

---

## CONSEIL GENERAL

Séance du 7 juillet 2016

---

### Message no 5

---

#### **Vente de ~10'412'm<sup>2</sup> de terrain en zone d'intérêt général « En Bouley » à la Fondation Handicap Glâne, à Romont**

---

Depuis plusieurs mois, la Commune est en tractation avec la Fondation Handicap Glâne qui souhaite acquérir la parcelle RF 1309 se situant à l'entrée du quartier En Bouley. Pour rappel, la Fondation Handicap Glâne est le support juridique de plusieurs Institutions dédiées aux enfants et adultes en situation de handicap (essentiellement mental, troubles du comportement, autisme) et polyhandicap. Ce support juridique regroupe :

- Le Centre d'enseignement spécialisé et de logopédie de la Glâne (CESL/G), à Romont.
- Le Service d'intégration pour toute la partie francophone du canton.
- Les Ateliers de la Glâne, à Romont.
- Les Appartements de la Glâne et le Foyer de l'Ecureuil, à Romont.
- Le Home-atelier La Colline, à Ursy.

Trop à l'étroit dans ses locaux situés actuellement au St-Charles à Romont, le Conseil de fondation a décidé de construire un nouveau Centre d'enseignement spécialisé et s'est donc approché de la commune pour la réalisation de son projet. Ce nouveau centre permettra d'accueillir jusqu'à 100 élèves et comprendra :

- Une unité centrale (administration, cafétéria, salle polyvalente, locaux techniques et de service)
- Une école (locaux de direction, cuisine, salles de thérapie, diverses salles, salles de classes)
- Un foyer (salles d'activité, 24 chambres (18 pour débiter), séjour cuisine, salon, locaux sanitaires)
- Des locaux pour les services auxiliaires scolaires

#### Terrain En Bouley

Le terrain convoité (*cf plan annexe no 1*) se situe à l'entrée du quartier En Bouley, à droite en descendant. Il est actuellement en zone d'intérêt général II (ZIG II). Cette zone est en cours de modification en ZIG I afin de permettre l'implantation du bâtiment décrit ci-dessus. La surface totale de la parcelle est de 10'957 m<sup>2</sup> à laquelle il y a lieu de déduire ~545 m<sup>2</sup> (surface qui entoure la parcelle no 664). Un verbal de division définitif sera établi par le géomètre dès que le Conseil général aura définitivement approuvé la vente de la parcelle, soit ~10'412 m<sup>2</sup>.

De nombreuses rencontres et discussions se sont déroulées entre le Conseil communal et les représentants de la Fondation Handicap Glâne. Un accord a été trouvé concernant la vente et les différentes conditions qui en découlent. Vous trouverez en annexe le projet d'acte de vente (**cf annexe no II**).

Le prix final a été arrêté de la manière suivante :

10'412 m<sup>2</sup> à CHF 200.-/ m<sup>2</sup>

**Prix convenu**

**CHF 2'082'400.00**

Le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter la vente de la parcelle RF 1309 à la Fondation Handicap Glâne à Romont pour le prix de CHF 2'082'400.00.

Mai 2016

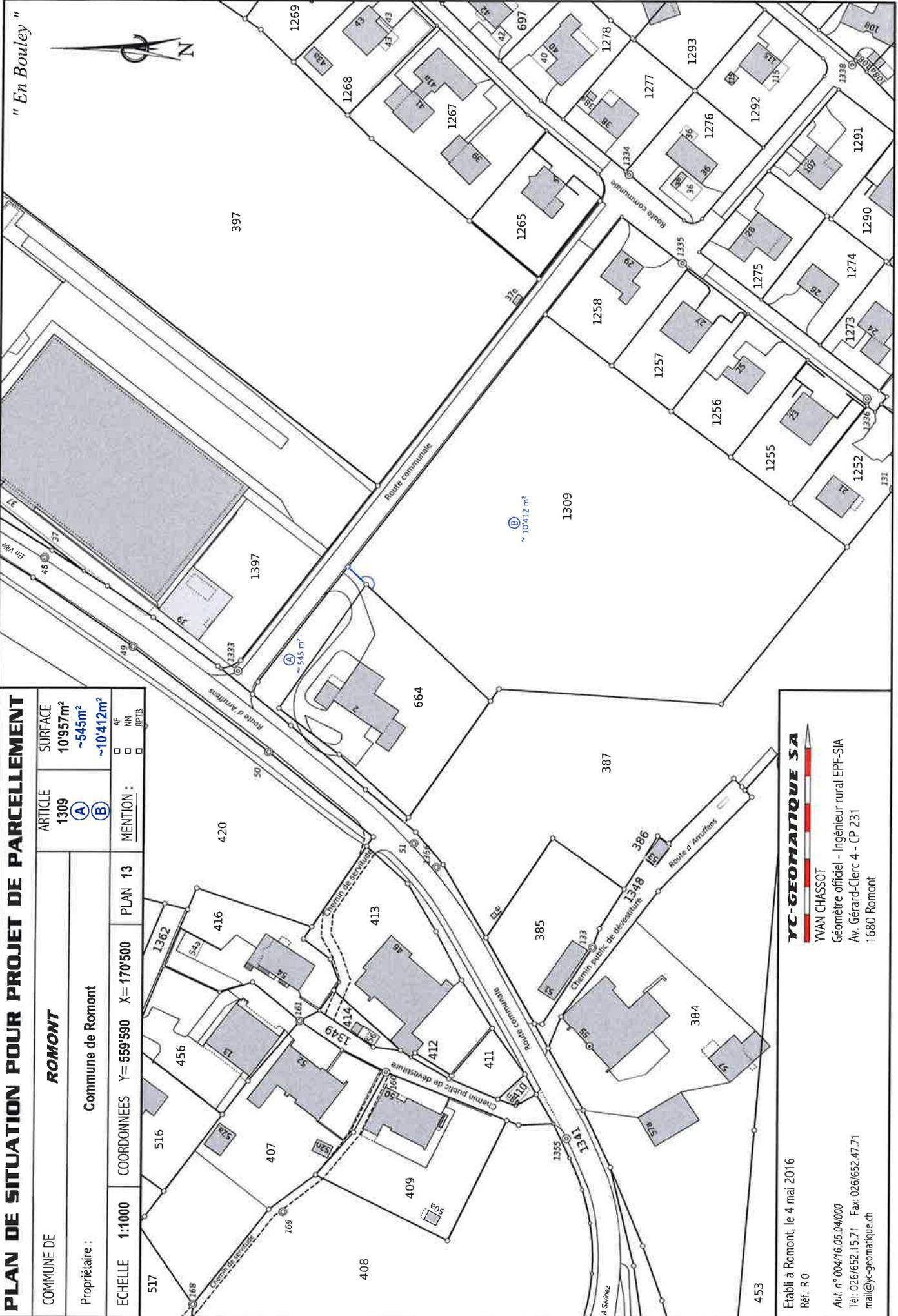
Le Conseil communal

Annexes

- No I : 1 plan de situation
- No II : 1 projet d'acte de vente

# PLAN DE SITUATION POUR PROJET DE PARCELLEMENT

COMMUNE DE <b>ROMONT</b>		ARTICLE	SURFACE
Propriétaire : Commune de Romont		1309	10'957m <sup>2</sup>
ECHELLE 1:1000		(A) (B)	~545m <sup>2</sup>
COORDONNEES Y=559'590 X=170'500		MENTION :	~10'412m <sup>2</sup>
PLAN 13			



**YC-GEOMETRIQUE SA**  
 YVAN CHASSOT  
 Géomètre officiel - Ingénieur rural EPF-SIA  
 Av. Gérard-Clerc 4 - CP 231  
 1680 Romont

Etabli à Romont, le 4 mai 2016  
 Réf.: R 0

Aut. n° 004/16.05.04/000  
 Tél: 026/652.15.71 Fax: 026/652.47.71  
 mail@yc-geometrique.ch

"En Bouley"



**VENTE**  
du

-----Devant **Me Eric Buchmann**, notaire, à Romont -----

-----comparaissent : -----

1. D'une part en qualité de venderesse: -----

**LA COMMUNE DE ROMONT**, à 1680 Romont/FR, ici représentée par **Monsieur Dominique BUTTY**, syndic et par **Monsieur Yves BARD**, secrétaire communal, qui peuvent engager dite commune par leur signature collective à deux en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par l'art. 83 de la loi fribourgeoise du 25 septembre 1980 sur les communes; -

2. D'autre part en qualité d'acquéreuse : -----

**Fondation Handicap Glâne (IDE : CHE-110.377.990)**, Fondation dont le siège est à 1680 Romont/FR, Route de l'Industrie 3, C/O Ateliers de la Glâne, ici représentée par M. Jacques CHAVAZ, d'Onex, à Villars-sur-Glâne, membre du conseil et président et par M. Nicolas Charles CORPATAUX, de Tentlingen, à Ursy, membre du conseil et vice-président, qui peuvent engager dite fondation par leur signature collective à deux selon inscriptions figurant sur le Registre du commerce ;-----

les personnes présentes sont professionnellement connues du notaire ou se sont légitimées par présentation d'une pièce d'identité. Elles certifient être habiles à contracter et, au nom de qui elles agissent, conviennent de ce qui suit :

**I. EXPOSE PRELIMINAIRE**

Se référant à un verbal géométrique établi le \_\_\_\_\_ par YC-GEOMATIQUE SA, à Romont, la Commune de Romont expose qu'elle est propriétaire de l'art. 1309 (nouveau) de Romont dont la désignation est la suivante sur la base du verbal géométrique précité :-----

## Données « Intercapi » Bien-fonds Romont (FR) / 1309

### Description de l'immeuble

Commune politique	2096.FR209611 Romont (FR)
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1309
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	
Surface	10'412 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	18.03.2013 016-2013/547/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	13
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	En Bouley
Couverture du sol	Pré, Place (gravelée),
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun

### Propriété

Propriété individuelle	
Commune de Romont, Romont	11.11.1998 016-92273 Echange 22.02.2005 016-2005/479/0 Achat

### Mentions

Aucune

### Servitudes

02.10.1911 016-RS	(C) Conduite d'eau ID.016-2000/001093 en faveur de B-F Romont (FR)/664	12.10.2006 016-2006/1982/0
06.10.1911 016-RS	(C) Droit de source d'eau ID.016-2006/000566 en faveur de B-F Romont (FR)/706	12.10.2006 016-2006/1982/0

### Charges foncières

Aucune

### Annotations

(Profil des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

### Texte contrat

Selon le registre foncier

### Droits de gage immobilier

Aucune

La désignation de l'immeuble est conforme au verbal géométrique précité qui sera déposé au Registre foncier et dont une copie demeurera annexée à la minute. -----

Le présent acte (avec les droits et obligations qui en découlent) est passé sous réserve de ratification du verbal géométrique d'une part par le Service du cadastre et de la géomatique et d'autre part par toutes les instances cantonales et/ou communales compétentes (par exemple, en cas de report d'indice, SeCA, Autorité communale, Préfecture...). -----

La désignation de l'immeuble de base art. 1309 de Romont (dans sa surface initiale de 10'957 m<sup>2</sup>) figure sur un extrait de Registre foncier tiré sur Intercapi le 10.05.2016, pièce annexée à la minute. -----

***Selon plan de situation établi le 04.05.2016 par YC-GEOMATIQUE SA à Romont, la parcelle objet du présent acte est de 10'412 m<sup>2</sup> environ. La surface définitive résultera du verbal géométrique qui sera établi par le bureau de géomètre précité après que le Conseil général se soit prononcé sur le présent projet de transfert de propriété.***

## II. OBJET DE LA VENTE

La Commune de Romont vend par le présent acte, à la Fondation Handicap Glâne qui accepte, l'art. 1309 précité de 10'412 m<sup>2</sup>. -----

## III. CONDITIONS DE VALIDITE DE LA VENTE

1. La validité du présent acte, avec les droits et obligations qui en découlent, est passée sous réserve de la réalisation, dans un délai de quatre ans dès la signature du présent acte, des conditions cumulatives suivantes: -----
  - A. comme indiqué ci-avant, approbation du présent acte par le Conseil général de la Ville de Romont et, en cas de procédure de référendum financier, acceptation par le corps électoral de dite Commune; -----
  - B. modification du PAL pour le passage en zone ZIG I de la parcelle objet du présent acte en précisant qu'à ce jour la parcelle objet du présent acte se trouve en zone ZIG II; -----

- C. obtention par l'acquéreuse d'un permis de construire définitif et exécutoire (au moins) pour le projet de bâtiment d'école à ériger sur la parcelle objet du présent acte ; il est précisé que, pour les autres bâtiments, une réalisation par étape est envisageable de sorte que la validité du présent acte n'est pas soumise à l'obtention de permis de construire pour d'autres bâtiments ; -----
- D. obtention des autorités cantonales de subventionnement que les frais financiers (intérêts et amortissements) du nouveau bâtiment d'école à ériger sur la parcelle objet du présent acte puissent figurer dans les comptes d'exploitation subventionnés par le Canton de Fribourg. -----
2. Si les conditions cumulatives de validité précitées A, B, C et D ne sont pas réalisées dans les quatre ans dès la signature du présent acte, le présent acte deviendra nul et non avenue, sans dédit de part ni d'autre et sans remboursement entre parties des frais payés par chacune d'elle en relation avec le présent acte et le projet immobilier qui en découle (sous réserve de la somme ci-après mentionnée de Fr. 8'000.-- qui resterait à charge de la Fondation en relation avec la modification de zone) ; il est précisé que les plans et études diverses qui auraient été commandés et payés par l'acquéreuse demeureront sa propriété exclusive. -----
3. En relation avec la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et des constructions entrée en vigueur le 01.12.2014 prévoyant notamment la perception d'une taxe de plus-value (cette taxe sera notamment due en cas de passage d'un terrain agricole en zone à bâtir), les comparants précisent que l'immeuble susdésigné est d'ores et déjà en zone à bâtir soit en zone d'intérêt général. -----
4. Les comparants conviennent que l'acquéreuse est autorisée, dès la signature du présent acte, à effectuer toutes formalités de mise à l'enquête, à procéder à ses frais à l'établissement de plans et de sondages, à la pose de gabarits et d'une manière générale à effectuer toutes les formalités liées au projet d'aménagement et de construction concernant la parcelle objet du présent acte. -----

#### IV. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix de vente est fixé à Fr. 200.-- (deux cents francs) le m<sup>2</sup>, soit, par rapport à la surface précitée de 10'412 m<sup>2</sup> au total à : -----

----Fr. 2'082'400.-- (deux millions huitante-deux mille quatre cents francs)--  
=====

***(Le prix de vente sera actualisé en fonction de la surface définitive selon verbal géométrique).***

Le prix de vente est à payer dans les 90 (nonante) jours suivant la réalisation des conditions mentionnées ci-avant sous chiffre III. -----

Comme indiqué ci-avant, il est précisé que le présent acte deviendrait nul et non avenu si les conditions cumulatives précitées ne sont pas remplies dans les quatre ans dès la signature du présent acte. -----

#### V. Caractère exécutoire des prestations

Les comparants déclarent accepter l'exécution directe, au sens des articles 347 et suivants du Code de procédure civile (CPC), des prestations convenues dans le présent acte, tendant respectivement, pour l'acquéreuse, au paiement du prix et pour la venderesse, au transfert de propriété. -----

Les comparants reconnaissent se devoir respectivement les prestations précitées. -----

Le notaire soussigné attire expressément l'attention des parties sur le fait que le caractère exécutoire du présent acte, au sens de l'article 347 du Code de procédure civile (CPC), implique notamment: -----

- pour la venderesse, aux fins d'obtenir le paiement du prix de vente, la possibilité de faire valoir le présent acte comme titre de mainlevée définitive au sens des articles 80 et 81 de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) avec pour conséquence notamment de priver les débiteurs de leur action en libération de dette; -----
- pour l'acquéreuse aux fins d'obtenir le transfert de propriété après paiement du prix, la possibilité de recourir à la procédure de notification

et d'exécution prévue par les articles 350 et 351 du Code de procédure civile (CPC). -----

## **VI. CONDITIONS DE LA VENTE**

1. L'immeuble est vendu avec ses parties intégrantes et ses accessoires, tel qu'il est inscrit sur le verbal géométrique précité, avec les droits et charges qui s'y rattachent, notamment les éventuelles restrictions de droit public à la propriété. -----  
La venderesse s'engage à libérer l'immeuble susdésigné de tout droit de gage immobilier contractuel et/ou légal qui pourrait le grever au jour de la signature de l'acte de transfert de propriété. -----
2. L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et risques auront lieu le jour du paiement du prix. -----
3. La venderesse précise que la parcelle objet du présent acte est actuellement située en zone ZIG II. Il est à cet effet précisé que le PAL de la Commune de Romont devra être modifié/adapté pour que la parcelle objet du présent acte passe en zone ZIG I. Les comparants déclarent connaître les prescriptions de la zone ZIG I et renoncent à une énumération détaillée. -----  
Il est convenu entre les comparants que les frais liés au changement de zone seront à la charge de l'acquéreuse jusqu'à concurrence d'une somme maximale de Fr. 8'000.--, un solde éventuel étant à charge de la venderesse. Dès la signature du présent acte, chaque partie s'engage à prêter son concours et à effectuer dans les meilleurs délais les démarches de sa compétence en relation avec le changement précité de zone. En cas d'inexécution du transfert de propriété résultant du présent acte, la somme précitée de Fr. 8'000.-- resterait à charge de la Fondation précitée. -----
4. La vente a lieu avec la garantie légale prévue par le code des obligations, laquelle s'étend notamment à la surface de la parcelle figurant dans le verbal géométrique précité. -----
5. En relation avec les frais d'équipement de la parcelle objet du présent acte, il est précisé ce qui suit :-----
  - A. en relation avec les conduites concernant les eaux usées, les eaux claires et l'adduction d'eau, il est précisé que les raccordements actuels se situent de l'autre côté de la route (par rapport à la parcelle objet du présent acte) et que la Commune de Romont prendra à ses frais le prolongement des conduites précitées à travers/sous la route existante pour les amener

- en bordure de la parcelle objet du présent acte (soit du côté de la route en limite de la parcelle objet du présent acte) ; -----
- B. en relation avec les eaux claires, l'acquéreuse devra aménager à ses frais un bassin de rétention en fonction du ou des projets à réaliser sur la parcelle vendue ; -----
- C. en relation avec les conduites d'électricité, télé-réseau, téléphone, gaz, chauffage à distance, il est précisé que ces conduites sont d'ores et déjà situées en bordure de la parcelle objet du présent acte (soit du côté route, en limite de parcelle objet du présent acte) ; -----
- D. en relation avec l'accès routier, les comparants précisent qu'aucun aménagement supplémentaire n'est en principe nécessaire ou prévu, sous réserve d'aménagements particuliers qui pourraient être exigés par les services de l'Etat, notamment le Service de la mobilité. Dans cette hypothèse, les frais d'aménagement sur la parcelle objet du présent acte seront à la charge de l'acquéreuse alors que les frais d'aménagement sur le domaine communal seront à la charge de la Commune de Romont ;--
- E. en relation avec l'achat du terrain et la construction qui en découlera, il est précisé que l'acquéreuse s'engage à payer les différentes taxes de raccordement usuelles (notamment eau, épuration...). -----
6. Les contributions publiques éventuelles afférentes à l'immeuble vendu sont prises en charge par l'acquéreuse, dès l'entrée en jouissance. -----
7. L'éventuel impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole serait pris en charge par la venderesse, conformément à la loi. Cette dernière précise toutefois que cet impôt a déjà dû être prélevé lors d'un précédent transfert ou aurait dû l'être.-----
8. La venderesse précise que la parcelle objet du présent acte fait l'objet d'un contrat de bail à ferme agricole dont est titulaire M. Etienne PITTET, agriculteur à Romont. La venderesse précise toutefois que ce contrat peut être résilié en tout en temps moyennant préavis de six mois. La venderesse s'engage à effectuer les formalités nécessaires pour que la parcelle vendue soit libre de bail au moment de l'entrée en jouissance. -----
9. Le présent acte est passé sous réserve de ratification par le Conseil général de la Commune de Romont respectivement, en cas de procédure de référendum financier, sous réserve d'acceptation par le corps électoral de dite Commune. -----

10. Les frais de géomètre et de bornage pour délimiter la parcelle objet du présent acte par rapport à l'immeuble de base art. 1309 de 10'957 m<sup>2</sup> sont à la charge de la Commune de Romont. -----  
Les autres frais liés au transfert de propriété, en particulier ceux d'inscription au Registre foncier, de mutation et de notaire seront pris en charge par l'acquéreuse. L'acquéreuse charge le notaire d'adresser une demande d'exonération des droits de mutation à la Direction des finances du canton de Fribourg en relation notamment avec le but d'utilité publique de la construction à ériger sur l'immeuble objet du présent acte. -----
11. Les comparants confirment l'exactitude des renseignements fournis au notaire pour l'établissement du présent acte et ils déclarent que leur attention a été attirée sur les conséquences fiscales de l'acte de vente, notamment celles découlant de la loi cantonale sur les impôts cantonaux et de la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers.-
12. En relation avec le contrôle des installations électriques et l'établissement d'un certificat énergétique, il est précisé que l'immeuble objet du présent acte n'est pas bâti et n'est en l'état pas concerné par le contrôle OIBT ou l'établissement d'un certificat énergétique. -----
13. Les comparants donnent mandat et procuration au notaire soussigné, respectivement à une collaboratrice du notaire, d'effectuer toute correction de forme ou de signer le verbal géométrique ainsi que tout avenant nécessaire à l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----
14. L'attention des comparants est attirée sur l'art. 32d bis al. 3 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement prévoyant ce qui suit : la cession ou le partage d'un immeuble sur lequel se trouve un site inscrit au cadastre des sites pollués requiert une autorisation de l'autorité. -----  
  
Les comparants produisent à cet effet un extrait du cadastre des sites pollués indiquant que l'immeuble susdésigné n'est pas concerné, en l'état, par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal. -----
15. Les parties confirment que la venderesse ou un entrepreneur qui lui est contractuellement ou économiquement ou personnellement lié n'a pas imposé à l'acquéreuse en rapport avec l'acquisition de l'immeuble objet du présent acte la conclusion d'un contrat d'entreprise générale ou totale et que l'acquéreuse a la liberté de conclure un tel contrat avec l'entrepreneur de son choix. -----
16. La Fondation acquéreuse précise qu'elle a le projet de construire sur la parcelle objet du présent acte différents bâtiments liés à son but, notamment un bâtiment d'école. L'acquéreuse s'engage à commencer les travaux de

construction du bâtiment d'école dans les deux ans au maximum à dater de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, de les poursuivre et de les terminer dans un délai de deux ans qui suit le début de ceux-ci. Afin de garantir cet engagement, la Fondation acquéreuse concède par le présent acte, à la Commune de Romont, qui accepte, un droit de réméré pour une durée de cinquante-quatre mois dès l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Le droit de réméré pourra s'exercer au prix de Fr. 150.-- (cent cinquante francs) le m<sup>2</sup> dans la mesure où les travaux n'auraient pas commencé ou n'auraient pas été poursuivis jusqu'à leur terme. Si les travaux n'ont pas été poursuivis jusqu'à leur terme, la Commune versera en outre une somme correspondant au montant des travaux effectués sur présentation des justificatifs pour autant qu'ils aient été effectués selon toutes les règles de l'art. Le droit de réméré sera annoté au Registre foncier pour la durée convenue. Il est expressément convenu entre les comparants qu'à partir du moment où le bâtiment d'école aura été construit, le droit de réméré ne pourra plus être exercé.-----

17. L'acquéreuse concède par le présent acte, à la Commune de Romont, qui accepte, un droit de préemption qualifié pour une durée de 25 (vingt-cinq) ans dès l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Le droit de préemption pourra s'exercer au prix de Fr. 150.-- (cent cinquante francs) le m<sup>2</sup>. Il sera annoté au Registre foncier pour la durée convenue. Dans le cas où une vente porterait sur une partie de la parcelle sur laquelle des travaux auraient été effectués, la Commune rembourserait le montant de ceux-ci sur présentation des justificatifs pour autant que les travaux aient été exécutés selon toutes les règles de l'art. Il est ainsi convenu que le droit de préemption qualifié pourra s'exercer sur tout ou partie de la parcelle objet du présent acte et indépendamment du fait que la surface aliénée soit construite ou non. ---
18. En relation avec la servitude suivante grevant en charge l'immeuble de base art. 1309 (droit de source d'eau en faveur de Romont/FR 706), les parties précisent que l'expertise hydrogéologique du bureau Géotest SA a abouti à la conclusion que le risque hydrogéologique d'atteinte aux sources est faible. De ce fait, la parcelle est vendue comme grevée du droit de source précitée en faveur de Romont/FR 706. L'acquéreuse reprend les droits et obligations liés à cette servitude. -----
19. L'acquéreuse sait que la parcelle objet du présent acte est située à proximité d'une zone agricole et que la vie à la campagne peut présenter des inconvénients inhérents à l'exploitation des terres agricoles; constituent notamment, mais non exhaustivement de tels inconvénients, le port des sonnailles par le bétail en pâture, le chant et les cris des animaux, les odeurs de fumures naturelles et artificielles. Aucun de ces inconvénients et de ceux

qui découlent de l'exploitation agricole en général ne pourront faire l'objet de plaintes, de contestations ou autres querelles. -----

## VII. DIVERS

1. Le transfert de propriété ne sera requis au Registre foncier qu'après réalisation des conditions de validité et paiement du prix selon les modalités mentionnées dans le présent acte. -----
2. La Commune de Romont concède par le présent acte à la Fondation Handicap Glâne, qui accepte, un droit d'emption incessible portant sur l'immeuble susdésigné. Ce droit d'emption est concédé pour le prix de vente mentionné ci-avant soit Fr. 2'082'400.-- (deux millions huitante-deux mille quatre cents francs) (**chiffre à adapter en fonction de la surface définitive**). Il est concédé pour une durée de cinquante-quatre mois dès la signature du présent acte. Il sera annoté au Registre foncier. Le transfert de propriété pourra être requis au Registre foncier, sur réquisition unilatérale de l'empteur moyennant règlement du prix de vente selon les modalités fixées dans le présent acte, ce qui devra être attesté par le notaire soussigné. -----

Il est délivré quatre expéditions du présent acte, soit une pour la venderesse, une pour l'acquéreuse, une pour le Registre foncier en vue de l'annotation du droit d'emption et la dernière pour servir de pièce justificative au Registre foncier en vue de requérir ultérieurement le transfert de propriété. -----

----- DONT ACTE -----

passé sans interruption en mon étude, à Romont et lu par moi, notaire, aux comparants constamment présents, qui le déclarent conforme à leur volonté et qui le signent avec moi, le -----