

Min.
Rép.

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'acquéreur : -----

L'ETAT DE FRIBOURG, ici représenté par Monsieur Olivier CURTY, Conseiller d'Etat Directeur de l'économie et de l'emploi, agissant en vertu d'une procuration adoptée à Fribourg par le Conseil d'Etat en séance du 02.04.2019 dont un exemplaire demeurera annexé à la minute. -----

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**

1. La Commune de Romont est propriétaire de l'art. 775 de Romont ci-après désigné : -----

Données « Intercapi » Bien-fonds Romont (FR) / 775

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique

2096.FR209611 Romont (FR)

Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	775
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 93857 00105 10
Surface	6'164 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	18.03.2013 016-2013/547/0 Verbal technique
Numéro(s) plan(s):	18
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	La Maillarde
Couverture du sol	Chemin de fer, 1'565 m ² Chemin, 294 m ² Pré, 2'556 m ² Talus, 1'749 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
Commune de Romont, Romont,	03.03.1964 016-12587P Achat

Mentions

28.04.1983 016-60813	1 borne de polygone No 797 selon plan ID.016-2001/003217
----------------------	--

Servitudes

02.10.1911 016-RS	(C) Conduite d'eau ID.016-2000/001093 en faveur de B-F Romont (FR)/664	25.04.1975 016-11912V 21.05.1975 016-11919V 28.04.1983 016-60813 11.11.1998 016-17940V
09.03.1973 016-3612S	(C) Ligne électrique ID.016-2001/003214 en faveur de Groupe E SA, Fribourg	08.03.2006 016-2006/414/0
03.01.1974 016-15136P	(C) Conduite d'eau ID.016-2001/003215 en faveur de B-F Romont (FR)/384	21.05.1975 016-11919V 17.02.1976 016-12099V 28.04.1983 016-60813 21.05.1975 016-11919V 17.02.1976 016-12099V 28.04.1983 016-60813
19.08.1974 016-15285P	(C) Conduites d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées ID.016-2001/003213 en faveur de Commune de Romont, Romont	
17.02.1976 016-12099V.12100V	(C) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan pour rejoindre le chemin de la forêt des Biolettes ID.016-2001/000543 en faveur de B-F Billens-Hennens/63	28.04.1983 016-60813 28.04.1983 016-60813
17.02.1976 016-12099V.12100V	(D) Passage à pied et pour tout véhicule selon plan pour l'entretien du talus et du raccordement industriel ID.016-2001/000544 à la charge de B-F Billens-Hennens/63 à la charge de B-F Romont (FR)/766 à la charge de B-F Romont (FR)/776	28.04.1983 016-60813 28.04.1983 016-60813 28.04.1983 016-60813
12.12.1983 016-61884	(C) Câbles électriques selon plan spécial ID.016- 2001/003216 en faveur de Groupe E SA, Fribourg	08.03.2006 016-2006/414/0
17.02.2004 016-2004/352/0	(C) Conduite de réseau gaz naturel selon plan spécial ID.016-2004/000169 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE : CHE-103.961.497)	19.02.2016 016-2016/340/2

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

La désignation de l'art. 775 est conforme à un extrait du Registre foncier délivré à Romont le 08.02.2019, dûment signé, pièce annexée à la minute. -----

2. Se basant sur un verbal géométrique établi le 14.02.2019 par le bureau de géomètres GEOSUD SA à Romont, la Commune de Romont expose qu'elle est également propriétaire de l'immeuble ci-après désigné : -----

----- DISTRICT DE LA GLANE -----
----- COMMUNE DE ROMONT -----
----- CAD. FOL. Mensuration fédérale -----

Chapitre de Commune de Romont, Romont -----

Art. Plan

2170 18 ROUTE DE LA MAILLARDE, -----
Chemin de 185 m² ; -----
Pré de 964 m² ; -----
Surface totale de 1'149 m².-----

Ch. Passage selon plan pour l'exploitation forestière en faveur de Romont/FR 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 763, 764. -----

Ch. Conduites d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées en faveur de Commune de Romont Romont. -----

Ch. Passage à pied et pour tout véhicule selon plan pour rejoindre le chemin de la forêt des Biolettes, en faveur de Billens-Hennens 63, en faveur de Romont 776. -----

Ch. Passage à pied et pour tout véhicule selon plan pour l'entretien du talus et du raccordement industriel, en faveur de Romont 775. -----

Ch. Conduite de réseau gaz naturel selon plan spécial en faveur de Groupe E Celsius SA Fribourg. -----

La désignation du nouvel article 2170 est conforme au verbal géométrique précité. -----

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. 766 (avant modification par verbal géométrique) ressort d'un extrait de Registre foncier délivré à Romont le 08.02.2019, dûment signé, pièce annexée à la minute. -----

La Commune de Romont précise que tant l'art. 775 que l'art. 766 sont francs et libres de tout droit de gage immobilier. -----

II. CONSTITUTION DE SERVITUDES

(PLAN SPECIAL DE SERVITUDE NO 1)

1. La Commune de Romont, propriétaire des art. 775 et 2170, constitue par le présent acte en sa propre faveur (servitude personnelle), un droit de passage à pied et pour tout véhicule, selon plan spécial, en faveur de la Commune de Romont, à charge de art. 775 et 2170. -----
2. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier de la manière suivante :----
Art. 775 et 2170: Ch. Droit de passage à pied et pour tout véhicule, selon plan spécial, en faveur de la Commune de Romont. -----
3. En relation avec l'utilisation du droit de passage à pied et pour tout véhicule, selon plan spécial, les comparants précisent qu'il n'y a pas en l'état de frais d'aménagement et que les frais d'entretien seront réglés selon l'art. 741 du Code civil suisse. -----

III. ARTICLE 1417, AMENAGEMENT D'UNE ROUTE

1. La Commune de Romont est propriétaire de l'art. 1417 de Romont de 13'347 m², Route de la Maillarde, inscrit au Registre foncier sous Commune de Romont D.P. (domaine public), Romont. -----
2. En relation avec le tronçon de route communale à construire sur l'art. 1417, les comparants précisent que les frais d'aménagement sont à la charge de la Commune de Romont. -----
3. En relation avec le tronçon de route à construire sur les art. 2170 et 775 de Romont, les comparants précisent que les frais d'aménagement sont à la charge de l'Etat de Fribourg (comme propriétaire ensuite du présent acte des art. 775 et 2170) respectivement de son successeur en droit selon convention interne entre les intéressés. -----

IV. ARTICLE 765 ET 773 / UTILISATION DES VOIES DE CHEMIN DE FER

A. ARTICLE 765 DE ROMONT

1. La Commune de Romont expose que la Confédération Suisse, département militaire fédéral à Berne, est propriétaire de l'art. 765 de Romont de 20'089 m². -----
2. L'Etat de Fribourg déclare avoir été informé par la Commune de Romont que la Confédération Suisse, département militaire fédéral à Berne, comme propriétaire de l'art. 765, est utilisatrice des voies de chemin de fer situées sur les art. 765 et 767 indépendamment du fait qu'aucune servitude ne soit inscrite au Registre foncier. -----
3. En relation avec les biens immobiliers qu'il va acquérir, l'Etat de Fribourg est subrogé à la Commune de Romont dans les droits et obligations liés à l'utilisation par la Confédération de la voie de chemin de fer précitée. -----

B. ARTICLE 772 ET 773 DE ROMONT

1. La Commune de Romont expose que Vetrotech Saint-Gobain (International) AG à Wünnewi-Flamatt, est propriétaire de l'art. 772 de Romont de 13'146 m² et de l'art. 773 de Romont de 10'969 m². -----
2. L'Etat de Fribourg déclare avoir été informé par la Commune de Romont que Vetrotech Saint-Gobain (International) AG à Wünnewi-Flamatt, comme propriétaire des art. 772 et 773, est utilisatrice des voies de chemin de fer situées sur les art. 765 et 767 indépendamment du fait qu'aucune servitude ne soit inscrite au Registre foncier. -----
3. En relation avec les biens immobiliers qu'il va acquérir, l'Etat de Fribourg est subrogé à la Commune de Romont dans les droits et obligations liés à l'utilisation par Vetrotech Saint-Gobain (International) AG de la voie de chemin de fer précitée. -----

V. OBJET DE LA VENTE

La Commune de Romont vend par le présent acte, à l'Etat de Fribourg, qui accepte, l'art. 775 susdésigné de 6'164 m² et l'art. 2170 susdésigné de 1'149 m².

VI. PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix de vente global des deux articles vendus est fixé à : -----

----- **Fr. 446'060.--** -----
---- **(QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE ZERO SOIXANTE FRANCS)** ----
=====

somme à verser sur le compte-clients du notaire, au nom et pour le compte de la venderesse, dans les trente jours suivant la ratification du présent acte par le Conseil Général de la Ville de Romont. Il est précisé que le prix de vente restera bloqué sur le compte-clients du notaire jusqu'à l'échéance du délai prévu pour le référendum facultatif après la décision du Conseil Général. -----

Compte-clients de Me Eric BUCHMANN auprès de la Banque Cantonale de Fribourg no 20 10 055.843-08, IBAN CH44 0076 8201 0055 8430 8. -----

Le présent acte vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. -----

Le transfert de propriété ne sera requis au Registre Foncier qu'après paiement de l'intégralité du prix. -----

VII. PROBLEMATIQUE DES SITES POLLUES

1. Il ressort d'un extrait du cadastre des sites pollués que l'immeuble de base art. 766 (et en conséquence sa subdivision nouvel article 2170 de 1'149 m²) n'est pas concerné en l'état par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal. Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OPEFP, 2001) n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.-----
2. Il ressort d'un extrait du cadastre des sites pollués que l'immeuble art. 775 n'est pas concerné en l'état par un site pollué inscrit dans le cadastre cantonal. Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site. Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OPEFP, 2001) n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette parcelle. Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.-----
3. Sous réserve de dispositions légales impératives, les comparants conviennent d'un commun accord, en relation avec les articles précités que les éventuels frais futurs de dépollution seraient à la charge exclusive de l'Etat de Fribourg, à l'entière décharge de la Commune de Romont. -----

VIII. ZONES CONCERNANT LES IMMEUBLES VENDUS

1. Il ressort d'une attestation de la Commune de Romont du 03.07.2018 que l'art. 775 précité de 6'164 m² est actuellement situé en zone d'activité 1 (ACT-1) et dans le projet de révision générale du plan d'aménagement local (PAL), il est prévu qu'elle reste en zone d'activité 1 (ZACT-1).-----

2. Il ressort du verbal géométrique précité que le nouvel art. 2170 (1'149 m²) se trouve en zone en bâtir. -----
3. Les comparants précisent en conséquence que l'acquisition de l'art. 775 n'est pas soumise à une autorisation au sens de la LDFR mais qu'une décision de l'Autorité foncière cantonale, en application des prescriptions de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) sera nécessaire pour détacher de l'art. 766 le nouvel art. 2170 de 1'149 m². Le présent acte est en conséquence passé, pour l'acquisition de l'art. 2170 de 1'149 m², sous réserve de ratification par l'Autorité foncière cantonale. -----

IX. AUTRES CONDITIONS DE LA VENTE

1. Les immeubles (art. 775 et nouvel article 2170) sont vendus tels qu'ils sont inscrits au Registre Foncier et/ou sur le verbal 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 les immeubles susdésignés de tout droit de gage immobilier contractuel et/ou légal qui pourrait les grever au moment de l'inscription de l'acte au Registre Foncier. -----
2. L'entrée en jouissance ainsi que le transfert des profits et risques ont lieu avec effet au jour du paiement. -----
3. Les immeubles sont vendus avec leur équipement existant à ce jour, y compris pour la voie de chemin de fer existante, sur lequel l'acquéreur déclare avoir été renseigné à satisfaction par la venderesse. D'éventuels frais complémentaires d'équipement et/ou de remise en état (notamment pour la voie de chemin de fer) sont à la charge de l'acquéreur dès l'entrée en jouissance. L'acquéreur déclare ainsi savoir dans quelle zone se trouve les immeubles susdésignés, connaître leur degré d'équipement et l'emplacement des infrastructures. -----
4. La vente a lieu avec la garantie légale prévue par le Code des Obligations laquelle s'étend notamment à la surface des parcelles figurant soit au Registre Foncier soit dans le verbal géométrique précité. -----
5. Les contributions publiques (notamment contribution immobilière) afférentes aux immeubles vendus sont prises en charge par l'acquéreur, dès l'entrée en jouissance. Les parties établiront au besoin un décompte de frais y relatif et un solde éventuel sera réglé directement entre parties, à première requête de la partie la plus diligente. -----

6. La venderesse est une commune de sorte que le présent acte ne donne pas lieu à la perception de l'impôt sur les gains immobiliers.-----
7. L'éventuel impôt destiné à compenser la diminution de l'aire agricole, pour autant que dû, serait pris en charge par l'Etat de Fribourg. Les comparants déclarent que le notaire les a renseignés sur le mode de calcul dudit impôt. Les comparants précisent toutefois que l'art. 775 n'a pas d'affectation agricole puisqu'il s'agit d'une voie de chemin de fer et que le nouvel article 2170, se compose notamment d'un chemin et de talus. -----
8. La venderesse certifie que l'art. 2170 est franc et libre de tout contrat de bail à loyer et à ferme et de tout occupant pour l'entrée en jouissance.-----

En relation avec l'art. 775, la Commune de Romont produit une convention du 28.05.1976 entre les Chemins de fer fédéraux suisses (CFF) et la Commune de Romont avec avenant du 12.11.1976, avec deuxième avenant du 16.06.1983 et avec plans de situation 1:1000 no 25526 du 04.01.1976 avec avenant du 17.06.1983. Une copie de ces documents signée par les comparants demeurera annexée à la minute. L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire des documents et plans précités et être renseigné à satisfaction sur leur contenu. L'acquéreur est subrogé en lieu et place de la Commune de Romont, dans les droits et obligations liés à ces documents --

9. Conformément à l'art. 54 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance, si l'objet (immobilier) change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat d'assurance passent au nouveau propriétaire; toutefois celui-ci peut refuser le transfert du contrat d'assurance par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. La venderesse précise qu'il n'y a actuellement aucune assurance en cours sur les objets vendus. -----
10. Le présent acte est passé sous réserve de ratification par le Conseil Général de la Commune de Romont, respectivement sous réserve de référendum facultatif.-----

En relation avec l'Etat de Fribourg, son représentant précise que la transaction découlant du présent acte est de la compétence exclusive du Conseil d'Etat et qu'une décision/un décret du Grand Conseil n'est ainsi pas nécessaire. -----

11. Les frais de géomètre et de bornage (pour la délimitation de l'art. 2170) sont pris en charge par la venderesse. -----
Les autres frais liés au transfert de propriété, en particulier ceux d'inscription au Registre Foncier, de mutation (avec centimes additionnels) et de notaire sont pris en charge par l'acquéreur. -----

12. 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 du présent acte, notamment celles découlant de la loi cantonale sur les impôts cantonaux directs et de la loi cantonale sur les droits de mutation et les droits sur les gages immobiliers. -
13. Les comparants précisent que les articles vendus ne comprennent aucun bâtiment. Ils estiment en conséquence qu'aucun contrôle OIBT (selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension) ni certificat énergétique/CECB (selon l'art. 11a de la Loi sur l'Energie) ne sont nécessaires. -----
14. Les comparants donnent mandat et procuration au notaire soussigné, respectivement à une collaboratrice du notaire, d'effectuer toute correction de forme ou de signer tout avenant nécessaire à l'inscription du présent acte au Registre foncier. -----
15. La Commune de Romont certifie que les immeubles vendus ne sont pas assujettis à la TVA et que la présente transaction est ainsi exclue du champ d'application de la TVA. La Commune de Romont certifie ainsi qu'il n'y a pas eu de soumission à la TVA par option. -----
16. La Commune de Romont concède par le présent acte à l'Etat de Fribourg, qui accepte, un droit d'emption cessible et transmissible portant sur les immeubles susdésignés (art. 775 et art. 2170). Ce droit d'emption est concédé pour le prix global de Fr. 446'060.-- (quatre cent quarante-six mille zéro soixante francs). Il est concédé pour une durée échéant le 30.09.2019. Il pourra être annoté au Registre Foncier, par le notaire soussigné, à requête de l'acquéreur. Le transfert de propriété pourra être requis au Registre Foncier, sur réquisition unilatérale de l'empteur moyennant que le présent acte soit ratifié par les instances communales et cantonales compétentes et moyennant règlement du prix de vente selon les modalités fixées dans le présent acte, ce qui devra être attesté par le notaire soussigné. -----
17. L'acquéreur s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des CFF, notamment en relation avec la convention précitée du 28.05.1976 et ses avenants, pour l'informer du transfert de propriété découlant du présent acte et obtenir, à l'interne entre les parties, les éventuelles autorisations nécessaires. -----
18. En relation avec l'art. 775, les comparants conviennent qu'aucune part au gain ne serait due en cas d'aliénation ultérieure de tout ou partie de cet article. -----

19. En relation avec le nouvel art. 2170 (1'149 m²), l'Etat de Fribourg concède par le présent acte, à la Commune de Romont qui accepte, un droit de part au gain cessible et transmissible pour une durée de 25 ans dès l'entrée en jouissance en cas de vente totale ou partielle de cet article. La valeur déterminante pour le calcul du gain est conventionnellement convenue comme étant de Fr. 60.-- le m². Le droit à la part au gain sera régi par application analogique des art. 28 et suivants LDFR. Il ne sera pas annoté au Registre foncier et aura valeur obligatoire entre les parties. Les comparants précisent toutefois que le droit de part au gain n'est pas ouvert à l'occasion de la vente prochaine par l'Etat de Fribourg à EFSA SA à Châtillens du nouvel art. 2170. Chaque comparant s'engage à faire reprendre par tout successeur en droit les droits et obligations liés à la part au gain. L'Etat de Fribourg s'engage en conséquence à informer EFSA SA de l'existence du droit de part au gain selon ce qui précède. -----

X. CHARGE FONCIERE

1. L'Etat de Fribourg est propriétaire en vertu du présent acte du nouvel art. 2170 de Romont. -----
2. La Commune de Romont est propriétaire de l'art. 766 de Romont, surface résiduelle selon verbal géométrique après la soustraction de la surface de l'art. 2170 : 20'133 m². -----
3. Les comparants exposent que le propriétaire du nouvel art. 2170 devra aménager sur cet article un bassin de rétention conformément aux conditions figurant dans le permis de construire dossier 22-18/A/0142 délivré le 20.12.2018 par la Préfecture du district de la Glâne dont une copie signée par les comparants demeurera annexée à la minute. -----
4. L'Etat de Fribourg, propriétaire du nouvel art. 2170 constitue par le présent acte, à charge de l'art. 2170 et en faveur de l'art. 766 propriété de la Commune de Romont, une charge foncière ayant pour objet l'obligation d'aménager un bassin de rétention conformément à ce qui précède. -----
5. Cette charge foncière sera inscrite au Registre foncier dans la teneur suivante : -----
Art. 766 (propriété de la Commune de Romont) : D. Obligation d'aménager un bassin de rétention, valeur de la charge Fr. 300'000.--, à charge de l'art. 2170.
Art. 2170 : Ch. obligation d'aménager un bassin de rétention, valeur de la charge Fr. 300'000.--, en faveur de l'art. 766 (propriété de la Commune de Romont). -----

6. Les parties précisent que la valeur de la charge est fixée, en application de l'art. 783 al. 2 du Code civil suisse, à Fr. 300'000.--. Les parties précisent toutefois que la somme précitée de Fr. 300'000.-- est indicative et que le coût estimatif est fixé sur des devis et que le coût définitif du bassin de rétention n'est à ce jour pas encore connu. -----
7. Les parties conviennent que l'aménagement du bassin de rétention sur l'art. 2170 pourra toutefois être remplacé par le versement par EFSA SA à la Commune de Romont d'une somme de Fr. 300'000.-- en vue de se raccorder à un bassin de rétention mutualisé à créer. La somme devra être versée pour la date d'entrée en jouissance prévue sur l'art. 2170. -----
8. Pour le cas où un plan de localisation du bassin devrait être établi, les comparants donnent mandat à Geosud SA par l'intermédiaire du notaire soussigné d'établir ce plan sur la base des indications qui seront fournies par les parties. -----

XI. DIVERS

Il est délivré trois expéditions du présent acte, soit une pour la venderesse, une pour l'acquéreur et la dernière pour servir de pièce justificative au Registre foncier en vue de requérir le transfert de propriété ainsi que l'inscription des servitudes et charge foncière. En cas d'annotation du droit d'emption, une expédition supplémentaire sera établie à l'attention du Registre foncier. -----

----- **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 -----