



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL URGENT N° 21/2012

Le 12 décembre 2012

Concerne :

Octroi d'un droit de superficie à la place des Anciens-Fossés en faveur de la société du Parking des Remparts SA, parcelle N° 59

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1) Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la société du Parking des Remparts SA sur la place des Anciens-Fossés pour une durée d'environ 52 ans.

2) Rappel historique

En date du 29 juin 2011, le Conseil communal acceptait la prise de participation de la Commune à la réalisation du parking souterrain de 242 places environ à la place des Anciens-Fossés pour un montant de Fr. 6'935'000.00.

Il figurait notamment dans le préavis la participation au capital-actions d'un montant de Fr. 1'200'000.00. Le solde concernait les travaux de construction.

Le Conseil communal acceptait également la cadastration du domaine public 1010 et 1127 pour la transférer au chapitre privé communal, soit à la parcelle n° 59, ceci afin d'avoir la possibilité d'accorder ultérieurement un droit de superficie à la société du Parking des Remparts SA.

Bien qu'il était stipulé dans le préavis N° 11/2011, à la page 7/16 au chapitre 5 « Le foncier », qu'un droit de superficie devait être accordé, cette demande n'a pas été formulée telle qu'elle aurait dû l'être dans les conclusions. Bien que l'on ait pu admettre de fait que le Conseil communal accordait un droit de superficie, M. le Conseiller communal Jean-Yves Schmidhauser interpellait la Municipalité sur cette question.



Par conséquent, et afin de respecter le cadre formel, nous nous permettons de solliciter votre Conseil pour l'octroi de ce droit de superficie, ceci quand bien même il concerne un ouvrage en sous-sol et que la surface au-dessus reviendra de facto à l'usage de la population.

3) Droit de superficie

Comme mentionné auparavant, il s'agit d'accorder un droit de superficie à la société du Parking des Remparts SA, constituée formellement le 13 juillet 2012, sur la parcelle N° 59 du cadastre de la Commune de La Tour-de-Peilz pour une assiette d'environ 2'767 m².

La durée prévue de ce droit est de 52 ans pour une redevance de Fr. 25'000.00/an. Un contrat de reprise de bien, annexé au présent préavis, a été établi à cet effet dans l'acte constitutif de la société.

Nous joignons également le rapport de fondation dûment signé par toutes les parties et le notaire, dans lequel est stipulée, une nouvelle fois, la reprise de bien de ce droit de superficie.

Dès l'approbation par votre Conseil de ce droit de superficie, ce dernier sera bien entendu authentifié devant un notaire dans les jours qui suivent.

4) Les intervenants

Les documents authentiques ont été établis d'entente avec Me Olivier Klunge, avocat, et Me Philippe Crottaz, notaire. Ces derniers ont été mandatés par les futurs protagonistes de la société du Parking des Remparts SA.

CONCLUSION

En conclusion, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal urgent N° 21/2012,
- ouï le rapport de la Commission des finances chargée d'examinée le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



PRÉAVIS MUNICIPAL URGENT N° 21/2012

décide :

- a) d'approuver l'octroi d'un droit de superficie d'environ 2'767 m² d'une partie de la parcelle N° 59, propriété du domaine communal à la société du Parking des Remparts SA, ceci pour une durée de 52 ans et pour une redevance de Fr. 25'000.00/an ;
- b) de demander à la Municipalité d'entreprendre toutes les démarches utiles.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le syndic : Le secrétaire adj. :


Lyonel Kaufmann


Didier Erard

Délégué municipal : M. Frédéric Grognuz

Adopté par la Municipalité le 5 novembre 2012

Annexes : - contrat de reprise de bien
- rapport de fondation
- acte constitutif de droit de superficie





CONTRAT DE REPRISE DE BIENS

Les soussignés, qui sont :

- 1.- la **COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ**, ici représentée par Lyonel Kaufmann, syndic, et Pierre-André Dupertuis, secrétaire municipal, lesquels agissent en vertu de la décision prise par le Conseil communal de La Tour-de-Peilz dans sa séance du 2 novembre 2011,
- 2.- **COOP GENOSSENSCHAFT**, société coopérative dont le siège est à Bâle, ici représentée par Nicolas Kirsch, domicilié à Saint-Livres et Riet Steiger, domicilié à Bâle, lesquels agissent en vertu d'une procuration du 4 juin 2012 ci-annexée,
- 3.- **SOCIETE COOPERATIVE MIGROS VAUD**, société coopérative dont le siège est à 1024 Ecublens, ici représentée par représentée par Marc Genoud et Marc Schaefer, respectivement membre de la direction et directeur de cette société qu'ils engagent par leur signature collective,

agissant en qualité de fondateurs de la société anonyme

Parking des Remparts SA

en formation, dont le siège sera à La Tour-de-Peilz,

déclarent ce qui suit.

- I -

La société envisage de devenir titulaire d'un droit distinct et permanent de superficie, d'une durée initiale d'environ 52 ans, l'échéance du droit étant fixée au 31 décembre 2064, grevant le futur immeuble feuillet 59 du cadastre de la Commune de La Tour-de-Peilz, propriété de la Commune. Sur l'assiette du droit, d'une surface d'environ 2'767 m², la société envisage d'ériger un parking souterrain.

La redevance du droit de superficie sera fixée à fr. 25'000.- par année.

Les dispositions particulières du droit de superficie ressortiront de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie qui sera instrumenté par le notaire Philippe Crottaz, à Vevey, ou l'un de ses associés.

- II -

Les soussignées certifient connaître les conséquences financières de la reprise de biens envisagées, notamment quant au montant des travaux de constructions et celui de la rente de superficie.

- III -

Si la constitution de la société n'aboutit pas d'ici au 31 décembre 2012, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, les soussignées étant libérées de tout engagement.

Dans ce cas, les frais du présent contrat et ceux engagés en vue de la constitution de la société seront supportés par les soussignées, solidairement entre elles.

Ainsi fait en un seul exemplaire, à La Tour-de-Peilz, le 13 juillet 2012.

Commune de La Tour-de-Peilz



Coop Genossenschaft

Société coopérative Migros Vaud

Légalisation No 22'383.- _____

Le soussigné **ROLAND NIKLAUS**, notaire à Oron-la-Ville (Commune d'Oron) pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-contre en sa présence au nom de la société coopérative **Coop Genossenschaft**, dont le siège est à Bâle, par Messieurs Nicolas **Kirsch**, domicilié à Saint-Livres et Riet **Steiger**, domicilié à Bâle, lesquels agissent en vertu d'une procuration du 4 juin 2012 et au nom de la société coopérative **Société Coopérative Migros Vaud**, dont le siège est à Ecublens (Vaud), par Messieurs Marc **Genoud** et Marc **Schaefer**, respectivement membre de la direction et directeur de cette société qu'ils engagent par leur signature collective, lesquels ont justifié de leur identité par la présentation de pièces officielles. _____

VEVEY, le TREIZE JUILLET DEUX MILLE DOUZE. _____



L NIK



RAPPORT DE FONDATION

Les soussignées, qui sont :

- 1.- la **COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ**, ici représentée par Lyonel Kaufmann, syndic, et Pierre-André Dupertuis, secrétaire municipal, lesquels agissent en vertu de la décision prise par le Conseil communal de La Tour-de-Peilz dans sa séance du 2 novembre 2011,
- 2.- **COOP GENOSSENSCHAFT**, société coopérative dont le siège est à Bâle, ici représentée par Nicolas Kirsch, domicilié à Saint-Livres et Riet Steiger, domicilié à Bâle, lesquels agissent en vertu d'une procuration du 4 juin 2012 ci-annexée,
- 3.- **SOCIETE COOPERATIVE MIGROS VAUD**, société coopérative dont le siège est à 1024 Ecublens, ici représentée par représentée par Marc Genoud et Marc Schaefer, respectivement membre de la direction et directeur de cette société qu'ils engagent par leur signature collective,

se référant au contrat de reprise de biens signé ce jour,

agissant en qualité de fondateurs de la société anonyme

Parking des Remparts SA

en formation, dont le siège sera à La Tour-de-Peilz,

déclarent ce qui suit.

I.- REPRISE DE BIENS

La société envisage de devenir titulaire d'un droit distinct et permanent de superficie, d'une durée initiale d'environ 52 ans, l'échéance du droit étant fixée au 31 décembre 2064, grevant le futur immeuble feuillet 59 du cadastre de la Commune de La Tour-de-Peilz, propriété de la Commune. Sur l'assiette du droit, d'une surface d'environ 2'767 m², la société envisage d'ériger un parking souterrain.

La redevance du droit de superficie sera fixée à fr. 25'000.- par année.

Les dispositions particulières du droit de superficie ressortiront de l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie qui sera instrumenté par le notaire Philippe Crottaz, à Vevey, ou l'un de ses associés.

II.- ATTESTATION

Les soussignées certifient avoir examiné les conséquences financières de la reprise de biens envisagée et constatent que la société en constitution disposera des moyens suffisants la supporter.

Ainsi fait en un seul exemplaire, à La Tour-de-Peilz, le 13 juillet 2012.

Commune de La Tour-de-Peilz



Coop Genossenschaft

Société coopérative Migros Vaud

Légalisation No 22'382.-

Le soussigné **ROLAND NIKLAUS**, notaire à Oron-la-Ville (Commune d'Oron) pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-contre en sa présence au nom de la société coopérative **Coop Genossenschaft**, dont le siège est à Bâle, par Messieurs Nicolas **Kirsch**, domicilié à Saint-Livres et Riet **Steiger**, domicilié à Bâle, lesquels agissent en vertu d'une procuration du 4 juin 2012 et au nom de la société coopérative **Société Coopérative Migros Vaud**, dont le siège est à Ecublens (Vaud), par Messieurs Marc **Genoud** et Marc **Schaefer**, respectivement membre de la direction et directeur de cette société qu'ils engagent par leur signature collective, lesquels ont justifié de leur identité par la présentation de pièces officielles. _____

VEVEY, le TREIZE JUILLET DEUX MILLE DOUZE. _____



2 MIO

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE

DEVANT **PHILIPPE CROTTAZ**, notaire à Vevey pour le canton de Vaud,

se présentent _____

d'une part, _____

la **COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ**, _____

ci-après nommé « le superficiant », et ici représentée par Lyonel Kaufmann, syndic, et Pierre-André Dupertuis, secrétaire communal, lesquels agissent en vertu de la décision prise par le Conseil communal de La Tour-de-Peilz dans sa séance du 2011, l'autorisant à aliéner des immeubles à concurrence de fr. par cas sans l'autorisation du Conseil communal,

d'autre part, _____

PARKING DES REMPARTS SA, société anonyme dont le siège est à La Tour-de-Peilz,

ci-après nommée « le superficiaire » et ici représentée par et , qui engagent la société par leur signature collective,

Les comparants sont convenus de ce qui suit. _____

I.- EXPOSE PREALABLE _____

1.- La Commune de La Tour-de-Peilz est propriétaire de l'immeuble suivant.

Propriété :

Propriété individuelle _____
La Tour-de-Peilz la Commune, La Tour-de-Peilz _____

Commune: 347 La Tour-de-Peilz
 Numéro d'immeuble: 59
 Adresse(s): Grande-Rue 46, 48, 60 Place du Temple
 No plan: Place des Anciens-Fossés
 Surface: 2
 Genre(s) de nature: 11'020m2, numérisé
 Bâtiment(s): Place-jardin, 9'371m2
 Bâtiment ecclésiastique, No ECA 498, 488m2 Bâtiment de l'administration, No ECA 502, 550m2 Bâtiment scolaire, No ECA 504, 231m2 Bâtiment, No ECA 518, 38m2 Bâtiment de l'administration, No ECA 519, 315m2 Habitation avec affectation mixte, No ECA 2017, 27m2, Surface totale 358m2 (sur plusieurs immeubles)

29.10.1954 178590 Protection des monuments et des sites, IN 1000/001203

Mentions

27.02.1925 212316	Droit	Canalisation(s) d'égout, ID.2001/001809
27.02.1925 212317	Charge	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations, ID.2001/001810
27.02.1925 212317	Droit	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations, ID.2001/001810
07.05.1925 212319	Droit	Exploitation : Interdiction de café, auberge ou autre établissement public, ID.2001/001811
05.07.1967 230865/1	Charge	Passage pour piétons et tous véhicules,

Droits et charges

Servitudes

Restrictions légales

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, telles que celles découlant ou pouvant à l'avenir découler des plans d'alignement, des règles en matière de police des constructions, d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement, du Code rural et foncier, de la loi sur les routes et autres semblables, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

II.- CONSTITUTION D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

1.- OBJET DU DROIT

Se référant à un plan spécial établi à l'échelle 1 : par le géomètre officiel Claude Thurler, à La Tour-de-Peilz, le ... 2011, les comparants déclarent constituer un

DROIT DE SUPERFICIE

sous la forme d'un droit distinct et permanent qui sera immatriculé au Registre foncier, conformément à l'article 779a du Code civil suisse.

Fonds servant : Immeuble feuillet 59 de La Tour-de-Peilz. [La Commune va séparer le terrain concerné par le DDP de sa parcelle et créer une parcelle *ad hoc*.]

Bénéficiaire : Parking des Remparts SA.

Exercice : Le droit de superficie s'exerce sur la surface de 2'767 mètres carrés entourée d'un traitillé jaune sur le plan spécial précité.

2.- IMMATRICULATION

Le droit de superficie a le caractère d'un **droit distinct et permanent**.

Les parties en requièrent dès lors l'immatriculation comme immeuble au Registre foncier, conformément aux articles 779, alinéa 3 et 943 du Code civil suisse.

3.- DUREE

Le droit est concédé pour une durée d'environ 52 ans. Son échéance est fixée au 31 décembre 2064.

Les parties ou leurs ayants droit pourront convenir d'une prolongation de 30 ans ou d'une autre durée dans les formes prévues pour la constitution de ce droit. A défaut, il s'éteindra d'office à la date mentionnée ci-dessus.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire ou par le superficiaire 5 ans avant l'échéance par lettre recommandée, l'autre partie s'engageant à se prononcer dans les 2 ans qui suivent la demande. L'absence de réponse dans les délais de 2 ans vaut non-acceptation de la demande, sous réserve de la signature par les parties d'un nouvel acte authentique de prolongation du droit de superficie. En cas d'acceptation de la demande, un acte authentique de prolongation de droit de superficie sera signé par les parties.

4.- CESSIBILITE

Le droit est expressément convenu cessible et transmissible par succession universelle.

Le superficiant devra être informé, par acte écrit notifié sous pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique ou juridique projeté par le superficiaire. Il pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux mois dès réception de l'avis si le cessionnaire n'offre pas toutes les garanties quant à l'accomplissement des obligations imposées au superficiaire, ou si l'activité du cessionnaire s'écarte de celle relative à l'affectation des constructions érigées.

5.- CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Le droit permet la construction, sur son assiette

- au sous-sol : d'un parking souterrain d'un maximum de 260 places au standard actuel,
- en surface : des constructions et aménagements extérieurs que le superficiaire jugera utile, notamment les constructions permettant d'assurer l'accès au parking souterrain.

Le superficiaire s'engage à tolérer le libre accès du public au-dessus des constructions souterraines érigées par le superficiaire ainsi que les aménagements extérieurs que pourraient y faire le superficiant dans le cas de l'aménagement d'un parc public. Ledit usage et lesdites constructions se feront à l'entière responsabilité du superficiant. Ce dernier devra tolérer des restrictions d'usage en cas de travaux entrepris par le superficiaire.

La totalité du coût de construction du parking et des aménagements intérieurs/extérieurs liés audit parking et à ses accès sera prise en charge par le superficiaire, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art.

Le superficiaire s'engage à :

- ne pas changer l'affectation des constructions sans l'accord du superficiant,
- payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 13 ci-dessous, et
- ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie, ni une propriété par étages.

6.- GARANTIE

Le terrain grevé du droit est mis à la libre disposition du superficiaire dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie (sous réserve de celle prévue à l'article 7 ci-dessous), notamment en ce qui concerne la consistance et la nature du sol.

Le montant de la rente défini ci-après a été fixé en tenant compte de cette exclusion de garantie.

Le superficiaire s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur le terrain objet du droit de superficie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct et permanent.

Le superficiant s'engage à ne pas constituer sur le fonds servant d'autres servitudes ou droits de tiers rendant l'exercice du droit de superficie plus difficile ou plus onéreux sans l'accord écrit préalable du superficiaire.

Pour le surplus, le fonds servant demeure soumis aux restrictions légales et réglementaires à la propriété immobilière qui existent sans inscription au Registre foncier, notamment à celles qui résultent des législations sur les constructions et sur les routes.

7.- ENTREE EN POSSESSION ET JOUISSANCE

Le superficiaire entrera en possession et jouissance de la surface faisant l'objet du droit de superficie au moment de l'inscription au registre foncier de celui-ci.

Le superficiant certifie et garantit que ladite surface est libre de bail, d'usufruit, de tout occupant, de gage immobilier, d'hypothèque légale ou de tout autre droit de tiers.

8.- DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Dès son inscription au registre foncier, le droit de superficie comporte pour le superficiaire le droit d'ériger les constructions mentionnées au chiffre 5 ci-dessus, puis de les maintenir et y faire tous travaux de réfection, amélioration et transformation.

Le droit de superficie entraîne en revanche pour le superficiaire les obligations suivantes :

- l'obligation d'effectuer des travaux de construction dans les règles de l'art, d'assurer les constructions et installations conformément à l'usage et de les maintenir en parfait état d'entretien pendant toute la durée du droit,
- l'obligation de réaliser les travaux d'aménagements extérieurs dans les règles de l'art, notamment concernant l'accès au parking souterrain,
- la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation du parking souterrain et des aménagements extérieurs liés audit parking et à ses accès, conformément à l'article 58 du Code des obligations et dans les limites de cette disposition,
- la prise en charge de tous impôts, taxes et contributions uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements.

9.- DROIT DE PREEMPTION LEGAL

Le droit de préemption légal du superficiaire est supprimé, conformément à l'article 681, lettre b), alinéa 1 du Code civil suisse.

Cette suppression sera annotée au Registre foncier.

En revanche, le droit de préemption légal du superficiant est maintenu.

10.- EXTINCTION DU DROIT

A défaut d'entente entre parties à l'échéance du droit le 31 décembre 2064, le droit distinct et permanent de superficie s'éteindra d'office et le parking souterrain, ainsi que les autres ouvrages et installations feront retour au superficiant ou à ses successeurs dans la propriété dudit fonds, dont ils deviendront parties intégrantes.

11.- RETOUR ANTICIPE

Le superficiant se réserve le droit de mettre fin au droit de superficie en tout temps et sans délai si le superficiaire excède gravement ses droits réels ou viole gravement ses obligations légales ou contractuelles nonobstant une mise en demeure écrite à l'expiration d'une période de 60 (soixante) jours.

Il en sera de même si, en cas de transfert du droit de superficie, le superficiaire ne transmet à son successeur la totalité des obligations qui lui incombent, ou si ledit successeur ne reprend pas lesdites obligations.

En ce qui concerne les conditions de l'exercice du droit de retour, les parties se réfèrent aux articles 779 lettres f) et g).

12.- INDEMNITE

Les comparants conviennent d'une indemnité pour le retour des constructions, laquelle sera déterminée par un expert indépendant qui tiendra compte de la valeur de marché de telles constructions pour un investisseur indépendant (ci-après, la « Valeur »). La Valeur sera fixée de manière prudente et prendra en compte principalement la valeur de rendement des constructions tout en prenant aussi en considération la valeur comptable des constructions si cette dernière est fortement inférieure à la valeur de rendement. L'expert indépendant sera déterminé d'un commun accord entre les parties. Faute d'accord dans un délai de deux mois, l'expert sera désigné par le tribunal compétent selon l'article 14 ci-dessous.

En cas de retour des constructions avant 2064, l'indemnité sera équivalente à 80% (huitante pourcent) de la Valeur.

En cas de retour en 2064 ou après cette date, l'indemnité sera en principe équivalente à 100 % (cent pourcent) de la Valeur. Dans le cas où le superficiaire désire une prolongation de 30 ans du droit de superficie aux conditions usuelles de marché au moment de la prolongation et que ladite prolongation est refusée par le superficiant sans juste motif, l'indemnité sera majorée alors de 10% (dix pourcent).

Le superficiant déclare d'ores et déjà renoncer à exiger le rétablissement de l'état primitif du bien-fonds à l'échéance du droit.

13.- REDEVANCE

Le présent droit de superficie est concédé moyennant le versement par le superficiaire d'une rente annuelle de

VINGT-CINQ MILLE FRANCS

montant payable à l'avance le jour du dépôt du présent acte au Registre foncier, puis d'année en année en mains de la Commune de La Tour-de-Peilz ou auprès de l'établissement que celle-ci désignera en Suisse-

Le montant de la rente est expressément convenu invariable. Il ne fait l'objet d'aucune indexation pour toute la durée initiale du droit.

14.- DROIT APPLICABLE ET FOR

Le présent droit de superficie est régi par le droit suisse.

Tout litige relatif au présent acte sera de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires de la Tour-de-Peilz.

III.- LOI FEDERALE SUR L'ACQUISITION

D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER

Les constructions autorisées constituant en un parking souterrain, le présent acte n'est pas soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article 2, alinéa 2, lettre a) de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger.

IV.- FRAIS - IMPÔTS

Les frais de géomètre, notaire et Registre foncier afférents au présent acte, de même que

les droits de mutation seront supportés par le superficiaire.

V.- REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER

- 1.- Inscription d'un droit distinct et permanent de superficie,
- 2.- Immatriculation dudit droit en qualité d'immeuble,
- 3.- Annotation de la suppression du droit de préemption légal du superficiaire

DONT ACTE, lu en présence des comparants qui l'approuvent et le signent séance tenante, ainsi que le notaire, _____

à **VEVEY**, le