

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS POUR
la vente à la société Les Blanchisseries Générales (LBG) SA de la parcelle n° 3008 sise aux Petits-Champs.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 21 janvier 2008, le Tribunal arbitral a tenu une audience préliminaire et de conciliation dans le litige qui nous opposait aux LBG au sujet de la perception de la rente annuelle du droit de superficie accordé en 1985.

La conciliation a abouti.

Octroi du DDP

Le 14 janvier 1985, la Commune avait accordé un droit de superficie aux LBG (à l'époque Blanchisseries des établissements sanitaires vaudois – BESV) sur la parcelle n° 3008 de 11'255 m² aux Petits Champs.

Une rente annuelle de fr. 4.-/m² était prévue, mais son encaissement était suspendu tant que l'activité de la société portait sur le traitement du linge des établissements sanitaires d'intérêt public.

L'acte constitutif du DDP prévoyait en effet :

Toutefois, compte tenu du but d'intérêt public poursuivi par la société anonyme « Blanchisseries des Etablissements sanitaires vaudois SA », la Commune d'Yverdon-les-Bains renonce à percevoir la redevance ci-dessus tant que la-dite société restera propriétaire économique du droit de superficie objet du présent acte et des constructions qui y seront érigées. Tant que la Commune d'Yverdon-les-Bains renoncera à la perception de la redevance, elle sera dispensée de la notification de l'avis prévue à la fin du précédent alinéa.

Extension d'activité

Au début de l'année 1996, LBG a modifié ses orientations stratégiques pour offrir ses services à la clientèle hôtelière ainsi qu'aux établissements sanitaires de droit privé. Courant 1996, elle a aussi offert à la Commune d'acheter la parcelle des Petits-Champs grevée du droit de superficie.

En mars 1996, LBG SA a proposé à la Commune d'Yverdon-les-Bains une échelle pour le calcul de la rente du droit de superficie en fonction du chiffre d'affaires réalisé dans les opérations strictement commerciales. La Commune d'Yverdon-les-Bains est entrée en matière sur cette proposition, mais en précisant que le chiffre d'affaires à prendre en considération serait celui découlant de l'activité des deux blanchisseries d'Yverdon-les-Bains et de Montreux.

Par courrier du 10 avril 1996, la Commune d'Yverdon-les-Bains a informé LBG SA que la rente annuelle s'élèverait à 50% de celle prévue par l'acte constitutif du 11 janvier 1985 lorsqu'une partie des activités de l'entreprise ne s'adresserait plus exclusivement à la clientèle des établissements sanitaires d'intérêt public et qu'elle passerait à 100% dès lors que la clientèle du secteur privé dépasserait celle du secteur public.

Discussions sur la perception de la rente

Par courrier du 12 mars 1998, la Commune d'Yverdon-les-Bains a informé LBG SA de ce qui suit :

« Les Municipalités de Montreux et d'Yverdon-les-Bains se sont contactées pour rechercher une solution coordonnée applicable à l'un et à l'autre sites de votre entreprise, étant donné qu'à l'origine, les mises à disposition de terrain aux BESV par les deux communes avaient fait l'objet de régimes identiques ».

Le système retenu par les deux Municipalités était le suivant :

- *« gratuité du droit de superficie tant que l'activité de LBG SA concerne exclusivement le service de la clientèle des établissements sanitaires d'intérêt public au sens de la législation vaudoise, comme le prévoient les actes constitutifs du droit de superficie ;*
- *perception de la moitié de la rente prévue par l'acte constitutif du droit de superficie dès le développement par LBG SA d'activités ne s'adressant plus exclusivement aux établissements sanitaires d'intérêt public ;*
- *facturation de la totalité de la rente du droit de superficie prévue par l'acte constitutif dès le moment où le volume des activités de LBG SA en dehors de la clientèle des établissements sanitaires d'intérêt public dépasse le 50% du chiffre d'affaires ».*

Positions arrêtées

Depuis 1998, LBG a accepté de payer la demi-redevance à la Commune de Montreux, mais a refusé de faire de même à Yverdon-les-Bains en arguant que le linge traité à Yverdon-les-Bains était exclusivement du linge sanitaire.

Entre 1998 et 2006, les échanges de correspondance, entrevues avec les administrateurs de LBG n'ont pas permis de faire évoluer la situation.

En 2004, la Commune d'Yverdon-les-Bains a encore confirmé sa prétention quant au paiement d'une partie de la redevance du droit de superficie en précisant que l'acte constitutif du droit de superficie considérait, à l'art. 11, l'activité d'ensemble des LBG et n'anticipait pas le fait que cette activité aurait pu, par la suite, être répartie en plusieurs sociétés filles. Elle a en outre ramené l'offre du prix de vente pour le terrain grevé du droit de superficie de Fr. 200.00 à Fr. 180.00 le mètre carré.

Fin 2004, LBG a renoncé à cette offre d'achat.

Procédure arbitrale – conclusions

De guerre lasse, la Municipalité a mandaté un avocat pour ouvrir action devant un Tribunal arbitral. La demande a été déposée en juin 2007. LBG a campé sur ses positions.

L'audience de conciliation du 21 janvier 2008 a finalement abouti à la transaction suivante :

1. *La Commune d'Yverdon-les-Bains et les Blanchisseries Générales LBG SA s'engagent à passer un acte notarié par lequel la première vend à la seconde la parcelle no 3008 d'une surface totale de 11'255 m² située au lieu-dit "Petits Champs" sur le territoire de la*

Commune d'Yverdon-les-Bains, au prix de 160.- (cent soixante francs) le mètre carré. Il sera convenu dans l'acte notarié susmentionné que le droit de superficie dont les Blanchisseries Générales LBG SA sont titulaires, sera radié. Le prix de vente sera payé à la signature de l'acte notarié. La vente sera stipulée sans garantie.

2. *A titre de redevance au jour de la signature de l'acte de vente, les Blanchisseries Générales LBG SA payeront la somme de 25'000,- (vingt-cinq mille francs) sur présentation d'une facture qu'établira la Commune d'Yverdon-les-Bains, ce pour solde de tous comptes du chef du droit de superficie.*
3. *Chaque partie garde ses frais et prend à sa charge la moitié des frais du Tribunal arbitral arrêtés à 5'000 - (cinq mille francs).*
4. *Le présent accord est soumis à la condition que la vente prévue sous chiffre 1 ci-dessus soit autorisée par le Conseil communal de la Commune d'Yverdon-les-Bains. En cas d'autorisation du Conseil communal, le Tribunal arbitral constatera l'accord des parties mettant fin au litige, sous la forme d'une sentence, qui ne sera ni déposée auprès de l'autorité compétente, ni notifiée par celle-ci. En cas de refus de l'autorisation du Conseil communal, la présente convention sera caduque et la procédure d'arbitrage suivra son cours selon convention de procédure.*

Après l'audience, il a finalement été convenu de laisser tomber le versement de fr. 25'000.- sous chiffre 2 et de fixer le prix de vente du terrain à fr. 165.-/m².

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 vendre à la société Les Blanchisseries Générales (LBG) SA la parcelle n° 3008 sise aux Petits-Champs et d'une surface de 11'255 m²., au prix de fr. 165.-/m².

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Annexes : - plan

Délégué de la Municipalité : M. le Syndic