

CONVENTION

Devant Frédéric-Auguste **de LUZE**, notaire à Morges pour le
canton de Vaud, _____

_____ se présentent: _____

1/ **La Commune de Saint-Prex**, au nom de laquelle agit la
Municipalité, représentée par son Syndic, Stéphane Porzi, et sa secrétaire municipale,
Ariane Guyomard, ci-après « La Municipalité », _____

et _____
2/ **S.I. Norimmob A SA**, route de Prilly 23, 1023 Crissier, CHE-
100.309.478, représentée par Frédéric Mydske, en vertu d'une procuration ci-annexée,
Propriétaire de la parcelle No 134 du cadastre de la Commune de St-Prex, ci-après « La
Propriétaire ». _____

_____ Dénommées ci-après, ensemble « les parties » : _____

1. Préambule et but de la convention

Le Plan d'affectation (ci-après PA) « Le Motty » est situé entre le Bourg médiéval et son faubourg, le centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, la plage de la place d'Armes et les infrastructures nautiques et lacustres. Ces sites génèrent des contraintes que les planificateurs et constructeurs doivent prendre en considération.

La présente convention est établie en parallèle à l'élaboration du PA « Le Motty ». Elle a pour but d'assurer que la mise en exploitation du programme à réaliser dans le périmètre du PA « Le Motty » corresponde aux engagements pris par « La Propriétaire » envers « La Municipalité » dans le cadre des pourparlers qui ont servi l'élaboration du concept d'aménagement du PA « Le Motty ».

« La Propriétaire » s'engage également à ce que les futurs exploitants, les tenanciers, le personnel en fonction, les résidents, les clients, les visiteurs, etc. respectent la convention, notamment en transmettant à « La Municipalité » sur sa demande, une copie des contrats d'exploitation. « La Municipalité » s'engage à traiter ces informations de manière confidentielle.

2. Usage des bâtiments existants et à construire

L'usage du bâtiment ECA No 58a et des nouveaux bâtiments à réaliser dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B définis par le PA « Le Motty » doit être scrupuleusement respecté.

Tous les appartements à réaliser dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B, tels que définis par le PA « Le Motty », seront mis à disposition sur le marché de la location uniquement, avec l'obligation de solliciter les services hôteliers en exploitation au sein du PA « Le Motty ».

« La Propriétaire » s'engage à ne vendre aucun appartement, ou partie de bâtiment, réalisé dans le périmètre du PA « Le Motty ».

Le point 3. ci-dessous est réservé.

3. Exception - vente d'un niveau entier de construction

Seule la vente de minimum 700 m² de SPd, disposées sur un seul et même niveau entier de construction – dans chacun des bâtiments réalisés dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B - est autorisée et ce, uniquement si la totalité des surfaces concernées reste à disposition sur le marché de la location.

L'usage de ces surfaces doit impérativement se conformer aux affectations autorisées par les art. 18 et 23 RPA.

La vente en PPE d'unité individuelle de logements / d'appartements est interdite.

4. Aménagements extérieurs

Le chemin piéton public, tel que défini par le PA « Le Motty » et l'art. 14 RPA, fera l'objet d'une servitude y relatif inscrite au Registre foncier aux frais de « La Municipalité », selon le plan de BBHN du 06.09.2022 et soumis aux formalités de l'enquête publique simultanément au PA « Le Motty ».

Sa réalisation est à la charge de la « La Propriétaire » ; son entretien est à la charge de « La Municipalité ».

Ce dernier est considéré comme un équipement communautaire, au sens du point 8. de la présente convention ; son coût de réalisation sera porté en diminution du montant total de la taxe à percevoir.

5. Accès au périmètre du PA « Le Motty »

La création des accès au périmètre du PA « Le Motty » doit tenir compte de l'état existant des DP 110 et 111 (places de stationnement, arrêts de bus, trottoirs, etc.).

Toute modification éventuelle des DP 110 et 111 devra être entreprise en accord avec « La Municipalité » et aux frais de « La Propriétaire ».

« La Municipalité » se réserve le droit d'exiger les aménagements complémentaires.

6. Mobilité

« La Propriétaire » s'engage à établir un plan de mobilité en lien avec les besoins du projet à réaliser dans le périmètre du PA « Le Motty ».

Ce dernier accompagnera impérativement la demande de permis de construire.

7. Activités autour du PA « Le Motty »

Le site est entouré par de nombreux lieux publics, tel qu'une plage et ses activités annexes, un port et son restaurant, dont l'activité est à développer, un centre culturel et sportif où de nombreuses manifestations sont organisées. Les activités ont lieu tant en journée, qu'en soirée, jusqu'à tard dans la nuit.

Dites activités génèrent un trafic important. Des nuisances olfactives (grillades, feux d'artifice du 1er août ou de privés, grill de stands, etc.) et sonores (musique, véhicules motorisés, feux d'artifice du 1er août ou de privés, chants, cris d'enfants, etc.) sont à attendre.

Lors de fortes affluences, des restrictions de circulation et de stationnement sont mises en place sur les DP adjacents au périmètre du PA « Le Motty ».

« La Propriétaire » s'engage à ne formuler aucune plainte à l'encontre des activités ayant cours aux abords du périmètre du PA « Le Motty ».

8. Taxe(s)

Une taxe pour le financement de l'équipement communautaire, dont le règlement est disponible online - www.saint-prex.ch - sera perçue.

L'article 4 de la présente convention est réservé.

9. Disponibilité des terrains

9.1. Devoir de construction

Dans un délai de 12 ans, « La Propriétaire » s'engage à réaliser au minimum 60 % des nouveaux droits à bâtir octroyés par le PA « Le Motty » sur la totalité des SPd attribués aux périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B **ou** sur 60% de chacun des deux périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B.

La réalisation précitée est acquise avec l'obtention du permis d'habiter.

Le dies a quo est l'entrée en force du PA « Le Motty ».

9.2. Conséquence de non-exécution

La présente convention est conclue en application de l'art. 52 al. 2 litt. c LATC.

Dans le cas où, contre toute attente, le délai de construction fixé au point 9.1 ci-avant devait ne pas être respecté, « La Municipalité » modifiera le PA « Le Motty », afin que ce

dernier ne permette plus aucune autre construction que celles autorisées jusqu'alors par le biais d'un permis de construire exécutoire.

S'il est avéré que la non-exécution du PA « Le Motty » est le fait de « La Propriétaire », les frais liés à la modification du PA « Le Motty » seront portés à la charge de « La Propriétaire ».

10. Sanctions

10.1. Peine conventionnelle

Afin de dissuader « La Propriétaire » de manquer à son obligation retranscrite à l'art. 3 de la présente convention, « La Propriétaire » devra payer à « La Municipalité » une peine conventionnelle de CHF 20'000.- par m2 SPd des unités qui seraient vendues en violation de ce qui précède.

Afin de garantir le paiement de cette peine, un droit de gage immobilier de CHF 5'000'000.- (cinq millions de francs) grevant la parcelle No 134 du cadastre de la Commune de Saint-Prex sera inscrit en faveur de la Commune de Saint-Prex pour une durée de 25 ans, ce droit de gage étant postposé à tout gage nécessaire au financement des travaux de construction.

10.2 Droit de préemption

Afin de dissuader « La Propriétaire » de manquer à son obligation retranscrite à l'art. 3 ci-dessus, un droit de préemption sera constitué en faveur de la Commune de Saint-Prex, par « La Propriétaire » sur la parcelle No 134, afin de permettre à celle-ci de se porter acquéreuse, de préférence à tous tiers à un prix correspondant à 50 % du prix de vente, de tout ou partie des lots réalisés sur la surface colloquée en « Constructions partie basse » du PA et qui auraient été aliénés en violation des dispositions de la présente convention.

11. Inscription au Registre foncier

La présente convention sera suivie d'un acte authentique, qui permettra les inscriptions suivantes au Registre foncier :

un droit de gage immobilier d'une durée de 25 ans dès l'entrée en force du PA « Le Motty » grevant la parcelle No 134 en faveur de la Commune de Saint-Prex pour garantir le paiement de la peine conventionnelle convenue au point 10.1 ci-avant ;

un droit de préemption en faveur de de la Commune de Saint-Prex (cf. 10.2 ci-avant) ;

une servitude de passage public à pied (cf. point 4 ci-avant).

12. Condition suspensive

La présente convention est subordonnée à l'entrée en vigueur du PA « Le Motty ». En cas de non-entrée en vigueur dudit plan d'affectation, la présente convention devient caduque.

Les inscriptions au Registre foncier des droits réels restreints convenus dans la présente doivent être effectives lors de l'entrée en force de tous permis de construire requis pour la surface de la parcelle No 134 et mettant en œuvre le PA « le Motty ».

13. Condition de vente et de cession

En cas de vente et/ou de cession de tout ou partie de la portion de territoire qui concerne la partie basse de la parcelle No 134, telle que définie par le PA « Le Motty », « La Propriétaire » est tenue de faire reprendre l'entier du contenu de la présente convention à l'acquéreur·se.

« La Propriétaire » sera alors libérée de tout engagements qui découlent de la présente convention.

14. Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 25 ans courant dès l'entrée en force du PA « Le Motty ». Elle prendra automatiquement fin à l'échéance de ce délai.

15. Droit et for

La présente convention est soumise au droit suisse à l'exception d'éventuelles normes de renvoi à d'autres ordres juridiques.

Le for est à Saint-Prex.

* * * * *

--- D O N T A C T E ---

lu par le notaire soussigné aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à MORGES, le vendredi TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ.

La minute est signée: Stéphane Porzi, Ariane Guyomard, Frédéric Mydske et Frédéric-Auguste de Luze, not._____

* * * * *



PROCURATION

La soussignée _____

SI NORIMMOB A SA (CHE-100.309.478), société anonyme dont le siège est à
Crissier, _____

représentée par : _____

Monsieur Björn Mydske qui l'engage valablement par sa signature individuelle,

donne procuration avec pouvoir de substitution à : _____

_____ **Monsieur Frédéric Mydske, domicilié à Commugny** _____

aux fins de, pour elle et en son nom : _____

- la représenter à la signature de tous actes authentiques ou sous seing privé
concernant le bien-fonds n° 134 à Saint-Prex pour la convention relative au plan d'affectation
« Le Motty ». _____

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra se présenter devant Me de Luze à Morges le
vendredi 31 octobre 2025 à 15h30 pour signer tous actes et d'une manière générale, faire tout
ce qui sera nécessaire ou utile pour l'accomplissement du mandat conféré, quoique non
spécialement prévu, promettant d'ores et déjà, ratification et décharge. _____

Crissier, le 30 octobre 2025 _____

Au nom de **S.I. NORIMMOB A S.A.**

.....
Björn MYDSKE

Légalisation n° 12'955.-

Le notaire Frédéric-Auguste **de LUZE**, à Morges, atteste l'authenticité de la signature apposée au recto par Monsieur Björn MYDSKE, qui engage valablement par sa signature individuelle, **S.I. NORIMMOB A S.A.**, société anonyme dont le siège est à Crissier, CHE-100.309.478. La signature a été vérifiée par comparaison sur un document officiel.

MORGES, LE TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ

