

Projet du 26 juillet 2022

## CONVENTION DE COLLABORATION

**relative au partenariat dont l'objectif est l'attribution d'un droit de superficie pour la réalisation et l'exploitation d'une patinoire ainsi que d'un parking et la construction d'espaces pour le tennis de table et la pétanque**

entre

**Commune de Gland**, dont l'adresse est Grand'Rue 38, case postale, à 1196 Gland, représentée par Mme Christine Girod-Baumgartner, Syndique, et M. Julien Niklaus, Secrétaire municipal

ci-après la «**Commune**»

et

**Pol Arena Gland Construction SA, société anonyme en formation**, dont le siège sera à [ADRESSE], 1196 Gland, représentée par M. Antoine Descloux, administrateur, et M. Stéphane Python, administrateur, avec la signature collective à deux

ci-après «**Pol Arena**»

Ci-après respectivement une « **Partie** » ou, collectivement, les « **Parties** »

## PREAMBULE

1. La Commune est propriétaire de la parcelle 91 sise à Gland.
2. Le groupe de sociétés Pol Arena est actif dans le domaine de la construction et de l'exploitation de patinoires. Une des sociétés du groupe, Pol Arena Gland Construction SA, souhaite investir, construire et exploiter une patinoire sur la Commune de Gland. Pol Arena Gland Construction SA confiera l'exploitation de la patinoire à la société Pol Arena Gland Exploitation SA, une société appartenant au même groupe de sociétés.
3. La Commune souhaite octroyer une servitude de droit de superficie érigée en droit distinct et permanent sur la parcelle 91 à la société Pol Arena afin que celle-ci y construise un bâtiment avec une patinoire, des espaces pour le tennis de table et la pétanque ainsi que des installations liées à ces activités, tels que des vestiaires. Pol Arena exploitera la patinoire ainsi que les installations qui y sont liées et la Commune aménagera et exploitera elle-même les activités de tennis de table et de pétanque.
4. Pol Arena souhaite également construire un parking sur dite parcelle 91.
5. Les Parties entendent créer un partenariat qui définira les modalités de construction d'un bâtiment dans lequel seront construits puis exploités une patinoire, un espace pour le tennis de table et la pétanque ainsi qu'un parking sur la parcelle susmentionnée de la Commune ainsi que les modalités du financement des constructions susmentionnées (ci-après : le « Partenariat »).
6. Les Parties conviennent d'établir les conditions du Partenariat dans la présente convention de collaboration (la « Convention »), étant toutefois entendu que ce Partenariat devra faire l'objet d'actes juridiques séparés, dont un acte constitutif du droit de superficie érigé en droit distinct et permanent en faveur de Pol Arena au registre foncier.

Puis conviennent de ce qui suit :

### Article 1 - Objet de la Convention

- 1.1 La Convention a pour objet de fixer les droits et obligations de chaque Partie dans le cadre du Partenariat qu'elles constituent ensemble pour la construction, sur la parcelle 91, d'un bâtiment dans lequel seront construits puis exploités une patinoire, un espace pour le tennis de table et la pétanque, des aménagements liés à ces activités et un parking (les « Installations »).
- 1.2 Les Installations sont décrites dans le descriptif figurant en **Annexe 1**. Les plans des Installations figurent en **Annexe 2**. Les plans et coupes de répartition des surfaces figurent en **Annexe 3**.

### Article 2 – Principes de collaboration

- 2.1 La Commune peut en tout temps acheter les Installations moyennant le paiement des coûts tels que définis à l'article 3.7 et à condition de reprendre également l'exploitation de la Patinoire confiée initialement à Pol Arena Gland Exploitation SA. Les Parties conviendront des modalités de reprise des Installations et de l'exploitation de la Patinoire.
- 2.2 La Commune peut également reprendre uniquement l'exploitation de la Patinoire, sans acquérir les Installations, selon des modalités à convenir entre les Parties.
- 2.3 Les Parties constituent un comité d'exploitation composé de représentants de chacune d'entre elles. Pol Arena est en charge de l'organisation de deux séances du comité d'exploitation par année qui auront lieu dans le courant du mois de février et dans le courant du mois d'août dans le but de discuter du planning d'utilisation de l'espace de glace de la Saison suivante.

### Article 3 – Droit distinct et permanent

- 3.1 La Commune s'engage à octroyer à Pol Arena une servitude de droit de superficie érigée en droit distinct et permanent (« DDP ») sur la parcelle 91. Les frais de constitution sont à la charge de Pol Arena. L'inscription du DDP aura lieu dans les meilleurs délais dès la ratification de la Convention et de l'acceptation du DDP par le Conseil communal.
- 3.2 La servitude aura une durée de trente ans qui commencera à courir à partir de la signature de l'acte constitutif du droit de superficie.
- 3.3 Si l'une des Parties contrevient gravement aux obligations prévues dans la présente Convention, le DDP pourra être radié de façon anticipée, un an après une mise en demeure restée sans effet, pour la fin d'une année civile. La radiation pourra également intervenir de façon anticipée si Pol Arena est déclarée en faillite ou si l'exploitation de la Patinoire par Pol Arena subit des pertes cumulées qui rendent l'exploitation impossible. Dans le premier cas, la résiliation interviendra avec effet immédiat et dans le second cas, elle interviendra avec un préavis de six mois.
- 3.4 Les Parties pourront également radier d'un commun accord le DDP en cas de vente des Installations par Pol Arena Gland Exploitation SA à la Commune au sens de l'article 2.1 de la présente Convention.
- 3.5 Pol Arena s'engage à verser à la Commune, en contrepartie du DDP, une rente annuelle de CHF 32'406.- hors TVA pendant la durée du DDP. La rente sera due dès le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la délivrance du permis d'exploiter. La rente fera l'objet d'une indexation à l'IPC (100 = décembre 2020), la première fois à partir de la quatrième année qui suit l'année de délivrance du permis d'exploiter et à condition que le montant dû par la Commune selon l'article 6.1 soit indexé dans la même proportion, en vertu des articles 6.3 et 6.4 de la Convention.
- 3.6 A l'échéance du DDP, si les parties ne s'entendent pas sur un renouvellement du DDP, les Parties entreprendront toutes démarches utiles en vue de la radiation du DDP au registre foncier. Les frais y relatifs seront pris en charge par la Commune.
- 3.7 A l'échéance du DDP, de même qu'en cas de résiliation anticipée, la propriété des Installations sera cédée à la Commune qui devra verser une indemnité à Pol Arena dont le montant est défini comme suit (l'« Indemnité pour les Installations ») :
- De la première à la cinquième année à partir de la mise en service des Installations, l'indemnité sera égale au Coût des Installations tel que défini à l'article 4.3 ;
  - Dès le premier jour de la sixième année à partir de l'octroi du permis d'exploiter, le Coût des Installations sera réduit linéairement de un point vingt-cinq cent par année civile entamée (1.25%/an).
- 3.8 Les éventuelles plus-values qui augmentent le Coût des Installations en vertu de l'article 4.3 de la Convention n'auront pas d'incidence sur les règles établies dans le présent article et n'interrompront pas, ni ne réinitialiseront les périodes de calcul.
- 3.9 L'Indemnité pour les Installations sera versée au plus tard au jour de la radiation du DDP.
- 3.10 Pol Arena s'engage à octroyer à la Commune les servitudes ou autres autorisations nécessaires à l'exploitation des routes communales (par exemple l'élargissement de la chaussée ou la construction de trottoirs) et des réseaux communaux (éclairage, eau, assainissement). Les modalités d'octroi des servitudes seront convenues entre les Parties, en particulier une éventuelle rémunération.

#### Article 4 – Construction des Installations

- 4.1 Pol Arena finance et réalise les Installations. Au jour de la signature de la présente Convention, les travaux de construction sont estimés à CHF 14'000'000.-, sous réserve d'une augmentation ou diminution des coûts de construction.
- 4.2 Pol Arena agit en qualité de maître d'ouvrage pour la construction des Installations. A ce titre, Pol Arena s'engage à favoriser les entreprises locales, à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes.
- 4.3 Le coût des Installations (« Coût des Installations ») sera fixé au moment de l'octroi du permis d'exploiter et sera validé par les Parties sur la base d'un décompte établi par l'architecte en charge de la construction des Installations. Il sera consigné dans une convention séparée et les justificatifs y seront annexés. Les éventuelles plus-values liées à des travaux supplémentaires en cours d'exploitation seront ajoutées au Coût des Installations par le biais d'un avenant à la convention relative au Coût des Installations. En cas de désaccord sur le Coût des Installations, y compris sur les plus-values, les Parties feront appel à une société fiduciaire de renom qui agira en tant qu'expert pour la détermination du Coût des Installations.
- 4.4 Le matériel, notamment le mobilier, lié aux activités de pétanque et de tennis de table ne fait pas partie du Coût des Installations. En revanche, les travaux d'équipement du sol et du plafond (y.c. luminaires) font partie du Coût des Installations.
- 4.5 Pol Arena a pour objectif de se rapprocher au maximum de l'autonomie énergétique des Installations, notamment en installant des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment. Pol Arena intègre la notion de développement durable dans l'ensemble du processus de construction et d'exploitation. Pour l'énergie complémentaire, Pol Arena favorisera la société SEIC, Société Electrique Intercommunale de La Côte SA, à condition que le prix des prestations soit compétitif et que les compétences et la qualité soient d'un niveau équivalent ou supérieur aux offres concurrentes.
- 4.6 Concernant les aménagements paysagers, Pol Arena s'engage à présenter lors de la demande de mise à l'enquête un concept paysager qui intégrera dans la mesure du possible des principes d'optimisation des surfaces carrossables par des revêtements perméables, une arborisation importante ainsi qu'une gestion différenciée des surfaces vertes.
- 4.7 Pol Arena s'engage à réaliser une étude de mobilité pour déterminer le dimensionnement du parking (nombre de place, typologie et emplacement), intégrer du stationnement pour tous les types de mobilité, définir les différents accès (motorisé, piétonnier) et définir les cheminements précis des piétons à l'intérieur de la parcelle. Cette étude aura également pour objectif d'identifier les emplacements nécessaires à l'exploitation, notamment pour les livraisons et la collecte des déchets en intégrant une zone pour des container enterrés ou pour un local extérieur fermé.

#### Article 5 – Exploitation du bâtiment et des activités

- 5.1 Pol Arena Gland Exploitation SA, une société du même groupe de sociétés que Pol Arena, sera en charge de l'exploitation de la patinoire et des aménagements qui y sont liés, à savoir les vestiaires, les casiers, l'espace public, la buvette, et les locaux annexes tels qu'indiqués sur le plan en **Annexe 3** (la « Patinoire »).
- 5.2 L'exploitation de la Patinoire comprend l'entretien et la maintenance de la Patinoire ainsi que la mise à disposition de l'espace de glace aux utilisateurs. L'exploitation comprend également l'entretien et la maintenance de l'entier de la surface du DDP.
- 5.3 L'entretien de la Patinoire sera réalisé régulièrement en cours d'exploitation ainsi que durant un mois par année, période durant laquelle la patinoire sera fermée.

- 5.4 Pol Arena Exploitation Gland SA exploitera dans le bâtiment un espace public et une buvette, aux abords de la Patinoire et accessible aux utilisateurs de l'espace pétanque / tennis de table qui sera ouvert en fonction des horaires d'ouverture de la Patinoire et de la fréquentation des lieux.
- 5.5 La Patinoire sera exploitée 365 jours par an selon le modèle suivant :
- onze mois par les utilisateurs ;
  - un mois pour l'entretien.
- 5.6 Pol Arena a l'intention d'ouvrir la Patinoire 24 heures sur 24 avec toutefois une préférence pour un horaire de 06h00 à minuit. Pol Arena se conforme aux réglementations cantonales et communales en vigueur.
- 5.7 En cas de demande, des manifestations indépendantes des sports de glace pourront être organisées dans le bâtiment de la Patinoire telles que des conférences, des salons régionaux, expositions, foire et des événements privés.
- 5.8 L'utilisation de l'espace de glace est réglée comme suit :
- la planification pour l'utilisation est établie pour une saison qui débute le 1<sup>er</sup> août et se termine le 31 juillet de l'année suivante (« Saison ») ;
  - la surface de l'espace de glace peut être divisée en trois segments qui peuvent être séparés par un système automatique ;
  - les tarifs et planning d'utilisation de l'espace de glace sont définis en **Annexes 4 à 8** ;
  - les réservations se feront par le biais d'un système en ligne ;
  - le planning d'utilisation de l'espace de glace sera établi au mois de février précédent le début de la Saison mais des modifications pourront être réalisées en cas de besoin.
- 5.9 La Commune de Gland aura la priorité pour les réservations de l'espace de glace et pour la réservation de la Patinoire pour l'organisation de manifestations indépendantes des sports de glace selon l'article 5.7 ci-dessus jusqu'à la fin février précédent le début de la Saison.
- 5.10 Le modèle de planning hebdomadaire d'utilisation de l'espace de glace est établi par période selon la répartition suivante :
- planning et tarif « Hiver école »- octobre à mars(**Annexe 4**)
  - planning et tarif « Hiver Vacances scolaires » - octobre à mars (**Annexe 5**)
  - planning et tarif « Hiver Club » - avril, août et septembre (**Annexe 6**)
  - planning et tarif « Eté privé » - juin et juillet (**Annexe 7**)
  - planning et tarif « Fermeture » - mai (**Annexe 8**)

Les différentes périodes figurent dans le tableau ci-dessous :

		SAISON											
		août	sept	oct	nov	déc	jan	fév	mar	avril	mai	juin	juillet
Semaine Type	HIVER			X	X	X	X	X	X				
	CLUB	X	X							X			
Semaine Type	ÉTÉ										X		
	PRIVE											X	X

- 5.11 La Commune aménage et exploite à ses frais les espaces pour le tennis de table et de pétanque et gère notamment les horaires d'ouverture et les conditions d'accès à ces espaces, en fonction des demandes des utilisateurs.
- 5.12 L'entretien et la maintenance de ces espaces de tennis de table et de pétanque, ainsi que des vestiaires qui y sont liés, sont effectués par la Commune, à sa charge, ce dont il est tenu compte dans le prix d'utilisation. Pol Arena ou Pol Arena Gland Exploitation SA n'assument aucune responsabilité à cet égard.
- 5.13 L'accès aux espaces de tennis de table et de pétanque est indépendant de celui de la Patinoire.

Il est cependant possible d'accéder à l'espace public et à la buvette tant depuis la Patinoire que depuis les espaces de tennis de table et de pétanque.

- 5.14 La Commune de Gland est libre de définir les règles relatives au sponsoring pour l'intérieur des espaces de tennis de table et de pétanque.
- 5.15 La Commune est libre d'établir les principes d'exploitation des espaces de tennis de table et de pétanque.
- 5.16 La Commune s'engage à conclure une assurance responsabilité civile pour les espaces de tennis de table et de pétanque dont la couverture devra être identique à celle de la société Pol Arena Exploitation SA. Une copie de la police d'assurance sera remise à Pol Arena.

#### Article 6 – Prix

- 6.1 La Commune s'engage à utiliser l'espace de glace, de pétanque et de tennis de table pour un montant minimum de CHF 600'000.- (six cent mille francs suisses), hors TVA, soit 646'200.- par année, lui donnant droit, au minimum, à l'utilisation suivante :
  - Espace glace : selon Planning annuel (Annexes 4 à 8) ;
  - Espace pétanque et tennis de table : 365 jours par an et 24 heures par jour.
- 6.2 Ce montant sera augmenté si la Commune demande une utilisation plus importante de l'espace de glace.
- 6.3 Le montant de la rémunération de l'utilisation de l'espace de glace, de pétanque et de tennis de table prévu à l'article 6.1 sera indexé à l'IPC (100 = décembre 2020) tous les deux ans, la première fois à partir de la quatrième année d'utilisation. Les conditions de l'indexation sont les suivantes :
  - 1° l'indexation implique une augmentation du montant dû selon l'article 6.1 de 2% au minimum ;
  - 2° le tarif d'utilisation de la glace pour les autres usagers augmente au minimum dans la même proportion que l'augmentation du montant dû par la Commune.
- 6.4 En lieu et place de l'indexation, la Commune peut également choisir de réduire la durée minimale d'utilisation prévue à l'article 6.1 et dans les annexes 4 à 8 afin que le montant pour l'utilisation de la glace et de l'espace pétanque et tennis de table demeure à CHF 600'000.-.
- 6.5 De plus, la rémunération prévue à l'article 6.1 sera adaptée en fonction de l'évolution du taux d'intérêt du prêt octroyé par un institut financier pour l'investissement lors de chaque renouvellement du prêt. La rémunération est calculée sur la base d'un taux d'intérêt de 1.0%. En cas de taux différent à la date de l'octroi du permis d'exploiter, le prix de l'utilisation de la glace et de l'utilisation de cet espace sera adapté en conséquence.
- 6.6 La facturation est effectuée par trimestre d'avance.
- 6.7 Les charges liées à l'utilisation des espaces de tennis de table et de pétanque (consommation d'eau, chauffage, électricité, déchets, etc.) sont facturées en sus à la Commune par le biais d'acomptes et de décomptes finaux.
- 6.8 Dans l'hypothèse où le Coût des Installations au sens de l'article 4.3 est supérieur de plus de 5% au coût pris en compte pour le calcul du nombre d'heures minimum d'utilisation par la Commune au jour de la signature de la Convention, en raison notamment de l'augmentation du coût des matériaux de construction, le tarif d'utilisation sera adapté en conséquence. Selon le même principe, dans l'hypothèse où le Coût des Installations au sens de l'article 4.3 est inférieur de plus de 5% au coût pris en compte pour le calcul du nombre d'heures minimum d'utilisation par la Commune au jour de la signature de la Convention, le tarif d'utilisation sera adapté en conséquence.

#### Article 7 – Nom du bâtiment et sponsoring

- 7.1 Pol Arena pourra choisir le nom du bâtiment en accord avec la Municipalité, qui ne pourra cependant refuser le nom proposé que s'il s'avère contraire aux valeurs véhiculées par la Commune en matière de promotion du sport et de la santé, notamment.
- 7.2 Pol Arena pourra proposer des surfaces publicitaires (par exemple bandes, murs, ronds sur la glace, etc.) à des sponsors dans les locaux de la Patinoire, selon le plan figurant en **Annexe 3** (surface en rouge).

#### Article 8 – Exploitation du parking

- 8.1 Le parking est exploité par Pol Arena. Les places de parc sont réservées aux usagers du bâtiment, avec une priorité pour les usagers de la Patinoire. Pol Arena se réserve le droit de rendre le parking payant.
- 8.2 En cas de manifestation extraordinaire qui requiert l'utilisation du parking par la Commune ou un tiers, les conditions financières sont à discuter avec Pol Arena (par ex. lors d'un championnat de pétanque, Pol Arena peut louer le parking pour des débits de boisson). Pol Arena se réserve le droit de facturer l'utilisation du parking pour ces manifestations.
- 8.3 L'entretien usuel du parking est à charge de Pol Arena, ce qui comprend notamment l'entretien de la végétation et le déneigement.

#### Article 9 – Cautionnement

- 9.1 La Commune s'engage à se porter caution envers les investisseurs des Installations, à savoir Pol Arena ou des tiers (par exemple instituts financiers) à hauteur du Coût des installations tels que définis à l'article 4.3 de la présente Convention.
- 9.2 Il s'agit d'un cautionnement solidaire à première demande au sens de l'article 496 du Code des obligations.

#### Article 10 - Responsabilité

- 10.1 Pol Arena assume seule toutes les obligations et responsabilités de droit privé lui incombant en sa qualité de propriétaire du DDP, ainsi que toutes les obligations et responsabilités de droit privé découlant des Installations, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires. Elle répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens des articles 679 et 684 CC pour l'usage de la Patinoire.
- 10.2 La Commune assumera seule toutes les obligations et responsabilités de droit privé lui incombant en relation avec les espaces de tennis de table et de pétanque ainsi que des installations et aménagements qui y sont liés et répondra à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage lié à l'utilisation de ces espaces.
- 10.3 Les Parties sont responsables de la bonne exécution de la présente Convention. La responsabilité est toutefois limitée au dol et à la faute grave. Toute responsabilité pour des dommages indirects ou consécutifs est exclue, y compris (à titre d'exemple et de manière non limitative) en cas de manque à gagner ou de perte d'opportunités subi par l'une des Parties.

#### Article 11 - Conditions résolutoires

La présente Convention est soumise à la réalisation des conditions résolutoires suivantes :

- a. la ratification de la présente Convention et la décision d'octroi du DDP, par le Conseil communal ;
- b. l'octroi du permis de construire pour la réalisation des Installations ainsi que du permis d'exploiter ;
- c. l'obtention du financement du Coût des Installations.

#### Article 12 – Durée et résiliation

- 12.1 La présente Convention entre en vigueur au jour de sa signature. Elle échoit simultanément au DDP, la radiation au registre foncier faisant foi. Un an avant son échéance, les Parties peuvent convenir de la renouveler pour une durée à déterminer.
- 12.2 La Convention ainsi que tout contrat signé en vue de la mise en œuvre de celle-ci pourront être résiliés de façon anticipée aux mêmes conditions que pour la radiation du DDP prévues à l'article 3.3 de la Convention. En cas de résiliation anticipée de la Convention, le DDP sera radié et réciproquement. La radiation sera à la charge de la Partie à qui la résiliation est imputable. Les dommages-intérêts éventuels sont réservés.

#### Article 13 – Dispositions finales

- 13.1 Toute disposition de la Convention qui serait, en tout ou partie, en contradiction avec le droit impératif suisse sera dissociable, et toute nullité, totale ou partielle, d'une telle clause n'affectera pas la validité du reste de la clause en question ni des autres clauses de la Convention.
- 13.2 La renonciation par l'une des Parties à faire valoir ses droits à la suite d'une inexécution par l'autre Partie de l'une de ses obligations ne pourra pas être considérée comme une renonciation à ses droits s'agissant de l'inexécution concernée ni d'une inexécution ultérieure.
- 13.3 La présente Convention ne pourra être amendée ou modifiée si ce n'est par accord écrit entre les Parties.
- 13.4 Aucune des Parties ne pourra céder à des tiers la présente Convention et/ou tout ou partie des droits et obligations qu'elle prévoit, sans le consentement écrit préalable de l'autre Partie, à moins qu'il en soit prévu autrement dans la présente Convention.
- 13.5 La présente Convention est soumise au droit suisse.
- 13.6 Tous litiges survenant au sujet de la Convention ou en rapport avec elle seront tranchés par les tribunaux ordinaires du Canton de Vaud. Le for est au lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi fait, en deux exemplaires originaux, à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

#### **Au nom de la Commune de Gland**

Christine Girod-Baumgartner, Syndique

Julien Niklaus, Secrétaire municipal

#### **Au nom de Pol Arena Gland Construction SA**



---

Antoine Descloux

---

Stéphane Python

Annexe 1 – Descriptif des Installations

Annexe 2 – Plans des Installations

Annexe 3 – Plans et coupes teintés de répartition des surfaces

Annexe 4 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver école

Annexe 5 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver vacances scolaires

Annexe 6 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Hiver club

Annexe 7 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Eté privé

Annexe 8 – Tarifs et planning hebdomadaire semaine type Fermeture

PROJET