



Au Conseil communal
De et à
1530 Payerne

PAYERNE, le 26 octobre 2021

Rapport de la Commission des finances

Préavis n° 14/2021

Création d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) sur la parcelle RF no 2113, feuillet 5645, en faveur de La Pati SA et demande de crédit pour la réalisation des infrastructures y relatives

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Conformément à l'art. 53 alinéa 4, lettre d du Règlement du Conseil communal, la Commission des finances (ci-après : « CoFin ») vous fait part de son avis sur le préavis cité en titre, adopté par la Municipalité le 23 juin 2021.

Pour ce faire, la CoFin s'est réunie six fois, une fois en présence de Monsieur le Syndic Eric Küng et de Messieurs Descloux et Oberson de la société la Pati SA. Nous les remercions pour leur disponibilité.

Préambule

La CoFin se posait principalement deux questions concernant ce préavis :

- Est-ce que l'investissement de CHF 800,000 est en règle (article 2-8 de la décision) ?
- Quels sont les risques financiers pour la commune en signant un DDP en faveur de la société La Pati SA (article 1 de la décision) ?



Analyse

Investissement de CHF 800,000 :

La CoFin ne voit aucun problème quant à l'investissement de CHF 800,000, ni au sujet de la distribution entre les secteurs ni sur l'amortissement. Le financement de cet investissement est utilisé en partie sur les fonds disponibles mais également par le biais d'un emprunt.

DDP en faveur de la société La Pati SA :

En premier lieu, la CoFin vous informe que le DDP présenté en annexe au préavis a été retravaillé à plusieurs reprises. La version sur laquelle nos remarques sont basées a été actualisée et se trouve en annexe au présent rapport.

La CoFin souhaiterait partager les points suivants concernant le DDP :

À la page 4 du préavis, sur le tableau du centre, nous observons une erreur de calcul. Le montant dès la 7^e année devrait être de CHF 86,250 plutôt que de CHF 80,500.

Selon le préavis 15/2017, la commune doit payer pour la totalité du terrain (22,222m²) une rente annuelle de CHF 89,365. Le montant correspondant pour les 11.500m² du sous-DDP est de CHF 46,247. Selon les redevances fixées avec La Pati SA, la commune est en tous les cas gagnante.

Le DDP avec Armasuisse durera 80 ans (jusqu'en 2098). Le sous-DDP avec La Pati SA durera quant à lui « seulement » 50 ans (jusqu'en 2071). Difficile de savoir quelle en sera la situation dans 50 ans mais, si elle est encore identique, il sera facilement envisageable de prolonger le sous-DDP.

La patinoire que La Pati SA va construire répond aux normes en vigueur et des matchs de championnats pourront y être disputés. Lorsque la commune construira sa propre patinoire, qui répondra également aux normes en vigueur, La Pati SA ne pourra plus exploiter sa propre patinoire. Cette clause de non concurrence est incluse dans le droit de superficie et évite l'exploitation à des fins commerciales d'une deuxième patinoire à Payerne.

Les étapes 1-3 vont engendrer des investissements de plus de CHF 15mio. La Pati SA sera responsable du financement de ces montants et sera également propriétaire de ces investissements. Qui paiera quel montant à la fin du DDP ou si La Pati SA devait tomber en faillite ?



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

Le contrat est clair pour l'échéance du droit. La commune doit payer la valeur actuelle et si on ne trouve pas cette valeur, c'est un expert qui la fixe.

- *« Si la superficiante 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 superficiante est l'objet d'une des procédures de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

Le superficiante 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. »

En cas de résiliation anticipée, la commune devra aussi payer la valeur actuelle des bâtiments et autres aménagements, mais elle pourra faire une déduction de 30% selon les termes du DDP et en application de l'article 779g du Code civil. Si La Pati SA venait à tomber en faillite à la fin des investissements (par exemple dans 5 ans), il y aurait un risque financier pour la commune. Celle-ci devrait reprendre les investissements faits à la valeur actuelle (avec déduction). La CoFin estime que ce risque est faible et même dans le pire des cas ce ne serait pas de l'argent perdu puisque la commune obtiendrait les bâtiments en contrepartie. Quoiqu'il en soit, ces investissements ne se feront pas sans un prêt bancaire demandé par La Pati SA. La CoFin estime dès lors que si une banque accepte de prêter les montants indiqués, la commune peut s'engager sans prise de risque exagérée.

Par contre, il n'est pas tout à fait clair à partir de quelle date La Pati SA pourrait faire une résiliation anticipée. Les termes « si les pertes cumulées rendent l'exploitation impossible » laissent une certaine marge de manœuvre. Il est dommage que des termes plus clairs n'aient pas été choisis.

Malgré le léger risque, la CoFin est quand même très satisfaite que la commune de Payerne obtienne une patinoire en n'investissant que très peu d'argent.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Commission des finances vous propose, à l'unanimité, de voter les résolutions suivantes :



Le Conseil communal de Payerne

- vu** le préavis n° 14/2021 de la Municipalité du 23 juin 2021 ;
- ouï** le rapport de la Commission des Finances ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

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 no 2113, feuillet no 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 affectés au compte no 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 affectés au compte no 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 croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments dévoués.

La Commission des finances :

Lionel Voinçon

Président

Sarah Neuhaus

Membre

Jean-François Rossier

Membre

Vania Silva

Membre

Pascal Perrino

Membre

Stéphanie Savary

Membre

Urs Berchtold

Vice-président -
rapporteur

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 superficiaire.

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 superficiaire, 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 superficiaire, 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 Gibloux
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**