



**COMMUNE DE PRANGINS**  
**MUNICIPALITÉ**

**PRÉAVIS No 52/09**  
**AU CONSEIL COMMUNAL**

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE FR. 150'000.—,  
POUR L'ACHAT DE LA PARCELLE No 1248, SISE DANS LE PLAN  
DE QUARTIER "CREUX-DU-LOUP", PROPRIÉTÉ DE MM. A. EPPER,  
K. SCHNEIDER ET P. WEISSKOPF**

**DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTITUER GRATUITEMENT UNE  
SERVITUDE FONCIÈRE "PASSAGE À PIED ET POUR TOUS  
VÉHICULES", EN FAVEUR DE MME MADELEINE CHAMPRENAUD  
ET M. DANIEL SEYDOUX**

**DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTITUER GRATUITEMENT UNE  
SERVITUDE FONCIÈRE "PASSAGE À PIED ET POUR TOUS  
VÉHICULES", EN FAVEUR DE CPV/CAP COOP ASSURANCE DU  
PERSONNEL**

**HANS-RÜDOLF KAPPELER, SYNDIC**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## 1. Préambule

Dans le cadre du PPA "Creux-du-Loup", il était convenu de créer une route communale entre la rue de la Gare et la route de Bénex, comme stipulé dans les actes notariés y relatifs.

## 2. Faits

2.1 Le 27 juin 1989, le Conseil communal de Prangins a adopté le Plan de quartier "Creux-du-Loup".

Par "Promesse de cession et d'acquisition – charge foncière" du 14 septembre 1989 instrumentée par Maître Jean-Paul DUBOIS, notaire à Nyon, les héritiers de Paul SEYDOUX, à savoir Madeleine CHAMPRENAUD, Daniel SEYDOUX et Françoise RHINOW, se sont engagés à l'égard de la Commune de Prangins à lui céder gratuitement la nouvelle parcelle No 1248, d'une surface de 1'176 m<sup>2</sup>, qui sera créée à l'occasion du morcellement de la parcelle No 240.

Dans le même acte, l'Hoirie Paul SEYDOUX s'est également engagée à assumer les coûts d'équipement de la nouvelle route communale sur une longueur de 130 mètres linéaires, à hauteur maximale de Fr. 250'000.--, sur la base d'un devis à signer par les deux parties et fondé sur une soumission publique des travaux.

2.2 Les parties à ladite "Promesse de cession et d'acquisition – charge foncière" du 14 septembre 1989 ont convenu que cette nouvelle route communale sera construite sous la direction de la Commune de Prangins et que le chantier débutera dans les 18 mois, dès l'entrée en vigueur définitive du Plan de quartier "Creux-du-Loup", moyennant ratification par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud.

2.3 Il y fut également convenu d'une charge foncière de Fr. 250'000.-- grevant la parcelle No 240 de la Commune de Prangins, afin de garantir l'engagement de l'Hoirie Paul SEYDOUX d'assumer la moitié des frais d'équipement de cette nouvelle route communale, à hauteur maximale de Fr. 250'000.--.

2.4 Le Plan de quartier "Creux-du-Loup" a été ratifié par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 29 septembre 1989.

2.5 Les demandeurs se sont engagés, moyennant deux actes de vente et droit d'emption du 15 mai 1990, à acquérir de l'Hoirie Paul SEYDOUX les parcelles Nos 164 et 240 de la Commune de Prangins, la venderesse s'obligeant de sa part à vendre au promettant-acheteur ces deux parcelles pendant une période déterminée.

2.6 Moyennant un acte de vente du 18 mars 1994, les demandeurs ont acquis de l'Hoirie Paul SEYDOUX la parcelle No 164.

Conformément à l'état des charges, la parcelle No 164 est grevée de la charge foncière No 239'629, à hauteur de Fr. 248'000.--; elle a la teneur suivante : "obligation d'équiper en faveur de la Commune de Prangins, valeur Fr. 248'000.--".

Conformément au chiffre 5 de cet acte de vente, les demandeurs ont repris, à l'entière décharge de l'Hoirie Paul SEYDOUX, les engagements que cette dernière avait pris, moyennant "Promesse de cession et d'acquisition – charge foncière" du 14 septembre 1989, à l'égard de la Commune de Prangins.

Dans leurs relations internes, la venderesse et les acheteurs se sont mis d'accord de répartir les coûts de la nouvelle route communale planifiée proportionnellement à la surface des parcelles No 164 (8'154 m<sup>2</sup> = 85.1%), propriété des acheteurs et No 240 (1'427 m<sup>2</sup> = 14.9%), propriété de la venderesse.

- 2.7 Par acte de vente du 5 juillet 1994, les demandeurs ont acquis de l'Hoirie Paul SEYDOUX la parcelle No 242.
- 2.8 Les demandeurs ont, par la suite, fait ériger sur la parcelle No 1246 l'immeuble locatif I de trente appartements (feuilles 1268 à 1297), ainsi que le garage souterrain qui dessert l'ensemble de ce complexe immobilier.
- 2.9 Moyennant un acte de vente à terme du 11 mars 2002, les demandeurs ont vendu les parcelles Nos 164, 1244 à 1247 et 242, avec l'immeuble locatif I et le garage souterrain, à la CPV/CAP Coop Assurance du personnel.

La charge foncière grevant la parcelle No 164 fut répartie comme suit sur les quatre parcelles No 1244 à 1247 :

- 1244	Fr. 50'500.--
- 1245	Fr. 31'800.--
- 1246	Fr. 92'000.--
- 1247	Fr. 73'700.--

- 2.10 La parcelle No 1248, destinée à être cédée gratuitement par l'Hoirie Paul SEYDOUX à la Commune de Prangins, est restée la propriété des demandeurs.
- 2.11 Moyennant réquisition de transfert du 26 juin 2002, l'acte de vente et d'emption du 11 mars 2002 fut exécuté.
- 2.12 A ce jour, la Commune de Prangins n'a pas réalisé la nouvelle route communale prévue dans le Plan de quartier "Creux-du-Loup" bien que, en vertu de la "Promesse de cession et d'acquisition – charge foncière" du 14 septembre 1989, la construction de cette route aurait dû débuter au plus tard le 14 mars 1991.
- 2.13 En février 1999, suite à la construction de l'immeuble locatif I et du garage souterrain, il a dès lors été convenu entre la Municipalité de Prangins et les demandeurs, que la Commune de Prangins réaliserait la nouvelle route immédiatement après l'achèvement de l'ensemble des constructions de cette promotion immobilière "Creux-du-Loup", qui a eu lieu dans le courant de l'année 2004.
- 2.14 Par courrier du 19 septembre 2001, la Municipalité de Prangins a informé les demandeurs du résultat de la votation du Conseil communal de Prangins lors de sa séance du 29 mai 2001.

Par une majorité de 32 voix contre 1 et 2 abstentions, le Conseil communal a rejeté le crédit de Fr. 1'128'000.-- que la Municipalité avait sollicité pour la construction de la nouvelle route communale selon le Plan de quartier "Creux-du-Loup".

### Conclusion de ces faits

Après 20 ans à compter de l'entrée en vigueur du PPA "Creux-du-Loup" au 29 septembre 1989, cette route n'est toujours pas réalisée malgré des engagements pris de part et d'autre. De ce fait, les propriétaires de la parcelle No 1248 ont réalisé, à leurs frais, sur leur parcelle, une voie d'accès aux immeubles. Toutefois, aucune servitude de passage n'a été créée en faveur des propriétaires des parcelles Nos 240, 1247 et 1248, à savoir Mme Madeleine CHAMPRENAUX et M. Daniel SEYDOUX, respectivement CPV/CAP COOP Assurance du personnel.

Fort de cette situation, les propriétaires de la parcelle No 1248 ont demandé en 2007 de réviser le PPA "Creux-du-Loup".

### **3. Suite de l'opération**

A la demande tendant à la révision du PPA "Creux-du-Loup", la Municipalité a répondu en date du 8 août 2007 ce qui suit :

*"Par la présente, nous tenons à vous informer qu'une étude de mobilité sur le territoire de la Commune est actuellement en cours.*

*De ce fait, et tout en étant conscients de la teneur de l'art. 75 al. 2 LATC, un délai supplémentaire à la fin de l'année 2007 nous est nécessaire, afin de pouvoir avancer dans ce dossier.*

*Nous précisons que nous ne sommes pas opposés à entrer en matière pour étudier votre demande mais un certain nombre d'informations ne sont pas encore en notre possession."*

Une deuxième réponse a été donnée par la Municipalité en date du 26 septembre 2007 qui a la teneur suivante :

*"Par la présente, nous nous permettons de revenir sur l'affaire citée en marge et vous remercions pour votre visite du 19 courant.*

*La Municipalité de Prangins vous confirme, qu'en principe, Elle est prête à renoncer à la réalisation de la route du Creux-du-Loup. De ce fait, les propriétaires seraient dispensés de mettre le terrain à disposition et de participer pour 50 % aux frais de création de cet ouvrage devisé, à l'époque, à 1,2 million de francs.*

*En revanche, l'Exécutif pranginois souhaiterait un développement agréable du chemin existant, ce qui impliquerait la création d'un trottoir, la pose d'un éclairage public et, si possible, l'intégration d'une piste cyclable.*

*Ce cas de figure nécessiterait une cession de terrain pour créer les aménagements souhaités, ainsi qu'une participation de 50 % pour les frais y relatifs de la part des propriétaires susmentionnés".*

### Conclusions

Aucun accord n'a pu être trouvé à ce stade, ce qui nous a obligés de revoir la situation et de trouver une solution acceptable pour l'ensemble des partenaires.

#### 4. Solution analysée et proposée

La Municipalité a associé son conseiller juridique, Maître Alain THEVENAZ, à ses diverses réflexions et a mandaté ce dernier pour défendre ses intérêts dans ce délicat dossier.

Après une analyse approfondie et mûre réflexion, elle est arrivée à la conclusion que la meilleure solution est que la Commune de Prangins devienne propriétaire de la parcelle No 1248, de 1176 m<sup>2</sup>, propriété de Messieurs A. EPPER, K. SCHNEIDER et P. WEISSKOPF.

##### Motivation de ce choix

- La Commune devient maîtresse de la situation générale;
- La Commune n'hypothèque pas le futur et pourrait réaliser, si nécessaire, une future route;
- La Commune peut réaliser à sa façon, mais à ses frais, un trottoir, la pose d'un éclairage public et, si possible, une piste cyclable;
- La Commune peut négocier les servitudes;
- La Commune répond de cette manière à ses obligations dans le cadre du PPA "Creux-du-Loup".

#### 5. Conditions négociées

La Municipalité a déterminé avec son mandataire, Maître Alain THEVENAZ, le cadre des conditions à négocier et ce dernier a concrétisé les accords suivants sous réserve de l'acceptation du Conseil communal, à savoir :

- Achat de la parcelle No 1248, de 1176 m<sup>2</sup>, pour un montant total de **Fr. 150'000.--**, soit Fr. 148.80 par m<sup>2</sup>, estimation fiscale Fr. 396'000.--;
- Constitution gratuite d'une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de Madame Madeleine CHAMPRENAUD et Monsieur Daniel SEYDOUX. Toutefois, à titre de participation à l'achat par la Commune de Prangins, les bénéficiaires versent un montant de Fr. 30'000.--;
- Constitution gratuite d'une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules" en faveur de CPV/CAP COOP Assurance du personnel. Toutefois, à titre de participation à l'achat par la Commune de Prangins, les bénéficiaires versent un montant de Fr. 45'000.--.

#### 6. Actes notariés

Les actes en relation avec des opérations ont été établis par devant Maître Olivier THOMAS, notaire à Nyon, en collaboration avec notre conseiller juridique Maître Alain THEVENAZ. Chaque partie prenante dans cette affaire a reçu l'acte pour analyse et éventuelles remarques avec délai au 20 juillet 2009.

Selon les informations reçues de notre conseiller juridique, Maître Alain THEVENAZ, aucune personne sollicitée n'a formulé de remarque en ce qui concerne l'acte de vente, tel qu'établi par Maître Olivier THOMAS. Par contre, Maître Paul RUST, avocat de la CPV/CAP COOP, a formulé quelques observations concernant les deux servitudes de passage. Ces

remarques mineures sont d'ordre rédactionnel, et ne mettent **en aucun cas** en cause les conclusions des accords négociés.

L'instrumentation des actes est prévue pour le 14 septembre 2009 à la Commune de Prangins.

## 7. Opération financière

Achat de la parcelle par la Commune de Prangins	Fr. 150'000.--
./. versement COOP	Fr. 45'000.--
./. versement CHAMPRENAUD/SEYDOUX	Fr. 30'000.--
Soit total versements	Fr. 75'000.--
<b>Solde à la charge de la Commune de Prangins</b>	<b><u>Fr. 75'000.--</u></b>
Amortissement Fr. 75'000.--, sur 10 ans, soit par année	<u>Fr. 7'500.--</u>

## 8. Conclusions

Nous estimons, au vu des circonstances et des multiples difficultés rencontrées pendant ces nombreuses années, qu'il s'agit d'une issue qui est favorable à notre Commune. De ce fait et en tenant compte de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### le Conseil communal de Prangins

- vu le préavis municipal No 52/09 concernant la demande d'un crédit de Fr. 150'000.--, en vue de l'achat de la parcelle No 1248, ainsi que les demandes de constitution gratuite de servitudes foncières "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de Mme M. CHAMPRENAUD et M. D. SEYDOUX, d'une part, et CPV/CAP COOP Assurance du personnel, d'autre part,
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### décide

1. d'adopter le préavis municipal No 52/09 concernant la demande d'un crédit de Fr. 150'000.--, en vue de l'achat de la parcelle No 1248,
2. d'accorder un crédit de Fr. 150'000.-- pour le financement de cet achat,
3. de porter au crédit de ce préavis les versements de Fr. 30'000.--, de la part de Madame M. CHAMPRENAUD et Monsieur D. SEYDOUX, et Fr. 45'000.--, de la part de CPV/CAP COOP Assurance du personnel,

soit un montant total de Fr. 75'000.-- à titre d'amortissement. Le montant restant de Fr. 75'000.-- est amorti sur 10 ans, à raison de Fr. 7'500.-- par an,

4. de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de Fr. 7'500.-- par année, calculée sur Fr. 75'000.--, au titre d'amortissement,
5. de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 19, chiffre 7, du Règlement du Conseil communal et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs.
6. d'autoriser la Municipalité de constituer, gratuitement, une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de Mme Madeleine CHAMPRENAUD et M. Daniel SEYDOUX,
7. d'autoriser la Municipalité de constituer, gratuitement, une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de CPV/CAP COOP Assurance du personnel.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 10 août 2009, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



Le Secrétaire



A. Zähringer

Annexe : plan de situation.

CANTON DE VAUD  
COMMUNE DE PRANGINS

PLAN CADASTRAL

Plan n° 6

PLAN DE SERVITUDE

PASSAGE À PIED ET TOUS VÉHICULES

*Creux du Loup*

N° de présentation R.F.

MENSURATION  
NUMÉRIQUE

SITUATION 1:500

COORDONNÉES CNS

Y = 508'404

X = 138'865

*Etabli sur la base des  
données cadastrales*



**BERNARD SCHENK SA**

**J-F. ROLLE**

Ing.-géomètre officiel

1260 NYON

022 3638840

E-mail: [info@schenksa.ch](mailto:info@schenksa.ch)

Dossier technique: PR.09.598

Nyon, le 28 avril 2009



## Jérémy Chambaz

---

**De:** Jérémy Chambaz [jchambaz@prangins.ch]  
**Envoyé:** vendredi 14 août 2009 07:40  
**À:** 'mauroux@bluewin.ch'; 'pperard@worldcom.ch'  
**Cc:** 'hrkappeler@prangins.ch'; 'greffe@prangins.ch'  
**Objet:** Transmission préavis No 52/09 - Divers sujets, liste ci-dessous.  
**Importance:** Haute

Préavis No 52/09,

Sujet 1 : Demande d'un crédit de Fr. 150'000.-, pour l'achat de la parcelle No 1'248, sise dans le plan de quartier "Creux-du-Loup", propriété de MM. A. Epper, K. Schneider et P. Weisskopf.

Sujet 2 : Demande d'autorisation de constituer gratuitement une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de Mme Madeleine Champrenaud et M. Daniel Seydoux.

Sujet 3 : Demande d'autorisation de constituer gratuitement une servitude foncière "passage à pied et pour tous véhicules", en faveur de CPV/CAP Coop assurance du personnel.

Monsieur le Président,  
Madame, Monsieur,

Par ces lignes, nous tenons à vous informer que nous avons déposé 80 exemplaires du préavis cité en titre, adopté lors de la séance de Municipalité du 10 août 2009, dans le bureau du Conseil communal.

En vous souhaitant bonne réception de ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Greffe municipal Prangins  
Jérémy Chambaz, apprenti  
022 994 31 13

rb/jc/42.12/1045