

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la prolongation du terme et l'adaptation du montant de la redevance de la servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur de « La Plage d'Yverdon SA »

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La parcelle n° 1845 du cadastre d'Yverdon-les-Bains est propriété de la Ville depuis 1907.

Lors de la séance du Conseil communal du 28 juin 1945, décision fut prise d'y ériger un «tea-room avec kiosque ». Ce dernier fut inauguré en 1948 (pour un historique détaillé, voir le préavis PR39.99PR, accepté par le Conseil communal le 9 décembre 1999).

Au fil des ans, cette construction a subi diverses transformations, se muant en un restaurant avec terrasse et toutes les installations de cuisine nécessaires à son exploitation. Dans les années 1980, la terrasse couverte fut fermée, isolée et chauffée pour permettre une extension de la saison d'exploitation de l'établissement, de l'ordre de 200 jours par an. M. Michel Collaud a pris la direction du restaurant en 1987.

Aux termes du préavis PR39.99PR précité, le bâtiment se trouvait dans un état de décrépitude tel que seule sa démolition et sa reconstruction sous une forme destinée à permettre son exploitation toute l'année était envisageable.

Au vu de ces éléments, le Conseil communal accepta:

- la construction d'un nouveau bâtiment par une société anonyme créée à cet effet ;
- la prise d'une participation communale de CHF 20'000.- dans cette société ;
- la mise à disposition par la Commune du terrain nécessaire sous forme d'un droit de superficie (1'656 m²).

A cet effet, la société anonyme « La Plage d'Yverdon SA » fut créée et inscrite au registre du commerce le 17 février 2000. Cette société dispose actuellement d'un capital de CHF 340'000.-, constitué en 340 actions au porteur de CHF 1000.-. Cette société était à l'origine dans les mains de plusieurs actionnaires, mais elle est aujourd'hui détenue par M. Michel Collaud, qui en est administrateur unique, avec signature individuelle. Après avoir exploité le restaurant durant plus de 30 ans, ce dernier envisage depuis quelque temps de remettre son activité dans un futur plus ou moins proche.

Le présent préavis s'inscrit ainsi dans l'éventualité d'une remise de commerce et/ou d'un possible rachat par un tiers des actions de la société anonyme « La Plage d'Yverdon SA ». Dans cette optique, et en accord avec l'exploitant, il apparaît nécessaire de reconsidérer et actualiser les conditions du droit de superficie distinct et permanent (DDP) accordé à « La Plage d'Yverdon SA ».

Il serait en effet difficile de trouver un acheteur qui puisse amortir le montant de son investissement en trente ans, soit la durée résiduelle du DDP qui vient à terme en décembre 2050, en tenant compte, de surcroît, de la possibilité d'un retour du terrain nu (voir ci-dessous, ch. 1.3). S'il convient de ne pas péjorer la situation de la Ville en lui évitant de s'obliger d'avance à financer le rachat d'un bâtiment à l'échéance du DDP, il apparaît en revanche judicieux de prolonger la durée du DDP, en la portant à une nouvelle durée de cinquante ans dès la signature d'un avenant en la forme authentique. A cette occasion, le montant de la rente mentionné dans l'acte constitutif du DDP doit être adapté au prix pratiqué depuis 2015, à savoir CHF 6.80/m² (voir ci-dessous 1.2).

Cette opération permettra au superficiaire une transmission des bâtiments érigés sur le DDP dans de bonnes conditions afin d'assurer une viabilité de l'affaire à reprise.

1. La servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP)

Les nouvelles conditions du droit de superficie feront l'objet d'un avenant à l'acte constitutif de droit de superficie du 10 mars 2000 (minute n° 7629 du notaire J.-F. Laurent). Seules les modifications nécessaires seront effectuées. Les dispositions prises à l'époque demeureront pour le reste inchangées.

1.1. Durée et extinction du droit de superficie.

Conformément à l'art. 655 al. 3 ch. 2 du Code civil suisse, une servitude sur un immeuble ne peut être immatriculée comme droit distinct et permanent qu'à la condition d'être établie pour 30 ans au moins. Elle peut ensuite être prolongée suivant la volonté des parties, conformément à l'art. 779I al. 2 CC.

L'acte du 10 mars 2000 définit en son chiffre 3 :

« Ce droit de superficie est accordé pour une durée de 50 ans dès la date d'immatriculation au registre foncier.

Il s'éteindra à l'expiration de ce délai moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties deux ans à l'avance par lettre recommandée. A défaut de résiliation, le droit continuera à subsister aux mêmes conditions pour 5 ans et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans sans dépasser toutefois le délai maximum légal de 100 ans, le délai d'avertissement demeurant de deux ans. »

Un avenant portera ainsi la durée du DDP à 50 ans dès signature dudit avenant; au demeurant, le maintien de l'acte de 5 ans en 5 ans à défaut de résiliation n'est désormais plus admis par la loi, de sorte que cette clause ne sera pas reprise; à l'issue de la durée convenue, un nouvel acte authentique, respectivement un avenant en la forme authentique devra être signé.

Les autres conditions de l'acte signé le 10 mars 2000 resteront actives et inchangées.

1.2. Le montant de la redevance

Aux termes du ch. 11 de l'acte constitutif de DDP signé le 10 mars 2000, la rente de superficie (redevance), annuelle et indexable, avait été fixée initialement à CHF 25'000.-, correspondant à un montant de CHF 15.10/m².

Soucieuse d'instaurer une ligne en matière de redevances de DDP (sous réserve de cas particuliers), la Municipalité a défini plus tard le principe d'une redevance d'un montant arrêté à CHF 6.80 par m² concédé (voir à cet égard le préavis PR15.11PR accepté par le Conseil communal le 4 juin 2015, concernant, entre autres, l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3326 en faveur de M. Christian Ballestraz; voir aussi le préavis PR19.11PR concernant la constitution d'une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en faveur de la société

des Amis-Gymnastes d'Yverdon-les-Bains, accepté par le Conseil communal le 5 septembre 2019).

Par décision du 2 décembre 2015 communiquée à l'exploitant le 15 décembre 2015, la Municipalité a dès lors adapté en conséquence, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015, la redevance exigée de la société La Plage d'Yverdon SA. Compte tenu de la superficie du DDP (1656 m²), la redevance annuelle se monte désormais à CHF 11'260.-. Il s'agit dès lors d'adapter formellement le montant de la rente de superficie, par avenant à l'acte constitutif de DDP signé le 10 décembre 2000.

Les modalités de paiement définies au chiffre 11 « Redevances » de cet acte restent inchangées. Ainsi, ce montant est payable le 31 mars de chaque année et la redevance sera indexée tous les 5 ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.

1.3. Les autres éléments du DDP

Le régime de retour des constructions retenu reste prévu comme suit : à l'échéance contractuelle du droit de superficie, la construction, les installations et leurs aménagements feront retour à la Commune d'Yverdon-les-Bains. Celle-ci deviendra propriétaire de la construction érigée sur l'immeuble considéré, à moins qu'elle ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge de la superficière.

Si la Ville désire reprendre ou utiliser, respectivement faire reprendre ou faire utiliser la construction, elle versera à la superficière une indemnité équitable tenant compte de la vétusté, de l'anachronisme des installations et de l'éventuel défaut d'entretien (ch. 8 de l'acte constitutif de DDP).

S'agissant des montants de gage, l'acte initial stipule en son ch. 7 alinéa c) :

« Pendant toute la durée du droit de superficie la superficière s'engage à ne pas grever le droit de superficie de gages pour un montant supérieur à un million cent quarante mille francs sans l'autorisation préalable du propriétaire ».

En cas de vente des actions de la société et reprise du restaurant par un tiers, il est très probable que la Commune soit requise de consentir à une possible augmentation de gage, ce qui ne devrait toutefois pas poser problème, les créances garanties par gages grevant le droit de superficie étant convenues entièrement remboursables à l'échéance du droit.

Les frais de l'acte notarié sont à la charge exclusive de « La Plage d'Yverdon SA ». Les autres clauses du DDP n'appellent pas de remarques particulières.

2. Synthèse

La modification par avenant de la servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 1845 de la Commune d'Yverdon-les-Bains en faveur de « La Plage d'Yverdon SA » qui vous est soumise par le présent préavis constitue en quelque sorte une étape préalable à la possible reprise par un tiers du Restaurant de la Plage d'Yverdon-les-Bains. Les présentes modifications permettent d'éviter à la Commune de s'obliger à racheter ce bien-fonds, tout en le rendant plus accessible à un acquéreur potentiel, sans péjorer les intérêts de la Commune.



Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1a : d'autoriser la Municipalité à prolonger la durée du DDP accordé à « La Plage d'Yverdon SA » pour une durée de 50 ans dès signature de l'acte.

Article 1b : de fixer le montant de la rente annuelle à CHF 6.80 le m², soit un montant annuel de CHF 11'260.-, qui pourra être indexé selon des conditions définies par l'acte notarié.

Article 1c : d'autoriser la Municipalité à régler les autres modalités de ce droit (DDP).

Article 2 : d'autoriser la Municipalité à conclure tout autre acte en rapport avec ce droit de superficie distinct et permanent.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :



J.-D. Carrard



Le secrétaire :



F. Zürcher

Annexes :

- (1) Préavis au Conseil communal n° 39.99PR du 19 novembre 1999
- (2) Acte constitutif de DDP signé le 10 décembre 2000

Délégué de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MUNICIPALITE

E . P O . O T

JM

Préavis n° 39
19 novembre 1999

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'octroi d'un droit de superficie à la société anonyme
"La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A."

et

la souscription par la Commune de fr. 20'000.- d'actions de cette société.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

HISTORIQUE

Les premiers bains publics

En 1880, on construisit au bord du lac 2 baraques pour les baigneurs et on dépensa pour cela fr. 500.-.

L'année suivante on établit "entre les deux rivières" (la Thièle et le Canal Oriental ?) des cloisons en planches à l'abri desquelles le beau sexe pouvait faire sa toilette, et des règlements sévères interdisaient l'approche par terre et par eau du "Bain des Dames"...

Vers 1890, la Société de développement construisit un établissement de bains sur le lac, à 15 m du rivage auquel il était relié par un pont en bois. Fréquenté alternativement par Dames et Messieurs, l'établissement connut un succès tel que son agrandissement fut décidé en 1894. Un hiver, 1896 ou 1897, comme on n'avait pas eu la prudence de le démonter, il subit un tel assaut de la bise, des vagues et du froid, qu'il succomba devant autant d'ennemis acharnés à sa perte. Face à ce triste sort, on ne parla plus du lac où seuls quelques fanatiques continuèrent à se rendre.

En 1907, la Commune acheta aux Grèves de Clendy 2'000 ares 80 ca. pour le prix de fr. 18'800.- pour y construire un nouvel établissement de bains. Vu les hautes eaux persistantes, elle se rabattit à l'ancien emplacement entre les deux

rivières. Il était prévu de démonter et de remiser la baraque en hiver. Cette précaution fut négligée en 1909 et l'on fit la même expérience qu'une dizaine d'années plus tôt : la bise et les vagues démolirent à moitié ce qui avait été édifié avec tant de peine.

En mai 1910 enfin, sur demande de la Société de développement, la Municipalité décide de revenir sur la grève de Clendy et d'y construire avec les matériaux du naufrage une baraque qui sera en activité jusqu'en 1944, date de la construction du bâtiment actuel.

La polémique des années trente

A la fin de la 2^e guerre mondiale, la construction de bains publics à la Plage n'était pas nouvelle et avait passablement agité les autorités communales durant la décennie précédente (éléments tirés du rapport municipal du 21 janvier 1930 au Conseil communal concernant un achat de grève en vue de la création de YVERDON-PLAGE) :

"Ceux qui, pendant les journées si chaudes et si belles de l'été 1929 se sont rendus sur les grèves de Clendy auront sans doute été surpris de voir toutes ces mamans assises sur le sable, surveillant d'un oeil attentif les ébats aquatiques de leurs enfants. Plus loin, se voyaient des jeunes filles en gracieux costumes aux vives couleurs et des jeunes gens en maillot, plongeant ou jouant à la balle, ou bien étendus sur la plage sablonneuse, se faisant brunir par les rayons d'un soleil ardent. Partout, sur le sable et dans l'onde, c'était des cris de joie, des explosions d'allégresse de cette jeunesse heureuse s'ébattant avec délices dans les flots bleus du lac. C'est vous dire, Messieurs, que la période de tâtonnements est bien close et que la plage de Clendy a désormais cause gagnée"

"Ce rapport a pour but, Monsieur le Président et Messieurs, d'abord de vous mettre au courant de la question d'ensemble de la création d'un YVERDON-PLAGE, et ensuite de vous demander un crédit nous permettant d'acquérir cette étendue de grève qui nous est nécessaire (surface exondée de 632 ares située sur la grève en bordure de la propriété communale aux prix de fr. 2'000.-- l'hectare)."

Ce rapport suscita une violente controverse entre les édiles et les partisans d'un emplacement situé entre la Thièle et le Canal Oriental. On lit dans le journal d'Yverdon du 21 février 1930 (Signé : Un groupe d'habitants de Gleyres et des Cygnes) :

"Nous ne sommes pas d'accord que l'on garde l'emplacement actuel de Clendy... il ne donne aucune garantie qu'il répondra à ce qu'on lui demande au point de vue fréquentation... Le projet municipal est à notre avis, à

éliminer... Par contre, nous proposons l'étude de l'emplacement situé entre la Thièle et le Stand, emplacement unique, en plein axe de la ville et à proximité immédiate... En présentant ce projet qui va à l'encontre de celui de la Municipalité, nous prétendons émettre une idée qui est partagée par la majorité de la population... C'est par des installations intelligentes et adéquates que l'étranger, ainsi que l'habitant sera attiré et donnera de la vie où nous voulons qu'il y en ait... Espérons que le bon sens l'emportera..."

La Municipalité réagit par un nouveau rapport du 4 juillet 1930 au Conseil communal :

"Le jury¹ unanime s'est prononcé en faveur de la plage actuelle; mais comme il a paru dès lors dans nos journaux des articles qui, entremêlant habilement erreurs et vérités, tendent à créer un mouvement d'opinion en faveur d'un autre emplacement, force nous est de reprendre la discussion... Du choix qui interviendra dépendront en effet, à notre humble avis, et le style des constructions à élever, qui doivent s'harmoniser avec le cadre formé par la nature elle-même, et les travaux d'aménagement à exécuter, et surtout le succès de notre entreprise... Depuis plus de vingt ans, on se baigne à Clendy; jamais plainte ne se fit entendre ni sur la pureté de l'eau ni sur l'éloignement; petits et grands, en été, envahissent la plage et s'y font du bien. Il a suffi que la Municipalité ait songé à moderniser les installations rudimentaires existantes pour qu'aussitôt une opposition surgisse, non pas des pratiquants journaliers du bain mais de négociants. Pendant vingt ans ils n'ont jamais eu l'idée de faire quoi que ce soit de leur propre initiative; aujourd'hui ils croient s'apercevoir que leurs intérêts sont menacés et ils découvrent soudain un emplacement nouveau, idéal, en comparaison duquel la plage actuelle n'est rien. Vous jugerez, Messieurs, et vous déciderez..."

La commission chargée de l'examen des propositions municipales déposa son rapport (19 pages !) le 8 juin 1931 :

"Il résulte de la comparaison des avantages et des inconvénients des deux emplacements que la Plage de Clendy, abstraction faite des constructions, présente toutes les qualités que les médecins, les hygiénistes, le corps enseignant spécialisé exigent actuellement, tandis que la Plage centrale ne les posséderait pas ou les posséderait à un degré bien moindre. Nous pensons surtout à la propreté de l'eau qui, à elle seule, doit être

¹ jury désigné pour examiner les projets du concours d'idées lancé en début d'année pour l'aménagement de la plage comprenant cabines, buvette et voies d'accès

déterminante. Ainsi la Municipalité, se basant sur une expérience de 20 ans, a-t-elle été bien inspirée en proposant le statu quo pour l'emplacement et la Commission fait-elle sienne sa proposition sur le principe..."

"Il faut en outre agrandir la plage par l'achat à M. Du Bois de 3 hectares de terrain exondé au lieu de 6, soit de 200 mètres de longueur de rive au lieu de 400. Cet achat est indiqué parce que les usagers de la plage ont déjà pris l'habitude d'utiliser le terrain Du Bois, l'eau devenant toujours plus propre en allant contre la citadelle... il est aisé de s'en tenir, à beaucoup moins de frais, à un aménagement plus modeste que celui proposé par la Municipalité..."

En sa séance du 11 juin 1931, le Conseil communal décida, après une discussion nourrie, d'autoriser la Municipalité à acheter la surface réduite proposée par sa commission. En revanche, le reste du projet était laissé en suspens.

Dans une déclaration du 24 novembre 1931 au Conseil communal, la Municipalité s'exprimait ainsi :

"Le Conseil communal n'ayant pas été appelé à voter sur le projet municipal, celui-ci reste pendant, mais comme dans la situation actuelle nous ne saurions songer à consacrer quelques milliers de francs à cet objet, la Municipalité préfère retirer son préavis du 4 juillet 1930, quitte à revenir peut-être au cours de 1932 devant le conseil avec un nouveau projet plus simple et tenant compte des vœux de la commission..."

La construction des installations actuelles

Communication au Conseil communal du 28 juin 1945 concernant la reconstruction des cabines de bains à la Plage :

"Dans l'ensemble des dégâts causés par les inondations de novembre et décembre 1944, la démolition des anciennes cabines de bains à la Plage ne fut pas parmi les plus graves. Cependant, le petit bâtiment en question était d'une réelle utilité pendant la belle saison et beaucoup d'habitues de la Plage en regrettaient la disparition. Les hautes eaux qui ont mis à mal cette bien modeste construction et ses installations bien sommaires, ont eu pour effet, ce fut à notre avis le seul résultat satisfaisant, de faire réaliser un projet dans l'air depuis longtemps, soit l'aménagement de cabines de bains un peu moins modestes et inconfortables que les anciennes... La Municipalité a pensé que l'urgence de la question et le

temps limité dont elle disposait l'autorisait à prendre des décisions et à aller de l'avant... Actuellement le travail est en cours, la maçonnerie est faite et nous espérons que dans moins d'un mois les nouvelles cabines pourront être mises à disposition des baigneurs..."

Rapport au Conseil communal du 11 juin 1945 concernant la construction d'une buvette, avec kiosque et dépendance, pour compléter les cabines de la Plage :

"Ensuite d'une motion déposée et développée le 12 avril 1945 par M. le Dr. Vodoz, la Municipalité, persuadée qu'elle serait approuvée par le Conseil, décida de faire construire sans délai de nouvelles cabines à la plage en remplacement de celles depuis longtemps vétustes auxquelles les récentes inondations avaient donné le coup de grâce..."

La Municipalité renseigna le Conseil par une communication du 28 juin, alors que la construction, après un concours d'architecture restreint, était à moins d'un mois de son achèvement :

"Vous avez tous pu, dès lors, voir ce nouveau bâtiment. Nous pouvons dire que chacun se plaît à reconnaître que son aspect agréable et sobre convient parfaitement au cadre et qu'il conserve à notre plage son cachet particulier. Tout au plus peut-on lui reprocher d'être de dimensions un peu restreintes et de ne pas comporter des installations accessoires nécessaires à l'agrément des nombreux habitués de la plage : un tea-room avec kiosque. En effet, vu l'éloignement de la ville, on ne peut guère concevoir qu'à la plage on ne puisse se ravitailler sur place en boissons chaudes ou fraîches, en pâtisserie, et en autres produits de camping. Cet approvisionnement sur place est d'autant plus désiré qu'on ne va généralement pas à la plage pour y prendre hâtivement un bain et s'en retourner. Nombreuses sont les familles qui y passent tout un après-midi, la journée parfois, avec leurs enfants, surtout pendant les vacances. La Municipalité vous propose donc de passer maintenant à la réalisation d'une deuxième étape qui comblera la lacune relevée ci-dessus..."

Et c'est finalement en 1948 que les installations comprenant buvette et kiosque purent être mises à la disposition du public !

SITUATION ACTUELLE

De 1948 à aujourd'hui, la buvette est devenue un restaurant avec terrasse et toutes les installations de cuisine nécessaires.

Dans les années 1960, la terrasse qui se trouvait immédiatement à côté de la buvette a été couverte puis dotée de parois légères coupe-vent pour devenir salle à manger. Durant la même période, la cuisine a été agrandie par un système pavillonnaire sommaire.

Dans les années 1980, la terrasse couverte fut fermée, isolée et chauffée pour permettre une extension de la saison d'exploitation de l'établissement.

Depuis lors, seuls des travaux d'entretien aux cuisines, à la buanderie et aux installations sanitaires ont été entrepris.

Le café-restaurant saisonnier de la Plage, ouvert en moyenne 200 jours par année, est exploité depuis 1987 par M. Collaud, actuel tenancier, qui est au bénéfice d'un bail venant à échéance le 31 décembre 2001.

Dans son rapport sur l'exercice 1988, la Commission de gestion avait émis une observation invitant la Municipalité à démolir l'édifice vétuste attenant au restaurant de la Plage et à étudier la création de cabines de vestiaires, douches et WC hommes et femmes. La Municipalité avait alors répondu que les locaux donnaient satisfaction aux usagers et qu'elle était dès lors d'avis de ne pas démolir le bâtiment en question. L'intention de l'époque était en effet de conserver, dans toute la mesure du possible, un établissement à caractère rustique et saisonnier à cet endroit.

L'analyse plus approfondie de l'état du bâtiment, dans les années qui ont suivi, a malheureusement confronté la Municipalité à un constat alarmant sur les possibilités de maintenir des conditions d'exploitations normales. En effet, les moisissures de l'aile ouest du bâtiment qui avaient attiré l'attention de la Commission de gestion allaient en s'accroissant et laissaient prédire un avenir semblable au reste du bâtiment construit en bois. De grosses interventions étant à prévoir au niveau des toitures, des façades et des fenêtres, ainsi que des planchers pour maintenir les conditions d'exploitation, la question de l'opportunité d'entreprendre de tels travaux était posée, dans la mesure où le bâtiment, réalisé par étapes successives et par ajouts de ses diverses parties, notamment en ce qui concerne les installations de cuisine, ne disposerait en fait jamais d'un équipement rationnel. En plus, il est apparu que le revenu d'une exploitation saisonnière ne suffirait plus à rentabiliser le coût des travaux de rénovation nécessaires (estimés à env. 1,5 millions) et que la seule solution envisageable à terme était donc une démolition et une reconstruction d'un établissement susceptible d'être ouvert toute l'année. Cette conclusion coïncidait aussi avec les premiers résultats de l'étude du nouveau plan directeur qui faisaient apparaître le besoin, autant de la population yverdonnoise que de notre clientèle touristique, de disposer désormais toute l'année d'un établissement ayant "les pieds dans l'eau", inexistant à Yverdon-les-Bains en dehors de la belle saison.

Ainsi, ces dernières années, et l'option de reconstruction ayant été retenue, seul un entretien minimum a été consenti, comme le montre le tableau ci-après :

Année	Loyers	Frais d'entretien
1994	103'000	5'837
1995	104'990	18'588
1996	80'000	15'618
1997	80'000	7'614
1998	80'000	8'174
1999	(à fixer au bouclement de l'exercice 1999)	(budget) 60'000 (comptes) 5'000

L'état de décrépitude du bâtiment était tel à la fin de 1998 qu'il avait en effet été prévu d'abord des réparations pour fr. 60'000.-. L'option de démolir et reconstruire un bâtiment neuf a conduit à limiter les interventions à fr. 5'000.- pour permettre l'exploitation de l'établissement en 1999 encore. Il est évident que la poursuite d'opérations annuelles de réparations ne constituerait qu'à mettre un emplâtre sur une jambe (ou plutôt un bâtiment) de bois et gaspillerait les deniers communaux.

OPTION RETENUE PAR LA MUNICIPALITE

Etant arrivée au constat que la seule solution rationnelle et économiquement défendable consistait en la démolition du bâtiment actuel et la reconstruction d'un nouveau bâtiment, permettant l'exploitation annuelle, et non plus seulement saisonnière, de l'établissement, la Municipalité a encore examiné les possibilités de reconstruire un bâtiment sous l'égide de la Commune ou de confier cette réalisation au secteur privé.

Compte tenu de l'état des finances communales et des expériences récentes subies dans le domaine des établissements publics, notamment hôteliers, dans lesquels la Commune a une participation prépondérante, la Municipalité a ainsi décidé de privilégier la solution du financement et de l'exploitation d'un nouveau bâtiment par le secteur privé.

Après avoir notifié au tenancier la résiliation de son bail pour son échéance contractuelle du 31 décembre 2001, la Municipalité est entrée en tractations avec un groupe d'yverdonnois, comprenant l'actuel tenancier, intéressé à assurer l'opération de reconstruction du restaurant de la Plage et sa future exploitation.

ACCORD AVEC LES PROMOTEURS DU NOUVEAU RESTAURANT DE LA PLAGE

Un accord a abouti avec les intéressés et s'articule comme suit :

1. mise à disposition par la Commune du terrain nécessaire sous forme d'un droit de superficie,
2. construction d'un nouveau bâtiment par une société anonyme créée à cet effet par l'actuel tenancier et d'autres partenaires locaux,
3. financement de la construction du nouveau bâtiment à des conditions de faveur par une société coopérative, regroupant notamment les relations d'affaires de la société anonyme et du tenancier, de manière à réduire le plus possible les emprunts bancaires et dettes hypothécaires et, partant, les charges financières incombant à la société anonyme propriétaire du nouveau bâtiment.
4. exploitation du nouvel établissement par le tenancier actuel, qui serait locataire du nouveau bâtiment appartenant à la société anonyme, comme il l'est de l'actuel appartenant à la Commune,

PROJET DE NOUVEAU BATIMENT

La société anonyme en formation a mis à l'enquête publique du 1^{er} au 20 octobre 1999 les plans de la nouvelle construction prévue, qui sera en maçonnerie, et non plus en bois comme l'actuelle, de manière à en assurer une meilleure pérennité.

Le nouvel établissement comportera :

- un corps principal avec
 - ◆ une salle de 340 m², et
 - ◆ une terrasse de 263 m², toutes deux en demi-couronne orientée vers le lac,
 - ◆ des installations de service et un bar totalisant 44 m²,
 - ◆ une cuisine de 100 m², plus des installations frigorifiques,
 - ◆ les sanitaires réservés au public, et
 - ◆ une aire de jeux intérieure pour enfants,
- un corps annexe, séparé du premier par un couvert-dégagement, avec
 - ◆ un kiosque,
 - ◆ des locaux de service et techniques et les vestiaires-sanitaires du personnel,
 - ◆ ainsi qu'en sous-sol une cave, un dépôt et un économat.

Du côté du terrain de beach-volley, l'actuelle terrasse laissera la place à un jardin-place de jeux extérieur, la nouvelle terrasse étant aménagée de l'autre côté du bâtiment, pour permettre à la clientèle de jouir de la vue sur le lac et aux parents de surveiller les ébats de leurs enfants.

Le permis de construire a été délivré le 4 novembre 1999.

Le devis des travaux de reconstruction s'élève à fr. 1'890'000.-. Il comprend les frais de démolition du bâtiment actuel qui seront supportés par les promoteurs.

La société anonyme "La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A." assurera leur financement de la manière suivante :

Fonds économiquement propres

• capital de la société	fr. 150'000.-
• prêt chirographaire de la société coopérative	<u>fr. 600'000.-</u>
sous-total	fr. 750'000.-

Fonds étrangers

• prêt hypothécaire d'établissement(s) bancaire(s)	<u>fr. 1'140'000.-</u>
Total	fr. 1'890'000.-

DROIT DE SUPERFICIE

Pour permettre le financement d'une partie de la construction par le biais de prêts hypothécaires et garantir en outre au constructeur une durée suffisante d'amortissement de son investissement, le terrain nécessaire sera mis à disposition par la Commune sous forme de droit de superficie. Ce droit de superficie grèvera une surface de 1'655 m² env. nécessaire à l'édification du bâtiment proprement dit et à l'aménagement de ses abords immédiats. La durée sera de 50 ans et une redevance annuelle de fr. 25'000.- sera perçue. Elle sera indexée. Le droit de superficie pourra être grevé de gages immobiliers jusqu'à concurrence de fr. 1'140'000.- au maximum.

Enfin, une convention sous seing privé entre la société anonyme "La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A." et la Commune réglera les modalités de mise à disposition du parking adjacent à l'actuel restaurant en faveur de la clientèle du nouvel établissement.

RELATIONS ENTRE LA COMMUNE ET LA SOCIETE ANONYME PROPRIETAIRE DU BATIMENT

Mises à part les relations existant normalement entre le propriétaire du sol et le superficiaire propriétaire du bâtiment érigé sur le droit de superficie, les relations entre la Commune et la future société anonyme "La Plage d'Yverdon-

les-Bains S.A." seront complétées par une participation au capital actions. Cette participation sera limitée à fr. 20'000.-, pour laisser aux actionnaires privés les initiatives dans le domaine de l'exploitation et du développement de l'entreprise, tout en préservant un droit de regard de la Commune dans l'exploitation, de manière à répondre au caractère d'intérêt public que présentent le périmètre de la Plage et ses équipements pour la population yverdonnoise.

En outre, un accord entre la Commune et la société anonyme "La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A." prévoira la reprise par cette dernière, à la décharge de la Commune, des obligations que celle-ci a envers le tenancier actuel du chef de son bail à loyer, notamment en ce qui concerne d'éventuelles prétentions pour résiliation de bail anticipée ou pour suspension partielle d'exploitation durant les travaux, ou encore en prolongation de bail après échéance.

CONSTRUCTION D'UN EDICULE POUR L'ENTRETIEN DE LA PLAGE

Les anciennes cabines-vestiaires de l'actuel bâtiment ne sont plus utilisées par le public depuis de nombreuses années. Elles sont actuellement recyclées comme dépôts de matériel à l'usage du personnel du Service des travaux préposé à l'entretien de la plage.

La démolition du bâtiment rend nécessaire l'aménagement d'un nouveau local à cet usage. Il sera construit en annexe au bloc sanitaire existant, sous la forme d'un garage préfabriqué et "rhabillé" en harmonie avec l'existant. Le devis de cette petite construction s'élève à fr. 15'000.-. Cet investissement, vu son montant sera repris dans la 1^{ère} série de compléments au budget 2000.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- La Municipalité est autorisée à faire procéder à la démolition du bâtiment du Restaurant de la Plage.

Article 2.- La Municipalité est autorisée à accorder à la société anonyme "La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A." un droit de superficie d'une surface de 1'655 m² grevant la parcelle communale n° 1845 en vue de la reconstruction et l'exploitation du café-restaurant de la Plage. La surface exacte sera précisée par un plan de géomètre.

Article 3.- Ce droit de superficie aura une durée de 50 ans et fera l'objet d'une redevance annuelle indexable fixée initialement à fr. 25'000.-.

Article 4.- La Municipalité fixera les autres clauses de ce droit de superficie.

Article 5.- L'autorisation prévue à l'art. 142 de la loi sur les Communes est réservée.

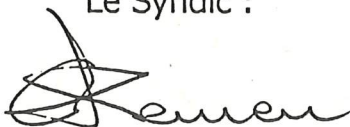
Article 6.- La Municipalité est autorisée à participer, au nom de la Commune, à la constitution de la société anonyme "La Plage d'Yverdon-les-Bains S.A." et à souscrire 200 actions d'une valeur nominale de fr. 100.-.

Article 7.- La dépense de fr. 20'000.- y relative sera imputée au compte n° 915.3201 "Parts de sociétés".

Article 8.- Il est pris acte que la construction d'un édicule pour l'entretien de la plage, devisée à fr. 15'000.-, figurera dans la 1^{ère} série de compléments au budget 1999.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



O. Kernén

Le Secrétaire :



J. Mermod

Annexes : - plan de situation générale

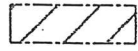
Délégué de la Municipalité : Mme Chr. Layaz et M. P.-A. Treyvaud

DROITS DE SUPERFICIE RESTAURANT DE LA PLAGE

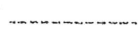
PLAN DE SITUATION
ECHELLE 1 : 500

URBAT / MBR / NOVEMBRE 1999

LEGENDE



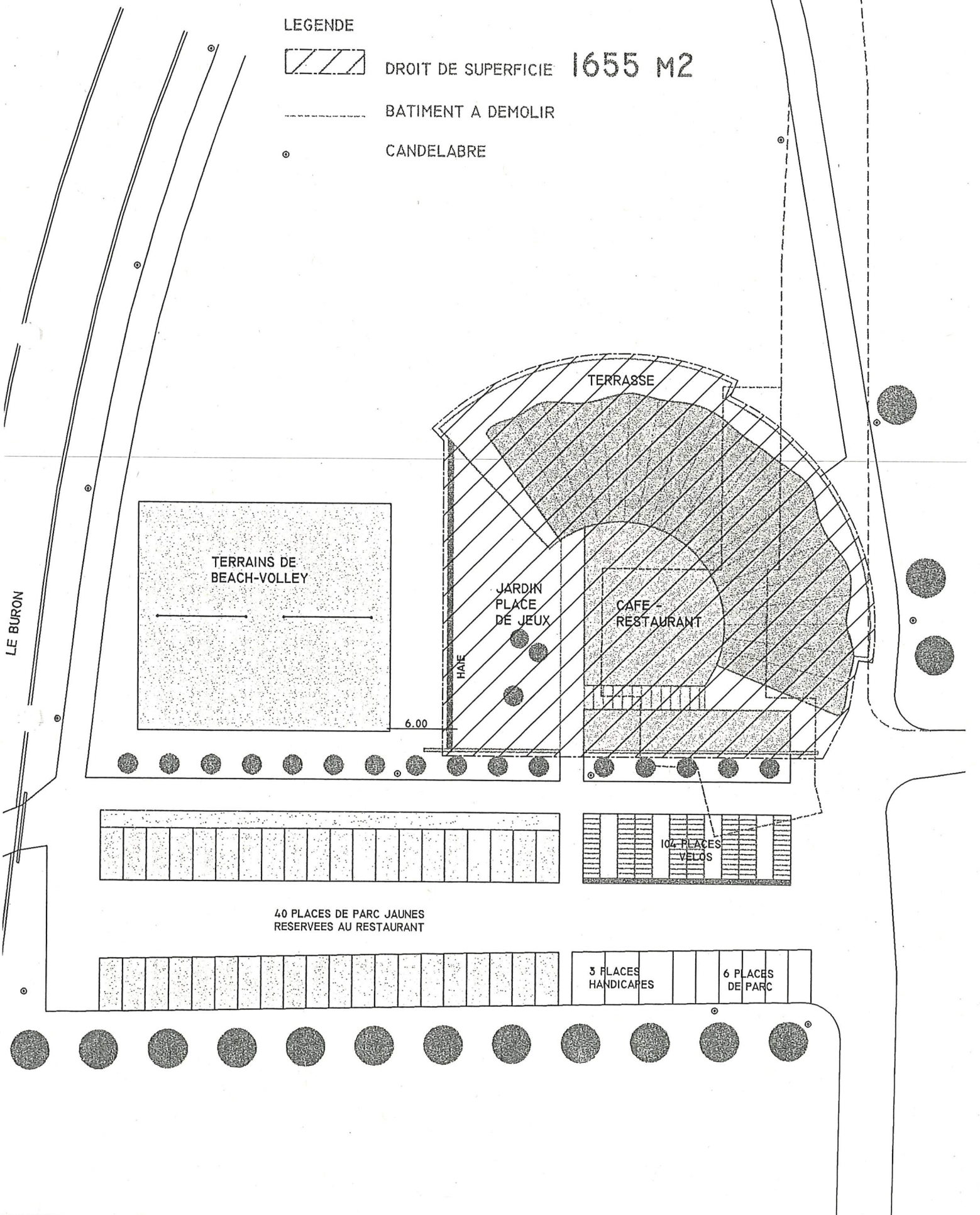
DROIT DE SUPERFICIE 1655 M2



BATIMENT A DEMOLIR



CANDELABRE



Communes PHOTOCOPIE		Date de l'inscription	N° du journal	
		Date de l'acte 10 mars 2000	N° de la minute 7'629	
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
		Inscriptions requises: <ol style="list-style-type: none"> 1. Constitution d'un droit de superficie d'une durée de cinquante ans. 2. Immatriculation comme droit distinct et permanent. 3. Annotation : conditions spéciales du droit de retour. 		
ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE				
_____ Par devant Jean-François Laurent , notaire à Yverdon-les-Bains pour le district d'Yverdon,				
se présentent :				
_____ D'une part :				
_____ Au nom de la Commune d'Yverdon-les-Bains , ci-après "la propriétaire", sa municipalité, ici représentée par son syndic Olivier Kernen , et son secrétaire municipal Jean Mermod , tous deux domiciliés à Yverdon-les-Bains, qui engagent valablement dite commune par leur signature collective à deux, et qui agissent en vertu et sur la base des pièces suivantes :				
_____ - une autorisation délivrée par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains dans sa séance du neuf décembre mil neuf cent nonante-neuf, ainsi qu'en fait foi un extrait du procès-verbal de dite séance produit et ci-annexé ;				
_____ - une autorisation délivrée par le Préfet du district d'Yverdon, le vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-neuf, pièce produite et ci-annexée.				
_____ D'autre part :				
_____ La société anonyme " La Plage d'Yverdon S.A. ", ci-après "la superficiaire", dont le siège est à Yverdon-les-Bains,				
_____ ici représentée par son président, Pierre-Georges Leresche , et son caissier, Pierre Genevay , qui engagent valablement dite société par leur signature collective à deux.				

Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
_____ Lesquelles conviennent de ce qui suit : _____				
- I -				
_____ La Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble suivant : _____				
<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>	<u>Commune d'Yverdon-les-Bains</u>	<u>M2</u>	<u>Est. Fisc.</u>
1845	32	<u>Grève de Clendy</u>	-	
		divers bâtiments	791	
		bâtiment commercial, numéro 3288		
		d'assurance, actuellement place-jardin	548	
		place-jardin	121'047	
		forêt	1'070	
		Surface totale :	123'456	1'550'000
		<u>Mentions :</u>		
		Points de base du cadastre.		
		Registre foncier numéro 126'627.		
		Protection des monuments et des sites ACCE du 2 avril 1986.		
		Registre foncier numéro 171'752.		
=====	=====		=====	=====
_____ <u>État des droits et charges :</u> _____				
_____ <u>Annotation</u> _____				
Conditions spéciales quand à l'indemnité de retour du droit de superficie. Registre foncier numéro 2064/95. _____				
_____ <u>Servitude passive</u> _____				
Canalisation d'eau et d'égouts. Registre foncier numéro 123'368. _____				
Canalisation souterraine d'électricité en faveur de la CVE. Registre foncier numéro 3521/94. _____				
Superficie. DDP feuille 5028, jusqu'au 19 juillet 2025. Registre foncier numéro 2063/95. _____				
_____ Certaines restrictions légales à la propriété foncière, fondées sur le droit public, ne sont pas mentionnées au registre foncier. _____				
- II -				
_____ La superficière a l'intention d'édifier sur une partie de l'immeuble susdésigné un bâtiment à l'usage de café-restaurant, au sens de l'article sept de la loi sur les auberges et débits de boissons du onze décembre mil neuf cent huitante-quatre, en remplacement du bâtiment actuel, conformément aux plans déposés à l'enquête publique numéro 7225 qui a eu lieu du premier au vingt octobre mil neuf cent nonante-neuf. _____				
_____ Afin que la construction précitée, propriété de la superficière, ne soit pas incorporée au terrain, propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains, cette dernière décide de constituer une servitude de superficie en faveur de la superficière, servitude qui sera immatriculée au registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent. _____				



Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
- III -				
1. Constitution d'une servitude				
La propriétaire constitue en faveur de la superficière, qui accepte, une servitude personnelle de superficie, conformément aux articles six cent septante-cinq (art. 675 CC), six cent septante-neuf (art. 679 CC) et six cent septante-neuf lettre a à l (art. 679 a à l CC) du Code civil suisse,				
Cette servitude grève une partie de la parcelle 1845 susdésignée, soit la surface suivante de mille six cent cinquante-six mètres carrés, conformément aux plan et tableau de mutation établis par le géomètre officiel Armand Rudaz, à Yverdon-les-Bains, le trente et un janvier deux mille :				
<u>Feuille</u>	<u>Plan</u>	<u>Commune d'Yverdon-les-Bains</u>	<u>M2</u>	<u>Est. Fisc.</u>
5201	32	<u>Grève de Clendy</u>		
=====	=====	place-jardin, numéro un ad'hoc	(1'656)	p b.f.
			=====	=====
2. Immatriculation au registre foncier				
en application des articles sept cent septante neuf alinéa trois (art. 779 al. 3 CC) et neuf cent quarante-trois (art. 943 CC) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation au registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent,				
3. Durée et extinction du droit de superficie				
Ce droit de superficie est accordé pour une durée de cinquante ans, dès la date d'immatriculation au registre foncier,				
Il s'éteindra à l'expiration de ce délai, moyennant avis donné par l'une ou l'autre des parties deux ans à l'avance par lettre recommandée. A défaut de résiliation, le droit continuera à subsister aux mêmes conditions pour cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sans dépasser toutefois le maximum légal de cent ans, le délai d'avertissement demeurant de deux ans,				
Le droit de superficie s'éteindra après deux ans dès la date du présent acte si, à ce moment-là, la construction prévue par la superficière n'a pas été entreprise,				
4. Constructions autorisées				
La superficière édifiera, sur le terrain grevé, la construction désignée ci-dessus sous chiffre deux romain,				
Les travaux devront commencer dans le délai d'un an dès la délivrance du permis de construire, se poursuivre sans discontinuer et être achevés au plus tard deux ans après l'obtention du permis de construire. A défaut, la propriétaire pourra demander le retour anticipé du terrain grevé, la superficière s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le terrain sera rendu dans l'état où il a été mis à disposition, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre,				
Il ne pourra être édifié d'autres constructions sur le terrain grevé sans l'autorisation expresse de la propriétaire, et demandée préalablement au dépôt du projet auprès de l'autorité administrative en vue de l'enquête publique,				
Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions à la propriété				



Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		foncière fondées sur le droit public et non mentionnées au registre foncier, notamment celles dérivant des plans d'alignement et de dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales en matière de constructions.		
		5. Coût de construction et impenses		
		_____ Pour la fixation des indemnités pouvant être dues à la superficiaire, cette dernière fera connaître à la propriétaire, avec pièces justificatives à l'appui : _____		
		_____ - dès l'obtention du permis de construire et avant d'entreprendre la construction, le devis des travaux qu'elle prévoit ; _____		
		_____ - dans le délai d'un an après l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration autorisées par la propriétaire. _____		
		_____ En vertu de l'article six cent quarante-deux alinéa deux (art. 642 al. 2 CC) du Code civil, sont considérés comme parties intégrantes les objets qui sont unis matériellement, de façon durable, aux constructions et 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. _____		
		_____ Les mêmes règles s'appliquent aux travaux de transformations et/ou d'agrandissement entrepris ultérieurement par la superficiaire pendant la durée du droit de superficie, avec l'accord préalable de la propriétaire. _____		
		6. Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public		
		_____ La Commune d'Yverdon-les-Bains aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant un délai d'avertissement de cinq ans, si celles-ci font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public entrée en force. _____		
		_____ Dans ce cas, l'indemnisation de la superficiaire par la propriétaire sera effectuée conformément à la loi vaudoise sur l'expropriation. _____		
		_____ En cas d'expropriation par la Commune d'Yverdon-les-Bains, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration, tel que fixé sous chiffre cinq ci-dessus, déduction faite d'un amortissement de vétusté de deux pour cent par an, le solde étant majoré de la différence en pour cent entre l'indice suisse des prix à la consommation au moment de l'achèvement des constructions, des parties intégrantes et des impenses d'amélioration d'une part et l'indice au moment du transfert de celles-ci d'autre part. La moins-value de vétusté sera déduite indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficiaire. _____		
		_____ Cette indemnité ne sera pas inférieure au solde des créances garanties par des gages grevant le droit de superficie. _____		
		7. Obligations de la superficiaire - Retour anticipé des constructions en cas de violation des obligations par la superficiaire		
		_____ Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiaire s'engage à : _____		
		a) maintenir dans les constructions édifiées sur le terrain grevé les activités de son café-restaurant, tel que prévu sous chiffre deux romain ci-dessus ; _____		
		b) ne pas changer l'affectation des constructions, et notamment, ne pas modifier le		



Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
		genre d'activités exercées par son entreprise dans les constructions, sans l'autorisation de la propriétaire ; _____		
		b) entretenir convenablement les constructions, leurs parties intégrantes et les aménagements extérieurs sur le terrain grevé; _____		
		c) ne pas grever le droit de superficie de gages pour un montant supérieur à un million cent quarante mille francs sans l'autorisation préalable de la propriétaire ; _____		
		e) assurer le remboursement des emprunts garantis par un gage grevant le droit de superficie à raison de deux pour cent par an au moins en moyenne, mais dans tous les cas dans une mesure correspondant à la moins-value de vétusté subie par les constructions ; _____		
		f) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article onze ci-dessous ; _____		
		g) maintenir sur le territoire de la Commune d'Yverdon-les-Bains le siège juridique et fiscal de son entreprise ; _____		
		h) soumettre à l'approbation préalable de la propriétaire tout projet de cession ou de transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprise de biens, de fusions, de cessions d'une part importante ou de la totalité d'actions de la superficière, ainsi que tout projet de location de l'exploitation totale ou d'une part importante par la superficière ou tout projet de sous-location totale ou d'une part importante par le locataire ; _____		
		i) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ; _____		
		_____ En cas de violations graves ou réitérées, par la superficière, des obligations assumées par elle en vertu de la présente convention, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains aura la faculté de provoquer le retour anticipé des constructions, moyennant : _____		
		_____ a. notification à la superficière, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif, dans un délai de trois mois, et l'avisant des conséquences de la non observation de cette mise en demeure ; _____		
		_____ b. notification à la superficière, sous pli recommandé, en cas de non observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé des constructions aura lieu dans le délai d'un an. _____		
		_____ Si la propriétaire exerce ce droit, elle versera à la superficière une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité ne sera pas supérieure au coût de construction initial des constructions et des parties intégrantes, augmenté des impenses d'amélioration, tel que reconnu sous chiffre cinq ci-dessus, et diminué de trente pour cent de cette somme, ainsi que la moins-value de vétusté fixée à deux pour cent par an de cette somme dès la date d'achèvement des constructions. _____		
		_____ La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par la superficière. _____		
		_____ Cette indemnité ne sera pas inférieure au solde des créances garanties par des gages grevant le droit de superficie. _____		
		_____ La superficière pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée à la propriétaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article dix ci-après. _____		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
		<p>_____ Si la superficière tombe en faillite, la propriétaire aura également la faculté de provoquer, avec l'accord de la masse en faillite, le retour anticipé des constructions, moyennant le versement de l'indemnité prévue au présent article.</p>		
		<p>8. Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance</p>		
		<p>_____ Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, la propriétaire deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, à moins qu'elle ne demande le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Les frais de démolition et de remise en état des lieux seront alors à la charge de la superficière.</p>		
		<p>_____ La superficière s'engage à donner son consentement à la radiation de la servitude au registre foncier.</p>		
		<p>_____ Si la propriétaire désire reprendre ou utiliser ou faire reprendre ou utiliser par un tiers la construction édifiée par la superficière, elle versera à la superficière une indemnité équitable tenant compte de la vétusté, de l'anachronisme des installations et de l'éventuel défaut d'entretien. En cas de désaccord, l'indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral prévu ci-après sous chiffre vingt.</p>		
		<p>9. Annotation des clauses spéciales relatives aux indemnités de retour</p>		
		<p>_____ Les clauses mentionnées sous chiffres six, sept et huit feront l'objet d'une annotation au registre foncier.</p>		
		<p>10. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie</p>		
		<p>_____ Le droit de superficie, objet du présent acte, est cessible et transmissible.</p>		
		<p>_____ La location est assimilée à une cession.</p>		
		<p>_____ La propriétaire devra être informée de toute cession ou de tout transfert économique de tout ou partie du droit de superficie. Cet avis comprendra des indications suffisantes sur les conditions et le prix de la cession ou du transfert. La propriétaire pourra s'opposer valablement à l'opération dans le délai de deux mois dès réception de l'avis, :</p>		
		<p>a) si l'acquéreur n'est pas solvable ;</p>		
		<p>b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;</p>		
		<p>c) s'il n'offre pas, pour la Commune d'Yverdon-les-Bains, un intérêt économique et fiscal équivalent à celui que représente la superficière ;</p>		
		<p>d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.</p>		
		<p>_____ Les actes de cession de droit de superficie seront soumis à l'approbation de la Commune d'Yverdon-les-Bains avant que les contractants les signent.</p>		
		<p>_____ La superficière s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou par tout propriétaire économique du droit de superficie.</p>		
		<p>_____ Si la propriétaire n'autorise pas la cession ou le transfert économique, la superficière pourra demander au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt ci-après de décider si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus.</p>		
		<p>11. Redevances</p>		





Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		Tant que durera le droit de superficie, la superficiaire paiera à la propriétaire, le trente et un mars de chaque année, une redevance fixée à vingt-cinq mille francs .		
		La redevance est payable le trente et un mars de chaque année pour l'année en cours.		
		En l'an deux mille, elle sera payable au trente septembre, son montant étant calculé prorata temporis à partir de la mise en exploitation de l'établissement, soit la date de la délivrance du permis d'utiliser.		
		Cette redevance sera due dès la mise en exploitation, mais au plus tard un an après la prise de possession du terrain par la superficiaire.		
		La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, le début de la première période étant fixé à un an dès la date de la signature du présent acte.		
		12. Entrée en possession		
		La prise de possession intervient le jour de la signature du présent acte. Le terrain grevé est mis à disposition dans son état actuel.		
		La Commune d'Yverdon-les-Bains n'assume aucune garantie quant à la nature du sol.		
		Le terrain grevé du présent droit de superficie est libre de tous gages immobiliers.		
		La superficiaire déclare reprendre, à la décharge de la propriétaire, le contrat de bail signé entre celle-ci et Michel Collaud, tenancier de l'actuel café-restaurant de la plage.		
		13. Responsabilité de la superficiaire		
		La superficiaire assume seule toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions, objet du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.		
		Elle répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre (art. 684 CC) du Code civil suisse.		
		La superficiaire s'engage, en outre, à relever la Commune d'Yverdon-les-Bains de toute prétention qui pourrait être formulée contre celle-ci à raison des constructions érigées sur le droit de superficie ou des activités exercées sur ce dernier par la superficiaire ou les personnes auxquelles elle est autorisée à mettre à disposition le droit de superficie et les constructions qui y sont érigées.		
		14. Droit de contrôle		
		La Commune d'Yverdon-les-Bains se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.		
		La propriétaire signera les plans de mise à l'enquête de toute construction éventuelle.		
		15. Contributions diverses		
		Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des droits réels sur les constructions sont à la charge de la superficiaire.		

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation
			m ²	fiscale
		16. Equipement du terrain grevé		
		Le terrain grevé est mis à la disposition de la superficiaire en étant équipé par la propriétaire dans son état actuel, connu par la superficiaire. Cet équipement comprend les chemins d'accès jusqu'à la limite du terrain grevé, ainsi que le raccordement aux canalisations d'égouts (eaux usées et eaux de surface) et aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité existantes.		
		Le raccordement des constructions érigées par la superficiaire jusqu'aux équipements mis à disposition par la propriétaire incombe à la superficiaire.		
		La propriétaire autorise la superficiaire et ses ayants-droit à accéder à la surface grevée à pied et avec tous véhicules, par les routes et chemins existant sur la parcelle 1845, étant précisé que l'accès par le pont enjambant le Buron est réservé exclusivement aux piétons et aux deux-roues.		
		17. Canalisations quelconques		
		La superficiaire accordera à la Commune d'Yverdon-les-Bains, si celle-ci en fait la demande, une servitude de canalisations quelconques. Cette servitude comporte la possibilité, pour la Commune, d'installer des bornes hydrantes et des armoires de distribution d'électricité sur la parcelle grevée, en bordure du chemin d'accès à la parcelle.		
		18. Droit de préemption		
		Il est précisé que, conformément à la loi, la Commune d'Yverdon-les-Bains a un droit de préemption légal sur le droit de superficlie faisant l'objet du présent acte. En cas d'exercice de ce droit, le prix à payer par la Commune d'Yverdon-les-Bains sera égal à l'indemnité prévue à l'article huit alinéa trois ci-dessus.		
		Il est précisé aussi que, conformément à la loi, la superficiaire a un droit de préemption légal sur la parcelle grevée. En cas d'exercice de ce droit, le prix à payer par la superficiaire sera égal à celui offert par le tiers acquéreur, mais ne pourra en aucun cas dépasser la redevance indexée fixée à l'article onze et capitalisée au taux annuel de six pour cent.		
		19. Modifications éventuelles de la loi		
		Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficlie seraient modifiées ou complétées, les soussignées prévoient d'emblée :		
		a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports ;		
		b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties.		
		Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. Si l'une de ces modifications entraîne un dommage, au détriment de l'une des parties, l'autre devra l'indemniser.		
		20. Clause d'arbitrage et for		
		Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral de trois membres constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage auquel le Canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.		





Feuille	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m ²	
		En cas de désaccord, le Président de la Cour civile du Tribunal désignera les arbitres.		Cantonal
		Le for sera à Yverdon-les-Bains.		
		21. Frais		
		Les frais du présent acte, les émoluments du registre foncier, tous frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit de superficie, ainsi que les droits de mutation éventuels, seront à la charge de la superficière.		
		22. Autres dispositions		
		Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil font règle.		
		Réquisitions pour le registre foncier :		
		1. Constitution d'un droit de superficie d'une durée de cinquante ans.		
		2. Immatriculation comme droit distinct et permanent.		
		3. Annotation : conditions spéciales du droit de retour.		
		Dont acte , lu par le notaire aux représentants des comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Yverdon-les-Bains , le dix mars deux mille		
		La minute est signée : Au nom de la Municipalité, Le Syndic : (signé) O. Kernén - Le Secrétaire : (signé) J. Mermod (LS), P.-G. Leresche, P. Genevay, J.-F. Laurent, not.		

Copie conforme,
l'atteste :