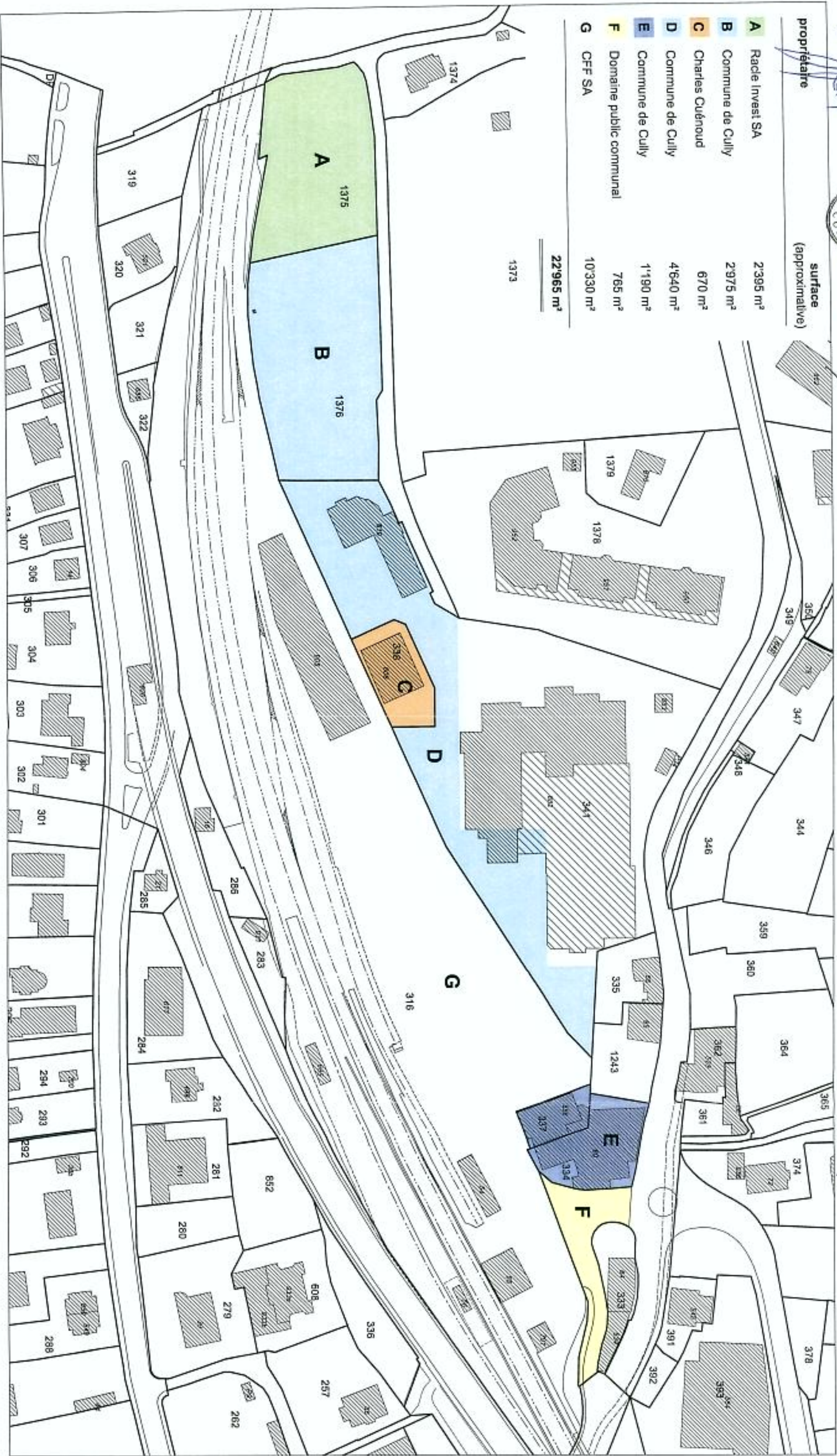


Plan foncier - état existant



[Handwritten signatures and initials]

propriétaire	surface (approximative)
A Racle Invest SA	2 395 m ²
B Commune de Cully	2 975 m ²
C Charles Cuénoud	670 m ²
D Commune de Cully	4 640 m ²
E Commune de Cully	1 190 m ²
F Domaine public communal	765 m ²
G CFF SA	10 330 m ²
	22 965 m²

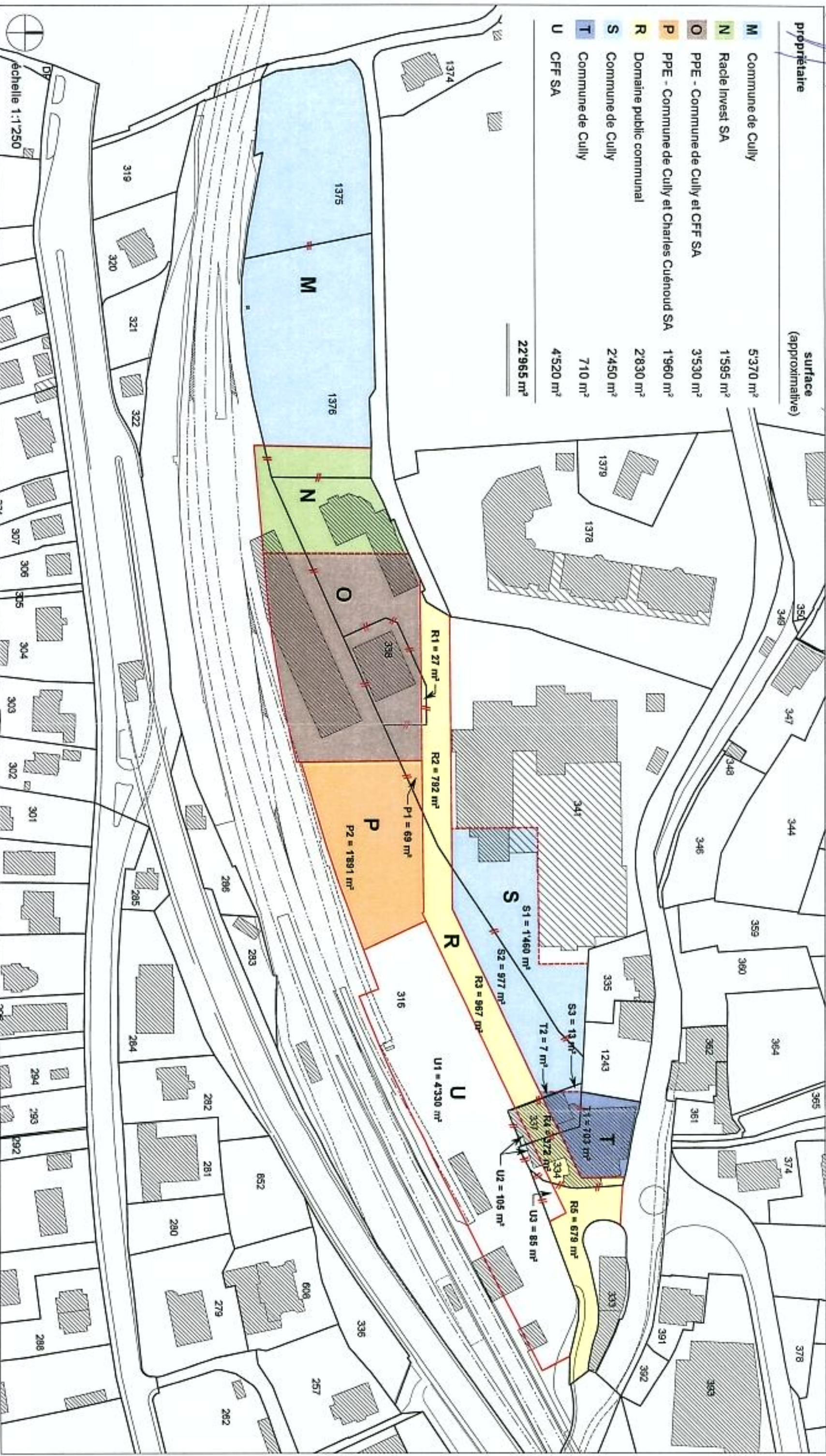


Plan foncier - état futur



Handwritten signatures and initials.

propriétaire	surface (approximative)
M Commune de Cully	5'370 m ²
N Racle Invest SA	1'595 m ²
O PPE - Commune de Cully et CFF SA	3'530 m ²
P PPE - Commune de Cully et Charles Cuénoud SA	1'960 m ²
R Domaine public communal	2'830 m ²
S Commune de Cully	2'450 m ²
T Commune de Cully	710 m ²
U CFF SA	4'520 m ²
	22'965 m ²



ANNEXE 5

Processus de la vente concernant le terrain O (cf. "Plan fonciers-état futur annexe 4")

5.1 Dispositifs entre la Commune de Cully et les CFF

1. Représentation : Les CFF représentent les deux propriétaires sur la base d'un contrat à établir jusqu'au 31.12.2011 et clarifiant notamment : la participation, la rémunération, le calendrier, l'organisation et l'administration, l'information réciproque et la communication externe.
2. Décisions : les décisions se prennent de manière unanime en particulier les approbations concernant : la plaquette de vente, les documents transmis à l'externe, le projet d'acte de promesse de vente, les 4 à 5 meilleures offres retenues, l'offre finale retenue.
3. Répartition du produit de vente : la répartition du produit de vente se fait sur la base de l'apport respectif de chacun en fonction de la proportion de la surface des terrains D et G qui participent à la constitution du terrain O et N.

5.2 Dispositif réglant le droit de priorité de Racle Invest SA

1. Les CFF établissent une plaquette de vente précisant l'ensemble du déroulement et clarifiant notamment les interfaces.
2. Cette plaquette sera transmise à des investisseurs; elle comprendra notamment les principales conditions de la vente.
3. Les investisseurs établiront sur cette base dans un premier temps une offre indicative (Racle Invest SA en est dispensé).
4. Les 4 à 5 meilleures offres indicatives seront retenues et leurs auteurs établiront dans un deuxième temps une offre ferme (Racle Invest SA en est dispensé aussi, mais aura accès à tous les documents de la Due Diligence).
5. La meilleure offre est retenue et Racle Invest SA devra indiquer dans un délai de 60 jours après remise de la copie de la meilleure offre ferme, si elle souhaite s'aligner au prix de cette meilleure offre ferme.
-> si oui, l'acte de promesse de vente sera établi en faveur de Racle Invest SA.
-> si non, le droit de priorité est échu et Racle Invest SA ne pourra prétendre à aucune autre indemnité, compensation ou prestation.

5.3 Coordination entre la commune de Cully, les CFF et Racle Invest SA pour les constructions de l'aire d'habitation D (selon PPA Cully-Gare).

1. Racle Invest SA mettra en place dans les meilleurs délais et à sa charge un projet de construction sur la future parcelle O. Racle Invest SA ne pourra en aucun cas faire valoir ultérieurement des honoraires, indemnités ou frais; le projet développé ne pourra en aucun cas être imposé à la Commune de Cully, aux CFF ou à un tiers.
2. Au cas où Racle Invest SA ne deviendrait pas propriétaire de la future parcelle O, la commune de Cully et les CFF s'engagent à imposer au futur acquéreur une coordination du projet de construction avec la future parcelle N pour les questions d'urbanisme, d'accès, de canalisations et d'aménagements extérieurs.



Chemins de fer fédéraux suisses CFF

Immobilier Développement Ouest

Place de la Gare 1, Case postale 345, 1001 Lausanne

Yves Jacot

Direct +41 (0) 512 24 24 73 Fax +41 (0) 512 24 29 73

Tél. portable +41 (0) 79 223 25 08 yves.jacot@sbb.ch



ANNEXE 6

Processus et répartition des coûts de constructions concernant le futur bâtiment et les surfaces extérieures du terrain P (cf. "Plan fonciers-surfaces futures annexe 4")

6.1 Dispositifs entre la Commune de Cully, les CFF et M. Charles Cuénoud relatifs à la construction

1. L'organisation et le déroulement du projet doivent être définis en commun entre le 01.07.2011 et le 31.12.2011. Le pilotage sera toutefois assuré par la commune de Cully.
2. La Commune de Cully et M. Ch. Cuénoud élaboreront jusqu'au 31.12.2013, mais au plus tard avant la mise à l'enquête relative au terrain P, le règlement de la PPE.
3. Le financement de la construction et des surfaces extérieures est à la charge de la Commune jusqu'à hauteur de CHF 756'000.- TTC. Ce montant est indexé à l'ISPC à partir du 01.01.2012.
4. Les CHF 756'000.- TTC doivent permettre à M. Ch. Cuénoud de trouver des locaux ayant la même fonctionnalité que les locaux existants (avec un monte-charge entre les différents niveaux). Les locaux au rez-de-chaussée seront livrés aménagés, les locaux au 1^{er} étage seront livrés semi-aménagés.
5. La détermination des coûts relatifs aux surfaces livrées à M. Ch. Cuénoud se fera sur la base des coûts finaux (fin de chantiers). La méthode et les éléments de calcul seront arrêtés dans le cadre du devis général. M. Cuénoud sera invité aux séances de planification et de chantier.
6. Dans le cadre du devis général M. Ch. Cuénoud et la Commune de Cully veilleront à ce que les coûts ne dépassent pas CHF 756'000.-; en cas de coûts inférieurs la soule sera versée à M. Ch. Cuénoud; en cas de coûts supérieurs ils seront supportés à parts égales entre M. Cuénoud, la Commune de Cully et les CFF.
7. L'entretien et le renouvellement sont exécutés conformément au CC (dispositions régissant la PPE) et le règlement de la PPE à élaborer en commun pendant le traitement du permis de construire.

6.2 Dispositifs entre la Commune de Cully et Charles Cuénoud SA relatifs à la location d'une surface d'environ 550m² au sous-sol du futur bâtiment sur terrain P

1. La Commune de Cully établira un bail en faveur de Charles Cuénoud SA, pendant le traitement du permis de construire, respectant les modalités suivantes ci-après :
2. Chose louée : Une surface d'environ 550m² au sous-sol, destinée à du dépôt et aménagée en correspondance.
3. Prix de location (sans charges) : CHF 110.-/m²/an, c'est-à-dire CHF 60'500.-/an.
4. Adaptation du loyer : selon l'ISPC annuellement.
5. Durée du bail : Bail de durée indéterminée, avec une durée initiale de 20 ans, renouvelable tous les 5ans.
6. Résiliation : Pour l'échéance contractuelle avec un préavis de 1 an, toutefois le locataire a la possibilité de résilier le bail ou de réduire la surface dès la 10 année tous les 2 ans avec un préavis de 1 ans. Les éventuels frais constructifs liés à la réduction de la surface incombent à 100% au locataire.
7. Caractéristiques particulières : hauteur des locaux environ 4 m, charge admissible 1500kg (y c. pour monte-charge), dépôt pour produits ne nécessitant pas de précautions particulières, dépôt accessible par rampe.
8. Début du bail : Le bail commencera à la mise à disposition de la surface avec 1 mois de gratuité.
9. Surfaces annexes : La commune louera une surface extérieure d'environ 5 m² pour l'entreposage extérieur de gaz (possibilité de stocker à l'extérieur 4 conteneurs grillagés de 160 x 70 cm) aux mêmes conditions de durée et de résiliation que la surface d'environ 550m² pour un prix de 55.-/m²/an. Toutes les mesures de sécurité y relatives sont à charge de Charles Cuénoud SA.



Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Immobilier Développement Ouest
Place de la Gare 1, Case postale 345, 1001 Lausanne
Yves Jacot

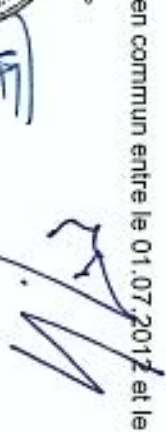
Direct +41 (0) 512 24 24 73 Fax +41 (0) 512 24 29 73
Tél. portable +41 (0) 79 223 25 08 yves.jacot@sbb.ch

ANNEXE 7

Servitudes concernant le terrain U (cf. "Plan fonciers-état futur annexe 4")

7.1 Dispositifs entre la Commune de Cully et les CFF concernant le droit de construction en sous-sol d'un parking public d'environ 50 places

1. Localisation : Le parking sera situé en sous-sol (1 ou 2 niveaux) de l'aire B réservée pour la P+Rail selon le PPA Cully-Gare.
 2. Durée du droit de construction en sous-sol : 75 ans depuis l'entrée en force du permis de construire y relatif.
 3. Interruption : Résiliable pour une éventuelle installation ferroviaire avec un préavis de 5 ans en tout temps et dédommagement à hauteur des amortissements linéaires non effectués.
 4. Rente : CHF 1.- pour la durée de 75 ans, puis CHF 18'750.- annuellement indexée à l'ISPC compter à partir de l'entrée en force du permis de construire.
 5. Financement de la construction : Entièrement à charge de la Commune de Cully y compris les aménagements du P+Rail et y compris tous les travaux de raccordement. Il est rappelé que les services du Canton souhaitent un aménagement du P+Rail de qualité. Le financement des installations d'accès (rampes, contrôles, etc.) et d'équipements (CVSE, surveillance, etc.) sera reparti au pro-rata des places de stationnement)
 6. Entretien de la construction : L'entretien et le maintien de la construction (y compris tout équipement) jusqu'y compris la couche d'étanchéité y compris tous les raccords sont à charge de la Commune de Cully. L'entretien et le maintien des revêtements au-dessus de la couche d'étanchéité sont à charge des CFF.
 7. Arborisation/végétalisation : le coût de réalisation, l'entretien et le renouvellement d'une éventuelle arborisation ou végétalisation sur la surface destinées au P+Rail est à charge de la Commune de Cully.
 8. Recettes et frais : Les recettes et frais des 50 places publics reviennent à la Commune de Cully, les recettes et frais du P+Rail reviennent aux CFF
 9. L'organisation et le déroulement du projet doivent être définis en commun entre le 01.07.2012 et le 31.12.2012.
- 5.2 Dispositifs entre la Commune de Cully et les CFF concernant l'accès et la construction au sous-sol de places de stationnement destinées aux utilisateurs (habitants, employés et visiteurs) de l'aire E du PPA Ruvines-Dessus
1. Localisation : Le parking sera situé en sous-sol (1 ou 2 niveaux) de l'aire B du PPA Cully-Gare.
 2. Financement de la construction : Le financement des places de stationnement, des équipements relatifs (CVSE, surveillance, etc.), des installations d'accès (rampes, contrôles, etc.) et de surveillance sera reparti au pro-rata des places de stationnement). Si la réalisation des places de stationnement destinées aux utilisateurs de l'aire E du PPA Ruvines-Dessus devaient provoquer des surcoûts de plus de 10.0% alors le coût sera réparti tenant compte du surcoût.
 3. Entretien de la construction et des équipements : L'entretien et le maintien de la construction seront répartis au pro-rata des places de stationnement.
 4. L'organisation et le déroulement du projet doivent être définis en commun entre le 01.07.2012 et le 31.12.2012.



Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Immobilier Développement Ouest
Place de la Gare 1, Case postale 345, 1001 Lausanne
Yves Jacot
Direct +41 (0) 512 24 24 73 Fax +41 (0) 512 24 29 73
Tél. portable +41 (0) 79 223 25 08 yves.jacot@sbb.ch



Table avec surfaces et valeurs "état existant" et "état futur" des propriétaires et répartition des coûts des équipements

Etat existant					Etat futur					
Propriétaire	Situation Parcelle no	Désignation du terrain	Surface du terrain	Valeur en CHF	Désignation du terrain	Surface du terrain	Autres	Valeur en CHF	Part d'équipement attribuable en CHF	Valeur après déduction de la part équip.
Racle Invest SA	1375	A	2395 m2	1'660'000	N	1595m2		2060'000	229'000	1'831'000
M. Charles Cuénoud	338	C	670 m2	850'000	P	210m2	Droit de priorité Aire C partielle Construction à réaliser par la Commune	211'000	22'000	189'000 756'000
Buffet de la Gare	333	H	505 m2	--	V	505 m2			0	--
Commune de Cully	1376	B	2975 m2	560'000	M	5370 m2		212'000	0	212'000
	341	D	4640 m2	1'650'000	O	1818 m2	51.5% de la valeur	1'200'000	133'000	1'067'000
	334+337	E	1190 m2	2'020'000	P	1750 m2	Aire C partielle (1960m2-210m2)	1'623'000	168'000	1'455'000
	DP	F	765 m2	0	S	2450 m2		2042'000	219'000	1'823'000
					T	710 m2		1005'000	136'000	869'000
					0 m2	Parking communal enterré Construction à réaliser pour Cuénoud Versement aux CFF pour soulie aire C Divers droits d'accès et de parage	419'000	44'000	375'000 -756'000 -700'000	
Total Commune de Cully			9570 m2	4'230'000	R	2830 m2	Domaine public			0
						14928 m2		1'200'500		4'345'000
CFF	316	G	10330 m2	2'400'000	O	1712 m2	48.5% de la valeur	1'131'000	126'000	1'005'000
					U	4520 m2		2'369'000	248'000	2'121'000
					U			614'000	75'000	539'000
						6232 m2	Versement aux CFF pour soulie aire C			700'000
										4'365'000
Totaux			23470m2	9'140'000		23470m2			1'400'000	11'486'000

15.06.2011

CULLY calendrier prévisionnel	2010				2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017				2018															
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Projets Infrastructure Automatisation ATR Renouvellement Passage supérieur Nouvelle gare RER	[Timeline bars for infrastructure projects spanning 2010-2016]																																															
PPA Cull-Gare / PPA Ruines-Dessus Examen préalable par SDT Examen complémentaire par SDT Enquête publique Traitement des oppositions par Municipalité Traitement des PPA par le Conseil Communal Adoption par le Département Cantonal	[Timeline bars for PPA processes spanning 2010-2012]																																															
Convention foncière entre propriétaires Etudes / Négociations Acceptation de tous par courrier Affinement de la convention (annexes) Signature de la convention	[Timeline bars for land convention spanning 2010-2011]																																															
Projet Aire C Crédit d'étude accordé pour bâtiment Développement du projet Traitement du permis de construire Crédit de construction accordé Réalisation Déménagement de Cuénoud SA + Feu + Voirie	[Timeline bars for Project Aire C spanning 2012-2015]																																															
Projet Aire D Démolition des bâtiments ECA 608, 619 et 905 Mise en vente de D1 + D2 (lots CFF et C. Cully) Signature de la promesse de vente Traitement du permis de construire (y.c. recours) Réalisation Réalisation	[Timeline bars for Project Aire D spanning 2012-2017]																																															
Projet Aire B Démolition des bâtiments ECA 60 et 556 Développement du projet Traitement du permis de construire (y.c. recours) Crédit de construction accordé Réalisation	[Timeline bars for Project Aire B spanning 2012-2016]																																															

[Signature]
15.06.2011



[Signature]
H. M.

[Signature]
[Signature]
M.