



MUNICIPALITÉ
DE
GRANDSON

Grandson, le 29 novembre 2017

PREAVIS MUNICIPAL N° 601/17

Financement du projet de
construction du centre sportif de
Borné-Nau, constitution d'une SA,
cession d'un DDP et dotation
financière de la SA

1. Préambule

Dans sa séance du 26 juin 2014, le Conseil communal acceptait le préavis 553/14 relatif à la réalisation d'un concours d'architecture et un appel d'offres pour la construction d'une salle de sport triple, d'un centre sportif extérieur et d'une cantine mixte à Borné-Nau. A cet effet, un crédit de CHF 500'000.- avait été accordé.

Le 9 octobre 2014, le préavis 558/14 était adopté, permettant la légalisation de la zone d'utilité publique du PPA de Borné-Nau. Sans recours de l'ARE (Office fédéral du développement territorial), ce PPA a déjà permis la construction du collège secondaire pour l'ASIGE (Association scolaire intercommunale Grandson et environs).

Le préavis 581/16 était accepté par le Conseil communal le 11 mai 2017, il concernait le financement des phases 1 et 2 du projet de construction du centre sportif de Borné-Nau par un crédit de CHF 900'000.-.

Le 21 novembre 2017, le projet a été soumis à l'enquête publique et une présentation a été faite à l'assemblée d'automne de l'ASIGE, le 22 novembre 2017.

Pour rappel, le Conseil communal avait accordé un crédit de construction (préavis 588/17) le 22 juin 2017 pour la réalisation de la route de desserte de la ZUP de Borné-Nau. Les travaux ont débuté par des fouilles archéologiques en octobre 2017. Sa réalisation doit permettre l'accès au chantier de la future salle triple et du centre sportif au printemps 2018.

La Municipalité tient à rappeler que ce projet de très longue haleine a débuté dans les années 2008-2009, par un inventaire des sites de la région pouvant accueillir des salles de sports et installations sportives externes, pour les besoins scolaires. Les autorités scolaires régionales ont ensuite élaboré une stratégie de développement des lieux de scolarisation selon Harmos. L'ensemble de cette démarche a mis en exergue le choix du site de Borné-Nau pour y centraliser toutes les classes du secondaire. Si l'ASIGE a réalisé la première partie des constructions de classes avec Borné-

Nau A, il incombe à la commune de Grandson de mettre en place la couverture des besoins liés aux activités sportives ainsi qu'à l'accueil d'une cantine scolaire pour les élèves du secondaire.

2. Synthèse du projet

La définition des besoins a été formulée dans les préavis précédemment acceptés.

Pour rappel, le projet comprendra une salle triple avec gradins pour 300 spectateurs, une salle de musculation, une salle pour les maîtres de sport, une salle de théorie, un réfectoire et une cuisine attenante. Une petite buvette pour les manifestations sera également réalisée au premier étage. Au niveau des installations extérieures, un terrain en herbe, des terrains de basket en tartan, des installations de saut, de jet et de course 80 m compléteront les possibilités de pratiquer du sport à Borné-Nau. Des options sont aussi devisées pour la réalisation d'une piste finlandaise ou d'un terrain de beach-volley. Le devis comprend également une option pour une surface en herbe artificielle.

Dans une étape ultérieure, il sera possible de construire une piscine couverte sur le site, le périmètre d'évolution des constructions autorisées par le PPA permettant l'implantation d'une telle infrastructure.

Le centre sportif sera alimenté en chaleur par le futur chauffage à distance (CAD) prévu dans le périmètre de Borné-Nau. Des installations photovoltaïques seront installées sur les toits de la salle triple.

3. Coûts

Le COPIL s'est réuni à plusieurs reprises ces derniers mois. Plusieurs options ont été analysées dans les détails. Elles ne sont pas encore intégrées dans le devis consolidé car ne faisant pas encore l'objet d'avenants signés avec l'entreprise HRS pour être définitives.

Ont été retenus les éléments suivants :

- abandon de la cuisine de formation au bénéfice d'une cuisine de finition;
- création d'une galerie technique;
- coûts de raccordement au CAD prenant en charge les conduites de fourniture de chaleur;
- création d'une implantation d'une régie mobile centrale au centre des gradins (sono-luminaires);
- diminution de la largeur de la salle à 28 m au lieu de 32 m;
- création de vestiaires pour les utilisateurs des terrains externes;
- possibilité de création de deux terrains de beach-volley;
- mesures constructives de sécurité ECA obligatoires;
- abandon de la piste finlandaise;
- abandon de l'arrosage automatique et du système de rétention.

Quelques options restent à analyser dans les détails et suivant le financement disponible éventuel.

A l'heure de la rédaction de ce préavis, aucune information du Canton n'a été obtenue quant aux montants des subsides, d'aide à fonds perdus ou de prêt sans intérêts cantonaux. Le chiffre mentionné l'est sous toutes réserves.

Les frais de sondages archéologiques ne sont que partiellement intégrés dans le préavis de l'entreprise HRS, mais ceux-ci étant conduits actuellement dans le cadre du projet de la route, une répartition sera faite ensuite entre les préavis.

Actuellement les coûts estimés se répartissent selon le tableau ci-dessous :

BAMO	146'400.-
Entreprise totale HRS	15'649'200.-
Equipements d'exploitation sports	507'600.-
Mobilier (restaurant, salles diverses)	108'000.-
Bureaux et architectes aides à MO	203'292.-
Taxes raccordement	225'000.-
Sous-total	16'839'492.-
Réserves pour améliorations et acte constitutif de la SA	376'958.-
Sous-total TTC	17'216'450.-
Subventions à déduire (estimation)	-500'000.-
Total	16'716'450.-

4. Financement

Après analyse des conséquences financières sur l'endettement communal que pourrait représenter la construction entièrement réalisée par la commune, la Municipalité propose de créer une SA pour en assumer le financement, comme annoncé dans le préavis précédent. Cette façon de procéder a été réalisée par la commune d'Yverdon-les-Bains dans le cadre de la réalisation de sa piscine couverte régionale. Elle permettra d'y associer les communes de l'association scolaire comme actionnaires régionaux.

La Municipalité propose

- l'octroi pour cette SA d'un droit de superficie lui permettant des emprunts bancaires;
- la souscription pour une somme d'un million de parts sociales ouverte uniquement aux communes de l'arrondissement scolaire proportionnellement à leur population;
- la dotation financière par la commune de Grandson d'un capital à fonds perdus de cinq millions, dont CHF 900'000.- étant constitués par le préavis 581/16;
- une autorisation de cautionnement communal en cas d'exigences bancaires pour des prêts à la SA.

Plan de financement de la SA :

parts communales (actions)	CHF 1'000'000.-
part de Grandson crédit 1	CHF 900'000.-
part de Grandson crédit 2	CHF 4'100'000.-
subventions cantonales – fond du sport	CHF 500'000.-
1er sous-total	CHF 6'500'000.-
total des travaux	CHF 17'220'000.-
emprunt par la SA (hypothèques)	CHF 10'720'000.-

L'objectif final recherché sur le plan financier est de présenter des tarifs de locations, tant aux écoles qu'aux utilisateurs sportifs ou autres, les plus bas possibles. Dans cet objectif, une part de financement sera prise sur la réalisation des ventes de terrains constructibles, propriétés de la Commune, après leur légalisation.

Sur le plan de l'endettement des communes de l'arrondissement, seul un million sera porté à charge des communes adhérentes, soit CHF 95.- par habitant.

Pour Grandson, de par l'intérêt direct pour sa population de la proximité du centre sportif, y compris pour ses sociétés sportives locales, un effort particulier est proposé par la Municipalité en dotant à fonds perdus la SA d'un capital cinq millions. Cette somme permettra également d'engager les travaux jusqu'à la constitution de la SA qui devrait être réalisée au printemps 2018, dans l'attente de l'adhésion des communes de la région à la société et à son capital action.

Le droit de superficie gratuit accordé à la SA correspond aux règles statutaires de l'ASIGE, qui prévoit que les communes mettent à disposition les terrains des implantations des installations et structures scolaires.

Pour le Canton, la SA permettra de garantir que le projet est d'intérêt régional et pas uniquement scolaire, ceci étant une des conditions obligatoires pour répondre à la loi sur l'éducation physique et du sport du 18 décembre 2012.

L'infrastructure de la cantine sera prise en charge partiellement par l'organisation des repas pour les élèves du secondaire.

Il est prévu une installation de panneaux photovoltaïques sur les toits du bâtiment. La SA aura ainsi une source de revenu potentiel complémentaire.

Une infrastructure sportive telle que celle prévue est généralement recherchée pour les périodes de vacances scolaires et les week-ends, afin d'y organiser des camps, cours ou manifestations sportives. Ces infrastructures, si elles permettent de pratiquer le football, ne sont pas pour autant prévues pour remplacer les actuelles installations du FC Grandson-Tuileries, le terrain répondant uniquement aux normes scolaires. A ce stade d'avancement du projet il n'est pas encore possible d'établir un budget prévisionnel mais des demandes d'utilisateurs nouveaux sont déjà formulées. Une tarification sera mise en place par la SA et la Commune.

La salle de musculation doit aussi offrir une offre complémentaire dans un usage plus individuel d'accompagnement des entraînements sportifs.

Fonctionnement des installations :

- elles seront en priorité réservées à l'usage scolaire pendant les périodes d'enseignement et de repas;
- la gestion des locations et l'entretien des installations seront organisées conjointement avec le service des bâtiments et les écoles;
- une convention d'utilisation sera mise en place entre l'ASIGE, la Commune et la SA.

5. Agenda

Le programme de la suite des opérations prévoit :

- fin de la mise à l'enquête le 21 décembre 2017;

- octroi du permis de construire à HRS;
- début des travaux janvier-février 2018;
- accord sur les avenants avec les options définitives arrêtées;
- constitution de la SA après accord d'adhésion des communes (même si partiellement au début), constitution du conseil d'administration de la SA, dissolution du COPIL;
- transfert des droits et obligations à la SA (contrats des mandataires et HRS);
- constitution du conseil d'administration de la SA.

6. Conséquences sur les comptes de fonctionnement communaux

Emprunt par la commune d'un maximum de cinq millions pour la dotation financière de la SA. La vente d'actifs communaux permettra d'assurer un remboursement total ou partiel de l'emprunt contracté. Le solde de l'emprunt non couvert par la vente des actifs communaux sera amorti sur 20 ans.

Amortissement sur 10 ans de la part communale au financement des actions de la SA, soit environs CHF 320'000.-. A cela s'ajouteront encore des montants difficilement estimables à ce jour :

- part aux charges reportées par l'ASIGE sur la location et amortissement scolaire des installations;
- part aux charges d'entretien des installations pour les usages non scolaires et non couverts par les locations des utilisateurs.

7. Conclusions

En conclusion, la Municipalité de Grandson propose au Conseil communal de bien vouloir accepter l'arrêté suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL DE GRANDSON, vu le préavis de la Municipalité, entendu le rapport de la commission ad hoc et celui de la commission des finances, considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide :

Article premier : **d'autoriser** la Municipalité à engager les travaux de réalisation du centre sportif régional de Borné-Nau pour une somme de CHF 17'220'000.-;

Article 2 : **d'autoriser** la Municipalité à constituer une société anonyme « **centre sportif régional de Borné-Nau** » dans le but de lui transférer la charge de finaliser la construction du centre sportif tel que décrit dans le présent préavis;

Article 3 : **d'accorder** un crédit d'investissement complémentaire de CHF 4'100'000.- au compte n° 9143.07.1 qui est ouvert au bilan à cet effet;

Article 4 : **de participer** au capital-actions de la SA à la hauteur de la participation prévue dans son acte constitutif au prorata du nombre des habitants;

Article 5 : **de financer** ce montant par la trésorerie courante par un amortissement sur 10 ans;

Article 6 : **d'accorder** à la SA « centre sportif régional de Borné-Nau » un DDP de 17'000 m² détaché de la parcelle 1387 de Grandson à titre gratuit pour une période cent (100) ans;

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
 Le Syndic  François Payot
 Le Secrétaire  Eric Beauverd

Délégué municipal : M. François Payot, Syndic

Projet établi le 27 avril 2016
par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley,
à Yverdon-les-Bains

ACTE CONSTITUTIF DE SOCIETE ANONYME

Devant Brigitte **STÄMPFLI CHEVALLEY**, notaire à Yverdon-les-Bains, pour le Canton de Vaud, -----

----- se présentent : -----

➤ Au nom de la **commune de Grandson**, son syndic, François Payot, et son secrétaire municipal, Eric Beauverd, -----

➤ Au nom de la **commune de**, son syndic,, et son secrétaire municipal,, -----

➤ Au nom de la **commune de**, son syndic,, et son secrétaire municipal,, -----

➤ Au nom de la **commune de**, son syndic,, et son secrétaire municipal,, -----

➤ Au nom de la **commune de**, son syndic,, et son secrétaire municipal,, -----

NB : à m'indiquer

Les comparants requièrent le ministère du notaire soussigné aux fins de dresser, en la forme authentique, l'acte constitutif de la société anonyme qu'ils sont convenus de créer ainsi qu'il suit : -----

DECLARATION DE CONSTITUTION DE SOCIETE

ANONYME

Les comparants déclarent constituer ce jour, sous la raison sociale -----

.....SA

NB : à m'indiquer

une société anonyme au sens des articles 620 et suivants du code des obligations, dont ils sont les seuls fondateurs et qui aura son siège à 1422 Grandson. -----

Les buts de cette société anonyme seront de : -----

➤ construire une piscine couverte, un terrain de sport ainsi qu'une salle triple avec réfectoire, sur le droit de superficie concédé gratuitement par la commune de Grandson ; -----

➤ gérer ce complexe dès la fin des travaux. -----

NB : à discuter

ADOPTION DES STATUTS

Les comparants déclarent adopter pour statuts de la société ceux, dont un exemplaire, daté de ce jour, signé par eux et légalisé, demeurera ci-annexé. -----

Il est ici consigné que les fondateurs ont pris connaissance des statuts préalablement à la signature du présent acte, de telle sorte que seule une lecture partielle leur est donnée, conformément à l'article 58, alinéa 4, de la loi sur le notariat. --

DECLARATION DE SOUSCRIPTIONS

Les comparants déclarent souscrire la totalité du capital-actions de CHF, divisé en actions nominatives de CHF chacune, ordinaires, comme suit : -----

NB : à m'indiquer

Communes	Actions	Montant
Grandson		CHF
.....		CHF
.....		CHF
.....		CHF
.....		CHF
Total		CHF

Les actions sont émises au pair et entièrement libérées. -----

Les fondateurs ont effectué un apport correspondant au prix d'émission. -----

REPRISE DE BIENS (droit de superficie)

La société envisage d'acquérir, de la commune de Grandson, un droit de superficie d'une surface maximale d'environ mètres carrés, à détacher de la parcelle 1387 de Grandson, pour une durée de cent ans. -----

NB : à m'indiquer

Le droit de superficie sera concédé pour zéro franc et aucune redevance ne sera due. -----

CONSTATATIONS LEGALES

Sur le vu des pièces suivantes lesquelles resteront annexées aux présentes après avoir été légalisées : -----

➤ l'attestation de consignation de, à, établissement soumis à la loi fédérale sur les banques, datée du, -----

NB : à recevoir

➤ le rapport de fondation émanant des fondateurs, daté du, -----

➤ l'attestation de vérification émanant de, à, datée du, -----

les fondateurs constatent : -----

➤ qu'ils ont valablement souscrit eux-mêmes la totalité du capital-actions de CHF....., -----

➤ que le montant de CHF a été entièrement libéré par apport en espèces, -----

➤ que les apports promis et effectués correspondent au prix total d'émission, -----

➤ que les apports en espèces ont été effectués conformément aux exigences légales et statutaires. -----

Ils attestent, par ailleurs, qu'aucune convention relative à la reprise de biens envisagée n'a été établie. -----

Le notaire soussigné certifie que les statuts, l'attestation de consignation, le rapport de fondation et l'attestation de vérification lui ont été soumis, ainsi qu'aux fondateurs, qui les ont approuvés. -----

Le montant consigné sera à la libre disposition de la société dès son inscription au registre du commerce. -----

DESIGNATION DES ORGANES

Les fondateurs procèdent ensuite, à l'unanimité, aux nominations statutaires suivantes : -----

a) en qualité de membres du conseil d'administration, conformément à l'article 707, alinéa 3 du code des obligations: -----

NB : à m'indiquer

lesquels acceptent leur nomination en signant la réquisition pour le Registre du commerce. -----

b) en qualité d'organe de révision : -----

....., à, qui a accepté sa nomination par lettre datée du, annexée aux présentes après avoir été légalisée. -----

NB : à m'indiquer

EMISSION DES ACTIONS

Les comparants renoncent, pour l'instant, à émettre les actions.

CESSION D'ACTIONS

Sitôt après l'inscription de la société au registre du commerce, la commune de Grandson cèdera, à leur valeur nominale, les actions suivantes : -----

NB : à prévoir si tous les actionnaires n'interviennent pas comme fondateurs

Les membres du conseil d'administration présents, ainsi que tous les actionnaires donnent leur accord à ce transfert, en application de l'article 6 des statuts. -----

DIVERS

Les membres du conseil d'administration, tous présents, décident encore : -----

➤ de désigner en qualité de président du conseil d'administration, -----

➤ de se conférer la signature collective à deux, avec un membre délégué de la commune de Grandson, -----

NB : à discuter

➤ que l'adresse de la société sera à Grandson, rue Basse 57, où elle disposera de ses propres bureaux, -----

➤ que le premier exercice comptable se terminera le -----

ATTESTATION DES FONDATEURS

a) Attestation relative à la reprise de biens

Les fondateurs attestent, conformément à l'ordonnance sur le registre du commerce, n'effectuer aucun apport en nature, ni aucune reprise de biens mobiliers ou immobiliers supplémentaire, ni aucune libération par compensation et ne pas avoir accordé d'avantages particuliers aux fondateurs. -----

b) Attestation relative à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Par ailleurs, ils attestent également, qu'en relation avec la constitution de la société anonyme, aucun fait n'entraîne une violation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). -----

c) Attestation concernant les communes

Les fondateurs attestent qu'il s'agit d'une société commerciale, de telle sorte que l'autorisation du conseil communal, respectivement du conseil général, est nécessaire, en application de l'article 4, chiffre 6 bis, de la loi sur les communes. -----

NB : ou autorisation générale de statuer à me faire parvenir

L'autorisation de chaque commune restera annexée aux présentes. -----

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

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent, avec le notaire, séance tenante, à, le

Projet établi le 27 avril 2016
par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley,
à Yverdon-les-Bains

CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Devant Brigitte **STÄMPFLI CHEVALLEY**, notaire à Yverdon-les-Bains, pour le Canton de Vaud, -----

----- se présentent -----

D'une part: -----

Au nom de la **commune de Grandson**, son syndic, François Payot, et son secrétaire municipal, Eric Beauverd, lesquels engagent valablement la commune, conformément à la loi, et qui produisent une copie partielle de l'extrait du procès-verbal de la séance du du conseil communal, laquelle restera annexée aux présentes, -----

ci-après nommée le superficiant ou le propriétaire du sol. -----

En vertu de l'article 142 de la loi vaudoise du 28 février 1956 sur les communes, la décision de constitution de ce droit de superficie a été préalablement communiquée au préfet. -----

D'autre part : -----

Au nom de la SA, société anonyme dont le siège est à Grandson (CHE :), -----

....., qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux, selon l'extrait du registre du commerce du Canton de Vaud, -----

ci-après nommée le superficiaire. -----

Les comparants exposent préalablement ce qui suit : -----

I. EXPOSE

1.- En date du, la société anonyme « SA » a été constituée parcommunes fondatrices. -----

2.- Les buts de cette société anonyme sont de : -----

➤ construire une piscine couverte, un terrain de sport ainsi qu'une salle triple avec réfectoire, sur le droit de superficie concédé gratuitement par la commune de Grandson ; -----

➤ gérer cet immeuble dès la fin des travaux. -----

NB : à discuter

II. CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE

Cela étant exposé, la commune de Grandson déclare constituer en faveur de la sociétéSA, qui accepte, une servitude personnelle de droit de superficie, conformément aux articles 675 et 779 et suivants du code civil. -----

Cette servitude grève la parcelle cadastrée comme suit au Registre foncier : -----

NB : parcelle définitive à insérer dès réception des documents du géomètre ; en effet, cette dernière devra être fractionnée vu la vente partielle à venir

Cette servitude personnelle de droit de superficie est constituée aux conditions suivantes : -----

Immatriculation au Registre foncier

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 du code civil et des articles 17 et 22 de l'ordonnance sur le registre foncier, les parties requièrent l'immatriculation au registre foncier de la servitude précitée comme droit distinct et permanent. -----

NB : sera complété sur la base du projet de fractionnement à recevoir du géomètre

Epuration des servitudes

NB : les servitudes devront être épurées dans le cadre de la division de bien-fonds, sur la base des documents du géomètre

Constitution de servitudes foncières

NB : à compléter dès réception des documents du géomètre

Entée en jouissance et en possession

L'entrée en jouissance et en possession, avec transfert des risques et profits, intervient immédiatement. -----

Objet du droit de superficie

a) Le superficiaire est autorisée à construire plusieurs bâtiments, à savoir une piscine couverte, un terrain de sport et une salle triple avec réfectoire, selon projet de construction et/ou permis de construire, émanant de ..., daté du -----

NB : me confirmer que les bâtiments ne seront construits qu'ultérieurement

La propriété de ces bâtiments, ainsi que toutes les installations qui en font partie, à l'exception du fonds, passe au superficiaire ensuite de la concession du présent droit de superficie. -----

b) Il ne pourra être édifié d'autres constructions sur le terrain grevé sans l'autorisation expresse du propriétaire du sol, et demandée préalablement au dépôt du projet auprès de l'autorité administrative en vue de l'enquête publique. -----

De même, tous les aménagements extérieurs dans le périmètre du droit de superficie, autres que ceux figurant dans le projet de construction, doivent être soumis à l'approbation de la commune de Grandson. -----

c) L'exploitation de toutes les constructions et installations désignées ci-dessus est de la responsabilité du superficiaire. Il se porte garant de l'exécution fidèle de toutes les obligations découlant de la présente convention. Si le superficiaire confie une partie de l'exploitation à un tiers, il prendra toutes dispositions

pour s'assurer des compétences professionnelles de ce tiers qui travaillera sous la seule responsabilité du superficiaire. -----

d) Les prescriptions de droit public cantonales et communales sont en outre applicables, notamment celles sur la police des constructions, la protection de l'environnement, la police du commerce, la police du feu et les conditions de travail.

Durée

Le droit de superficie est convenu pour une durée de cent ans, échéant le -----

A l'échéance du droit de superficie, les parties peuvent toutefois convenir de le prolonger pour une durée à déterminer. -----

Deux ans avant l'échéance, les parties entreront en pourparler pour définir les conditions d'une nouvelle prolongation. -----

Obligations du superficiaire

Le superficiaire est tenu de : -----

a) maintenir en bon état d'entretien les aménagements, constructions et installations qui seront établis sur le terrain grevé et de les assurer conformément à l'usage pour des sommes suffisantes, y compris les risques de la responsabilité civile du maître de l'oeuvre et du propriétaire ; -----

b) prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires ; -----

c) veiller à ce que les créances garanties par gages grevant le droit de superficie soient convenues entièrement remboursables à l'échéance du droit; --

d) payer régulièrement et aux termes prescrits, les intérêts et remboursement contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----

e) payer les contributions publiques, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux aménagements, constructions et installations ; -----

f) faire reprendre par tous successeurs juridiques les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; ----

g) utiliser les bâtiments et installations, selon le but de la société anonyme et ne pas changer l'affectation des constructions ; -----

h) soumettre à l'approbation préalable du propriétaire du sol tout projet de cession ou de transfert économique résultant notamment du passage d'un type de personne morale à une autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusions, ainsi que tout projet de location de l'exploitation totale ou d'une part importante par le superficiaire ou tout projet de sous-location totale ou d'une part importante par le locataire ; -----

i) soumettre à l'approbation préalable du propriétaire du sol tout projet de construction et de transformation des bâtiments et installations ; -----

----- le propriétaire du sol fait ici consigner qu'il a connaissance du projet de construction et/ou permis de construire, mentionné ci-devant dans l'exposé préalable ; le superficiaire s'engage à informer le propriétaire du sol de l'avancement des travaux, et plus précisément du début et de la fin des travaux ; -----

j) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire. -----

Constitution de servitudes par le superficiaire

Le notaire soussigné attire l'attention du superficiaire sur le fait qu'il ne peut pas, sans l'autorisation du propriétaire du sol, grever le droit de superficie de nouvelles servitudes qui ne s'éteindraient pas, sans indemnité, au plus tard à l'expiration du droit de superficie. -----

Cessibilité

Le droit de superficie est expressément convenu cessible. -----

Toutefois, la cession du droit de superficie est subordonnée au consentement de la commune de Grandson. Ce consentement ne sera refusé que si le cessionnaire ne présente pas des critères de solvabilité similaires à ceux de la cédante, ou ne poursuit pas le même but. En cas de cession, le superficiant pourra exiger du superficiaire, la constitution d'une hypothèque légale à forme de l'article 779, lettre i, du code civil. -----

L'acte de cession du droit de superficie sera soumis au propriétaire du sol avant que les contractants ne le signent. -----

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par le cessionnaire. -----

Rente

Le présent droit de superficie est concédé pour zéro franc et aucune rente n'est due. -----

De même, aucune indemnité ne sera due pour la piscine couverte, le terrain de sport et la salle triple avec réfectoire, ainsi que les installations qui seront financés et construits par le superficiaire. -----

Droit de préemption légal

La commune de Grandson conserve le droit de préemption légal, prévu par l'article 682, alinéa 2, du code civil, contre tout acquéreur du droit de superficie. -----

Cependant, SA déclare renoncer expressément pour elle ou son successeur au droit de préemption légal et réciproque prévu dans susdite article Cette suppression sera annotée au registre foncier tant sur la parcelle grevée du droit distinct et permanent de superficie, que sur le droit de superficie lui-même immatriculé au registre foncier. -----

NB : à discuter

Retour des constructions (à l'échéance)

A l'échéance contractuelle du droit de superficie, les constructions, les installations et leurs aménagements feront retour à la commune de Grandson, francs de gage immobilier et de dette. -----

La commune de Grandson se réserve le droit d'exiger que les bâtiments soient démolis par les soins et aux frais du superficiaire, ce qui sous-entend que le financement de ceux-ci doit être totalement amorti. -----

Ce retour ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité sur les constructions. -----

NB : à me confirmer

Cette suppression de l'indemnité de retour des constructions fera l'objet d'une annotation au registre foncier "Conditions spéciales du droit de

retour", inscrite sur le droit distinct et permanent et la parcelle de base, au sens de l'article 779, lettre e) du code civil. -----

Si le superficiaire est contraint dans les cinq dernières années du droit de superficie à entreprendre d'importantes transformations ou modifications des installations imposées par une nouvelle législation fédérale ou cantonale, ces transformations donneront lieu, lors du retour des constructions, à une indemnité équitable, calculée sur la base des taux d'amortissements usuels propres à chaque type d'installations. -----

Retour anticipé des constructions (violation de la convention ou expropriation)

En cas de résiliation anticipée en vertu de l'article 779, lettre f) du code civil ou de décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, les bâtiments et installations qui se trouvent sur le terrain grevé deviendront la propriété du propriétaire du sol, moyennant une indemnité correspondant à la valeur des constructions qui sera déterminée par une expertise contradictoire. -----

Le superficiaire s'engage dès lors à amortir progressivement ces emprunts hypothécaires de manière à ce que le montant total de ces derniers n'excèdent jamais la valeur de l'indemnité de retour à laquelle il pourrait prétendre. -----

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, ce dernier s'engage à présenter à la commune de Grandson, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le décompte final, avec pièces justificatives, du prix de revient des constructions ou autres aménagements réalisés par lui. Le montant des impenses d'amélioration génératrices de plus-values feront l'objet d'un décompte régulier. -----

En vertu de l'article 642, alinéa 2 du code civil, sont considérées comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement, de façon durable, aux constructions qui ne peuvent en être séparés ou enlevés sans que ces constructions ne soient détériorées ou altérées. -----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour les constructions (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien ou de réparation. -----

Relation avec les tiers

Dans la zone grevée du droit du superficie, le superficiaire supporte seul les obligations de propriétaire d'immeubles ou autres ouvrages pour tous

dommages causés par des vices de construction ou des défauts d'entretien (article 58 et suivants du code des obligations). -----

Le superficiaire décharge expressément la commune de Grandson de toute responsabilité de ce chef. -----

Le superficiaire répond de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droit de voisinage. -----

Litige avec les tiers

Toutes les actions relatives à l'utilisation et l'exploitation des installations appartenant au superficiaire sont reprises par celui-ci en qualité de représentant du propriétaire du sol, quel que soit le genre des actions. Le superficiaire doit en particulier soutenir, à ses risques et frais conformément aux dispositions de la procédure civile vaudoise relative à l'intervention et à la dénonciation de litige, tout procès relatif à des actions de ce genre ; dans la mesure où de telles actions sont reconnues contre le propriétaire, soit entièrement soit en partie, le superficiaire en supportera seul toutes les conséquences afin que, pendant la durée du contrat, le propriétaire du sol n'ait à supporter lui-même aucune charge résultant de tels procès. ---

Pour que le propriétaire du sol puisse intervenir le cas échéant, le superficiaire doit lui annoncer tous les procès et procédures administratives qui sont soutenues contre lui ou qu'il soutient et qui concerne le droit distinct et permanent. ----

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger

La société, par l'intermédiaire de ses représentants, déclare :

→ que les bâtiments serviront d'établissement stable, conformément à l'article 2, alinéa 2, lettre a, de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, -----

→ qu'il n'y a pas de surface de réserve, -----

----- de telle sorte que l'autorisation de la Commission foncière, section II, à Lausanne, n'est pas requise. -----

Pièces produites

Les parties ont pris connaissance des pièces dont il est fait mention dans le présent acte et les ont approuvées. -----

Quant aux plans émanant de, géomètre officiel, à, les parties déclarent en avoir pris connaissance et les avoir approuvés, conformément à l'article 63, alinéa 3, de la loi sur le notariat. -----

For

Les litiges éventuels seront jugés par des tribunaux ordinaires. -

Le for est à 1401 Yverdon-les-Bains où les parties déclarent faire élection de domicile et de juridiction. -----

Le droit suisse est seul applicable. -----

Divers

Pour tout ce qui n'est pas ici expressément prévu, les dispositions des article 779 et suivants du code civil sont applicables. -----

Frais et impôts

Les frais de géomètre, y compris les frais de cadastration des bâtiments, ceux du présent acte, de même que les frais de registre foncier, seront supportés par le superficiaire. -----

NB : à confirmer

Selon lettre de l'Administration cantonale des impôts, datée du, la société SA a été exemptée de l'impôt sur les droits de mutation. -----

NB : à requérir en invoquant le fait que la société a un but d'utilité publique

Par ailleurs, dite société, considérée comme une société poursuivant des buts d'utilité publique, requiert la réduction, voire l'exonération de l'émolument du registre foncier, conformément à l'article 9, alinéa 2, du règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier. -----

Réquisition pour le registre foncier : -----

1. Servitude personnelle : droit de superficie en faveur de
SA. -----

2. Immatriculation comme droit distinct et permanent. -----

3. Epuration de servitudes foncières. -----

4. Constitution de servitude -----

5. Annotation : suppression du droit de préemption légal de la sociétéSA. -----

6. Annotation : dispositions spéciales (suppression de l'indemnité de retour). -----

7. Demande de réduction, voire d'exonération de l'émolument du registre foncier. -----

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

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent, avec le notaire, séance tenante, à ..., le

PLAN DRESSE POUR ENQUETE PUBLIQUE Commune de Grandson

Propriétaire: Commune de Grandson	Parcelle: 1387	Désignations: Champ, pré, pâturage	Surfaces: 47 935 m ² 47 935 m ²
Etat futur Commune de Grandson	1387		29 864 m ²

Plans RF N°12 et 24 (mesuration numérique) Coord. moy.: 2'539'700 / 1'185'130	CN 1183 au 25'000 Alt. moy.: 470 m	
Affectation réglementaire: zone d'installations (para-) publiques PPA Au Borné Nau approuvé par l'autorité compétente le 25.11.2014 DSB: III	Lim. constr. selon PPA "Borné Nau" Lim. constr. selon LRN	-----
Secteur de protection des eaux: Au Note du recensement architectural: non recensé Dangers naturels: zone à bâtir sans danger reconnu	Périmètre des constructions principales selon PPA "Borné Nau" Aire à vocation paysagère Aire de mouvement Aire de dégagement	----- ----- ----- -----
La réalisation du projet implique une mise à jour du plan RF		

Objet: - Construction d'un centre sportif

Dérogation: - A l'art. 1.2 du règlement du PPA "Borné Nau" (périmètre des constructions principales) en application de l'art. 3.1 al. 2

Le Syndic Le Secrétaire
L'autorité compétente: Le Syndic Le propriétaire Le Secrétaire

BR+ BR PLUS INGENIEURS SA
Rue de la Plaine 69 - CP 1077
1401 Yverdon-les-Bains
T +41 24 425 45 94
info.yverdon-plus.ch
www.br-plus.ch

Yverdon-les-Bains, le 30 octobre 2017
David VARDEL
Ingénieur géomètre breveté

Légende:	Aménagements:	
Bâtiment	Accès	Murs
Bâtiment souterrain	Terrain de sport	Banc
Panneaux photovoltaïques	Parc à vélos et motos	Escaliers
Monoblocs	Places de parc	Projet soumis à enquête publique
	Bassin de rétention	Parcelle(s) concernée(s)

Les EU et ES seront raccordées aux canalisations existantes

Propriétaires voisins:
N°793: Commune de Grandson
P.1241: Claude PIGUET SA
P.1727: Commune de Grandson
P.2040: Confédération Suisse Office fédéral des routes
OFROU, Berne

Servitudes concernées par le projet:
N°107'851: Canalisation(s) d'eau potable
N°107'861: Canalisation(s) (Méphonique souterraine)
N°107'863: Canalisation(s) Passage de nuisance souterraine
N°244'05: Canalisation(s) d'adduction d'eau d'arrosage
et canalisation(s) de prise d'eau au lac, avec station de
pompage, boîtier de commande et câble électrique
N°129'896: Canalisation(s) d'adduction d'eau d'arrosage
N°130'095: Canalisation(s) Etang de stockage d'eau

Mentions:
N°2004/26770: Améliorations foncières

N° dossier YVE:
04434-100
Dess.: HUB / Cdt JSC

