

Avenant 1 à la convention du 22.06.2011
Du : 15.12.2012
Avec proposition de complément du
18.1.2013
Gare : Cully
Commune : Bourg-en Lavaux
Ligne : 100 – Lausanne-Brig
Km : 8.100 – 8.500

Avenant 1 à la convention du 22.06.2011

entre

Commune de Bourg-en-Lavaux

représentée par son syndic et sa secrétaire
M. Max GRAF et Mme Corinne PILLOUD

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

société anonyme de droit spécial ayant son siège à Berne

représentés par Immobilier, Droit foncier et Développement
Région Ouest
Case postale 345
1001 Lausanne

Racle Invest SA

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

Charles Cuenoud

Charles Cuenoud SA

Société anonyme ayant son siège à Bourg-en-Lavaux, représentée par
M. Charles Cuénoud

Avenant 1 du 15.12.2012 à la convention du 22.06.2011 entre CFF Immobilier, Racle Invest SA, Charles Cuenoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully

PREAMBULE

Les Communes de Cully, d'Epesses, de Grandvaux, de Riex et de Villette ont fusionné au 1^{er} juillet 2011 pour former la Commune de Bourg-en-Lavaux. Cette dernière reprend les droits et obligations des 5 communes fusionnées.

Le Conseil Communal de la Commune de Bourg-en-Lavaux dans sa séance ordinaire du 5 nov. 2012 a adopté le PPA Cully-Gare et les réponses aux oppositions formulées, mais a renvoyé la convention du 22.06.2011 à la Municipalité pour en renégocier les termes financiers.

Suite aux négociations de novembre 2012 à janvier 2013, les parties à la convention du 22.06.11 (ci-après « la convention ») acceptent de modifier celle-ci par le présent avenant :

Article 1

L'article 2.1 premier paragraphe deuxième tiret est modifié comme suit :

- 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 du 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.
Les parties définiront les modalités de constitution d'un immeuble ou autre droit afin de pouvoir procéder à un appel d'offres avant l'échéance susmentionnée dans l'hypothèse envisagée à l'article 2, 3^e alinéa ci-dessous (vente parcelle N par Racle Invest SA).

Article 2

L'article 2.1 sous-titre « *Autres droits et obligations* » est complété par les dispositions suivantes :

- ...
- La Commune obtient un droit de priorité préférentiel concernant l'acquisition de ce même terrain O (dont elle est sera par ailleurs co-proprétaire à raison de 51,5 % après l'exécution des échanges prévus à l'article 2.3 de la convention). Ce droit de priorité prime sur celui accordé à Racle Invest SA.
- Les dispositions de l'annexe 5 s'appliquent mutatis mutandis à l'exercice du droit de priorité octroyé à la commune sur la future parcelle O. En particulier, la Commune dispose également d'un délai de 60 jours pour

Avenant 1 du 15.12.2012 à la convention du 22.06.2011 entre CFF Immobilier, Racle Invest SA, Charles Cuenoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully

s'aligner sur la meilleure offre (article 5.2 chiffre 5 de l'annexe 5.1). Le délai octroyé à Racle Invest SA pour communiquer sa décision d'exercer son droit de priorité est de 30 jours après le renoncement de la Commune.

- En cas de vente de sa parcelle N, Racle Invest SA octroie à la Commune un droit de priorité.
- La mise en vente par Racle Invest SA s'effectuera selon des modalités analogues à celles prévues pour la vente du terrain O conformément au chiffre 5.2 de l'annexe 5 de la Convention.
- Afin d'assurer le bon exercice des droits de priorité accordés à la Commune et à Racle Invest SA en vertu de l'article 2 de la Convention et de ses modifications selon le présent avenant, les offres d'achat déposées par les tiers intéressés devront être assorties de garanties de financement fournies par un établissement bancaire de premier ordre ou par une assurance.
- Dans l'hypothèse où la Commune, après avoir exercé son ou ses droits de priorité, déciderait de revendre le terrain N ou/et le terrain O dans un délai de 20 ans dès la signature du présent avenant, Racle Invest SA disposera d'un droit de préemption.
- Le prix d'acquisition sera celui convenu avec le tiers acquéreur à la condition qu'il ne dépasse pas le montant calculé comme suit :
 - a. Pour la parcelle N, le prix d'achat payé par la Commune à Racle Invest SA augmenté du coût de financement (intérêt) correspondant au taux hypothécaire de référence en premier rang plus 150 bps ; cet intérêt sera calculé sur la totalité du dit prix d'achat et depuis le jour du transfert de cette parcelle à la Commune.
 - b. Pour la quote-part de la parcelle O (48,5%) acquise des CFF, le prix d'achat payé par la Commune aux CFF augmenté du coût de financement (intérêt) correspondant au taux hypothécaire de référence en premier rang plus 150 bps ; cet intérêt sera calculé sur la totalité et depuis le jour du transfert à la Commune de la part des CFF.
 - c. Pour la quote-part de la parcelle O (51,5%) déjà détenue par la Commune en vertu de la présente convention, la part du prix offert par le tiers acquéreur y afférente, et calculée en pourcent de cette quote-part (soit 51,5% du prix total).
 - d. Les impenses et les constructions entreprises par la Commune depuis l'exercice de son ou de ses droits de priorité, ainsi que leur coût de financement équivalent au taux hypothécaire de référence en premier rang, plus 150 bps (coût calculé sur l'ensemble des impenses et constructions), s'ajouteront au montant calculé selon la lettre a et les lettres b et c ci-dessus.

Avenant 1 du 15.12.2012 à la convention du 22.06.2011 entre CFF Immobilier, Racle Invest SA, Charles Cuenoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully

- Si le prix convenu avec le tiers acquéreur dépasse le montant calculé conformément aux lettres a à d ci-dessus, c'est le résultat du calcul conformément aux lettres à à d ci-dessus qui vaudra prix d'acquisition pour Racle Invest SA si elle exerce son droit de préemption ; ce droit est donc un droit de préemption qualifié dans cette mesure.
- En cas de constitution d'un droit de superficie sur le terrain N et le terrain O, Racle Invest SA pourra exercer un droit de priorité sur les droits de superficie constitués sur ces terrains
- Dans l'hypothèse où la Commune aura exercé son droit de priorité sur la parcelle O, elle pourra librement construire elle-même, mettre en droit de superficie ou vendre la quote-part du terrain O (51.5%) qu'elle détenait déjà en vertu de la présente convention, après avoir préalablement procédé à un fractionnement de la dite parcelle O. La nouvelle parcelle O bis résultant de ce fractionnement et correspondant à la quote-part initiale de 51.5% de la Commune n'est pas soumise au droit de préemption accordé à Racle Invest SA en vertu des dispositions qui précèdent.

Article 3

L'article 2.4, al. 4 est supprimé et remplacé par le suivant :

- Les CFF cèdent à la Commune de Cully le terrain P2 ; le transfert a lieu à l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain P. Le dossier d'enquête y relatif et conforme au PPA Cully-Gare doit être déposé au plus tard le 31.12.2013.

Article 4

Art. 4.10, Frais de PPA Cully-Gare : **nouveau**

- Les CFF prennent à charge l'ensemble des honoraires et des frais externes du PPA Cully-Gare échus au 15.11.2012 comprenant l'ensemble des coûts qui découlent de la convention passée entre les CFF et la Commune de Cully du 05.09.2006 qui prévoyait 48% à charge de la Commune et 52% à charge des CFF. La part communale s'élève en date du 15.12.12 à CHF 140'000.- HT. En raison de la planification budgétaire avancée, les CFF rembourseront début 2014 les CHF 82'013.15 déjà payés par la Commune. La prise en charge de ce montant forfaitaire est conditionnée à l'entrée en force du PPA Cully-Gare.

Article 5

Le chiffre 5 de l'annexe 7 est supprimé et remplacé par le suivant:

Avenant 1 du 15.12.2012 à la convention du 22.06.2011 entre CFF Immobilier, Racle Invest SA, Charles Cuenoud SA, Charles Cuénoud et la Commune de Cully concernant le concept d'urbanisation pour le secteur du plateau de la gare de Cully

- Financement de la construction : Entièrement à charge de la Commune de Cully y compris tous les travaux de raccordement et d'étanchéité, mais sans les aménagements du P+Rail à partir de l'étanchéité qui sont à charge des CFF. 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 réparti au pro-rata des places de stationnement.

Les parties prennent note que l'annexe no 9, ainsi que toutes les dates figurant dans la convention du 22.06.2011 seront corrigés dès entrée en force du PLQ.

Ainsi fait en cinq exemplaires originaux à Bourg-en-Lavaux, le2013.

Commune de Bourg-en-Lavaux

représentée par son syndic et sa secrétaire
M. Max GRAF et Mme Corinne PILLOUD

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

société anonyme de droit spécial ayant son siège à Berne

représentés par Immobilier, Droit foncier et Développement
Région Ouest
Case postale 345
1001 Lausanne

Racle Invest SA

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

Charles Cuenoud

Charles Cuenoud SA

Société anonyme ayant son siège à Bourg-en-Lavaux, représentée par
M. Charles Cuénoud