

## **PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT**

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

se présentent, \_\_\_\_\_

d'une part, \_\_\_\_\_

la **COMMUNE DE VEVEY**, \_\_\_\_\_

ci-après nommée « le promettant-vendeur » et ici représentée par Laurent Ballif, syndic, et Pierre-André Perrenoud, secrétaire municipal, \_\_\_\_\_

d'autre part, \_\_\_\_\_

**PROJET109 S.A.**, société anonyme dont le siège est à La Tour-de-Peilz,

ci-après nommée le « promettant-acheteur » et ici représentée par Frédéric Gumy, domicilié à La Tour-de-Peilz, unique administrateur de cette société qu'il engage par sa signature individuelle. \_\_\_\_\_

### **I.- EXPOSE PREALABLE**

La Commune de Vevey est propriétaire de l'immeuble suivant. \_\_\_\_\_

Commune:	348 Vevey
Numéro d'immeuble:	367
Adresse(s):	Jardin du Rivage
No plan:	16
Surface:	11'186m <sup>2</sup> , -
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 9'457m <sup>2</sup>
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial, No ECA 91, 1'556m <sup>2</sup>

	Bâtiment commercial, No ECA 2598, 57m2 Bâtiment public, No ECA 3141, 116m2
Estimation fiscale:	Fr. 1'900'000.00, RG 92

### Etat des droits et charges

#### Servitudes

19.03.1919 241176	Droit	Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.2001/003543
19.03.1919 241177	Charge	Zone/quartier : restriction au droit de bâtir; vues; ouvertures et issues, ID.2001/003544
19.03.1919 241178	Charge et droit	Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2001/003545
12.09.1959 243146	Charge	Canalisation(s), d'égouts, ID.2001/005498

### Plan partiel d'affectation

La Commune de Vevey a l'intention d'élaborer un plan partiel d'affectation, dont le périmètre sera constitué du bien-fonds susdésigné, destiné notamment à assurer la mise en valeur des bâtiments existants. \_\_\_\_\_

A cette occasion, il sera procédé au fractionnement de l'immeuble feuillet 367 en deux nouvelles parcelles distinctes, dont l'une recevra un nouveau bâtiment destiné à remplacer celui abritant l'actuel restaurant du Casino du Rivage.

La construction de ce nouveau bâtiment sera exécutée aux frais et sous la responsabilité du promettant-acheteur, en conformité avec les dispositions du futur plan partiel d'affectation. \_\_\_\_\_

L'emprise au sol du nouveau bâtiment est encore inconnue à ce jour. Toutefois, elle s'inscrira dans le périmètre de la parcelle d'environ 895 mètres carrés désignée d'après un plan spécial dressé à l'échelle cadastrale et qui, signé par les comparants, est annexé à la minute. \_\_\_\_\_

Cela exposé, les comparants sont convenus de ce qui suit. \_\_\_\_\_

## II.- PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

### 1.- OBJET DE LA PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT

#### 1.1. Désignation de l'immeuble promis-vendu

La Commune de Vevey promet de vendre à Projet109 S.A., qui promet de l'acquérir, une surface d'au maximum 760 mètres carrés, située dans le périmètre de la parcelle de 895 mètres carrés mentionnée sur le plan spécial ci-annexé. \_

L'emprise définitive de l'immeuble promis-vendu sera arrêtée d'entente entre parties en fonction de la construction pour laquelle un permis de construire définitif et exécutoire aura été délivré, étant précisé que cette surface sera identique à l'emprise du bâtiment lui-même. \_\_\_\_\_

## **1.2. Etat des droits et charges**

### **Servitudes**

L'immeuble promis-vendu sera intéressé : \_\_\_\_\_

- aux servitudes existantes en fonction de l'épuration qui en sera faite sur la base du fractionnement définitif du bien-fonds feuillet 367, \_\_\_\_\_

- à toutes nouvelles servitudes destinées à régler les rapports de voisinage entre l'immeuble promis-vendu et le solde du feuillet 367. \_\_\_\_\_

### **1.3. Etat matériel**

L'immeuble promis-vendu sera transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires de droit au sens du Code civil, dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété, le promettant-vendeur s'engageant à n'y apporter d'ici-là aucune modification de quelque nature que ce soit. \_\_\_\_\_

### **1.4. Etat juridique**

#### **Droits et charges**

Le promettant-acheteur déclare avoir parfaite connaissance du sens et de la portée des droits et charges. Les pièces justificatives du Registre foncier lui ont été remises. \_\_\_\_\_

#### **Restrictions légales**

Certaines restrictions de la propriété foncière, de droit public ou privé, telles que celles résultant ou pouvant à l'avenir résulter des plans d'alignement, des règles en matière de police des constructions, d'aménagements 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. \_\_\_\_\_

#### **Hypothèques légales**

Certaines créances sont garanties par des hypothèques légales qui peuvent être inscrites après le transfert de propriété. Le promettant-vendeur atteste qu'il s'est acquitté et qu'il s'acquittera de toute dette pouvant donner lieu à l'inscription de telles hypothèques. \_\_\_\_\_

## Assurances

Le transfert au nom du promettant-acheteur des polices d'assurance incendie des bâtiments sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier. \_\_\_\_\_

Pour le surplus, l'attention du promettant-acheteur est attirée sur le fait que les bâtiments sis sur l'immeuble promis-vendu ne seront couverts par aucune assurance particulière (responsabilité civile, bris de glace, dégâts des eaux) dès le transfert de propriété. \_\_\_\_\_

## Location – Occupation

Le promettant-vendeur certifie que l'immeuble promis-vendu sera transféré libre de toute occupation et qu'il ne fera l'objet d'aucun bail ou usufruit. \_\_\_\_\_

## 2.- GARANTIE

### 2.1. En général

L'immeuble promis-vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci. \_\_\_\_\_

L'attention du promettant-acheteur est attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. \_\_\_\_\_

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le promettant-vendeur. \_\_\_\_\_

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. \_\_\_\_\_

### 2.2. En particulier

## Installations électriques

Les installations électriques de l'immeuble promis-vendu doivent être contrôlées par une personne du métier après le transfert de propriété si le dernier contrôle date de plus de 5 ans. Les frais du contrôle et de remise en état sont à la charge du promettant-acheteur. \_\_\_\_\_

## 3.- ENTREE EN POSSESSION ET JOUISSANCE

L'entrée en jouissance, ainsi que le transfert des profits et des risques, auront lieu le jour du paiement du prix de vente. \_\_\_\_\_

L'impôt foncier, les primes de l'assurance incendie, les finances d'abonnements, ainsi que toutes les autres charges périodiques afférentes à l'immeuble promis-vendu, seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. \_\_\_\_\_

A cet effet, un décompte « acheteur- vendeur » sera établi par les soins et aux frais du promettant-vendeur, valeur au jour d'entrée en jouissance. Le solde de ce décompte sera exigible immédiatement. \_\_\_\_\_

#### **4.- PRIX DE VENTE**

Le prix de vente est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme globale de \_\_\_\_\_

**UN MILLION NEUF CENT MILLE FRANCS**

quelle que soit la surface définitive de l'immeuble vendu, \_\_\_\_\_

étant précisé que ce prix s'entend pour un immeuble offrant la possibilité d'ériger un bâtiment comportant une surface brute de plancher de 2'818 mètres carrés (non comprises les surfaces de sous-sol, de terrasses et balcons). \_\_\_\_\_

Dans la mesure où les autorisations de construire délivrées au promettant-acheteur sont différentes, le prix de vente sera rectifié de manière directement proportionnelle à la surface brute de plancher définitive. \_\_\_\_\_

Ainsi, à titre exemplaire, si la surface brute de plancher constructible est de : \_\_\_\_\_

a) 2'900 mètres carrés, le prix de vente sera de : \_\_\_\_\_

$\frac{\text{fr. } 1'900'000.-}{2'818} \times 2'900 = \text{fr. } 1'955'287.45, \text{ _____}$

b) 2'800 mètres carrés, le prix de vente sera de : \_\_\_\_\_

$\frac{\text{fr. } 1'900'000.-}{2'818} \times 2'800 = \text{fr. } 1'887'863.75. \text{ _____}$

Le prix de vente sera payé au comptant, sans intérêt, par un virement à effectuer au crédit du compte ouvert au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « Philippe Crottaz », auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Vevey, numéro 795.88.45, au jour de la signature de l'acte de vente définitif. \_\_\_\_\_

### **III.- PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDES**

A titre accessoire de la promesse de vente et d'achat résultant du chapitre II ci-dessus, les comparants promettent de constituer les servitudes foncières suivantes : \_\_\_\_\_

#### a) **Usage d'une terrasse**

Cette servitude sera constituée en faveur de l'immeuble promis-vendu et à la charge du solde du feuillet 367 demeurant propriété de la Commune de Vevey. L'assiette de cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 340 mètres carrés au droit du bâtiment projeté, étant précisé que, en tout état de cause, la surface globale représentée par l'emprise du futur bâtiment et l'assiette de la servitude n'excédera pas 940 mètres carrés. L'assiette définitive de la servitude sera arrêtée d'entente entre parties en fonction de l'implantation du futur bâtiment.

S'agissant d'une terrasse liée à l'exploitation du futur café-restaurant prévu au rez-de-chaussée du bâtiment projeté sur l'immeuble promis-vendu, les frais de construction et d'entretien de la terrasse seront à la charge du propriétaire du fonds dominant. \_\_\_\_\_

#### b) **Passage à pied**

Cette servitude s'exercera au travers du rez-de-chaussée du bâtiment projeté sur l'immeuble promis-vendu, qui en sera fonds servant, afin de permettre l'accès à la salle Del Castillo attenante, dont la rénovation sera entreprise par la Commune de Vevey. \_\_\_\_\_

#### c) **Usage d'un foyer**

Cette servitude, qui s'exercera à la charge de l'immeuble promis-vendu et en faveur de l'immeuble contigu demeurant propriété de la Commune de Vevey, s'exercera sur le futur foyer jouxtant la salle Del Castillo dont la rénovation est envisagée. \_\_\_\_\_

Ce droit d'utilisation ne pourra s'exercer, selon un règlement qui sera arrêté d'entente entre parties, que lors de manifestations organisées dans la salle Del Castillo. \_\_\_\_\_

A titre accessoire de cette servitude, un droit d'accès sera accordé depuis le futur foyer à la terrasse du restaurant faisant l'objet de la servitude mentionnée ci-dessus sous lettre a). \_\_\_\_\_

### **IV.- CONDITIONS**

La présente promesse de vente et d'achat est convenue ferme de part et d'autre. \_\_\_\_\_

Elle est toutefois expressément subordonnée à la réalisation des trois conditions cumulatives suivantes. \_\_\_\_\_

### **1.- Plan partiel d'affectation**

Les possibilités de transformer les bâtiments existants, respectivement de les démolir en tout ou partie et de procéder à l'édification de nouvelles constructions, ne peuvent être envisagées que moyennant l'adoption d'un plan partiel d'affectation touchant l'entier de l'immeuble initial feuillet 367 de Vevey. \_\_\_\_\_

Ce plan partiel d'affectation, intitulé Château de l'Aile – Jardin du Rivage, sera élaboré d'entente entre parties, mais aux frais et sous la responsabilité de la Commune de Vevey. \_\_\_\_\_

La présente promesse de vente et d'achat est dès lors expressément subordonnée à la légalisation du plan partiel d'affectation permettant de procéder sur l'immeuble promis-vendu aux opérations suivantes : \_\_\_\_\_

- démolition des bâtiments existants, \_\_\_\_\_

- construction d'un nouveau bâtiment comprenant 2'818 mètres carrés de surface brute de plancher (non comprises les surfaces de sous-sols, de terrasses et balcons). \_\_\_\_\_

Il est expressément précisé que, en tout état de cause : \_\_\_\_\_

- la surface de l'emprise au sol du bâtiment projeté ne pourra pas excéder 760 mètres carrés à l'intérieur du périmètre de l'immeuble promis-vendu, \_\_\_\_\_

- le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment sera impérativement affecté à l'usage d'un café-restaurant, ce à quoi le promettant-acheteur consent expressément, \_\_\_\_\_

- l'immeuble promis-vendu sera mis au bénéfice d'un droit d'usage portant sur une terrasse située au droit du futur café-restaurant, terrasse faisant l'objet de la servitude mentionnée au chapitre III lettre a) du présent acte. \_\_\_\_\_

### **2.- Permis de construire**

Obtention par le promettant-acheteur, d'ici au **31 décembre 2012**, du permis de construire définitif et immédiatement exécutoire relatif à la démolition des bâtiments sis sur l'immeuble promis-vendu et à la construction d'un nouveau bâtiment conforme au plan partiel d'affectation dont la légalisation est réservée ci-dessus. \_\_\_\_\_

### **3.- Autorisations du conseil communal**

Autorisations définitives et immédiatement exécutoires, tous délais référen-  
daires échus, que le conseil communal de Vevey doit prendre concernant : \_\_\_\_\_

a) l'octroi d'un crédit relatif à l'établissement, aux frais de la commune,  
d'un plan partiel d'affectation relatif à l'aménagement de la totalité de l'immeuble  
initial feuillet 367, \_\_\_\_\_

b) la légalisation du plan partiel d'affectation Château de l'Aile – Jardin du  
Rivage, autorisant la réalisation sur l'immeuble promis-vendu des constructions  
présentant les caractéristiques définies ci-dessus, \_\_\_\_\_

c) la vente définitive de l'immeuble promis-vendu pour le prix définitive-  
ment arrêté par les parties en fonction de la surface brute de plancher autorisée.

## **V.- ENGAGEMENTS DES PARTIES**

### **1.- Engagements du promettant-vendeur**

Le promettant-vendeur : \_\_\_\_\_

- s'engage à déposer le plus rapidement possible sur le bureau du conseil  
communal les divers préavis relatifs aux procédures d'autorisations réservées ci-  
dessus, \_\_\_\_\_

- autorise le promettant-acheteur à faire effectuer à sa convenance toutes  
études, tous relevés et tous sondages jugés utiles, à poser si besoin est tous pi-  
quets et gabarits, ainsi qu'à mettre à l'enquête publique tous projets de démoli-  
tions et constructions sur l'immeuble vendu. \_\_\_\_\_

### **2.- Engagements du promettant-acheteur**

#### **a) Procédure**

De son côté le promettant-acheteur s'engage, à ses frais et sous sa respon-  
sabilité, à tout mettre en œuvre pour obtenir le permis précité dans les plus brefs  
délais, notamment : \_\_\_\_\_

- en faisant établir des plans en tous points conformes aux dispositions du  
plan partiel d'affectation réservé ci-dessus, \_\_\_\_\_

- en déposant le dossier de mise à l'enquête publique dans les 3 mois à  
compter de la légalisation définitive du plan partiel d'affectation, \_\_\_\_\_

- en intentant sans délai tous les recours à disposition (Tribunal administratif, Tribunal fédéral), en cas d'oppositions, de refus ou d'obstacles de même nature. \_\_\_\_\_

Le promettant-acheteur s'engage en outre à tenir au courant tant le promettant-vendeur que le notaire soussigné des démarches qu'il lui incombe d'entreprendre en vue de l'obtention de l'autorisation ci-dessus réservée, ainsi que des décisions des autorités compétentes. \_\_\_\_\_

### **b) Minergie / Minergie-P**

En outre, le promettant-acheteur s'engage formellement à l'égard de la Commune de Vevey à ériger sur l'immeuble promis-vendu un bâtiment respectant les valeurs limites de consommation énergétiques, telles que définies, pour ce qui concerne tant la construction que les installations techniques, par le standard Minergie. Le promettant-acheteur confirme toutefois sa volonté de viser le standard Minergie-P, pour autant que les normes y relatives soient applicables en fonction de l'affectation définitive des locaux. \_\_\_\_\_

Le promettant-acheteur déclare avoir parfaite connaissance des normes relatives aux standards Minergie et Minergie-P. \_\_\_\_\_

### **c) Location**

Le promettant-acheteur réserve d'ores et déjà au promettant-vendeur une surface brute de plancher de 200 mètres carrés, à l'usage d'une UAPE (Unité d'accueil pour la petite enfance), ceci pour un loyer annuel initial de fr. 240.- par mètre carré, étant précisé que l'aménagement de ces locaux sera pris en charge par le promettant-vendeur. \_\_\_\_\_

Les conditions du bail correspondront, notamment pour ce qui est de son indexation, à celles définies par le bail paritaire en vigueur dans le canton de Vaud. \_\_\_\_\_

### **d) Divers**

Le promettant-acheteur s'engage à faire reprendre les présents engagements par tout éventuel successeur dans la propriété de l'immeuble promis-vendu. \_\_\_\_\_

## **VI.- NULLITE – ECHEANCE**

Compte tenu des dispositions qui précèdent, le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre : \_\_\_\_\_

- en cas de refus par le Conseil communal de Vevey de ratifier l'une ou l'autre des propositions qui lui auront été soumises par la Municipalité en application des dispositions du présent acte (crédit d'étude pour l'établissement du plan

partiel d'affectation, légalisation de ce plan, vente de l'immeuble promis-vendu),

- si les autorisations délivrées par le Conseil communal ne sont pas ratifiées par le corps électoral dans la mesure où une procédure référendaire est intentée avec succès, \_\_\_\_\_

- dans les 20 jours après notification d'un jugement du Tribunal administratif refusant à l'acheteur la délivrance du permis de construire sollicité, \_\_\_\_\_

- le **31 décembre 2012** au plus tard si les conditions de l'obtention du permis de construire ne sont pas remplies à cette date; toutefois, si des oppositions ou interventions ont été formulées à l'encontre du projet mis à l'enquête, l'échéance ci-dessus sera automatiquement prorogée jusqu'à droit connu sur le sort de celle-ci. \_\_\_\_\_

D'autre part, le promettant-acheteur se réserve la faculté d'exiger le transfert de l'immeuble promis-vendu, conformément aux dispositions du présent acte, dans la mesure où la surface brute de plancher autorisée est inférieure au minimum de 2'818 mètres carrés mentionné au chapitre IV chiffre 1 ci-dessus. \_\_\_\_\_

## VII.- EXECUTION

### 1.- Signature de l'acte de vente définitif

En cas de réalisation des trois conditions mentionnées au chapitre III ci-dessus, le présent acte déploiera tous ses effets. \_\_\_\_\_

La signature de l'acte de vente définitif interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord dans les 30 jours à compter de l'obtention de la dernière autorisation ci-dessus réservée, dûment exécutoire. \_\_\_\_\_

A défaut d'entente dans le délai de 30 jours ci-dessus, la plus diligente des parties pourra requérir l'exécution du présent contrat par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins 10 jours à l'avance. \_\_\_\_\_

### 2.- Clause pénale

Si l'une ou l'autre des parties ne donne pas suite aux engagements ici souscrits, après y avoir été invitée selon la procédure décrite ci-dessus, il en sera fait constat par acte authentique et la partie non défaillante pourra à son choix :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant le transfert de l'immeuble promis-vendu et le paiement du prix, \_\_\_\_\_

- soit renoncer à l'exécution du contrat et demander en lieu et place le paiement d'une indemnité, à titre de clause pénale, d'ores et déjà fixée à **fr. 190'000.- (cent nonante mille francs)**, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. \_\_\_\_\_

Tous dommages-intérêts pour exécution tardive demeurent en outre réservés. \_\_\_\_\_

### **VIII.- DROIT D'EMPTION**

Afin de garantir les droits du promettant-acheteur, le promettant-vendeur lui concède un droit d'emption sur l'immeuble faisant l'objet du présent acte, à savoir la partie de l'immeuble feuillet 367 de Vevey constituant le bien-fonds promis-vendu. \_\_\_\_\_

Les conditions de ce droit sont les suivantes : \_\_\_\_\_

Prix : fr. 1'900'000.- (un million neuf cent mille francs), modifiable comme dit ci-dessus. \_\_\_\_\_

Paiement : selon les modalités mentionnées ci-dessus. \_\_\_\_\_

Echéance : le droit pourra être exercé jusqu'au \_\_\_\_\_ 2017.

Annotation : le droit sera annoté jusqu'à son échéance. Le bénéficiaire s'engage à requérir immédiatement la radiation du droit d'emption en cas de non-exécution du présent acte. \_\_\_\_\_

Divers : pour le surplus, les autres conditions du présent acte sont applicables. \_\_\_\_\_

### **IX.- ATTESTATION**

Le notaire soussigné atteste, en ce qui concerne la société Projet109 S.A., que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis C : \_\_\_\_\_

- constituent l'entier du conseil d'administration, \_\_\_\_\_

- détiennent la totalité du capital-actions, \_\_\_\_\_

- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 pour cent.

Le comparant Frédéric Gumy, administrateur de ladite société, confirme le sens de l'attestation précitée et certifie qu'il n'agit pas, à l'occasion de la signature du présent acte, à titre fiduciaire au sens des dispositions légales restreignant l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. \_\_\_\_\_

### **X.- FRAIS - IMPOTS**

#### **A charge du promettant-acheteur**

Sans préjudice de la solidarité légale des parties telle qu'elle résulte des lois fiscales et de la loi sur le notariat, les frais de notaire et de Registre foncier afférents au présent acte et à la réquisition de transfert, de même que les droits de

mutation, sont supportés par le promettant-acheteur. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **XI.- DIVERS** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **1.- Election de for** \_\_\_\_\_

Pour tout litige relatif au présent contrat, les parties font élection de for attributif de compétence au Greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

\_\_\_\_\_ **2.- Plans** \_\_\_\_\_

Les comparants \_\_\_\_\_

- attestent avoir pris connaissance du plan mentionné dans le présent acte, \_\_\_\_\_

- déclarent l'approuver. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **XII.- REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER** \_\_\_\_\_

- Annotation : droit d'emption en faveur de Projet109 S.A., échéant le.....  
.....2017. \_\_\_\_\_

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

à **VEVEY**, le