



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 30/2021

Objet du préavis

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF n° 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Lors de sa séance du 4 novembre 2021, le Conseil communal refusait le préavis n° 14/2021 ayant pour titre le même intitulé que le présent document. Ce refus a été voté à bulletin secret par le Législatif avec un résultat de 28 voix pour, 28 voix contre le projet et 2 abstentions. En cas d'égalité au vote à bulletins secrets, l'objet soumis au vote est réputé refusé, ceci selon l'article n° 35 b al. 6 de la Loi sur les Communes. Malgré ceci, la Municipalité estime que l'implantation de l'entreprise La Pati SA est une opportunité pour la Commune. Soucieuse de saisir les nombreux avantages que l'implantation de La Pati SA représente pour la Ville de Payerne, la Municipalité a décidé de soumettre une nouvelle fois cet objet au vote du Conseil communal.

Pour rappel, par son préavis n° 15/2017, la Municipalité demandait l'approbation du Conseil communal pour la constitution, en faveur de la Commune de Payerne, d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 80 ans sur une surface de 22'222 m², feuillet n° 5645, sis sur la parcelle n° 2113, Aux Grandes Rayes – rue du Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération Armasuisse Immobilier. Le but de la constitution de ce DDP était de valoriser ces terrains industriellement. De ce fait, la Commune de Payerne est autorisée par la Confédération à accorder un ou plusieurs DDP de sous-superficie. En contrepartie, la Commune de Payerne verse à la Confédération, Armasuisse Immobilier, une rente annuelle calculée au prorata des surfaces faisant l'objet de DDP de sous-superficie. Ce préavis qui soulignait le fait que la Municipalité se permettrait de soumettre un nouveau préavis au Conseil communal pour l'autorisation de créer des DDP de sous-superficie a été accepté par le législatif communal le 1^{er} mars 2018.

2. Objet du préavis

Dans le but d'atteindre l'objectif fixé de valorisation industrielle des terrains en question, la Municipalité soumet le présent préavis qui vise à la constitution d'un DDP en faveur de la société La Pati SA. Afin de pouvoir réaliser la construction, l'Exécutif demande également au Conseil communal un crédit pour la réalisation de différentes infrastructures.

3. La Pati SA

La Pati SA, créée en 2005 et basée à Gibloux, est une entreprise spécialisée, comme son nom l'indique, dans le domaine des patinoires. Elle met en œuvre sa propre conception de kits mobiles et fixes. Depuis sa création, La Pati SA a construit 496 patinoires, pistes de glace et de curling représentant 218'208 m².

La société construit, rénove ou améliore des patinoires de compétition en respectant les normes de l'IIHF (Fédération internationale de hockey sur glace) et de la SIHF (Fédération suisse de hockey sur glace) à tous les niveaux soit bandes, verres de protection et filets. De nombreuses réalisations dans toute la Suisse illustrent les activités de La Pati SA (Zoug, Monthey, Fleurier, Bâle, Fribourg, Estavayer).

Le concept de La Pati SA consiste également à proposer des pistes de glace intérieures comme extérieures et démontables. Le kit mobile laisse une liberté aux clients de réaliser leurs désirs.

3.1. Emplois

Elle emploie actuellement 30 personnes (19.2 ETP), réparties comme suit.

Direction	:	3	ETP
Administration	:	2.7	ETP
Développement	:	0.3	ETP
Département « Arena » (patinoires fixes)	:	4	ETP
Département « Ice-Concept »	:	3	ETP
Département Energie	:	3	ETP
Production et services	:	2	ETP
Dépôts/atelier	:	1.2	ETP
Ouvriers qualifiés polyvalents	:	5 à 7	ETP (été – hiver)

3.2. Situation financière de l'entreprise

Au 13 août 2021, La Pati SA a fourni un extrait du registre des poursuites attestant que la société ne faisait l'objet d'aucune poursuite ni d'acte de défaut de biens. Cet aspect avait également été vérifié par la commission économique de la Coreb au mois de mars 2021.

3.3. Développement durable et programme SwissEnergie

L'entreprise se sent très concernée par l'environnement pour lequel elle s'investit par le biais de deux axes, le développement durable et le programme SwissEnergie.

La Pati SA développe, fabrique et exploite des patinoires en ayant à l'esprit l'économie des dépenses énergétiques. Ceci se traduit par une mise en glace et une exploitation optimisées comme suit.

Mise en glace

- aménagement sur sol plat, stable et horizontal : épaisseur de glace uniforme ;
- pose d'isolation de 5 cm : économie de 89 W/m² (1/3 de la puissance) ;
- pose d'isolation verticale : maintien du glaçon isolé ;
- pose d'une feuille de polyane pour une étanchéité complète de la surface sur l'isolation afin de maintenir l'eau dans la descente en température : économie de puissance du groupe frigorifique, de la puissance électrique ;
- début de la mise en glace de nuit : effet d'ensoleillement global minimisé pour le 1^{er} cm de glace, phase délicate en raison du fait de pouvoir compter sur une énergie frigorifique contenue dans le glaçon (20 x/m²/cm).

Exploitation

- pose d'un géotextile blanc ou de craie à 1 cm de la surface pour le blanchiment de la glace : reflet à 92 % des rayons du soleil. Le géotextile est priorisé car il solidarise la glace ;
- télégestion du groupe frigorifique par station météo : prise en compte des paramètres extérieurs (ensoleillement global, températures ambiante, du glycol et de la glace, vent, pluie, réserve énergétique du glaçon) et ajustement à distance du programme ;
- système d'alerte à distance en cas de problèmes liés au groupe frigorifique ou du système de distribution d'eau glycolée de type alimentaire (respectueux de l'environnement) ;
- intervention rapide en cas de panne avant dissipation de l'énergie frigorifique du glaçon afin d'éviter une nouvelle mise en glace.

	Développement durable	SwissEnergie
Développement	Recherche continue de produits recyclables Recherche de produits peu polluants à la fabrication	Dimensionnement des énergies Isolation maximum Bâche thermique Gestion de l'énergie (station météo)
Produits	Patinoire mobile : après démontage, l'emplacement revient à son état d'origine Patinoire fixe : utilisation maximum d'un espace de jeu, été comme hiver	En tenant compte du développement, consommation en moyenne 4 fois inférieure à la concurrence
Exploitation et sport	Ecologie : préserve les ressources naturelles Social : respect des droits sociaux, augmentation de l'offre sportive Economique : satisfaction des besoins individuels	Gestion de l'énergie

Enfin, avec son projet Pol Arena qui propose la construction de patinoire « clé en main », La Pati SA deviendra le premier constructeur de patinoires autosuffisantes en énergie et labélisées Minergie.

4. Constitution d'un DDP sur la parcelle RF n° 2113, feuillet 5645

La Municipalité propose au Conseil communal de constituer un DDP en faveur de La Pati SA selon les conditions suivantes.

Parcelle : RF n° 2113
 Feuillet : n° 5645
 Situation : rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes
 Surface : 11'500 m²
 Durée : 50 ans
 Tarifs :

	Redevance annuelle/m ²	Redevance annuelle totale
1 ^{ère} année	Fr. 5.25/m ²	Fr. 60'375.—
2 ^e année	Fr. 5.25/m ²	Fr. 60'375.—
3 ^e année	Fr. 6.—/m ²	Fr. 69'000.—
4 ^e année	Fr. 6.—/m ²	Fr. 69'000.—
5 ^e année	Fr. 6.75/m ²	Fr. 77'625.—
6 ^e année	Fr. 6.75/m ²	Fr. 77'625.—
Dès la 7 ^e année	Fr. 7.50/m ²	Fr. 86'250.—

Les redevances annuelles citées ci-dessus représentent au terme du DDP un montant total de Fr. 4'209'000.—.

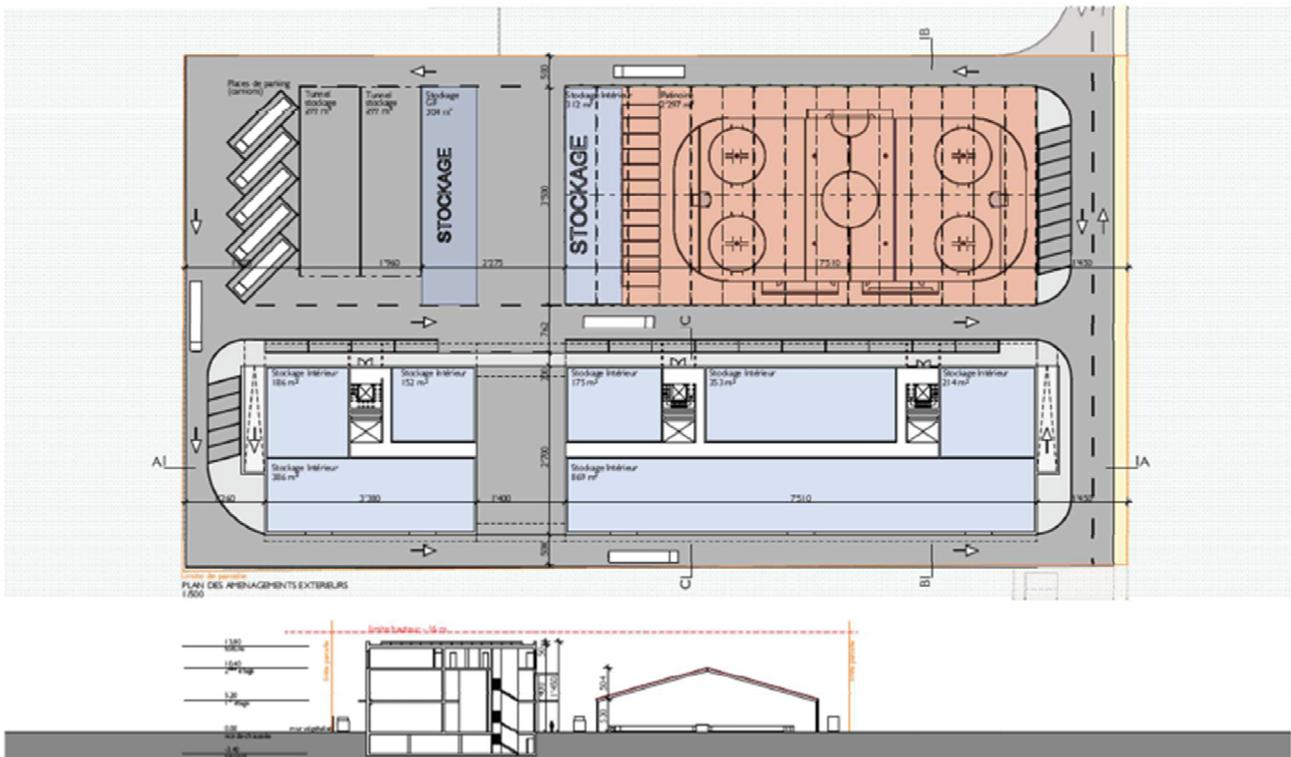
Pour complète information et comme mentionné dans le préavis n° 15/2017, la Commune de Payerne devra, dès 2028, payer intégralement la rente annuelle à Armasuisse Immobilier, ceci même si aucun DDP de sous-superficie n'est créé. Ce montant annuel est de Fr. 89'365.—. Compte de tenu du paiement de la rente à ArmaSuisse, le prix échelonné n'entraîne aucune perte pour la Commune de Payerne. En effet, à la constitution du DDP en faveur de La Pati SA, la rente annuelle due à ArmaSuisse sera de Fr. 46'247.—. La constitution de ce DDP, avec les rentes annuelles échelonnées, permet également la création d'emplois (voir point 5.4), le transfert du siège de l'entreprise sur le territoire payernois ainsi que le développement de l'offre sportive et de divertissement pour la population de toute une région, ceci sans aucune perte vis-à-vis des rentes dues à ArmaSuisse.

En parallèle à la création de ce droit de superficie, la Coreb, par son Fonds de développement régional, soutiendra l'implantation de La Pati SA à hauteur de Fr. 185'000.— par le biais d'un prêt. Il est à noter que cette aide est possible uniquement par le fait que la Commune de Payerne exerce un prix évolutif du DDP en faveur de La Pati SA.

A l'échéance du droit de superficie, si celui-ci n'est pas prolongé ou reconduit, la Commune de Payerne devra une indemnité à La Pati SA. Cette indemnité sera équivalente à la valeur des bâtiments et autres aménagements au jour de l'échéance. De plus, si La Pati SA excède gravement son droit réel ou ne respecte pas ses obligations, la Commune de Payerne pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le droit de superficie pour la fin d'une année civile. Aussi, une résiliation pourra également avoir lieu, sans aucun délai, si La Pati SA est l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite. De son côté, La Pati SA peut résilier le droit de superficie moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, ceci si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible. En cas de résiliation, les obligations des parties seront les mêmes que celles du retour des constructions à l'échéance du droit de superficie.

5. Projet d'implantation de La Pati SA

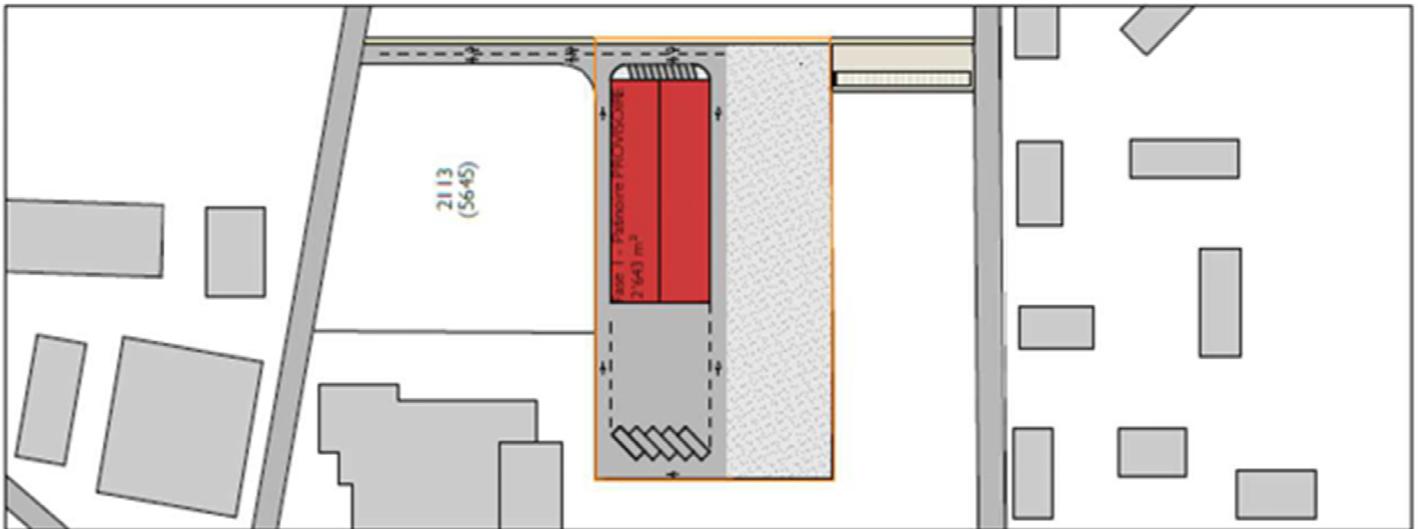




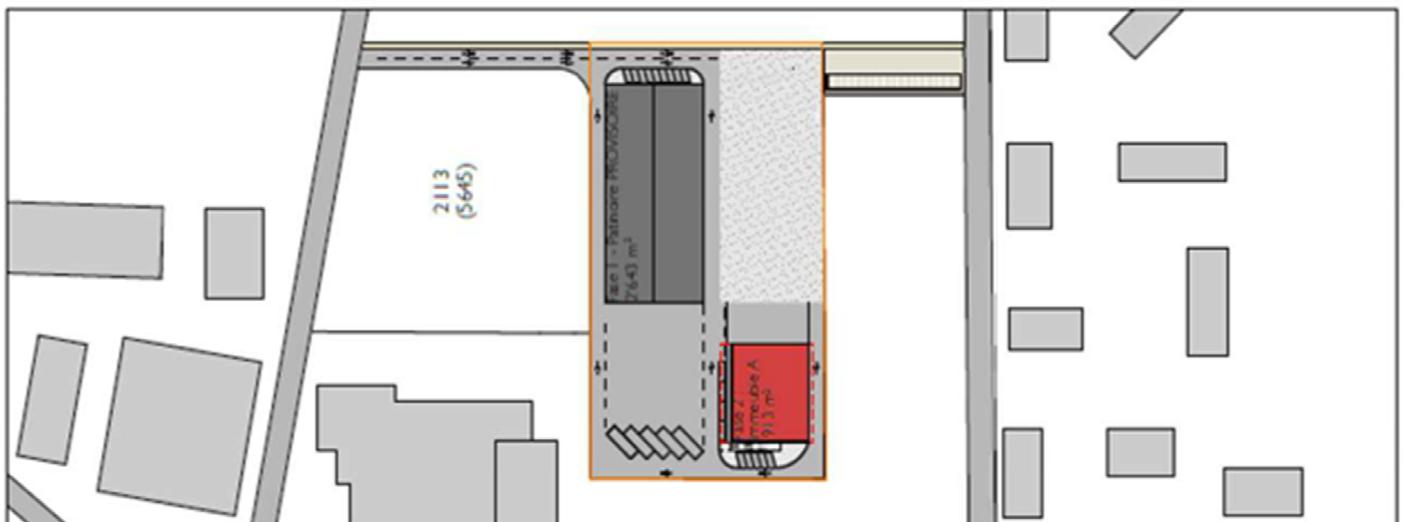
L'implantation de l'entreprise s'inscrira progressivement. Ainsi, La Pati SA projette le planning suivant :

5.1. Etape 1 (2022)

- construction d'une patinoire provisoire
- construction de 50 % des espaces de stockage
- mise en exploitation de la patinoire

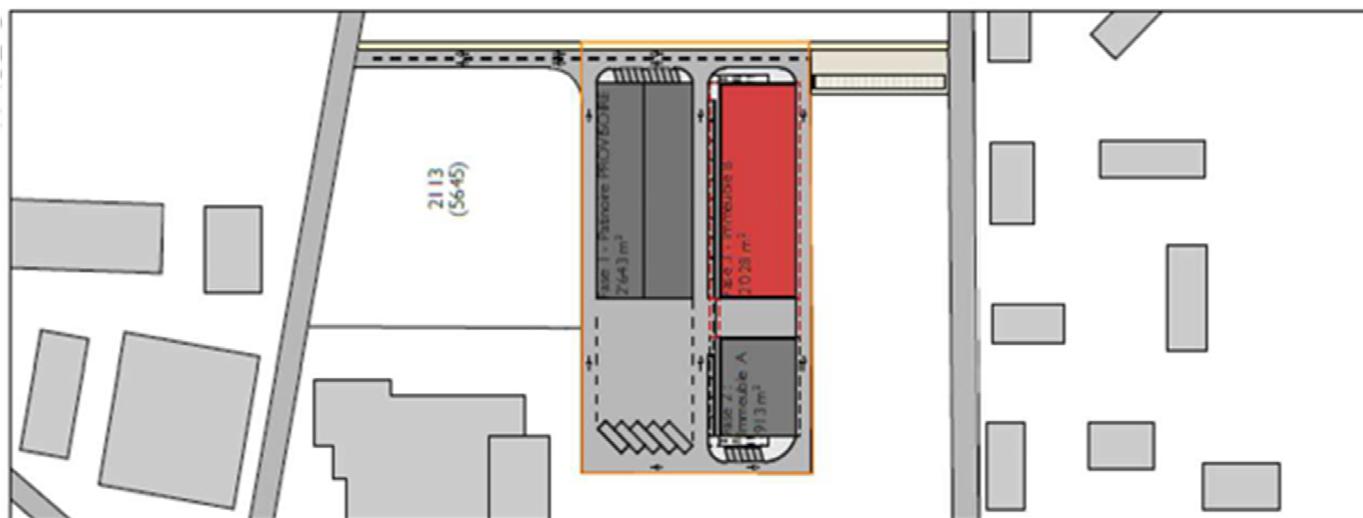
**5.2. Etape 2 (2022 et 2023)**

- Construction du solde des espaces de stockage
- Déménagement total du stockage
- Construction de bureaux
- Déménagement de La Pati SA



5.3. Etape 3 (2025)

- Construction du deuxième bâtiment destiné à la location pour entreprises
- Synergies entre les entreprises situées in situ



Etant donné que La Pati SA a pour objectif d'implanter une patinoire provisoire de démonstration qui pourra également être utilisée par le public, une clause de non concurrence à futur sera conclue. Celle-ci stipule que « Dès qu'une patinoire répondant aux normes en vigueur à ce jour et fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIHF) pour des matchs de championnat (soit de type Olympic et dimensions de 56-60 m x 26-30m), La Pati SA ne pourra exploiter une patinoire provisoire de même dimension, afin qu'aucune concurrence ne vienne pénaliser l'exploitation de la nouvelle patinoire permanente », ceci en regard des projets prévus sur la future zone sportive. Ainsi, une fois la patinoire fixe installée sur la zone sportive, la patinoire provisoire sera démontée et sa surface sera dédiée à du stockage.

A noter que la patinoire provisoire sera exclusivement exploitée par La Pati SA. Des éventuels prix préférentiels pour les habitants sont à négocier via la signature d'une convention. Cependant, cet aspect n'est pas inclus dans le présent préavis et ne constitue pas une condition à la création du DDP.

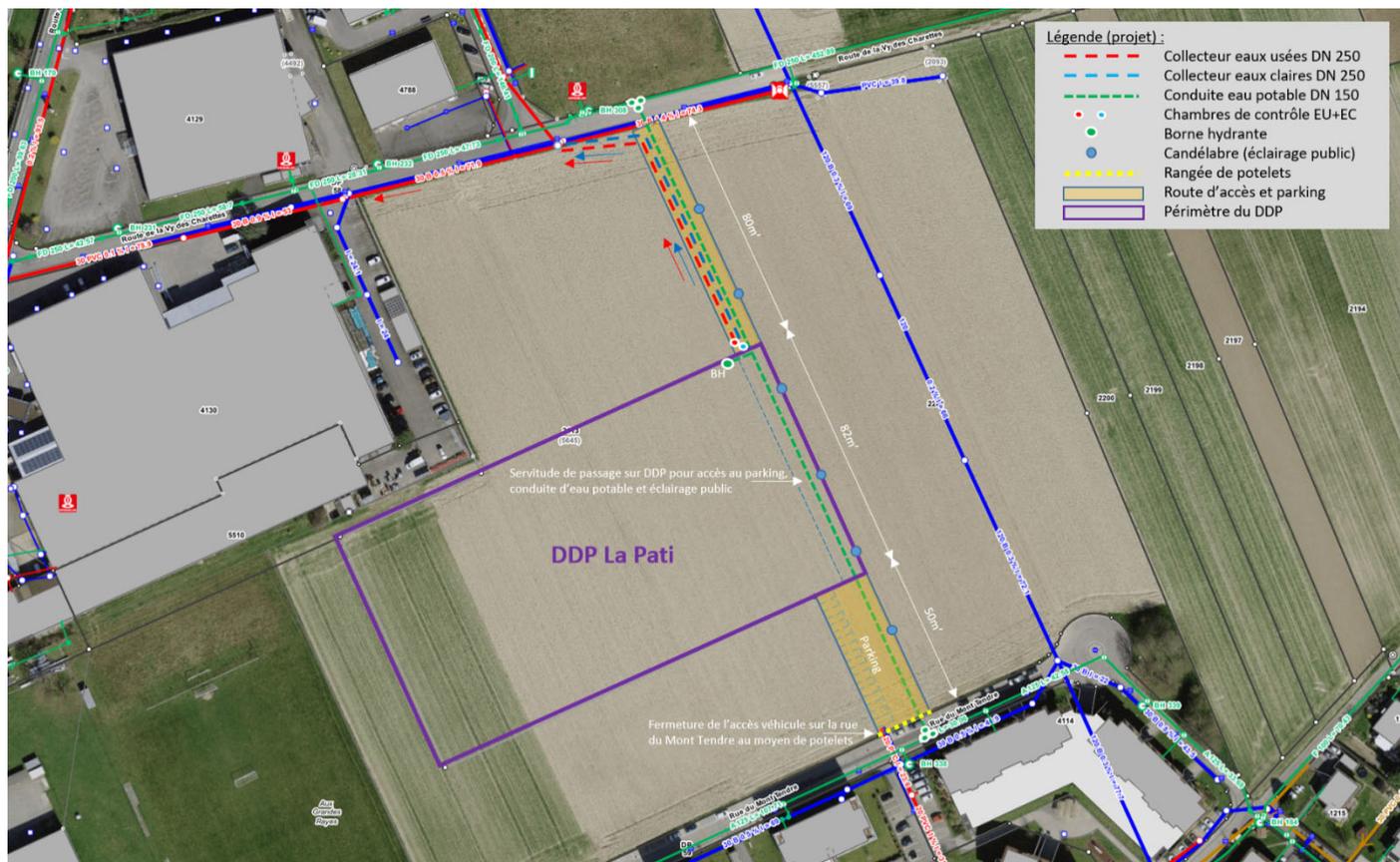
Enfin, dans une patinoire, le froid produit par les machines réfrigérantes génère d'importants rejets thermiques. D'un point de vue environnemental, un des défis tient au fait que la production de chaleur et la production de froid doivent interagir de manière optimale et permettre l'amélioration de l'efficacité. Le projet de La Pati SA se trouvant dans le périmètre du futur chauffage à distance communal (CAD) figurant dans la stratégie énergétique territoriale, la chaleur émise par la production de froid pourrait tout ou en partie être facilement valorisée par injection dans le réseau de distribution de chaleur du CAD.

5.4. Mobilité

Comme démontré dans le projet d'implantation, des places de parc seront aménagées aux abords du bâtiment de La Pati SA. Celles-ci seront utilisées par le personnel de l'entreprise en journée et seront disponibles hors des horaires de travail pour le public. De plus, La Pati SA prendra contact avec les commerces et entreprises des alentours afin de convenir d'une utilisation de places de parc en dehors des horaires d'ouverture desdites commerces et entreprises. Enfin, la Place des Tireurs à la Cible, située à proximité, pourra également accueillir les véhicules des utilisateurs de la patinoire, car une liaison de mobilité douce est créée entre la rue du Mont-Tendre et la zone de la patinoire.

- conduite d'alimentation en eau potable et défense incendie FD DN 150, d'une longueur d'environ 230 m, raccordée sur la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre. Pour permettre le bouclage du réseau (pas d'eau stagnante), la conduite traversera le DDP de La Pati SA. Une servitude devra être établie ;
- réseau d'assainissement des eaux EU+EC, d'une longueur d'environ 110 m, raccordé sur les collecteurs existants situés dans la route de la Vy des Charettes.

La réalisation de ces infrastructures est à charge de la Commune (équipement de parcelle), et se trouve entièrement sur le domaine public. Elle sera bien entendu effectuée à l'obtention du prêt de construction octroyé par un établissement bancaire en faveur de La Pati SA. Les aménagements routiers (accès et trottoir) se trouvant sur la surface du DDP (voir plan ci-dessous) seront financés par La Pati SA.



6.1. Coûts des travaux

Pos. n°	Description	Unité	Quantité	Prix Fr.	Montant Fr.
1	Route d'accès à La Pati SA Longueur : 80 m Largeur, sans trottoir : 7 m Reprise des EC Couche de support + tapis bitumineux	m ²	560	260.—	145'600.—
2	Route d'accès au parking Longueur : 50 m Largeur, sans trottoir : 7 m Reprise des EC Couche de support + tapis bitumineux	m ²	350	260.—	91'000.—
3	Trottoir côté accès à La Pati SA Longueur : 80 m Largeur : 2 m Bordure de délimitation Couche de support + tapis bitumineux	m	80	750.—	60'000.—

4	Trottoir côté parking Longueur : 50 m Largeur : 2 m Bordure de délimitation Couche de support + tapis bitumineux	m	50	750.—	37'500.—
5	Parking Longueur : 50 m Largeur, sans trottoir : 8 m Reprise des EC Finition revêtement bitumineux	m ²	400	230.—	92'000.—
6	Collecteur EU+EC Longueur : 80 + 30 m Profondeur moy : 2 m Collecteur EU : DN 250 Collecteur EC : DN 250 Chambre EU : 2 pièces Chambre EC : 2 pièces	m	110	700.—	77'000.—
7	Conduite d'eau + défense incendie Longueur : 230 m Profondeur moy : 1.3 m Conduite : FD DN 150	m	230	280.—	64'400.—
8	Sondages et traversées de routes	gl	1	20'000.—	20'000.—
9	Robinetterie Vannes à 3 voies : 2 pièces BH + vanne : 1 Vanne de prise : 2	gl	1	18'000.—	18'000.—
10	Eclairage public (6 m) Socles, tubes et candélabres Raccordements à l'existant Taxes fixes	pc gl gl	6 1 6	4'000.— 3'500.— 600.—	24'000.— 3'500.— 3'600.—
11	Marquage et signalisation Route et places de parc	gl	1	8'000.—	8'000.—
	Total des travaux TTC				644'600.—
	Divers et imprévus				55'000.—
	Crédit technique ing. + géom. ~ 14%				95'000.—
	Frais divers				5'400.—
	TOTAL GENERAL TTC				800'000.—

7. Récapitulation des coûts et financement

7.1. Assainissement des eaux

Récapitulation des coûts

Pos. n° 6 / Collecteurs EU+EC Fr. 77'000.—

Crédit technique, divers + imprévus, etc. Fr. 18'563.—

Total assainissement TTC Fr. 95'563.—

Financement

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 95'563.— TTC relative à l'assainissement des eaux par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées n° 9.280.4630 « Egouts-épuration : travaux futurs ».

7.2. Adduction d'eau potable

Récapitulation des coûts

Pos. n° 7 / Conduite d'eau + défense incendie	Fr.	64'400.—
Pos. n° 8 / Sondages et traversées de routes	Fr.	20'000.—
Pos. n° 9 / Robinetterie et borne hydrante	Fr.	18'000.—
Crédit technique, divers + imprévus, etc.	Fr.	<u>24'687.—</u>

Total adduction d'eau TTC **Fr. 127'087.—**

Les travaux de pose des conduites d'eau potable seront effectués par le secteur communal des eaux et sont estimés à Fr. 7'087.— TTC.

Une subvention de l'ECA peut être attendue, d'un montant estimé à Fr. 10'000.—.

Financement

Il est prévu de financer ces travaux par les fonds disponibles en trésorerie. Ceci n'entraîne aucune incidence sur le plafond d'endettement.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 127'087.— TTC relative à l'adduction d'eau, montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées n° 9.280.8100 « Eaux : travaux futurs ».

7.3. Travaux routiers

Récapitulation des coûts

Pos. n° 1 / Route d'accès à La Pati SA	Fr.	145'600.—
Pos. n° 2 / Route d'accès au parking	Fr.	91'000.—
Pos. n° 3 / Trottoir côté accès parking	Fr.	60'000.—
Pos. n° 4 / Trottoir côté parking	Fr.	37'500.—
Pos. n° 5 / Parking	Fr.	92'000.—
Pos. n° 10 / Eclairage public	Fr.	31'100.—
Pos. n° 11 / Marquage et signalisation	Fr.	8'000.—
Crédit technique, divers + imprévus, etc.	Fr.	<u>112'150.—</u>

Total travaux routiers TTC **Fr. 577'350.—**

Financement

Pour financer ces travaux, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 24/2016). En prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 577'350.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne, ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués se situeraient aux environs de Fr. 63'827'000.—.

La Municipalité prévoit d'amortir cet investissement sur une durée de 25 ans.

7.4. Frais de fonctionnement annuels

Amortissement :	4 % de Fr. 577'350.—	Fr.	23'094.—
Intérêts :	2 % de Fr. 577'350.—	Fr.	<u>11'547.—</u>
Total annuel à charge de la Commune (TTC)		Fr.	<u>34'641.—</u>

8. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 30/2021 de la Municipalité du 17 novembre 2021 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de La Pati SA un droit distinct et permanent (DDP), d'une durée de 50 ans, sur une surface de 11'500 m², sur la parcelle RF n° 2113, feuillet n° 5645 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les redevances annuelles suivantes :
- 1^{ère} et 2^e années : Fr. 5.25/m² ;
- 3^e et 4^e années : Fr. 6.—/m² ;
- 5^e et 6^e années : Fr. 6.75/m² ;
- dès la 7^e année : Fr. 7.50/m² ;
- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à réaliser les infrastructures (adduction d'eau potable, assainissement des eaux, travaux routiers), sur la surface du DDP situé entre la route de la Vy des Charettes et la rue du Mont Tendre, pour un montant de Fr. 800'000.— (TTC), montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, ainsi que la subvention attendue de l'ECA ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 95'563.— (TTC) relatif à l'assainissement des eaux, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.4630 « Egouts et épuration : travaux futurs » ;

- Article 5** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 120'000.— (TTC) relatif à l'adduction d'eau potable (Fr. 127'087.— – Fr. 7'087.—) par les fonds disponibles en trésorerie ;
- Article 6** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 127'087.— (TTC), relatif à l'adduction d'eau potable, dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA ainsi que la subvention attendue de l'ECA, par un prélèvement sur le fonds alimenté par les recettes affectées au compte n° 9280.8100 « Eaux : travaux futurs » ;
- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à financer le montant de Fr. 577'350.— TTC et à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 577'350.— TTC et de l'amortir sur une durée de 25 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 17 novembre 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexe : projet d'acte de création du DDP

Municipaux délégués : M. Eric Küng

M. Jacques Henchoz

Projet du 22 octobre 2021/EC

- Plan et tableau de mutation établis par un géomètres (Commune)

DROIT DE SUPERFICIE

Par devant **Elio Civitillo, notaire**, pour le Canton de Vaud,
avec étude à Aubonne,
comparaissent :

d'une part :

le constituant du

droit :

La **Commune de Payerne**, représentée par son syndic *** et sa secrétaire municipal ***, tous deux domiciliés à Payerne, qui l'engagent valablement par leur signature collective à deux conformément à la Loi sur les Communes, et dont l'extrait certifié conforme du procès-verbal du Conseil communal de Payerne, séance du ***, est ci-annexée.

et d'autre part :

le bénéficiaire du

droit :

La Pati SA, société anonyme dont le siège est à Gibloux, représentée par son unique administrateur Antoine Descloux, qui l'engage valablement par sa signature individuelle.

I.

Exposé :

a)

La Commune de Payerne est propriétaire du droit distinct et permanent 5645 dont la désignation est la suivante :

Description de l'immeuble

Commune politique:	5822 Payerne
Tenue du registre foncier:	fédérale
Numéro d'immeuble:	5645
Forme de registre foncier:	fédérale
E-GRID:	CH 85108 30845 80
DDP:	(D) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 30.04.2098 ID.006-2018/003582 à charge de B-F Payerne 5822/2113

Surface: 22'222 m², numérique
 Mutation: 22.06.2018 006-2018/5961/0 Immatriculation de DDP
 Autre(s) plan(s)::
 No plan:: 13
 Surfaces partielles grevées:
 Désignation de la situation: Aux Grandes Rayes
 rue du Mont-Tendre
 Couverture du sol: Champ, pré, pâturage, 22'222 m²
 Bâtiments/Constructions:
 Mention de la mensuration officielle:
 Observation:
 Feuillet de dépendance:
 Estimation fiscale: 0.00 2018 (31.07.2018)

Propriété

Propriété individuelle

Payerne la Commune, Payerne

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(s)

Charges foncières

Aucune

Annotations

22.06.2018 006-2018/5961/0 (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour
 du droit de superficie ID.006-2018/003584

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage

22.06.2018 006-2018/5961/0Affichage Document
 Hypothèque nominative, Fr. 268'095.00, 1er rang,
 Rente du droit de superficie, ID.006-2018/000858, Droit
 de gage individuel
 Créancier hypothécaire Confédération suisse, Berne

Note :

Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas
 mentionnées au registre foncier.

Il s'agit notamment de celles qui découlent des dispositions sur
 la police des constructions ou sur les rapports de voisinage.

c)

Il grève l'immeuble 2113 de Payerne dont la désignation est la
 suivante :

Description de l'immeuble

Commune politique:	5822 Payerne	
Tenue du registre foncier:	fédérale	
Numéro d'immeuble:	2113	
Forme de registre foncier:	fédérale	
E-GRID:	CH 13839 84530 24	
Surface:	55'639 m ² , numérique	
Mutation:	23.08.2012 003-2012/1645/0 Division de bien-fonds - 1294 m ² à P. 5510; - 3 m ² arrondi 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95	
Autre(s) plan(s)::	7, 8, 13	
No plan::	14	
Désignation de la situation:	Rue du Mont-Tendre 1 Aux Grandes Rayes	
Couverture du sol:	Bâtiment(s), 4116 m ² Champ, pré, pâturage, 31'956 m ² Jardin, 19'567 m ²	
Bâtiments/Constructions:	Bâtiment, B68, 4116 m ²	
Mention de la mensuration officielle:		
Observation:		
Feuillet de dépendance:		
Estimation fiscale:	1'277'000.00	2018 (30.07.2018)

Propriété

Propriété individuelle

Confédération suisse, Berne

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

14.03.1985 003-108579	(C) Exploitation : restriction au droit d'exploitation ID.003-2003/003083
15.06.1994 003-122460	(C) Canalisation(s) : Câble électrique ID.003- 2003/001767 en faveur de Groupe E SA, Fribourg
22.06.2018 006-2018/5961/0	(C) DDP Superficie - DDP, jusqu'au 30.04.2098 ID.006-2018/003582 en faveur de DDP Payerne 5822/5645

Charges foncières

Aucune

Annotations

22.06.2018 006-2018/5961/0 (C) Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.006-2018/003584

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage	22.06.2018 006-2018/5961/0Affichage Document Hypothèque nominative, Fr. 268'095.00, 1er rang, Rente du droit de superficie, ID.006-2018/000858, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Confédération suisse, Berne
-----------------------	---

Note : Certaines restrictions de la propriété foncière ne sont pas mentionnées au registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent découler des dispositions sur la police des constructions et sur les rapports de voisinage.

c) Les parties souhaitent constituer un droit de superficie au second degré sur le droit de superficie 5645 de Payerne.

Convention : Ceci exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

I.

Servitude

personnelle : Ils constituent une servitude personnelle de
Intitulé : **Superficie.**
Bases légales : Articles sept cent septante-neuf à sept cent septante-neuf l) du Code civil.
Bénéficiaire : La Pati SA.
Fonds grevé : La parcelle 5645 de Payerne.
Assiette : Cette servitude s'exercera sur une surface de onze mille cinq cents mètres carrés (11'500 m²), entourée de liseré rouge sur le plan spécial daté et signé des parties en cet instant.
Le plan et le tableau de mutation sont déposés au Registre foncier à l'appui des présentes.
Auteur des plans : ***
Date des plans. Le ***
Durée : Le présent droit est accordé pour une durée de cinquante ans (50 ans) dès ce jour, soit jusqu'au

Immatriculation : Le présent droit de superficie sera immatriculé au registre foncier à titre de droit distinct et permanent tel qu'il figure sur le

tableau de mutation et portera le numéro d'immeuble *** de Payerne.

Exercice du droit :

Sur toute la surface du droit de superficie, soit onze mille cinq cents mètres carrés (11'500 m²), la superficiaire peut procéder à tous travaux de construction, de transformation et de démolition de tout bâtiment, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, notamment celles résultant de la loi sur la police des constructions et l'aménagement du territoire et du règlement communal sur la police des constructions, et notamment la construction de locaux administratifs et d'exposition, d'ateliers et dépôts et d'une patinoire et ses installations annexes et accessoires.

Rente:

Les parties fixent le montant de la redevance annuelle comme suit :

- pour la première et la deuxième année, à cinq francs et vingt-cinq centimes le mètre carré (fr. 5.25/m²) ;
- pour la troisième et la quatrième année, à six francs le mètre carré (fr. 6.--/m²) ;
- pour la cinquième et la sixième année, à six francs et septante-cinq centimes le mètre carré (fr. 6.75/m²) ;
- dès la septième année, à sept francs et cinquante centimes le mètre carré (7.50/m²).

Payable à l'avance le premier de chaque trimestre, la première fois le premier janvier suivant la délivrance du permis d'exploiter.

Cession et
transmissibilité:

Le présent droit de superficie est cessible et transmissible, sous réserve de l'approbation préalable de la superficiante.

Obligations du
superficiaire :

Pendant toute la durée du droit, le superficiaire doit :

- entretenir convenablement les constructions et installations érigées, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, tout transfert de propriété ou opération dont le résultat serait le transfert du pouvoir de disposition réel et/ou économique (soit la modification de l'actionariat dans la société superficiaire) de l'immeuble;
- soumettre à l'approbation préalable de la superficiante, toute location ou sous-location totale ou partielle de la surface grevée.

Approbation

préalable :

Pour les cas où elle est prévue, la superficière avertira la superficiante, par lettre recommandée contre signature, de son intention.

Elle fournira les indications qui seront nécessaires à la détermination de la superficiante, selon les renseignements préalables qu'elle lui aura communiqués.

Celle-ci se déterminera dans un délai de trente jours dès la notification.

Elle pourra s'opposer valablement à l'opération envisagée si :

- les nouveaux bénéficiaires du droit sont insolvable ;
- les nouveaux bénéficiaires ou les locataires n'ont pas une activité conforme à celle prévue par la zone ;
- les nouveaux bénéficiaires ne reprennent pas toutes les obligations découlant des présentes.

Non concurrence :

Dès qu'une patinoire répondant aux normes en vigueur à ce jour et fixées par la Suisse Ice Hockey Federation (SIHF) pour des matches de championnat (soit de type Olympic et dimensions de 56-60 mètres x 26-30 mètres), aura été mise en exploitation sur le territoire de la Commune de Payerne, la Pati SA ne pourra plus exploiter de patinoire de même nature sur la surface objet du droit de superficie.

Dans ce cadre, La Pati SA devra cesser toute exploitation de sa patinoire de même nature dans un délai de trente (30) jours dès la réception d'un courrier recommandé que lui aura adressé la Commune de Payerne.

Retour des constructions

à l'échéance et

indemnité :

Si à l'échéance, le droit de superficie n'est pas prolongé ou reconduit, la superficière devra une indemnité à la Pati SA, équivalente à la valeur des bâtiments et autres aménagements au jour de l'échéance du droit.

En cas de désaccord entre les parties, l'indemnité sera fixée par un expert choisi d'entente entre les parties, ou à défaut d'entente, par le Président du Tribunal cantonal du Canton de Vaud, à la requête de l'une ou l'autre des parties, sans recours possible.

Les frais d'expertise et ceux qui en découlent seront à la charge de la Commune de Payerne.

Cette indemnité sera payable au plus tard au jour de la

radiation du droit de superficie.

Radiation du droit : Les comparants s'engagent d'ores et déjà à signer tous documents nécessaires à la radiation du droit au registre foncier.

Les frais de radiation et ceux qui en découlent seront à la charge de la Commune de Payerne.

Retour anticipé
des constructions :

1. Conditions :

Si la superficiaire excède gravement son droit réel ou ne respecte pas les obligations qui lui incombent aux termes des présentes, la superficiante pourra résilier, un an après une mise en demeure restée sans effet, le présent droit de superficie, pour la fin d'une année civile.

La résiliation pourra également intervenir, sans aucun délai, si le superficiaire est l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Le superficiaire peut résilier le droit de superficie moyennant un préavis d'une année pour la fin d'une année civile, si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible.

2. Exercice :

En cas de résiliation, les obligations des parties seront les mêmes que celles prévues ci-dessus sous « Retour des constructions à l'échéance et indemnité », l'indemnité pouvant être réduite en application de l'article 779g du Code civil, les parties convenant d'ores et déjà d'une réduction forfaitaire de dite indemnité de trente pour cent (30%).

3. Radiation du droit :

Les comparantes s'engagent d'ores et déjà à signer tous documents nécessaires à la radiation du droit au registre foncier.

Travaux et impenses :

Afin de faciliter la fixation des indemnités prévues ci-dessus, la superficiaire fera connaître à la superficiante, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des travaux et impenses à plus-values, à l'exclusion des frais d'entretien.

Droit de préemption
légal :

Il s'exerce selon les dispositions de l'article six cent huitante-deux alinéa deux du Code civil.

Responsabilité du
superficiaire :

La superficiaire assume seul toutes les obligations et les responsabilités de droit privé découlant des constructions et aménagement à effectuer sur la surface grevée.

Elle répond seule à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code civil.

Droit de contrôle :

La superficiante pourra faire inspecter les lieux en tout temps. Elle avertira la superficiaire, par écrit, trois mois à l'avance au moins, l'inspection ayant lieu pendant les heures normales de travail.

Contributions :

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge de la superficiaire.

Etat des droits et charges et équipements:

La superficiante s'engage à réaliser et exécuter tous travaux d'équipements et à constituer tous droits rendus nécessaires par l'exercice du droit de superficie, jusqu'en bordure de la surface d'emprise du droit de superficie, et notamment à :

- créer la route d'accès et les passages nécessaires permettant l'accès aux voitures, aux cycles et aux piétons et installer toute signalisation découlant de la législation en la matière;
- amener l'eau potable et installer l'éclairage public (y compris le câblage et toutes les infrastructures y relatives nécessaires).

La superficiaire procédera à ses frais et sous sa seule responsabilité, à :

- l'amenée et l'installation de l'électricité jusqu'à une station transformatrice/armoire électrique, avec une puissance minimale de cinq cents (500) ampères;
- l'amenée de tous les services nécessaires (téléphone, télé-réseau, gaz, et caetera) jusqu'et y compris les points de raccordements/vannes ou autres et la création des installations d'égouts (évacuation des eaux claires et usées) jusqu'et y compris les regards de raccordement;
- créer les routes et passages pour véhicules et piétons et installer la signalisation nécessaire, sur la surface objet du droit de superficie,

la superficiante s'engageant à favoriser et simplifier tant que faire se peut l'exécution des travaux nécessaires en fonction des exigences des différents services.

Prolongation-reconduction :

Au plus tard deux ans avant l'échéance du droit, les

contractants pourront convenir de la prolongation ou de la reconduction du droit en tout temps, pour une durée à déterminer.

II.

Divers :

Frais : La Pati SA supporte seule tous les frais des présentes et ceux qui en découlent.

Election de droit et de for :

Les parties conviennent que seul le droit suisse est applicable et que tous les litiges pouvant survenir entre elles au sujet de l'existence, la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent contrat ou de tout accord connexe, qu'il survienne avant ou après l'expiration du présent contrat, devront exclusivement être portés devant l'autorité ordinaire compétente ayant pouvoir de juridiction au lieu de situation de l'immeuble.

Inscriptions requises :

1. Servitude personnelle : Superficie en faveur de La Pati SA (IDE-CHE-112.297.037), à Gubloux
2. Immatriculation de la dite à titre de droit distinct et permanent.
3. Annotation : Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie.

Procuration : Les comparantes donnent procuration au notaire soussigné, afin d'apporter au présent acte, aux expéditions et aux copies destinées à des registres officiels, toutes les corrections nécessaires à l'inscription, à la condition qu'elles en soient informés simultanément.

Dont acte, lu par le notaire aux comparantes, qui l'approuvent et le signent, séance tenante, à **Aubonne, le**