VISION
Real Estate Development

Par courrier A et courriel

M. David André Knüsel
Président du Conseil Communal
Rue du Centre 47
1025 St-Sulpice

Lausanne, le 23 février 2023

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis n° 19/2025 – Plan d'affectation valant permis de construire « Vallaire » et son règlement « PAvPC Vallaire»

Monsieur le Président,

Nous accusons réception du rapport de la commission ad hoc relatif à l'objet mentionné en titre, tel que transmis par M. E. Dubuis, le Syndic.

Après un examen attentif de son contenu, nous souhaitons exprimer notre déception quant aux arguments énoncés et à leur traitement. Avec tout le respect dû au travail de la commission, nous formulons en effet des réserves sur certains points qui, selon nous, méritent des éclaircissements et compléments d'information. À cette fin, vous trouverez en annexe un document présentant nos commentaires, précisions et éléments d'analyse.

Par souci de clarté et de transparence, nos observations sont intégrées directement dans le texte du rapport, sous forme de paragraphes grisés, afin de faciliter la lecture et la compréhension des différents points soulevés.

Notre démarche vise uniquement à mettre à la disposition des membres appelés à se prononcer l'ensemble des informations utiles, dans un esprit constructif et respectueux du processus décisionnel.

Nous restons bien entendu à disposition pour toute question ou échange complémentaire.

Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir porter ces éléments à la connaissance des conseillères et conseillers communaux. Ce message est également adressé au secrétariat du Conseil communal afin qu'il puisse être intégré au dossier et porté à la connaissance des membres avant la séance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Vision Real Estate Development SA

Adel Michael
Président

Annexes : ment.

Commune de
Saint-Sulpice

Conseil communal de Saint-Sulpice

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis n° 19/2025

Plan d'affectation valant permis de construire "Vallaire" » et son règlement

" PAvPC Vallaire "

Au Conseil communal de Saint-Sulpice,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'examen du préavis n° 19/2025 s'est réunie à 2 reprises à la Salle des Commission :

Première séance le 21.01.2026, de 1930 à 2300 avec l'ordre du jour suivant :

1. Préparation interne.
2. Audition du promoteur et de ses mandataires.
3. Audition de la Municipalité et de son conseil.
4. Délibérations à huis clos.

Présences:

Pour la commission : Mme Nathalie Aebischer (Présidente), M. Marc Nathusius (Rapporteur), MM. Rémy Pache, Etienne Vermeulen, Olivier Chappuis.

Pour le développeur (de 2035 à 2150) : M. Adel A. Michael (Vision Real Estate Development SA), Me Thibault Blanchard (avocat), M. Yvon Allain (Architecte, Plarel SA).

Pour la Municipalité (de 2150 à 2250) : M. Etienne Dubuis (Syndic), Me Christophe Misteli (avocat de la Commune).

Deuxième séance le 28.01.2026, de 2000 à 2200 avec l'ordre du jour suivant:

1. Préparation interne, analyse des documents et rétrospective avec résultats des points ouverts lors de la première séance.
2. Prise de positions et définition du cadre du rapport pour sa rédaction
3. Vote de la commission

Présences:

Pour la commission : Mme Nathalie Aebischer (Présidente), M. Marc Nathusius (Rapporteur), MM. Rémy Pache, Olivier Chappuis. Etienne Vermeulen était excusé.

---

1. Introduction

La commission a été chargée d'étudier le préavis î 9/2025. Un point crucial doit être clarifié d'emblée: contrairement à un plan d'affectation standard, ce dossier est un **PAvPC - Plan d'Affectation valant Permis de Construire** (art. 28 LATC). Cela signifie que le Conseil communal ne vote pas seulement sur une vision d'aménagement/densification, mais octroie directement le permis de construire (compétence de la Municipalité qui est déléguée dans le cas de ce préavis au Conseil communal).

La commission regrette que la Municipalité n'ait pas souligné avec suffisamment de clarté cette délégation de compétence. Pour être très clair, dans le cadre de ce préavis, le Conseil endosse la responsabilité technique et juridique de la construction elle-même.

Mandat de la commission : Analyser la conformité du projet et les réponses aux oppositions pour recommander l'acceptation ou le refus du projet.

2. Chronologie

Le projet« Vallaire » traîne depuis plus d'une décennie, marqué par un manque de transparence administrative :

- 2015-2017 : Première mouture du projet englobant tout le secteur.
- 2021 : Caducité du premier projet faute d'adoption dans les délais (art. 44 LATC).
- 9 novembre 2022: Rapport de synthèse de l'examen préalable (DGTL) concluant que le projet n'est pas compatible avec le cadre légal sans un certain nombre de modifications obligatoires.
- Janvier 2023 : Mise à l'enquête publique.
- Février 2023 à ce jour : 3 ans de traitement des oppositions de la PPE par le promoteur, celles-ci ne sont toujours pas levées.
- Décembre 2025 : La Municipalité soumet le dossier en urgence au Conseil, sous pression du promoteur alors que les oppositions de la PPE ne sont toujours pas levées, alors que le délai de péremption est fixé au **6 mars 2026.**

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Chronologie et contexte de planification
La commission évoque une « première mouture du projet » couvrant l'ensemble du secteur entre 2015 et 2017. Cette affirmation est inexacte.

Le PAvPC « Vallaire » fait suite à une première procédure de plan d'affectation (2017–2018), devenue caduque en raison du dépassement des délais entre la mise à l'enquête publique et son adoption par le Conseil communal. **Ceci était dû à un manquement administratif dans le suivi de la Commune de Saint-Sulpice.**

Lancement du second PAvPC en 2022
La procédure a été initiée afin :
1. D'adapter l'affectation à la densité exigée par le canton pour un site stratégique.
2. De coordonner le développement futur du secteur.

Un schéma directeur global a accompagné le PAvPC afin d'assurer une vision cohérente du développement au nord de la RC 1B.

Le projet a été soumis à examen préalable cantonal (art. 37 LATC). Le rapport de la DGTL du 22 novembre 2022 a formulé diverses remarques préalables, lesquelles ont été prises en considération et intégrées dans la version finale mise à l'enquête publique (4 février – 6 mars 2023). Celles-ci ont été revues et validées par les services de la commune.
L'enquête a suscité 16 oppositions.

3. Dossier PAvPC "Vallaire" : de quoi s'agit-il?

Genèse du projet

Le dossier soumis à notre examen s'inscrit dans le prolongement de la construction du complexe immobilier« Les Jardins de la Venoge », réalisé par le promoteur Vision Real Estate Development SA, Monsieur Adel Michael. Après avoir construit et vendu une partie de ce quartier sous forme de Propriété par Étages (PPE), le promoteur a initié une procédure de Plan d'affectation (PA) qui n'a pas abouti, puis un **Plan d'Affectation valant Permis de Construire (PAvPC).**

L'objectif visé est double et exceptionnel : obtenir une modification du Plan d'Affectation (PA) communal pour autoriser la surélévation de deux étages des bâtiments existants afin d'y créer de nouveaux logements, tout en obtenant simultanément le permis de construire (PC) nécessaire à ces travaux. Bien qu'envisageable, cette procédure reste rare en raison de son **interdépendance risquée:** l'échec ou la non-conformité de l'une entraîne automatiquement la caducité de l'autre.

Un historique marqué par une vive opposition

Dès ses prémisses en 2015, le projet a suscité une vive résistance. Une quantité très importante d'oppositions a été déposée par les habitants, propriétaires et locataires de la PPE elle-même, ainsi que par des tiers lors de la mise à l'enquête en 2023. Le cœur du litige réside dans le non-respect présumé du règlement de la PPE : les copropriétaires

affirment que le promoteur n'a jamais obtenu l'accord unanime requis pour une telle extension.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Transparence préalable envers les acquéreurs (copropriétaires et opposants) (2015–2017)

Contrairement aux insinuations formulées par la commission, les intentions de surélévation ont été clairement planifiées et portées à la connaissance de chaque acquéreur dès l'origine (avant même la vente des appartements PPE).

Entre 2015 et 2017 :

- **Chaque acquéreur** a été informé explicitement de la démarche de Plan de Quartier.
- Cette information figure noir sur blanc **dans les actes de vente notariés signés.**
- **Les actes relèvent du droit privé et ont été instrumentés par un notaire pour tous les acquéreurs.**

Il ne s'agit donc pas d'une information orale ou implicite, mais **d'un engagement formel inscrit dans des actes authentiques dont le contenu explicite peut être produit.**

Les acquéreurs ont expressément reconnu lors de la signature de ces actes :

- Qu'un Plan de Quartier était en cours de développement.
- Que ce PQ permettrait l'ajout de deux étages supplémentaires.
- Que la PPE serait modifiée en conséquence.
- Qu'ils déclaraient avoir reçu les projets d'actes modificatifs.
- Qu'ils ne formulaient aucune réserve.
- Qu'ils consentaient d'ores et déjà aux modifications.

Il s'agit d'un consentement formel et documenté dans un acte authentique.

Les acquéreurs ont par ailleurs, toujours dans ces actes, **conféré procuration** à la venderesse pour :

- Modifier la PPE conformément à l'article 5.
- Adapter les lots et parties communes.
- Procéder aux ajustements fonciers nécessaires.
- Constituer et modifier les servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

Ce mandat est large et explicite pour la réalisation de la surélévation par Vision Real Estate Dev.

Les acquéreurs ont aussi confirmé leur accord relatif :

- Au rehaussement de deux étages.
- À la modification de la PPE en conséquence.

Il ne s'agit donc pas d'une découverte ultérieure du projet, mais d'un élément intégré contractuellement dès l'acquisition et ceci d'une manière formelle.

Face à ce blocage juridique, la Municipalité a choisi de mettre le projet « en veille ». La condition posée pour la poursuite de l'examen était claire: la mise à l'enquête, signée à ce stade uniquement par le promoteur, devait être appuyée par les signatures formelles des propriétaires de la PPE pour être conforme au droit. Durant près de trois ans, le dossier est resté suspendu, le promoteur n'ayant jamais réussi à produire ces signatures ni à obtenir une levée formelle des oppositions.

L'urgence du calendrier

La procédure est aujourd'hui entrée dans une phase critique en raison d'une contrainte temporelle forte: la validité de la démarche actuelle s'éteint au **6 mars 2026.** Passé ce délai, le projet deviendra caduc, obligeant le promoteur à reprendre l'intégralité du processus depuis le début.

C'est cette échéance fatidique qui explique l'accélération soudaine du dossier. Le promoteur argumente que les oppositions seront levées lors d'une Assemblée Générale (AG) de la PPE prévue le **11 février 2026** - soit une date postérieure au travail de notre Commission - et demande ainsi au Conseil communal de lui accorder sa confiance sur la base d'une promesse de régularisation.

La Municipalité, de son côté, se retrouve prise en étau. En ayant laissé le dossier « sous la pile » durant plusieurs années en attente de la levée des oppositions de la PPE, elle n'a pas commencé à traiter les non-conformités techniques relevées par le canton en 2022. Elle place aujourd'hui le Conseil communal devant un fait accompli. Elle presse ce dernier de voter le PAvPC pour respecter le délai auquel elle est également tenue de se plier.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Assemblée Générale du 11 février 2026 – résultat des votes

A ce jour, il faut relever que les oppositions des copropriétaires venaient des bâtiments C et D du site (représentent en tout 18 copropriétaires). Ceux-ci s'étaient réuni pour déposer une opposition collective au nom de la PPE.

Après avoir signé une convention de conciliation avec 10 de ces copropriétaires, Vision Real Estate Development a obtenu leurs consignes de vote pour les points soumis à votation dans le cadre de l'Assemblée du 11 février 2026.

Ces dix copropriétaires ont donné des instructions de vote expresses positives – en faveur de Vision Real Estate Development ou de l'administrateur de la PPE – portant sur les trois points suivants :

a) retrait de l'opposition collective formée par la PPE contre le Plan d'affectation valant permis de construire (PAvPC) « Vallaire » ;

b) ratification par la PPE de la demande de permis de construire relative au PAvPC « Vallaire » ;

c) octroi à Vision Real Estate Development SA d'une procuration l'autorisant à signer et ratifier les plans ainsi que la demande de permis au nom de la PPE.

Les représentants des bâtiments A – 60 appartements - (Vision Appartement SA) et B – 20 appartements (Vision Real Estate Developement SA) ont également voté favorablement sur ces trois objets.

Estimation des résultats en fonction des procurations reçues – double majorité atteinte:

- En nombre de voix (19 sur 20 présents ou représentés : 12 voix en faveur des points a), b), c), soit env. 60%
- En 10/millièmes : 8376 10/millièmes en faveur des points a), b), c), soit env. 83%

Il est exact que la réception du procès-verbal formalisera définitivement le retrait de l'opposition. Toutefois, le règlement de la PPE prévoit un délai de 30 jours pour sa transmission ; l'expérience démontre que ce délai avoisine généralement trois semaines, ce qui rend improbable une réception avant le 25 février 2026, ceci malgré la demande spéciale faite dans ce sens à l'administrateur.

Au vu des éléments produits et des majorités acquises (en plus des conventions signées), il apparaît raisonnable et juridiquement fondé de considérer le retrait de l'opposition collective comme effectif.

A ce sujet, nos avocats ont adressé un courrier recommandé à l'administrateur après l'assemblée confirmant la déclaration du résultat du vote en présence du notaire sur place pour contrôler le résultat (copie de ce courrier en annexe).

Le travail de la Commission ad-hoc

C'est dans ce climat d'urgence que la Commission ad-hoc a débuté ses travaux le 21 janvier 2026, travaux dont la préparation remonte à décembre 2025.

Lors d'investigations intensives, la Commission a auditionné le promoteur, ses conseils, ainsi que la Municipalité (le Syndic et son conseil). Elle a entrepris un travail de « dépoussiérage » complet du dossier, consultant les documents officiels de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), de la Centrale des autorisations (CAMAC) et du service de l'aménagement du territoire communal, ces éléments n'ayant pas été fournis dans le préavis. Ce rapport vise à poser les bases factuelles des analyses de la Commission afin d'éclairer le Conseil communal sur sa responsabilité dans une décision qui engagera durablement l'avenir du village de Saint-Sulpice.

Chronologie détaillée des investigations de la Commission (janvier 2026)

21 janvier 2026 : La Commission a entendu M. Michael et ses conseils. Il a été admis que le défaut de signatures légitimes des copropriétaires de la PPE reste un point bloquant. Le promoteur annonce qu'il disposera d'une procuration visant à obtenir une double majorité lors d'une Assemblée Générale de la PPE prévue le 11 février 2026. La Commission relève que cette démarche est purement spéculative, intervient après le rendu de notre rapport et surtout à quelques jours seulement de l'échéance du délai de validité de la procédure.

21 janvier 2026 : Audition de la Municipalité. Le Syndic et l'avocat de la Commune ont confirmé que l'impasse des signatures perdure depuis des années. L'audition a révélé une divergence juridique majeure : le promoteur vise une double majorité pour valider le projet à

l'enquête alors que le dossier pourrait juridiquement devoir disposer de l'unanimité des signatures des copropriétaires pour régler le défaut de signatures.

26 janvier 2026 : Face aux interrogations techniques et administratives, un membre de la Commission s'est rendu au service de l'aménagement du territoire de St-Sulpice pour consulter les pièces originales. Ce constat a mis en évidence :

- Absence de l'analyse technique du bureau d'architectes ABA Partenaires (expert mandaté pour l'examen des permis).

- La Commission a dû prendre l'initiative de contacter directement les services cantonaux pour obtenir l'analyse préliminaire du Canton qui manquait dans les dossiers de la Commune.

28 janvier 2026 : Le Syndic a transmis à la Commission par courriel le rapport préliminaire cantonal et l'analyse du bureau ABA. Ces documents confirment sans ambiguïté la nécessité de corrections lourdes au dossier.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Selon Plarel SA aucune demande de corrections « **lourdes** » ne leur a été adressée. Les demandes de modification du dossier lors de l'examen préalable sont **mineures**. Par ailleurs il n'est pas acceptable que le manque de suivi et de rigueur des autorités communales soit imputé au promoteur. Nous rappelons que la direction d'une procédure administrative est de la seule responsabilité des autorités et aucunement des administrés.

29 janvier 2026 : Le Syndic a transmis une communication affirmant que, selon le bureau Plarel, le dossier serait« conforme». La Commission souligne qu'aucun document probant ne vient étayer cette affirmation, qui contredît les rapports écrits de la DGTL et d'ABA Partenaires en notre possession.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

A ce stade, il faut relever divers échanges entre la commune de Saint-Sulpice et M. Allain de la société Plarel SA dont voici quelques extraits :

1) Le 29 janvier 2026 en réponse à une demande de la commune, M. Allain (administrateur de la société Plarel SA) précise :

Suite à votre demande, je vous confirme avoir vérifié la conformité du dossier de PAvPC « Vallaire » mis à l'enquête.

J'ai reparcouru les demandes et remarques formulées par le canton lors de l'examen préalable du dossier (retour du dossier le 09.11.2022) et vous confirme que nous avions bien modifié / adapté / complété le dossier du PAvPC pour son enquête publique.

2) Toujours le 29 janvier 2026 réponse du Syndic de Saint-Sulpice :

Pourriez-vous m'envoyer le document que Plarel avait produit à l'époque pour en attester ?

3) Le 30 janvier 2026 – réponse de Plarel SA :

Bonjour M.Dubuis,

A quel document faites-vous référence ?

Nous avions à l'époque adapté et complété les documents constituants le PAvPC suite aux demandes de l'examen préalable.

4) Toujours le 30 janvier 2026 – nouvelle demande du syndic :

La demande vient de la Commission chargée du dossier. Elle essaie de s'assurer de la conformité de la mise à l'enquête à l'époque.

Elle apprécierait de recevoir une trace écrite des « documents adaptés et complétés » dont vous parlez.

Cela pourrait-il être un document de réponse au Canton tel celui réalisé par ABA en pièce jointe ?

5) Le 9 février 2026, réponse de Plarel SA

Souhaitez-vous donc que nous établissions un document comme trace écrite des « documents adaptés et complétés », ou est-ce trop tard ? Si oui dans quels délais ?

6) Toujours le 9 février – réponse du syndic

La Commission rend son rapport ce jeudi. Votre message vient très tard ***mais s'il nous parvient entre aujourd'hui et demain, il aura encore un sens.***

7) Et finalement le **10 février 2026** – la réponse de Plarel SA à M. Dubuis

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe notre tableau d'analyse des demandes du canton, suite à l'examen préalable du dossier et avant l'enquête publique de ce dernier.

Comme vous pourrez le constater, l'ensemble des points soulevés a été traité.
Le dossier de PAvPC mis à l'enquête est donc parfaitement conforme.
En espérant que cet élément complémentaire puisse encore vous être utile.

31 janvier 2026: La Commission a été destinataire d'une communication anonyme par email faisant état de présumés désordres structurels affectant le bâtiment actuel, notamment des infiltrations d'eau et des fissures dans le parking souterrain attribuées à des tassements différentiels. Bien que ce signalement ne repose pas sur une expertise contradictoire et ne puisse constituer une base de recommandation formelle, la Commission juge utile d'en mentionner l'existence au Conseil communal. Cette transmission s'inscrit dans un souci de transparence administrative et de respect de l'esprit

des articles 90 et 92 LATC concernant la solidité des constructions. Le Conseil est ainsi informé de cette alerte citoyenne.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Se référer à une accusation anonyme dans un rapport officiel de commission est clairement inapproprié selon notre point de vue.

Les messages anonymes pris en considération devraient pour le moins faire l'objet de recherche. En effet ce sujet a été évoqué à diverses reprises (notamment par certains opposants au projet). Une expertise réalisée par un grand bureau d'ingénieurs très connu en Suisse romande et faisant référence sur le marché (AB Ingénieurs).

Sur l'attestation émise leurs conclusions ont été les suivantes :

« Les ouvrages existants ont dès le début été projetés et construits en tenant compte des charges induites par le projet de surélévation. Les bâtiments respectent et respecteront en tout point les directives des normes SIA en vigueur. »

« Des simulations très poussées ont été réalisées pour calculer les tassements supplémentaires engendrés par la surélévation. Ceux-ci ne posent pas de problème particulier pour la structure existante. »

Une copie de ce document a été remis au syndic qui apparemment n'a pas jugé bon d'en informer la commission **(une nouvelle copie est jointe).**

11 février 2026 : Par souci d'équité et de transparence, la Commission a sollicité auprès du Président du Conseil communal un report exceptionnel du dépôt du rapport. Ce délai supplémentaire visait à permettre au promoteur de transmettre le procès-verbal authentifié de l'Assemblée Générale de la PPE tenue le soir même. Un délai ultime a été fixé au 12 février 2026 à 14h00. Une relance écrite du Syndic au promoteur a été envoyée le même jour.

12 février 2026: Constat final d'absence de preuves et échec de la régularisation. Suite à un entretien téléphonique avec le Syndic, Monsieur Michael (promoteur) a affirmé avoir obtenu une majorité de voix lors de l'Assemblée Générale de la PPE du 11 février, tout en concédant ne pas avoir atteint l'unanimité. Toutefois, au terme du délai supplémentaire accordé, le promoteur n'a été en mesure de produire aucun document probant, qu'il s'agisse d'un procès-verbal, même non authentifié, ou des notifications officielles de retrait des oppositions de la part des copropriétaires.

En conséquence, le 12 février 2026 à 15h30, la Commission ne peut que constater :

- **L'absence de validation authentifiée** du dossier par, a minima, la double majorité ;
- **L'absence de notification formelle** du retrait des oppositions formulées par les copropriétaires.

Ce dénouement confirme les doutes juridiques de la Commission : le promoteur a échoué à démontrer sa légitimité à agir au nom de la collectivité des propriétaires. Ce défaut de légitimité, persistant malgré les délais accordés, rend la procédure de PAvPC intrinsèquement caduque sur le plan du droit.

COMMENTAIRES ET PRECISIONS

Les détails relatifs au déroulement de l'Assemblée du 11 février 2026 sont énumérés ci-dessus.

Par ailleurs en matière de PPE, la jurisprudence admet qu'un copropriétaire ou un promoteur puisse déposer une demande, sous réserve de régularisation ultérieure par l'assemblée des copropriétaires.

Le Tribunal fédéral rappelle régulièrement que : un vice de légitimation formelle est en principe réparable jusqu'à la décision finale.

La Commission reconnaît elle-même qu'une AG est prévue le 11 février 2026.

Dès lors, il n'y a pas vice irrémédiable. Refuser un projet pour un vice potentiellement régularisable avant décision finale serait disproportionné (principe de proportionnalité, art. 5 al. 2 Cst.).

4. L'analyse de la Commission ad-hoc

La Commission ad-hoc, après analyse des pièces et auditions, a identifié des manquements graves qui empêchent l'entrée en matière sur ce projet. L'argumentaire se décompose en 10 points fondamentaux, complétés par une analyse des risques encourus par la Commune.

4.1. La genèse d'une procédure bâtie sur des non-conformités

Le 09.11.2022, le rapport de synthèse de la DGTL (Canton) conclut que le projet de PA (plan d'affectation) est incompatible avec le cadre légal. La DGTL ajoutait que si la procédure devait se poursuivre sans modification, il serait proposé de ne pas approuver la planification.

Parallèlement, le rapport ABA demandé par notre service technique jugeait le PC (permis de construire) conforme pour une mise à l'enquête publique sous réserve de points à corriger/compléter, de documents à signer et de l'accord formel des copropriétaires.

En accord avec les remarques de la DGTL et du rapport ABA, le projet a été mis à l'enquête le **11.01.2023** sans corrections préalables et sur la base de la signature unique du promoteur sans examen approfondi du règlement de PPE.

Accepter un projet dont les bases techniques sont officiellement invalidées par les autorités de surveillance et qui, à la connaissance de la commission, n'a pas été corrigé à ce jour est une faute de gestion administrative.

Sur la prétendue « procédure bâtie sur des non-conformités »

Le rapport DGTL de novembre 2022 constitue un examen préalable, non une décision contraignante. La société PLAREL SA a par ailleurs confirmé à maintes reprises avoir traité l'ensemble des points soulevé par ce rapport.

En droit administratif suisse, seule la décision formelle d'approbation ou de refus produit des effets juridiques.

Mettre un projet à l'enquête avec des éléments perfectibles est une pratique courante et conforme à la logique évolutive de la planification territoriale.

Refuser l'entrée en matière au seul motif que des remarques ont été émises en phase préparatoire reviendrait à nier toute possibilité d'évolution d'un projet.

4.2. Vice de fond majeur, défaut de légitimité du requérant

Questionnement sur la légalité de la signature de la demande. Le dossier n'est pas signé par les propriétaires (la PPE), mais par un seul propriétaire dont le mandat ne couvre pas une telle décision de disposition. La régularisation par une Assemblée Générale (AG) n'est prévue que le **11 février 2026.** La rédaction d'un rapport de commission visant à soumettre une recommandation au Conseil communal s'avère **particulièrement complexe, voire irréalisable** dans les circonstances actuelles où tous les éléments du dossier ne sont pas sur la table.

Sur le prétendu « vice majeur de signature »

En matière de PPE, la jurisprudence admet qu'un copropriétaire ou un promoteur puisse déposer une demande, sous réserve de régularisation ultérieure.

Le Tribunal fédéral rappelle qu'un vice de légitimation formelle est en principe réparable jusqu'à la décision finale.

La commission reconnaît qu'une assemblée générale était prévue le 11 février 2026. Les décisions requises ont été adoptées à la double majorité, conformément à l'art. 647d CC (travaux utiles).

La règle de l'unanimité invoquée à plusieurs reprises est erronée.

Les travaux projetés ne constituent ni des travaux somptuaires (art. 647e CC) ni un changement de destination (art. 648 CC).

La jurisprudence fédérale (ATF 130 III 441 consid. 2.5) confirme que des travaux de surélévation sur un immeuble existant peuvent relever de la double majorité.

La jurisprudence cantonale estime pour sa part que l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire n'a pas à tenir compte de la validité formelle ou non d'une décision prise lors de l'assemblée générale d'une PPE. Il lui suffit de s'assurer qu'il existe au sein des copropriétaires la force numérique requise pour procéder aux travaux. Cette preuve n'a pas à être apportée par une décision prise

en assemblée générale, mais peut relever de simples déclarations d'adhésion au projet, faites même postérieurement au dépôt de la demande de permis de construire (CDAP, AC.2016.0286 consid. 2d).

Refuser le projet pour un prétendu vice régularisable, ou plutôt régularisé en l'espèce, serait contraire au principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) et donnerait au promoteur le droit d'être indemnisé pour tout dommage créé par une telle interprétation disproportionnée.

4.3. L'omission des griefs cantonaux dans le rapport de la DGTL de 2022

Non-conformité aux exigences cantonales impératives. Le document de synthèse du 09.11.2022, liste des points bloquants jamais résolus :

- Absence de traitement de la taxe sur la plus-value (Art. 64 LATC).
- Problèmes de nomenclature des zones.
- Déficiences sur la protection contre le bruit et la détection incendie (ECA).

Sans preuve que ces points ont été corrigés, le Conseil ne peut pas prendre la responsabilité de valider un dossier que le Canton risque de refuser lors de l'approbation finale.

Sur les griefs cantonaux non résolus

Taxe sur la plus-value (art. 64 LATC)

La taxe sur la plus-value constitue une obligation légale cantonale.

Son absence de perception immédiate ne rend pas le plan illégal, mais empêche son approbation définitive tant que la question n'est pas réglée.

Il ne s'agit pas d'une spoliation, mais d'une question procédurale à finaliser lors de l'approbation cantonale.

Nomenclature, bruit, ECA

Ces éléments techniques ont été traités par les architectes à satisfaction des services cantonaux. Ils peuvent faire l'objet de conditions ou d'ajustements, mais ne constituent pas en soi un motif automatique de rejet politique.

4.4. Violation du droit à la participation (art. 4 LAT et art. 3 LATC)

Vice de procédure démocratique. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) impose aux communes d'organiser une participation publique pour tout nouveau plan d'affectation. La Municipalité a admis n'avoir fait qu'une information restreinte. Dans son préavis, la Municipalité indique que la population a été informée par un avis affiché au pilier public et dans la FAO. Aucune présentation publique n'a été réalisée. Ainsi la population n'a pas été consultée sur le développement de ce secteur. Ce manquement est un motif probable d'annulation automatique par les tribunaux administratifs en cas de recours.

Sur la participation (art. 4 LAT, art. 3 LATC)

La participation légale a été assurée par :

- la mise à l'enquête publique,
- la publication officielle,
- la possibilité de déposer des oppositions.

Par ailleurs les copropriétaires du site ont été informés en détail (comme évoqué plus haut et ceci est documenté dans les actes notariés).

La loi n'impose pas l'organisation d'une séance publique supplémentaire.

La jurisprudence n'annule pas un plan pour ce seul motif.

4.5. Inopportunité stratégique et urbanisme de parcelle

Défaut de planification cohérente. Le projet se limite à une seule parcelle alors que ce secteur névralgique nécessite une vision d'ensemble pour les années à venir. De plus, le Conseil n'a pas pu évaluer le manque à gagner fiscal et l'impact sur l'entrée du village. Le délai actuel au 6 mars 2026 interdit toute analyse sérieuse de ces enjeux.

Sur « l'urbanisme de parcelle »

La LAT impose la densification vers l'intérieur (art. 1 et 3 LAT).

Un plan partiel ou sectoriel est légal et admis, notamment dans un site stratégique.

Il n'existe aucune obligation de réviser l'ensemble du PACom avant de traiter une parcelle spécifique.

La planification s'effectue par étapes ; exiger une vision globale parfaite peut conduire à l'immobilisme.

4.6. Spoliation de la taxe sur la plus-value

Préjudice financier pour la collectivité. Le projet ne prévoit aucun mécanisme de compensation pour l'augmentation des droits de bâtir pour le Canton (Art. 64 LATC). Le projet se heurte à l'absence d'un règlement communal sur la taxe d'équipement. Bien que ce cadre légal aurait pu être instauré dès 2023 pour anticiper ce dossier et les suivants, ce vide réglementaire fragilise aujourd'hui la viabilité de l'opération. Selon la DGTL, ce manque de base légale bloque la perception de la taxe. En l'état, la commune ne dispose d'aucun mécanisme opérationnel et, de son côté, le promoteur n'a formulé aucune proposition compensatoire, alors qu'il en avait la possibilité.

Sur la prétendue « spoliation financière »

Le terme est juridiquement excessif.

Le fait que la commune ne dispose d'aucun mécanisme opérationnel n'est pas un argument très encourageant. Toutefois le promoteur, conscient de ce besoin a même confirmé dans les conventions signées avec les copropriétaires qu'il s'engageait formellement et contractuellement à s'en acquitter.

L'absence temporaire de base réglementaire définitive pour la perception de la taxe sur la plus-value ne transforme pas le projet en préjudice financier automatique.

4.7. L'urgence contre la raison

Instrumentalisation du délai de péremption du 06.03.2026. L'urgence invoquée par le promoteur est le résultat de ses propres retards à négocier avec les opposants et les copropriétaires de la PPE ainsi que de la mise en attente du dossier par la Municipalité. Le temps démocratique du Conseil ne doit pas être sacrifié pour sauver les investissements d'un privé. Une décision de cette importance ne peut être prise sous la menace d'une montre, la présentation de ce rapport ainsi que le vote du préavis î 9/2025 ayant lieu le 25 février, à 9 jours de la date butoir du 6 mars 2026.

Sur l'urgence invoquée

Le délai de péremption constitue une contrainte procédurale objective, non une menace.

4.8. Le risque du précédent

Risque politique pour l'avenir du village. Accepter ce projet sans cadre réglementaire généralisé (Plan d'Affectation Communal - PACom) crée un précédent. Chaque propriétaire de Saint-Sulpice pourrait exiger les mêmes dérogations, menant à une densification anarchique dictée par les intérêts privés plutôt que par l'intérêt général.

Sur le risque de précédent

La parcelle concernée est classée « site stratégique » par les autorités cantonales.

Cette qualification ne s'applique pas à l'ensemble des parcelles communales. L'argument du précédent est donc relativisé.

4.9. Déficit de mobilité et dangerosité routière (DGTL p.19)

Sécurité et infrastructure routière insuffisantes. Le rapport DGTL souligne que le débouché sur la route cantonale (RC8î) est conçu pour un accès riverain simple et non pour la densification prévue. Le service cantonal des routes avertit qu'une véritable route de desserte conforme aux normes serait nécessaire. Le projet actuel ignore ces contraintes de

mobilité, créant un risque de saturation et d'insécurité routière à l'entrée du village que la Commune devra gérer à ses frais par la suite.

Sur le déficit de mobilité et la dangerosité routière

Là également, sur la base des points soulevés dans le rapport de la DGTL, la société Transitec qui avait réalisé une étude de mobilité en relation avec le plan d'affectation, a remis au canton les correctifs et adaptations requises.

Par ailleurs, les critiques de la commission reposent sur :

- une lecture extensive du rapport DGTL,
- des risques non quantifiés,
- une anticipation de coûts non démontrée,
- une confusion entre exigence technique et impossibilité juridique.

En droit :

- l'accès peut être conditionné,
- des adaptations peuvent être imposées,
- les coûts peuvent être mis à charge du promoteur,
- l'approbation cantonale constitue le filtre final.

Il s'agit au maximum d'exigences techniques à intégrer, non d'un obstacle juridique insurmontable.

4.10. Responsabilité civile et risque de dommages-intérêts

En connaissance des signatures manquantes et des non-conformités techniques, un vote en faveur du PAvPC du Conseil communal pourrait être qualifié de "faute grave" ou d'acte arbitraire.

Sur la responsabilité civile des élus

Comme démontré plus haut, les « signatures manquantes » et les « non-conformités techniques » évoquées par la commission sont des mauvaises interprétations ou appréciations de la situation.

Par ailleurs, la responsabilité d'une collectivité publique suppose :

- une violation grave et manifeste du droit,
- un dommage,
- un lien de causalité.

Adopter un plan après examen juridique ne constitue pas une faute grave.

Les élus disposent d'une large marge d'appréciation politique.

Évoquer un risque de responsabilité civile comme argument dissuasif apparaît juridiquement fragile.

5. Conclusion et recommandation de la Commission ad-hoc

Au terme d'un examen approfondi et après avoir auditionné les parties prenantes, la Commission ad-hoc a établi que le projet PAvPC « Vallaire » est marqué par des lacunes qui n'ont pas été surmontées au cours des 3 dernières années. En droit administratif, un permis de construire et/ou un plan d'affectation est un "tout". Pour être accepté, il doit être conforme sur **tous** les points (forme, fond, technique, politique). Notre refus ne repose pas sur une opposition de principe à la densification, mais sur le constat d'un dossier dont les non-conformités n'ont pas été corrigées, qui sont juridiquement discutables et financièrement préjudiciables pour Saint-Sulpice.

Les 10 arguments de fond présentés dans ce rapport peuvent être résumés en trois piliers critiques:

L'insécurité juridique et administrative : le défaut de signatures légitimes, même si les signatures devaient être régularisées avant la séance du Conseil communal du 25.02.2026, le projet reste inacceptable pour les raisons de fond suivantes (points 4.3 à 4.î 0), et la levée des oppositions de la PPE, l'absence de mise en conformité technique depuis 2022 et la violation du droit de participation (Art. 4 LAT) exposent la Commune face aux autorités de recours.

La spoliation de l'intérêt public : l'absence de vision sur le sujet de la densification, l'absence de mécanisme de taxe sur la plus-value et l'impasse sur les enjeux de mobilité (RC8î) font porter les charges de ce projet à la collectivité, tout en garantissant un profit immédiat et exclusif au promoteur.

L'urgence artificielle créée par le calendrier du promoteur (échéance du 6 mars 2026) ne peut justifier que le Conseil communal renonce à son pouvoir d'examen, ni qu'il balaie sans analyse les oppositions légitimes des tiers.

Le Conseil communal ne doit pas se laisser dicter son agenda par des intérêts privés, ni éponger les retards accumulés dans la gestion passée de ce dossier.

Un projet mal conçu reste un projet mal conçu, même s'il est correctement signé à la dernière minute. Le rejet est plus que jamais nécessaire pour protéger la Commune contre un urbanisme "à la parcelle" et contre un dossier dont seule la forme est (peut-être) sauvée, mais dont le fond demeure **profondément lacunaire.**

Considérant que le projet, en l'état, présente plus de risques (réglementaires, judiciaires, financiers et politiques) que de bénéfices pour la communauté, la Commission ad-hoc recommande au Conseil communal, à l'unanimité, d'entrer en matière et d'accepter le préavis î 9/2025 dont les conclusions visent à **REJETER** le Plan d'Affectation valant Permis de Construire (PAvPC) « Vallaire ».

Voter en faveur du rejet, c'est exiger pour Saint-Sulpice une planification de qualité, transparente et respectueuse du droit.

Au vu de ce qui précède, la commission vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SULPICE

Ayant pris connaissance du préavis municipal n° i 9/2025,

ouï les conclusions du rapport de la commission chargée de son étude,

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

de rejeter le PAvPC « Vallaire » et son règlement tels que déposés à l'enquête publique;

de maintenir les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation valant permis de construire « Vallaire » et son règlement ;

d'autoriser la Municipalité si nécessaire à plaider et représenter le point de vue du Conseil communal devant toute instance dans cette affaire.

Au nom de la commission :

La Présidente — Le Rapporteur

Nathalie Aebischer — Marc Nathusius

Ainsi fait à Saint-Sulpice le 22 février 2026

AUTRES INFORMATIONS ET COMMENTAIRES A LA LECTURE DE CE RAPPORT

MISES EN CAUSE RELATIVES À L'HONNÊTETÉ ET AUX INTENTIONS DU PROMOTEUR

La Commission ad-hoc laisse entendre que le projet serait guidé par des intentions opportunistes ou peu transparentes.
Ces insinuations appellent une mise au point factuelle et juridique.

Ancrage local et légitimité personnelle

M. **Adel Michael** est citoyen de la commune depuis plus de 40 ans.
Il ne s'agit pas d'un investisseur extérieur cherchant une opération spéculative à court terme, mais d'un entrepreneur industriel établi de longue date, propriétaire de la parcelle concernée depuis presque 20 ans.

Son projet s'inscrit dans la continuité du développement du site des Jardins de la Venoge et dans la logique de densification prônée par le Canton.

L'argument consistant à suggérer une intention peu louable repose sur une appréciation subjective (non appréciée) qui ne trouve aucun fondement juridique dans le dossier.

Transparence préalable envers les acquéreurs (copropriétaires et opposants)

Comme démontré plus haut, les intentions de surélévation ont été clairement portées à la connaissance de chaque acquéreur dès l'origine (verbalement, mais également par écrit lors de la signature des actes devant notaire).

Lors de l'acquisition de leur lot, chaque copropriétaire a reconnu par signature devant notaire : l'existence du projet de surélévation, la modification requise de la PPE suite à cette surélévation. Chaque copropriétaire a également donné procuration à Vision Real Estate Development pour entreprendre les démarches requises pour procéder à ces modifications.

Les insinuations relatives à l'honnêteté ou aux intentions du promoteur ne reposent ni sur les faits, ni sur le droit.

Le projet :

- a été annoncé dès l'origine,
- a été intégré dans des actes notariés,
- a fait l'objet d'un consentement explicite des acquéreurs,
- s'inscrit dans la logique de densification territoriale.

Le débat doit porter sur les aspects techniques et réglementaires du dossier, non sur des procès d'intention qui ne trouvent aucun appui dans les pièces contractuelles et juridiques existantes.

Sur la base des points mentionnés ci-dessus, nous considérons les recommandations de la commission comme partiales et inacceptables.

Rendre publique un document tel que ce rapport avant même la décision du Conseil communal peut avoir des conséquences grave, notamment si (comme c'est le cas ici) certaines informations qui y figurent s'avèrent erronées ou imprécises.

Dans un tel contexte, il aurait été plus prudent de transmettre le rapport aux conseillers appelés à se prononcer, sans publication préalable sur internet.

INGENIEURS CIVILS
GEOTECHNIQUE
ENVIRONNEMENT

ab ingénieurs sa

David Amsler
ing.civil dipl.epfz
dr.ès.sc.tech

Piero Fonzo
ing.civil dipl.epfz

Yves Giampietro
ing.civil dipl.hes

Laetitia Vulliez
ing.géotech, istg

Vision Real Estate Development SA
À l'att. de A.Michael
Av. de Rhodanie 58
1007 Lausanne

Chavannes, le 10 octobre 2023
Réf : 4759/PF/bh

F:\4100\4179 - Les Jardins de la Venoge, St-Sulpice\3-Courrier\341 - Lettres\JDLV - courrier du 10.09.23.doc

Concerne : Les Jardins de la Venoge, Saint-Sulpice
Surélévation des bâtiments existants

Monsieur,

Notre société qui compte aujourd'hui plus de 80 collaborateurs spécialisés dans les domaines de la structure, de la géotechnique et de l'environnement a été mandaté en 2014 pour la réalisation des bâtiments du projet Jardins de la Venoge.

Suite aux problèmes rencontrés liés aux tassements, notre bureau a également suivi le déroulement de l'expertise et participé aux séances de travail à ce sujet. Nous sommes donc parfaitement informés de tous les sujets techniques liés à la surélévation des bâtiments existants et des points de vigilance auxquels il s'agira d'être attentifs.

Nous vous transmettons ci-dessous nos commentaires au sujet des demandes de la Municipalité de Saint-Sulpice :

« Pour ce qui est de la résistance structurelle du bâtiment après travaux, vous avez compris la préoccupation de l'autorité de voir l'immeuble non compromis sur la durée. Vous vous êtes engagé à fournir un bref rapport complémentaire de l'ingénieur chargé du dossier et qui avait rendu un rapport en 2020. Nous souhaitons qu'il rende (également à l'attention de l'autorité) des réponses claires aux questions suivantes

a. *les ouvrages avec les surélévations, une fois réalisées selon les plans de l'enquête actuelle, répondent-ils aux Normes SIA?*

Les ouvrages existants ont dès le début été projetés et construits en tenant compte des charges induites par le projet de surélévation. Les bâtiments respectent et respecteront en tout point les directives des normes SIA en vigueur.

b. *les bâtiments existants et le terrain permettent-ils la surélévation, malgré les fissures constatées sur les bâtiments existants? Ne présentent-ils dans cette perspective aucun risque structurel, aussi dans le contexte existant et déjà connu (fissures, tassement du sol relevés par un autre expert, etc.) ?*

Des simulations très poussées ont été réalisées pour calculer les tassements supplémentaires engendrés par la surélévation. Ceux-ci ne posent pas de problème particulier pour la structure existante.

c. *quelles préconisations techniques doivent figurer dans le permis (comme charges et/ou conditions) pour offrir toutes les garanties nécessaires à cet égard ?*

Les surélévations seront réalisées en construction légère (ossature bois) afin de limiter l'impact sur les fondations existantes.

d. *en particulier (il était question de suivi avec des relevés, également pendant au moins une année après la réalisation des surélévations), quelles mesures de suivi préconisez-vous? »*

De multiples campagnes de sondages ont été réalisées depuis la fin du chantier. En effet, un monitoring (tassements, état de la fissuration, infiltrations et piézomètres) sera réalisé durant les travaux de surélévation et prolongé jusqu'à un an après la mise en exploitation des nouveaux étages.

En espérant avoir répondu à votre demande et en restant à disposition pour toute demande à ce sujet, nous vous adressons, Monsieur, nos meilleures salutations.

ab ingénieurs sa

Piero Fonzo Yves Giampiétro

CBWM
AVOCATS

François Chaudet
AVOCAT-CONSEIL
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

Benoît Bovay
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

Rémy Wyler
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPECIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL
MÉDIATEUR FSA

Guy Mustaki
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

Peter Schaufelberger
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

Jérôme Guex
AVOCAT AU BARREAU
LL.M.TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Florian Chaudet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE
MÉDIATEUR FSA

Aline Bonard
AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT PÉNAL
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL
MEMBRE DU CONSEIL DE LA MAGISTRATURE
DU CANTON DE VAUD

Thibault Blanchard
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

David Regamey
AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

Marie-Thérèse Guignard
AVOCATE AU BARREAU
DOCTEURE EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL
CHARGÉE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Maxime Flattet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Patrick Lombardi
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

Diane Petter
AVOCATE AU BARREAU

Gaétan Girard
AVOCAT AU BARREAU

Constance Nizard
AVOCATE AU BARREAU

David Zandirad
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

Semsija Etemi
AVOCATE STAGIAIRE
DOCTEURE EN DROIT

Inès Cipriano
AVOCATE STAGIAIRE

COURRIER A+

Carlos Carneiro
Gérofinance – Régie du Rhône SA
Chemin de Palin 6
Case postale
1009 Pully

Anticipé par courriel à :
carlos.carneiro@grrsa.ch

Lausanne, le 12 février 2026
Réf. 81606/MF

PPE Les Jardins de la Venoge –Assemblée générale du 11 février 2026

Monsieur,

Agissant au nom et pour le compte de Vision Real Estate Development, je me réfère à l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu la veille, mercredi 11 février 2026.

Dans le prolongement des déclarations et des requêtes formulées à cette assemblée, Vision Real Estate Development SA réitère son exigence de disposer d'un procès-verbal mentionnant de manière exacte les résultats des scrutins à bulletins secrets proclamés par Me Alexander Wellinger, notaire chargé du dépouillement.

Je rappelle que celui-ci a déclaré en assemblée que les objets 3 à 5 ont largement obtenu une double majorité (têtes et millièmes), mais pas d'unanimité.

Vision Real Estate Development SA exige également que sur le procès-verbal, il figure de manière détaillée le résultat exact des votes, c'est-à-dire en détaillant le nombre de voix et de millièmes exprimés pour chaque objet.

Ma mandante vous saurait gré de mettre à disposition d'ici la semaine prochaine le procès-verbal de la séance.

En vous remerciant de l'attention prêtée au présent courrier, je vous adresse, Monsieur, mes salutations distinguées.

Maxime Flattet, av.