Convention
de frais d'équipements

relative au

Plan d'affectation du Grand Record, Préverenges (VD),
(ci-après : « le plan d'affectation » ou « le PA »)

Entre

La **Commune de Préverenges,** Rue de Lausanne 23, 1028 Préverenges,
(ci-après : « la Commune »)
représentée par M. Guy Delacrétaz, Syndic et Mme Tania Zito, secrétaire municipale

d'une part

et

Cham Swiss Properties SA, Fabrikstrasse 5, CH-6330 Cham,
(ci-après : « la Propriétaire »)
représentée par M. Roman Kralik,

d'autre part

(ci-après collectivement dénommées : « **les Parties** »)

RK

1. Préambule

À titre liminaire, il est indiqué que les Parties ont conclu une promesse de cession, de remaniement de biens-fonds et de constitution de servitude auprès du notaire Me Christian Terrier en date du 28 août 2023. Un avenant à la promesse de cession, de remaniement de biens-fonds et de constitution de servitudes a par ailleurs également été conclu en date du 17 avril 2026. À toutes fins utiles, il est précisé que s'il devait y avoir des contradictions entre la présente convention et les actes notariés précités, ces derniers l'emportent.

La présente convention a pour but de régler les conditions de réalisation des travaux, de l'entretien, de l'exploitation et du renouvellement des équipements liés à la mise en œuvre du plan d'affectation (PA) « Grand Record » sis sur les parcelles 238, 239, 944, 1350, 1953 et dont la dernière version (mai 2025) propose quatre périmètres d'implantation A, B, C et D, composés de logements et d'une zone d'activité dans le périmètre B. La convention traite également de la participation de la Propriétaire aux frais d'équipements communautaires communaux.

En 2013, un mandat d'études parallèles (MEP) a été organisé conjointement par la Commune et la société Grand Record SA, le projet lauréat ayant servi de base au développement du PA.

En 2019, le PA a été mis à l'examen préliminaire auprès du Canton qui a rendu son préavis complet en mars 2021.
Fin 2021, le PA a été mis à l'examen préalable auprès du Canton, qui a rendu son préavis complet en juillet 2022.

En août 2023, le PA a été déposé à l'enquête publique. S'en est suivie une phase de conciliation sous forme d'ateliers de concertation en avril 2024, à l'issue de laquelle le projet a été modifié et a fait l'objet d'un examen préalable complémentaire de septembre 2024 à mars 2025 et d'une enquête publique complémentaire en mai 2025.

Dans sa version actuelle, le PA implique les études et la réalisation d'aménagements à usage public divers, listés dans la présente convention et visibles dans les documents du PA (plan paysage du 19.04.2023, projet de fractionnement du 22.01.2026, promesse de remaniement de biens-fonds et de constitution de servitudes du 28.08.2023, avenant du 17 avril 2026).

Cela étant exposé, les Parties conviennent de ce qui suit, étant précisé que le préambule fait partie intégrante de la présente convention :

2. Foncier

Cham Swiss Properties SA est propriétaire des parcelles 238, 239, 944, 1350 et 1953 par suite d'une fusion avec la société Ina Invest SA, elle-même propriétaire de la parcelle 239 depuis le 30 mars 2020 et des parcelles 238, 944, 1350 et 1953 depuis le 28 février 2025.

La Commune de Préverenges est propriétaire de la parcelle DP 33 qui sépare les parcelles 1953 et 238.

3. Frais d'équipement et de raccordement selon art. 55 à 57 LATC

Selon l'art. 53 LATC, le terrain est considéré comme équipé. Selon les art. 55 et 56 LATC, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais de l'équipement général et de raccordement. Selon l'art. 57 LATC, les frais de raccordement du site, y compris hors limite parcellaire jusqu'aux réseaux, ainsi que les équipements individuels privés, sont à la charge du propriétaire et ne sont pas traités dans la présente convention.

Hormis la participation aux frais d'équipements à usage public listés dans la présente convention, aucun frais supplémentaire lié à des équipements d'infrastructure ou communautaires découlant de la planification du PA ne sera dû, à quelque titre que ce soit.

RK

4. Réalisation d'une servitude de passage public pour piétons, cycles et véhicules de service et feu

La servitude de passage public pour piétons, cycles et véhicules de service et feu est identifiable sur le PA et dans l'annexe de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026. Elle n'est pour l'heure donnée qu'à titre indicatif et la définition exacte de l'assiette de cette servitude sera effectuée lorsque le projet de tracé aura obtenu l'aval des autorités cantonales et communales.

La servitude sera réalisée sur la parcelle de dépendance entre les périmètres B & C et C & D. Une coordination avec la Commune devra avoir lieu avant la dépose de la demande de permis de construire, notamment en ce qui concerne le choix des équipements et revêtements.

L'entrée en vigueur de la servitude de la présente convention sera effective selon les conditions de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026.

Prise en charge des frais

La Commune s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'ouvrage entier et assume toute responsabilité qui en découle, sous réserve des droits de garantie découlant de la réalisation des ouvrages concernés. À cet effet, la Propriétaire transmettra à la Commune tous les plans et plans d'exécution des ouvrages réalisés.

La Propriétaire s'engage à prendre en charge les frais de réalisation, honoraires, risques et garanties compris. Les frais notariés et d'inscription au Registre foncier sont à 100 % à la charge de la Propriétaire. En cas de frais pour d'éventuelles modifications relatives à un changement d'inscription au registre foncier, ils seront également pris en charge exclusivement par la Propriétaire.

5. Réalisation d'une servitude de cheminement de mobilité douce le long de la RC1 et de la rue de Lausanne

La servitude de passage public pour piétons, cycles et véhicules de service et feu est identifiable sur le PA et dans l'annexe de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026. Elle n'est pour l'heure donnée qu'à titre indicatif et la définition exacte de l'assiette de cette servitude sera effectuée lorsque le projet de tracé aura obtenu l'aval des autorités cantonales et communales.

Les cheminements de mobilité douce longeant la Route cantonale n° 1 (RC1) et le débouché de la rue de Lausanne seront réalisées sur les actuelles parcelles 238, 239, 944, 1350 et 1953.

L'entrée en vigueur des servitudes de la présente convention sera effective selon les conditions de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026.

Valorisation de la servitude en CHF HT : ..... 192'000.-
1'918 m^2 x 100 CHF / m^2 = 191'800 CHF

Prise en charge des frais

Conformément à l'article 11 du plan d'affectation, la Propriétaire s'engage à prendre en charge les frais de conception des aménagements extérieurs sur la totalité du site, y compris les surfaces objet de la présente servitude, hors composantes d'infrastructure routière cantonale mentionnées sur le plan de l'annexe 1. La Propriétaire s'engage en outre à prendre en charge les frais de réalisation, honoraires, risques et garanties compris des aménagements liés au plan d'affectation (noue paysagère, ouvrage de rétention des eaux pluviales, cheminements piétonniers, etc.), hors composantes d'infrastructure routière cantonale mentionnées sur le plan de

RK

l'annexe 1.

La Commune s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié relatifs à l'inscription de la servitude ou relatifs à des changements d'inscription au registre foncier. En cas de frais pour d'éventuelles modifications relatives à un changement d'inscription au registre foncier, ils seront également pris en charge exclusivement par la Commune.

La Commune s'engage en outre à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la planification et la réalisation des composantes d'infrastructure routière cantonale mentionnées sur le plan de l'annexe 1 et assume toute responsabilité qui en découle. Elle s'engage également à prendre en charge l'intégralité des frais liés à l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'ouvrage entier soumis à servitude et assume toute responsabilité qui en découle, sous réserve des droits de garantie découlant de la réalisation des ouvrages concernés. À cet effet, la Propriétaire transmettra à la Commune tous les plans et plans d'exécution des ouvrages réalisés.

6. Réalisation d'une servitude d'usage public d'arrêt de bus

La servitude d'usage public d'arrêt de bus est identifiable sur le PA et dans l'annexe de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026. Elle n'est pour l'heure donnée qu'à titre indicatif et la définition exacte de l'assiette de cette servitude sera effectuée lorsque le projet de tracé aura obtenu l'aval des autorités cantonales et communales.

L'arrêt de bus sera réalisé sur l'actuelle parcelle 239.

Au vu de la proximité du futur arrêt de bus avec le périmètre D, la Commune s'engage à mener une réflexion approfondie sur la qualité des aménagements envisagés, la gestion des flux et des éventuelles nuisances, ainsi que sur le traitement qualitatif de l'espace public, en étroite collaboration avec la Propriétaire et ses mandataires.

L'entrée en vigueur des servitudes de la présente convention sera effective selon les conditions de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026.

Valorisation de la servitude en CHF HT : .....8'500.-
83 m^2 x 100 CHF / m^2 = 8'300 CHF

Prise en charge des frais

La Commune s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la planification, la réalisation, l'aménagement, l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'ouvrage entier et assume toute responsabilité qui en découle, sous réserve des droits de garantie découlant de la réalisation de l'ouvrage.

La Commune s'engage en outre à prendre en charge les frais notariés et d'inscription au Registre foncier. En cas de frais pour d'éventuelles modifications relatives à un changement d'inscription au registre foncier, ils seront également pris en charge exclusivement par la Commune.

7. Emprises temporaires liées au projet de requalification de la RC1

Dans le cadre du projet de requalification de la RC1 (route de Genève) sur la commune de Préverenges, les travaux nécessitent des emprises temporaires ainsi que la constitution de servitudes, selon plan en annexe 2. La constitution de servitudes est réglée aux points 5 et 6 ci-dessus.

L'ouverture du chantier dépend du résultat de l'enquête publique du projet de requalification de la RC1. Les travaux pourraient débuter au plus tôt à partir du 01.01.2028. Un avis de début des travaux sera envoyé en temps opportun à la Propriétaire.

RK

S'agissant des emprises temporaires situées, en tout ou partie, dans le périmètre du futur parking souterrain ou susceptibles d'interférer avec les travaux de réalisation des constructions liées au PA Grand Record, leur mise à disposition ou leur occupation par la Commune n'interviendra que dans la mesure où elle n'entre pas en conflit avec lesdits travaux de construction. La Propriétaire s'engage, dans cette mesure, à les mettre à disposition de la Commune pour les travaux liés à la RC1.

Le cas échéant, les parties se coordonnent afin d'arrêter, pour chaque zone concernée, les modalités (planning, durée, accès) permettant d'éviter toute interférence avec les travaux de construction.

Avant le début des travaux, un état des lieux sera effectué par un mandataire externe, aux frais de la Commune. Cet état des lieux servira de constat pour preuves à futur. À la fin des travaux et sauf disposition contraire, la Commune rétablira, à ses frais, l'état antérieur constaté des emprises temporaires. Lors de la restitution des emprises un protocole de restitution sera établi.

Dans le cadre du projet de requalification de la RC1, la Propriétaire s'engage à mettre temporairement à disposition de la Commune une surface totale et cumulée d'environ 2'250 m^2 conformément au plan ci-joint et sous la réserve mentionnée ci-dessus concernant la base de vie. L'emprise temporaire sur le bien-fonds est prévue pour une durée d'environ 12 mois.

L'occupation temporaire de biens-fonds non productifs n'est pas indemnisée.

La mise à disposition des surfaces nécessaire aux emprises temporaires est subordonnées au fait que le projet de requalification de la RC1 soit définitivement approuvé par l'autorité compétente et le permis de construire définitivement entré en force.

8. Réalisation d'une servitude publique d'aire de jeux et de rencontre

La Propriétaire s'engage à la planification et à la réalisation des aménagements liés une place de rencontre et une place de jeux (mobilier urbain, plantations, éclairage, surface minérale et végétale) avec, pour la place de jeux, l'installation de deux éléments de jeux. Une coordination avec la Commune devra avoir lieu avant la dépose du permis de construire, notamment en ce qui concerne le choix des équipements et revêtements.

La servitude publique d'aire de jeux et de rencontre est identifiable sur le PA et dans l'annexe de l'acte notarié du 28.08.2023 ou son avenant du 17 avril 2026. Elle n'est pour l'heure donnée qu'à titre indicatif et la définition exacte de l'assiette de cette servitude sera effectuée lorsque le projet de tracé aura obtenu l'aval des autorités cantonales et communales.

Total des travaux, honoraires et risques compris en CHF HT : ..... 160'000.-
Étant précisé qu'il s'agit de montants considérés comme maximum.

Prise en charge des frais

La Commune s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'ouvrage entier et assume toute responsabilité qui en découle, sous réserve des droits de garantie découlant de la réalisation de l'ouvrage. À cet effet, la Propriétaire transmettra à la Commune tous les plans et plans d'exécution des ouvrages réalisés.

La Propriétaire s'engage à prendre en charge les frais de réalisation, honoraires, risques et garanties compris, ainsi

RK

que 100 % des frais notariés et d'inscription au Registre foncier. S'il devait y avoir des frais pour d'éventuelles modifications relatives à un changement d'inscription au Registre foncier, ils seraient pris en charge exclusivement par la Propriétaire.

L'utilisation des places de jeux et de rencontre se fera sous la responsabilité de ses propres usagers. Une signalétique appropriée (pour la première pose), à la charge de la Propriétaire et validée par la Commune stipulant cet avertissement sera apposée aux abords des places. En aucun cas la Propriétaire ne pourra être tenue pour responsable de tout dommage résultant de l'utilisation de ces places.

9. Places de stationnement

La Propriétaire s'engage à réaliser 10 places de stationnement dans le parking souterrain pour le compte de la Commune. La Propriétaire fera une proposition pour leur emplacement lors de l'élaboration du projet de parking.

Total des travaux, honoraires et risques compris en CHF HT : .....410'000.-
Étant précisé qu'il s'agit de montants considérés comme maximum.

Prise en charges des frais

La Commune s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'ouvrage entier et assume toute responsabilité qui en découle, sous réserve des droits de garantie découlant de la réalisation de l'ouvrage. À cet effet, la Propriétaire transmettra à la Commune tous les plans et plans d'exécution des ouvrages réalisés. La Commune s'engage à prendre en charge la participation au fonds de rénovation au prorata des 10 places. La Commune s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié relatifs à l'inscription de la servitude ou relatifs à des changements d'inscription au registre foncier.

La Propriétaire s'engage à prendre en charge les frais de réalisation, honoraires, risques et garanties compris. À ce stade, aucun frais notarié n'a été identifié.

10. Participation à d'autres frais d'équipements communautaires communaux

La Propriétaire s'engage à verser à la Commune un montant forfaitaire à titre de participation à d'autres frais d'équipements communautaires que ceux listés aux points précédents. Ce montant sera à libre disposition de la Commune pour de nouvelles infrastructures ou pour la réfection d'infrastructures communales existantes à vocation communautaire. Ce montant sera dû au moment de l'obtention du premier permis de construire en lien avec un projet prenant place dans le périmètre du PA.

Montant forfaitaire en CHF HT : .....500'000.-

11. Résumé des valorisations des servitudes par la Commune et des engagements financiers de la Propriétaire

Résumé selon la présente convention :

- Valorisation d'une servitude de cheminement de mobilité douce ..... 192'000.-
- Valorisation d'une servitude d'usage public d'arrêt de bus ..... 8'500.-
- Réalisation d'une servitude publique d'aire de jeux et de rencontre ..... 160'000.-
- Mise à disposition de places de stationnement.....410'000.-
- Participation financière à d'autres frais d'équipements communautaires communaux.....500'000.-

Résumé en termes financiers (CHF HT) :.....1'270'500.-
Étant précisé qu'il s'agit de montants considérés comme maximum.

12. Mention au Registre foncier et opposabilité de nouveaux propriétaires

La présente convention engage les Parties dans les proportions définies dans la présente convention, ainsi que tous les ayants droit. Elle engage notamment les propriétaires successifs des parcelles qui seront constituées dans la proportion des nouvelles surfaces concernées. Elle sera mentionnée au Registre foncier sur les feuillets des parcelles concernées.

13. Communications

Les Parties s'engagent à se consulter avant toute communication publique qu'elles jugeront utile de faire concernant la signature de la présente convention et concernant la mise en œuvre des engagements souscrits.

14. Conditions résolutoires

La présente convention entre en vigueur à sa signature.

L'exécution de la présente convention est soumise expressément à l'adoption et approbation définitive, par toutes autorités communales et cantonales, tous recours échus, du plan d'affectation et de son règlement dans la teneur mise à l'enquête publique en février 2026, ainsi que des autres études et documents soumis à enquête publique. L'exécution de la convention est également soumise à l'approbation par l'autorité communale compétente des obligations mises à la charge de la Commune par la présente convention.

La Commune s'engage à mettre tout en œuvre pour obtenir ces approbations dans les meilleurs délais. Dans le cas où l'approbation définitive du PA ne pourrait intervenir, la présente convention deviendrait caduque sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre. Dans le cas ou le PA devait être modifié, notamment quant à sa capacité constructive, les Parties s'engagent à adapter la présente convention en conséquence, le cas échéant, en tenant compte des obligations financières qu'elle prévoit.

La réalisation des travaux d'équipements et d'aménagements prévus par la présente convention est subordonnée à l'octroi des autorisations y relatives, soit notamment de permis de construire définitifs, tous recours échus.

15. Modifications

Toutes les modifications éventuelles à la présente convention se feront exclusivement sous la forme écrite.

16. Cession à des tiers

La Propriétaire s'engage à faire reprendre l'ensemble des droits et des obligations découlant de la présente convention à tout nouvel acquéreur des parcelles incluses dans le périmètre du plan d'affectation.

17. Droits d'auteur

La titularité des droits d'auteur portant sur les documents transmis ne sont pas cédés à la Commune. La Commune utilisera ces documents uniquement pour les besoins évoqués dans la présente convention.

18. Droit applicable et for

La présente convention est soumise au droit suisse. Tout différend lié à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux vaudois.

GD

19. Signatures

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux.

RK

Ainsi signée à Préverenges, le 17 avril 2026

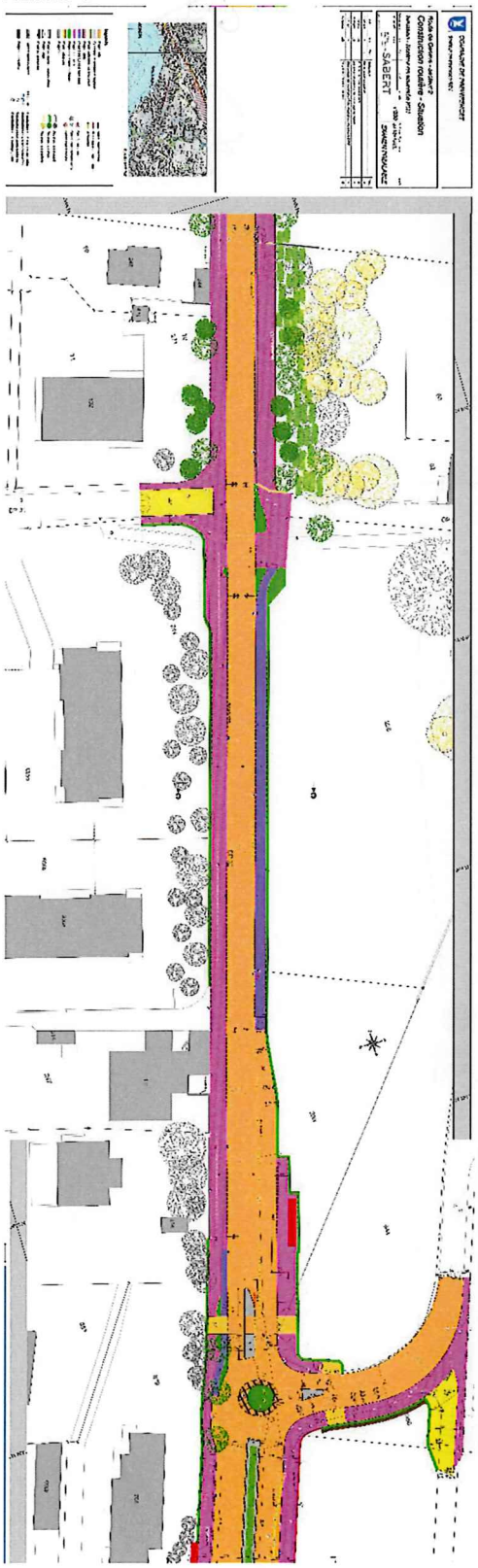
Pour la Commune de Préverenges
Guy Delacrétaz
Syndic

Tania Zito
Secrétaire municipale

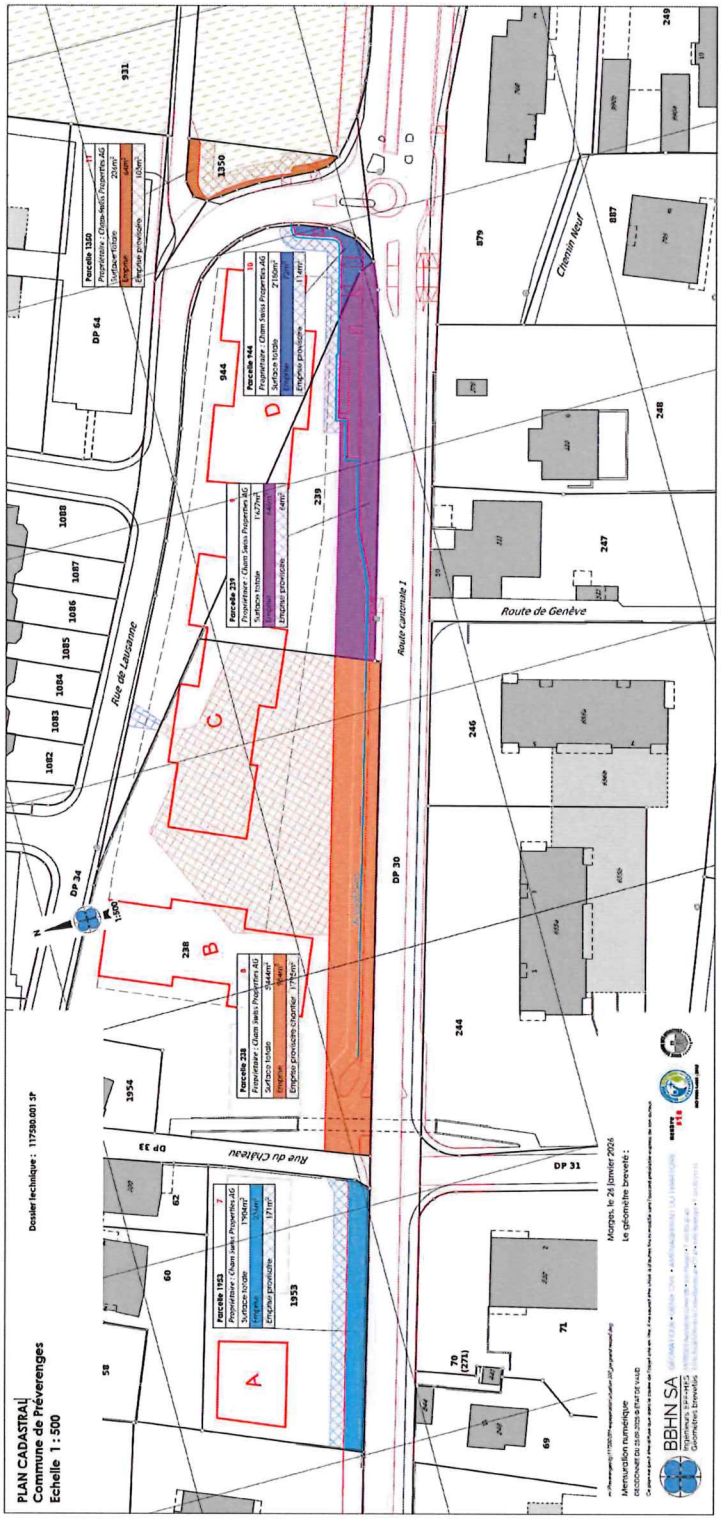
Pour la Propriétaire
Roman Kralik

RK

Annexe 1



Annexe 2


PLAN CADASTRAL
Commune de Préverenges
Echelle 1 : 500
Dossier technique : 117580.001 SP
Morges, le 26 janvier 2026
Le géomètre breveté :
Mensuration numérique
BBHN SA
Route de Genève
Route cantonale 1
Rue de Lausanne
Rue du Château
Chemin Neuf
DP 30
DP 31
DP 33
DP 34
DP 64
A
B
C
D