



**Convention relative à la vente de terrains du secteur  
Les Dailles – L'Arzillier**

**Majoration du prix de vente des surfaces susceptibles de  
faire l'objet d'un nouveau plan d'affectation**

*Entre, d'une part,*

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, propriétaire des biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la venderesse »

*et, d'autre part,*

La **COMMUNE D'EPALINGES**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « l'acheteuse »

*ci-après, ensemble : « les parties »*

## PRÉAMBULE

La Commune de Lausanne est propriétaire des biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, situés au lieu-dit Les Dailles, entre le chemin des Geais et le chemin des Dailles. Ces terrains comprennent des surfaces non-bâties de prairie et de forêt, un réservoir d'eau potable géré par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne, ainsi que l'ancien collège de l'Arzillier.

Conformément au Plan d'extension partiel du 14 février 1973 fixant une zone de constructions d'utilité publique sur le secteur, les parcelles susdésignées sont actuellement affectées en zone de constructions d'utilité publique et en zone de verdure, sous réserve de la surface boisée relevant de l'aire forestière.

La Commune d'Epalinges envisage de développer, à ses frais et à ses risques, sur la partie ouest des parcelles 272 et 344, soit une surface d'environ 7'745 m<sup>2</sup>, dont 913 m<sup>2</sup> en nature de forêt, un plan d'affectation, en vue de la légalisation d'une zone d'activités de type « Biopôle » ou autre, puis d'offrir cette surface à des investisseurs sous la forme d'un ou de plusieurs droits distincts et permanents (DDP) de superficie. La surface concernée correspond au périmètre A du plan et du tableau de mutation signés ce jour par les représentants des parties, ci-annexé.

Si les démarches engagées par la Commune d'Epalinges aboutissent, la valeur des terrains s'en trouvera augmentée substantiellement. Le prix fixé pour la future vente étant basé sur l'affectation actuelle, les parties admettent de partager la plus-value consécutive à un éventuel changement d'affectation de toute surface de terrain comprise dans la présente vente, selon les modalités définies ci-après.

*Ceci étant exposé, les parties conviennent :*

### **Article 1 Mutation parcellaire**

Préalablement à la vente, les parties s'engagent à procéder à la mutation parcellaire prévue par les projets de plan et de tableau de mutation établis par le géomètre officiel Maxime Prot en date du 18 septembre 2024, joints en annexe à la présente convention et signés par les parties.

### **Article 2 Prix de vente**

Suite à la mutation parcellaire, la Commune de Lausanne s'engage à vendre à la Commune d'Epalinges les emprises A, B et C définis sur les projets de plan et de tableau de mutation précités.

La vente des emprises est prévue selon les prix unitaires suivants :

Emprises	Surface	Prix unitaire	Prix total
A, utilité publique	6'832 m <sup>2</sup>	CHF 250.-/m <sup>2</sup>	CHF 1'708'000.-
A, aire forestière	913 m <sup>2</sup>	CHF 1.-/m <sup>2</sup>	CHF 913.-
B, utilité publique	2'733 m <sup>2</sup>	CHF 200.-/m <sup>2</sup>	CHF 546'600.-
C, utilité publique	3'374 m <sup>2</sup>	CHF 100.-/m <sup>2</sup>	CHF 337'400.-
Total	13'852 m <sup>2</sup>	-	CHF 2'592'913.-

### Article 3 Majoration du prix de vente

En cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation portant sur tout ou partie des emprises mentionnées à l'article 2, le prix de vente fixé dans le tableau ci-dessus sera majoré de plein droit de la moitié de la différence entre :

- d'une part : la valeur vénale, à la date de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, de la surface des emprises concernées par le plan, et
- d'autre part : le prix de vente fixé dans le tableau ci-dessus, majoré :
  - de l'intégralité des investissements engagés par l'acheteuse dans le développement du plan d'affectation jusqu'à son entrée en force, soit les honoraires de tous les mandataires chargés de l'élaboration et de la procédure de légalisation du plan, y compris tous frais d'avocats et de justice, ainsi que tous débours liés à ces opérations, à l'exclusion de toute rémunération pour le travail réalisé au sein de l'administration communale ;
  - de l'intégralité des impôts et taxes quelconques découlant de l'entrée en force du plan d'affectation, soit notamment la taxe sur la plus-value et la taxe d'équipement communautaire.

La valeur vénale des surfaces considérées sera fixée d'un commun accord entre les parties, qui s'appuieront au besoin sur une estimation confiée à un expert immobilier reconnu de la place.

Le montant intégral de la majoration sera exigible à l'issue d'un délai de cinq ans suivant l'entrée en force du permis de construire.

Il sera indexé sur l'indice suisse des prix à la consommation ou sur tout autre indice officiel qui le remplacerait. L'adaptation prendra en considération la variation entre la position de l'indice à la date de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation et la dernière position publiée de l'indice à la date d'exigibilité de la majoration.

Si aucun nouveau plan d'affectation n'entre en force dans les 25 ans suivant la signature de l'acte de vente, la présente clause de majoration sera caduque. Tous les investissements engagés par l'acheteuse resteront à sa seule charge.

Les clauses du présent article relatives à la majoration du prix de vente s'appliqueront également en cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation portant sur tout ou partie des autres surfaces de terrain comprises dans la vente.

### **DISPOSITIONS FINALES**

La présente convention n'est ni cessible, ni transmissible, que ce soit en tout ou partie, sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie. La présente convention est établie pour une durée indéterminée. Elle est soumise au droit suisse. Le for est à Lausanne. Établie en deux exemplaires originaux, un pour chacune des parties.

Lausanne, le :

**COMMUNE DE LAUSANNE**

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod

Le secrétaire  
Simon Affolter

Epalinges, le :

**COMMUNE D'EPALINGES**

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Alain Monod

La secrétaire  
Sarah Miéville

Annexes : projets de plan et de tableau de mutation établis par le géomètre officiel  
Maxime Prot en date du 18 septembre 2024.