



MUNICIPALITE

RAPPORT-PREAVIS N° 5 / 2007 AU CONSEIL COMMUNAL

- Vente du Château de l'Aile
- Promesse de vente et d'achat d'une parcelle à détacher du feuillet 367, à l'emplacement du restaurant du Casino du Rivage

- Demande de crédit pour financer les études de rénovation de la salle del Castillo
- Demande d'un crédit d'étude pour financer l'élaboration du PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage"
- Demande de crédit pour financer les travaux d'urgence à la salle del Castillo

- Réponses à la motion de M. Eric Gavin "Pour la sauvegarde d'un outil communautaire et économique : Vevey se doit de réhabiliter la salle del Castillo et le Casino du Rivage" et à l'interpellation de M. Laurent Lavanchy "La vie de Château ... et autour ?"

Séance de la commission : Mercredi 14 mars 2007, à 20h00, à l'Hôtel de Ville, salle 6

Vevey, le 22 février 2007

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. OBJET DU RAPPORT-PREAVIS

Le présent rapport-préavis a pour objets :

- la vente conditionnelle et droit d'emption portant sur le bien-fonds feuillet 368 de Vevey, parcelle du Château de l'Aile ;
- la promesse de vente et d'achat d'une parcelle de 760 m² au maximum, à détacher du feuillet 367, à l'emplacement du restaurant du Casino du Rivage, pour un montant de CHF 1'900'000.—. La vente définitive de la parcelle interviendra dès l'approbation du PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage";
- une demande de crédit de CHF 70'000.— pour financer l'élaboration du PPA « Château de l'Aile-Jardin du Rivage » ;
- une demande de crédit d'étude de CHF 950'000.— pour financer les études de rénovation de la salle del Castillo ;
- une demande de crédit de CHF 102'000.— pour financer les travaux d'urgence d'échafaudages, ferblanterie-couverture, électricité, défense incendie, installations sanitaires réalisés à la salle del Castillo.

2. INTRODUCTION

Situé au Sud-Ouest de la Grande Place le secteur Château de l'Aile – salle del Castillo – Jardin du Rivage est une composante majeure de l'espace urbain veveysan (annexes 1 & 2). Deux des bâtiments du site sont répertoriés au recensement architectural du canton de Vaud:

Le Château de l'Aile est en note 1 (monument d'importance nationale), ce qui signifie qu'il doit être maintenu dans sa forme et sa substance. La salle del Castillo est en note 2 (monument d'importance régionale), ce qui signifie qu'il doit être maintenu dans sa forme et sa substance de cas en cas ; on peut cependant envisager des modifications qui n'en altèrent pas le caractère.

2.1 Château de l'Aile, parcelle N° 368

Erigé à l'emplacement des anciennes Halles de Vevey, l'édifice fut reconstruit à la fin du 17^{ème} siècle, par Vincent Hertner, qui le légua à son neveu Martin Couvreu pour en faire un château d'agrément.

Entre 1840 et 1846, le bâtiment se métamorphosa pour devenir l'une des constructions majeures du néo-gothique vaudois. Dans « Le Moyen Age romantique en Pays de Vaud 1825-1850 », *Bibliothèque historique vaudoise N° 79*, Paul Bissegger le qualifie de la manière suivante :

« A un niveau helvétique, l'intérêt du Château de l'Aile ne réside pas uniquement dans la richesse et l'originalité de son décor ... mais c'est en fait une œuvre d'avant-garde au sens propre, car il représente dans l'architecture civile l'un des tout premiers grands édifices néo-gothiques construits dans notre pays ... avec l'avantage d'avoir été intégralement conservé ».

2.1.1 Achat du Château de l'Aile

Par l'acquisition en 1988, pour un montant de CHF 5'500'000.—, de la propriété du Château de l'Aile, ayant appartenu pendant plus de trois siècles à la famille Couvreur, la commune s'était donné la possibilité de mettre en valeur un des sites les plus attractifs de son territoire.

Un concours d'architecture fut organisé en vue de la réalisation d'un centre récréatif, culturel et hôtelier. Le concours fut achevé en 1991 par l'attribution du 1^{er} prix, à l'unanimité des membres du jury, au projet « Grèbes » présenté par M. Patrick Giorgis, architecte à Lausanne.

Un plan partiel d'affectation « Château de l'Aile – Jardin du Rivage » fut établi ; la Municipalité entendait se donner la possibilité de favoriser le développement harmonieux du secteur considéré.

Mais compte tenu de la conjoncture économique du début des années nonante, les capitaux nécessaires à la réalisation du projet n'ont pu être trouvés. De ce fait le PPA n'a pas été légalisé. Face à cette situation, la Municipalité a recherché d'autres solutions. Depuis, plusieurs intentions de projets ont été présentées et, après mûres réflexions la Municipalité a admis le principe de la vente du Château de l'Aile, pour autant que cela ne prétérite pas les possibilités d'extension de la salle del Castillo et préserve le Jardin du Rivage.

2.1.2 Etat descriptif

L'état descriptif de la parcelle N° 368 du cadastre de Vevey est le suivant :

porche :	m ²	48
habitation :	m ²	196
place-jardin :	m ²	1'294
château :	m ²	973

surface totale :	m ²	2'511
------------------	----------------	-------

L'estimation fiscale (RG 92) est de	CHF	4'500'000.—
La valeur totale d'assurance incendie est de	CHF	9'359'990.—

Rappelons qu'à l'occasion du bouclage des comptes des exercices 2004 et 2005, la valeur du Château de l'Aile, qui figurait au bilan de la Ville pour un montant de CHF 4'500'000.— (valeur correspondant à son estimation fiscale), a été ramenée à zéro francs par deux amortissements successifs de CHF 1'000'000.— en 2004 et CHF 3'500'000.— en 2005.

Actuellement huit appartements de 2 à 9 pièces et 5 garages sont en location. Le coût à ce jour du Château de l'Aile est le suivant :

Investissements :

Achat du Château le 16.12.1988:	CHF	5'500'000.—
Frais d'achat	CHF	25'000.—
Intérêt à 4% 1989-2006 (5'500'000.— x 4 %) x 18 ans	CHF	3'960'000.—
Frais d'organisation du concours d'architecture:	CHF	378'476.—
Frais de réalisation de la plaquette "études financières du budget d'exploitation"	CHF	69'285.—
Frais d'élaboration du PPA issu du concours	CHF	100'000.—
Contrat de courtage (crédit de CHF 100'000.— non dépensé)	CHF	0.—
Etudes de faisabilité "Time Sharing"	CHF	67'510.—
Frais d'entretien de la propriété	CHF	<u>485'000.—</u>
Sous-total	CHF	10'585'271.—
Loyers encaissés (sur 18 ans)	CHF	<u>1'921'464.—</u>

Coût total net **CHF 8'663'807.—**

2.2 Casino du Rivage, parcelle N° 367

La Société du Rivage, société d'utilité publique formée de citoyens veveysans dont le but était de « procurer à la Ville de Vevey un lieu de rendez-vous avec jardin et des jouissances artistiques et littéraires », s'était constituée le 12 septembre 1902. Elle avait acquis cette année-là de M. Edouard Couvreu, pour CHF 100'000.—, une partie du parc de ce dernier au lieu dit « Derrière l'Aile », qui forme actuellement le Jardin du Rivage avec la promenade publique qui existait le long du lac. La Commune de Vevey a contribué à cet achat par un prêt hypothécaire de CHF 50'000.—, dont elle a donné quittance, lorsque le terrain a été transféré à ce prix. La commune était déjà propriétaire d'une bande de terrain contiguë, provenant de la propriété de l'Ancienne Douane, le long de la rue Louis-Meyer, propriété de la commune depuis 1817.

La Société du Rivage entreprit sur le terrain communal et sur le terrain acquis de M. Edouard Couvreu la construction d'une salle de concerts. Elle disposait à cet effet d'un subside communal de CHF 75'000.—, d'un don de CHF 100'000.— du Marquis de Castillo, de CHF 200'000.— provenant des fonds propres de cette société et du produit d'une souscription publique ouverte par elle. Le bâtiment de la « salle de concerts » fut dénommé « Casino du Rivage » dès son inauguration en mai 1908, la salle proprement dite s'appelant « salle del Castillo ».

Ce bâtiment fut construit selon les plans de l'architecte Charles Coigny. Il fut inauguré le 21 mai 1908.

Par la suite, le Casino du Rivage a subi des aménagements, des transformations et des mutilations, en particulier en 1953, le remplacement de la marquise originale en fonte et la suppression de la toiture en clocheton sur l'entrée, la suppression de l'avant et de l'arrière-scène, la démolition du bâtiment du restaurant. A l'origine, la tête de la salle del Castillo était surmontée d'un édicule en toiture du pavillon d'entrée, élevant la volumétrie de cette partie de l'édifice bien au-dessus du faite de la toiture de la salle del Castillo, voire du château. Elle se distinguait du volume de la salle, et en marquait la tête sur la Grande Place.

L'état descriptif de la parcelle N° 367 du cadastre de Vevey est le suivant :

Casino :	m ²	1'556
kiosque :	m ²	57
pavillon :	m ²	116
place-jardin :	m ²	<u>9'457</u>
surface totale	m ²	11'186

La propriété est inscrite au patrimoine administratif de la ville pour un montant correspondant à l'estimation fiscale (RG 92) qui est de

CHF 1'900'000.—

La valeur totale d'assurance incendie est de

CHF 16'657'752.—

Le Casino du Rivage regroupe une salle de concert à usages multiples, ses locaux d'exploitation, un restaurant et un night-club.

2.3 Jardin du Rivage parcelle N° 367

Ce lieu a été pendant des siècles un point marquant du paysage lémanique, l'arborisation entre autres jouant son rôle de signal. Il est historiquement formé de trois bandes parallèles au rivage :

- la promenade publique du Rivage,
- le château et son ancien jardin privé,
- l'ancienne ambassade d'Angleterre et son jardin privé, devenus plus tard la maison des douanes et ses entrepôts.

A diverses époques, le paysage du jardin s'est modifié au gré des abattages, des nouvelles plantations, des aménagements successifs et des nouvelles constructions (théâtre de verdure, bassin, jeux d'enfants, etc.), avec comme conséquence une banalisation de ses espaces. Une restructuration devrait être menée.

2.4 Projet Constantin

En date du 25 novembre 2003, M. Christian Constantin, architecte à Martigny confirme son intérêt à l'acquisition du Château de l'Aile et du périmètre nécessaire à la construction d'un immeuble en parallèle de la salle del Castillo et d'un parking souterrain. Après plusieurs variantes d'implantation et volumétrie un avant-projet fut présenté à la Commission municipale d'aménagement du territoire (CAT) et à la section des Monuments et Sites (SIPAL – DINF) de l'Etat de Vaud. Le dépôt d'une offre d'achat permettant la construction de 3'640 m² de surfaces pour la construction d'appartements en PPE, d'un parking souterrain et la réalisation, au profit de la commune, des volumes bruts nécessaires à l'agrandissement de la salle del Castillo intervient le 17 mars 2005 (annexe 3).

Le rapport-préavis N° 7/2005 fut déposé au Conseil communal dans sa séance du 14 avril 2005. Le texte développait les objets suivants :

- intention de vente des biens-fonds en vue de la restauration du Château de l'Aile, la construction d'appartements en PPE et la construction des volumes nécessaires à l'agrandissement de la salle del Castillo ;
- demande de crédits d'étude pour financer la rénovation de la salle del Castillo et le réaménagement du Jardin du Rivage ;

- ratification de l'exécution de travaux d'urgence à la salle del Castillo ;
- réponses à la motion de M. Eric Gavin « Pour la sauvegarde d'un outil communautaire et économique : Vevey se doit de réhabiliter la salle del Castillo et le Casino du Rivage » et à l'interpellation de M. Laurent Lavanchy « La vie de Château... et autour ? »

Tenant compte des critiques et remarques enregistrées à l'occasion des séances de la commission du Conseil communal chargée de l'étude du rapport-préavis, mais aussi de la lettre ouverte du comité « Sauver Vevey » sous la présidence de M. Franz Weber du 18 mai 2005 et du rapport indépendant de l'architecte et membre de la commission municipale d'aménagement du territoire M. Eligio Novello, la Municipalité décide, dans sa séance du 16 juin 2005, de retirer le rapport-préavis et de permettre l'étude d'un nouveau projet comportant une nouvelle implantation.

L'emprise importante du projet Constantin sur le Jardin du Rivage représenta aux yeux des plus réticents une atteinte inacceptable à l'un des sites majeurs de notre ville. Lié au postulat que la restauration du Château de l'Aile soit conditionnée à la construction d'un nouveau bâtiment « compensatoire » le principe devait être également vérifié.

Dès ce retrait, d'autres investisseurs ne manquèrent pas de marquer leur intérêt à l'achat du Château de l'Aile auprès de la Municipalité dès l'automne 2005 (voir chapitre 4. Offres).

Afin d'évaluer ces nouvelles propositions, il s'est avéré nécessaire de pouvoir mieux cerner les conditions liées à la vente du château et ses conséquences sur le développement du site.

Devait-on continuer à accepter le mécanisme de la compensation financière à savoir, le report du produit de la vente d'appartements en PPE en déduction des charges liées à la restauration du château, afin d'offrir des prix de vente en rapport avec le marché ? Pour en vérifier le bien-fondé, la Municipalité engagea l'étude du coût réel d'une restauration du château.

3. ETUDE URBAINE (U15 architectes, Vevey)

La première démarche entreprise avec la collaboration de la section des Monuments et Sites (SIPAL – DINP) de l'Etat de Vaud fut la commande, d'une expertise auprès d'experts des Monuments historiques et d'experts techniques, pilotée par le bureau U15 architectes à Vevey, en vue de l'établissement d'un cahier des charges et d'un coût estimatif de la restauration du château (voir communication de la Municipalité au Conseil communal lors de sa séance du 2 février 2006). Ce bureau, également mandaté par la commune pour l'étude d'un avant-projet de variantes volumétriques des extensions de la salle del Castillo, proposa dans un souci d'une réflexion globale une étude prospective touchant quatre thématiques distinctes :

- la restauration-conservation du Château de l'Aile,
- le complément et le renouvellement des infrastructures de la salle del Castillo,
- le devenir du restaurant du Rivage et de l'espace public du Jardin du Rivage,
- la prise en compte de la situation urbaine environnante.

« L'intérêt de cette réflexion libre réside dans sa réalisation en amont de tout projet concret et en l'absence de toute exigence préalable », « quel futur pour le développement urbain du site Aile-Castillo-Rivage », rapport final, U15 architectes, juillet 2006.

« Elle se fonde également sur le principe que l'attitude d'intervention sur un patrimoine bâti de cette envergure, ou sur les équilibres urbains que peut admettre un tel site, ne peut varier de manière fondamentale en fonction des opportunités, voire des projets », « quel futur pour le développement urbain du site Aile-Castillo-Rivage », rapport final, U15 architectes, juillet 2006.

Il s'agissait pour son auteur de fournir une vision large des paramètres urbains, historiques, programmatiques et économiques influençant toute prise de décision sur le devenir du château.

M. Christian Constantin intéressé à connaître le volume compensatoire pouvant être réalisé le cas échéant sur ce site a proposé de contribuer à l'étude en ce qui concerne les paramètres urbains et économiques, à pleine connaissance de la commune. Il était dans son intérêt de pouvoir connaître la nature des solutions qui seraient d'un point de vue urbain acceptables et admissibles par la Municipalité, afin de ne pas se heurter à un nouveau refus. Le montant honoré par M. Christian Constantin au bureau U15 architectes est de CHF 60'000.—. Le rapport final a été transmis à la commune et à la section des Monuments historiques (SIPAL-DINF) de l'Etat de Vaud. Aujourd'hui bénéficiant de la totalité des volets constituant cette étude (approche urbaine, historique, programmatique et économique), la Municipalité a décidé de prendre à sa charge le montant de CHF 60'000.— avancé par M. Christian Constantin pour mener à bien ce travail. Cette somme est prise sur le compte 9143.253.01 "étude pour la restauration du Château de l'Aile"; compte d'attente ouvert selon communication au Conseil communal dans sa séance du 2 février 2006.

Les considérations principales et sujets de réflexions que cette étude a engendrés sont réunis ci-après.

3.1 Expertise du Château de l'Aile - Approche historique

Dès les premières visites intérieures, effectuées par les experts, ceux-ci ont été heureux de constater la qualité des matériaux et leur mise en œuvre dans un état de conservation souvent étonnant. Les discussions ont permis de définir le concept de « substance historique de l'ouvrage » comme étant non seulement la matière ancienne et originale, mais également la mise en œuvre de ces matériaux. Ceci peut être perçu comme un témoignage de la pérennité des savoir-faire et de la qualité des mises en œuvre du style néogothique. Ce terme de substance recouvre dans l'esprit de conservation sensible et mesurée que préconise l'étude, la trace du temps que ces matériaux ont acquise.

L'étude doit permettre de porter à la connaissance des futurs acquéreurs ou mandataires intervenants les marges de manœuvre dont ils pourraient disposer. Elle regroupe les premiers résultats d'une méthode directrice de restauration-conservation.

Le résultat des sondages démontre que l'état de conservation intérieure est bon, qu'aucun défaut structurel n'a été constaté. Les infiltrations d'eau par toutes les parties de l'enveloppe ont par chance eu peu de conséquences réellement graves sur l'ouvrage.

Les conclusions issues de l'étude statique, rapportées à celles fournies par les études acoustiques et thermiques, naturellement assujetties aux avis des experts des domaines spécialisés (revêtements de sols et restauration des surfaces peintes en particulier), nous portent à croire (sous réserve de vérification des charges admissibles des poutres par des sondages complémentaires) que la nature du programme retenu dans le futur pour

cet ouvrage sera déterminante pour définir l'ampleur des mesures à prendre pour conserver sa substance historique.

Il convient dès lors, pour préserver l'esprit du lieu, de préférer un programme en adéquation au bâtiment, en lieu et place de vouloir soumettre celui-ci avec entêtement à des contraintes qu'il ne pourrait accepter que par une perte importante de substance.

Cet ouvrage étant d'une grande particularité, tant par la taille de ses espaces que par la répartition, la distribution, le traitement, le raffinement et l'état de conservation général extraordinairement bon de la substance historique (intérieure en particulier), il supportera probablement difficilement des programmes demandant des transformations lourdes, des partitions inadéquates, des intégrations techniques importantes, des exigences climatiques optimales, voire excessives.

3.1.1 Coût estimé de restauration-conservation

La rénovation des dépendances, du jardin et de ses aménagements ne sont pas compris dans cet estimatif.

1	TRAVAUX PREPARATOIRES	CHF	190'500.—
101	Relevés	CHF	33'000.—
112.0	Démolition	CHF	55'000.—
121.0	Protections des sols	CHF	7'500.—
138.0	Tri des déchets	CHF	95'000.—
2	BATIMENT	CHF	10'932'011.—
211	Maçonnerie	CHF	174'750.—
211.0	Installation de chantier	CHF	69'600.—
211.1	Echafaudages	CHF	460'000.—
211.4	Canalisations intérieures	CHF	44'000.—
214.0	Construction bois	CHF	426'406.—
216.0	Travaux en pierre naturelle	CHF	2'062'807.—
221.0	Menuiseries extérieures	CHF	146'000.—
223.0	Protection contre la foudre	CHF	50'000.—
224.0	Couverture – ferblanterie – étanchéité	CHF	1'176'729.—
225.0	Étanchéités, isolations spéciales	CHF	69'400.—
226.0	Crépissage des façades	CHF	166'650.—
227.0	Peintures extérieures	CHF	144'960.—
228.0	Protections solaires	CHF	49'800.—
230.0	Electricité	CHF	413'000.—
240.0	Chauffage	CHF	259'500.—
250.0	Sanitaire	CHF	482'000.—
258.0	Agencements de cuisine	CHF	195'000.—
261.0	Ascenseur	CHF	45'000.—
271.0	Plâtreries – staff - peintures	CHF	330'910.—
271.4	Travaux de restauration des surfaces peintes	CHF	249'356.—
272.0	Ouvrages métalliques	CHF	99'720.—
273.0	Menuiseries intérieures	CHF	285'239.—
281.0	Revêtement de sol (extérieur)	CHF	52'650.—
281.7	Revêtement de sol en bois	CHF	368'639.—
282.4	Revêtement de paroi en céramique	CHF	67'500.—
284.0	Fumisterie et poêlerie	CHF	85'200.—
	Rénovation annexe	CHF	1'699'530.—
290.0	Honoraires tous mandataires (13%)	CHF	1'257'665.—

4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	CHF	53'100.—
460.0	Voies d'accès	CHF	45'000.—
420	Jardins, plantations (revêtement de sol terrasse extérieure)	CHF	8'100.—
5	FRAIS SECONDAIRE ET COMPTES D'ATTENTE	CHF	1'030'094.—
529.0	Divers et imprévus (5%)	CHF	408'768.—
570.0	TVA (7.6%)	CHF	621'326.—
TOTAL CFC 1 - 5		CHF	12'205'704.—

3.2 Développement du site – approche urbaine et programmatique

L'objectif de la démarche est de sonder la capacité du site à recevoir un nouveau bâtiment. Cela nécessite le travail d'une volumétrie en équilibre avec son contexte.

Les bâtiments d'exception qui constituent le site, à savoir la salle del Castillo et le Château de l'Aile ont été conçus comme des objets isolés, acceptant difficilement d'être prolongés sans qu'une articulation volumétrique notable ne soit marquée. Dès lors, plusieurs familles de scénarii d'implantation ont été esquissées (annexe 4).

Volumes rattachés au bâti existant, volumes indépendants, volumes hauts, volumes bas, toutes ces propositions ont démontré que des approches très diverses pouvaient être envisagées, que ces approches pouvaient répondre à une demande, le cas échéant importante en surface brute de plancher, pour autant qu'elle soit réputée nécessaire, tout en limitant l'emprise sur le parc.

Nous sommes sur un site urbain relativement restreint, où la contiguïté du bâti ne peut se justifier que par la recherche d'une complémentarité liée à l'usage public reconnu du site.

Cette étude s'est terminée par le dépôt du rapport final en juillet 2006. Son auteur a fait une proposition alternative pour un programme idéal (voir § 4.1.4).

4. OFFRES

Suite au retrait du rapport-préavis N° 7/2005, la Municipalité a reçu des offres chiffrées et plusieurs nouveaux projets portant sur la réhabilitation du Château de l'Aile et/ou le Casino du Rivage.

Dans la perspective du renouvellement des autorités communales, l'exécutif veveysan en place jusqu'au 30 juin 2006 avait décidé de suspendre toute décision dans l'attente de l'entrée en fonction de la nouvelle équipe municipale. Cette dernière a pu également prendre connaissance de l'étude réalisée par le bureau U15 architectes.

La Direction de l'urbanisme et des constructions a pris connaissance de l'ensemble des dossiers, et accompagnée des représentants de la Municipalité a rencontré les investisseurs. Les dossiers en mains de la Municipalité sont les suivants :

- M. Gérard Planche
- Association Gran Caldo – M. Sylvain Reymond
- El Castillo – M. Nicolas Brunner
- U15 architectes – Eligio Novello architecte EPFL
- Summit Fundation – M. Laurent Thurnheer

- Imax, M. Guy-Henri Schneeberger.

Ces six propositions n'ont pas fait l'objet d'une offre d'achat.

- M. Ulio Marinelli.
- M. Christian Constantin, projet bis
- Stela Marketing SA
- Projet109 SA

Ces quatre dossiers ont fait l'objet d'une offre d'achat.

4.1 Projets sans offre d'achat

4.1.1 M. Gérard Planche

Le projet prévoit une affectation mixte et publique du Château de l'Aile. Le rez-de-chaussée regrouperait un caveau à musique, une galerie et les espaces techniques. Le premier étage serait affecté au restaurant, cuisine et galerie dans les annexes ; le deuxième étage offrirait des surfaces de salles de séminaires, banquets, associations et un centre de bien-être dans la partie Nord des annexes. Des suites de luxe seraient aménagées au 3^{ème} étage.

Pour pallier l'impossibilité de rentabilité immédiate, M. Planche propose de séparer l'acquisition de la parcelle du Château de l'Aile par une fondation ou association à créer, de l'exploitation du complexe par une société anonyme ou une société à risque limité à créer également.

Un délai au 8 septembre 2006 avait été fixé pour présenter un plan de financement du projet. Ce délai n'a pas pu être respecté et aucun plan de financement n'est parvenu à la Municipalité.

4.1.2 Association Gran Caldo

Responsable du projet : M. Sylvain Reymond

Il s'agit d'un concept d'exploitation/avant projet pour le restaurant du Casino du Rivage et du bâtiment qui l'abrite.

Le concept s'articule autour de différents lieux thématiques :

le Jardin des délices :	restaurant
le Jardin des sons :	lounge, bar et bal dansant avec orchestre
le Jardin de l'être :	centre de massage et de développement personnel
le Jardin de la vie :	jardin d'enfants
le Jardin de la création, de la connaissance et des échanges :	ateliers, stages, conférences et vie associative.

La gestion du jardin est confiée à une association dotée de statuts adaptés. Les charges d'exploitation sont autofinancées par les revenus propres des cinq centres de profits. Les investissements nécessaires liés à l'état du bâtiment ne sont pas abordés.

4.1.3 El Castillo

Responsable du projet : M. Nicolas Brunner.

Le projet propose une gestion globale de la salle del Castillo et du restaurant du Rivage sous la dénomination « El Castillo », un complexe dédié à l'art, la culture et l'événementiel.

Financement

La Ville de Vevey finance la totalité des rénovations des infrastructures.

Le complexe comprend une salle de spectacles, des bureaux pour de jeunes créateurs (graphistes, architectes, etc.), un club de musique (jazz, électronique, autre), une art-brasserie dédiée à l'art photographique et une terrasse pour admirer les merveilles et les bienfaits de la nature.

La gestion du lieu est assumée par le responsable du projet, grâce à une société dédiée à cette tâche. Ceci garantissant une exécution cohérente du concept proposé. En contrepartie, ladite société paye un loyer annuel à la Ville de Vevey pour la location globale du complexe.

4.1.4 U15 architectes – Novello Eligio architecte EPFL

Les réflexions portées sur le secteur du Château de l'Aile dans le cadre élargi des mandats donnés à la fois par le secteur public (commune, Monuments historiques) et le secteur privé (M. Christian Constantin) ont amené le bureau U15 architectes à proposer à la commune de Vevey une vision de développement du site à travers le document intitulé :

« Quel futur pour le développement urbain du site Aile-Castillo-Rivage »

document 3A. Approche programmatique évaluation de l'adéquation des programmes sur le site propositions alternatives – rapport final
17.03.2006 – 13.07.2006. remis le 26.07.2006.

« Nous proposons dès lors l'alternative :

la construction du MJ-2/le musée Jenisch au Jardin du Rivage, au bord de l'eau

ce projet inattendu cristallise pour nous l'objectif programmatique idéal à atteindre sur ce site ;

un nouveau bâtiment complémentaire à caractère d'objet, qui achève de terminer le complexe Aile-Castillo-Rivage, et qui complète la vocation à prépondérance publique du site ;... nous préconisons un programme culturel haut de gamme sur un site populaire, proposant le mariage entre culture contemporaine et vie sociale ;... nous souhaitons dans ce lieu une vitrine pour la ville de Vevey, ville d'Images, qui devienne un attrait touristique indéniable, en particulier pour tout visiteur débarquant par la gare lacustre ;

cette proposition va selon nous pleinement dans le sens d'un usage du domaine public du parc du Rivage au profit du plus grand nombre, sans que cette situation ne soit galvaudée par un programme « courant », même si public ;

c'est également la création d'un axe fort au bord du lac, une « promenade des musées » qui voit se succéder le Musée Jenisch, le Musée de l'appareil photographique, l'Alimentarium et le Musée historique/Confrérie des Vignerons. Cet axe permet de concentrer la vie culturelle (notamment dans le cadre des festivals, Image, BD ?, etc.) sur la scène lacustre ».

Le projet est chiffré à

CHF 16'000'000.—

Aucun scénario de financement pour la restauration du château et le musée Jenisch 2 n'est formellement proposé à ce stade.

4.1.5 Summit Foundation

Responsable du projet : M. Laurent Thurnheer.

« Au cours de ses cinq années d'existence, Summit Foundation est devenue un des acteurs majeurs de la prévention en matière d'environnement en Suisse et a mené de nombreuses activités qui sont venues combler un manque réel dans ce domaine »

C'est précisément dans ce sens que Summit Foundation s'engage à présent dans ce dossier pour créer le « Château de l'Aile à vocation environnementale ».

Le programme pourrait être le suivant :

« Château de l'Aile

- des salles de réceptions, de bureaux, de séminaires, de conférences, de formation et d'études,
- des ateliers de recyclage et développement de nouveaux produits écologiques,
- un laboratoire de biologie et d'analyse,
- une bibliothèque et salle d'archives,
- une salle multimédia et d'informatique,
- une boutique « ecoshop » et/ou artisanat,
- des chambres d'hôtes ou étudiants,
- salles de repos, de détente et de sieste,
- divers.

Salle del Castillo, fonctionnant comme salle de spectacles, accueillera

- des expositions et galeries d'art,
- des festivals et concerts,
- des conférences et séminaires,
- des galas et autres festivités.

Restaurant du Rivage, serait

- transformé en restaurant accueillant et chaleureux de label « slow food » pratiquant la cuisine du terroir avec des produits de la région,
- agrémenté d'un jardin suspendu ainsi que d'un jardin d'hiver.

Port du Château sera mis en valeur afin de

- favoriser l'étude et la connaissance de la faune et de la flore du lac,
- créer un lieu qui permette l'observation de celles-ci,
- créer un partenariat avec des associations lacustres de style « La Galère » Musée du Léman, des clubs de plongée et d'étude des fonds lacustres.

Financement

Aucune hypothèse de financement n'est préfixée en l'état de l'avancement de l'étude. Un financement mixte, entre le canton et la commune, des fondations de droit public et de biens privés, du mécénat et du sponsoring. Un droit de superficie accordé par la commune de Vevey pour 100 ans. Souscription publique avec différentes participations (appui et engouement de la population). Groupe d'investisseurs privés. Création d'une fondation pour la gestion du site. Investisseurs de Summit Foundation.

4.1.6 IMAX

Responsable du projet : M. Guy-Henri Schneeberger

Le projet prévoit de démolir l'intérieur du Château de l'Aile pour y placer un cinéma « Imax ». Bien entendu les espaces restants pourraient être reconstitués selon le style de l'époque. L'enveloppe du bâtiment serait rénovée dans son aspect actuel.

4.2 Offres d'achat

4.2.1 M. Ulio Marinelli

M. Ulio Marinelli, par le biais de la société Martelli Immobilier, a déposé une offre d'un montant de CHF 1'500'000.— pour l'acquisition de la parcelle du Château de l'Aile. Aucune précision quant au programme, financement et planning n'a été fournie à la commune.

4.2.2 M. Christian Constantin projet bis (annexe 5)

Ce projet prévoit la réhabilitation du Château de l'Aile destiné à la vente d'appartements en PPE, de surfaces administratives et la construction d'un nouveau bâtiment à affectation mixte commerciale – logements en PPE, en lieu et place du restaurant du Rivage.

Montant de l'offre **CHF** **1.—**

Prestations de M. Christian Constantin :

- réhabilitation du Château et vente de 1'346 m² de surface en PPE,
- construction d'un nouveau bâtiment avec parking souterrain comprenant un restaurant, 1'216 m² de bureaux et 1'824 m² de logements.

Prestations de la Commune de Vevey :

- réhabilitation de la salle del Castillo (y.c. loges, vestiaires sous le restaurant),
- démolition des dépendances du Château et construction d'un foyer pour la salle del Castillo,
- transformation d'une partie du bâtiment du restaurant pour arrière scène et salle de société.

4.2.3 Stela Marketing SA (annexe 6)

Représenté par M. Urs Müller, directeur division suisse, M. Daniel-Hervé Ohayon, ing. EPFL/HEC, M. Patrick Giorgis, architecte EPFZ-SIA.

Le projet prévoit la réhabilitation du Château de l'Aile pour y créer cinq appartements en PPE ou location. Le rez-de-chaussée comprend un bar et une brasserie. La cour est couverte et constitue l'entrée principale de la résidence hôtelière à construire. Celle-ci comprend 68 unités para hôtelières et éventuellement 12 unités en toiture, destinées à la vente, le tout, sur quatre niveaux en forme de « L ». La construction est implantée au Sud de la salle del Castillo, sur une bande de 10 m de large et s'étend jusque sur la terrasse actuelle du restaurant du Rivage. Elle ménage en son centre un volume réservé à l'arrière-scène de la salle del Castillo. Un parking de 43 places semi-enterrées est construit sous la résidence.

Le concept de la résidence se positionne comme une offre complémentaire au parc hôtelier veveysan, une synergie avec la salle del Castillo est envisagée pour l'organisation de séminaires.

Dans un deuxième temps, Stela Marketing SA propose d'étudier la réalisation d'un SPA accessible aux usagers de la résidence hôtelière, aux habitants du Château et à la population veveysanne. Ce programme complété des w.c. publics du débarcadère trouverait sa localisation dans un complément au socle de la terrasse du Château de l'Aile.

Montant de l'offre **CHF** **1.—**

Prestations de Stela Marketing :

- Réhabilitation du Château :
5 appartements (y.c. combles)
1 restaurant/Brasserie
6 unités résidence hôtelière (y.c. hall d'entrée) dans l'annexe
- Démolition du restaurant du Rivage
- Construction d'une résidence hôtelière.

Prestations de la Commune de Vevey :

- Réhabilitation de la salle del Castillo
- Construction d'un nouveau foyer au Nord de la salle del Castillo
- Aménagement des surfaces brutes à l'arrière de la salle del Castillo

4.2.4 Projet109 SA (annexe 7)

Représenté par M. Frédéric Gumy, administrateur de la société Projet109 SA, M. Bernd Grohe, partenaire de la société Projet109 SA se porte personnellement acquéreur de la parcelle (N° RF 368) du Château de l'Aile. Le principe est de redonner au Château de l'Aile sa fonction initiale et de le restaurer sans morceler les surfaces et en conservant les dépendances. Le jardin historique sera également restauré.

Montant de l'offre **CHF** **1.—**

La société Projet109 SA se porte acquéreur du restaurant du Rivage pour y construire , après démolition, un nouveau bâtiment à affectation mixte comprenant un restaurant, un centre de compétences et de formation en développement durable, une UAPE, des logements. Ce nouveau bâtiment constituera la « tête de pont » du dispositif Aile-Castillo-Rivage. A ce stade de l'étude, le projet propose de créer une nouvelle entrée à la salle del Castillo par la rue Louis-Meyer. Un foyer largement ouvert sur le jardin du Rivage constitue la nouvelle interface entre le restaurant et la salle del Castillo

Montant de l'offre

CHF 1'900'000.—

Prestations du Projet109 SA :

- Restauration du Château de l'Aile et ses annexes
- Restauration des dépendances
- Restauration du jardin historique (usage privatif)
- Démolition du restaurant du Rivage
- Construction d'un nouveau bâtiment comprenant un restaurant, un café-foyer, un centre de compétences et de formation en développement durable, une UAPE, des logements.

Prestations de la commune de Vevey :

Rénovation de la salle del Castillo et création de salles de sociétés.

5. CHOIX DE LA MUNICIPALITE

La Municipalité a arrêté son choix quant aux partenaires retenus qui répondaient au mieux à ses attentes. Si le Conseil communal l'accepte, le Château de l'Aile sera vendu à M. Bernd Grohe et le bâtiment du Restaurant du Rivage à la société Projet109 SA.

Pour le Château de l'Aile, le concept du futur acquéreur présente aux yeux de la Municipalité les qualités prépondérantes suivantes :

- M. Bernd Grohe représente une garantie à la réalisation de l'ensemble du projet non seulement par sa capacité financière, mais également par sa passion de l'architecture patrimoniale.
- Le mandat de la restauration du Château de l'Aile assumé par M. Christophe Amsler, architecte EPFL-SIA spécialiste reconnu des travaux de restauration, garantit le respect d'un travail exécuté selon les règles de l'art et en conformité avec le résultat de l'expertise réalisée.
- Le mandat donné par Projet109 SA au bureau nomad architectes, à Vevey, pour le projet du nouveau bâtiment (feuille 367, emplacement du restaurant du Casino du Rivage), est une garantie d'une architecture de qualité. Lauréats de plusieurs concours, intégrant les principes de développement durable à leur travail, les architectes relèveront le défi posé par le contexte du projet.
- La réalisation d'un nouveau bâtiment d'une emprise au sol limitée et comprenant des activités en relation avec la salle del Castillo correspond aux intentions municipales de se doter d'une nouvelle structure performante d'utilité publique.

- Un contenu public-privé proposant la mixité des fonctions (un café-restaurant, un centre de compétences dans le domaine du développement durable, une UAPE-Unité d'Accueil Pour les Ecoliers, des logements) est un atout pour l'animation du site et pour son caractère en grande partie public.
- Le nouveau bâtiment répondra aux exigences MINERGIE et visera à respecter MINERGIE-P, ce qui correspond aux intentions municipales en matière de construction de bâtiment à faible consommation d'énergie.

Pour toutes ces raisons, la Municipalité confirme toute sa confiance à Projet109 SA dans la réalisation d'un ouvrage de qualité dans un des sites majeurs de la ville de Vevey.

6. PRESENTATION DE LA PROPOSITION DE PROJET109 SA

Par courrier du 11 octobre 2005, la société Projet109 SA informe la Municipalité qu'elle développe un projet global de mise en valeur de l'ensemble Château de l'Aile – Casino du Rivage. Une offre d'achat est déposée à la Municipalité le 15 février 2006.

La société Projet109 SA, dont le siège est à la Tour-de-Peilz, est une société anonyme de droit suisse inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le 14 avril 2004. Dès sa création, la société a centré son activité dans des réalisations haut de gamme, en termes de qualité architecturale, intégration dans le paysage et de respect de l'environnement.

Son administrateur est M. Frédéric Gummy. Le partenaire financier de Projet109 SA est M. Bernd Grohe. Ce dernier, issu de la grande industrie allemande, est passionné d'architecture patrimoniale. Il présente toutes les garanties financières pour ce projet.

Projet109 SA et M. Bernd Grohe ont mandaté M. Christophe Amsler, architecte EPFL-SIA, spécialiste reconnu en matière de restauration de monuments historiques. La partie contemporaine du projet est traitée en collaboration avec le bureau nomad architectes établi à Vevey et à Sion.

6.1 Description du concept

Château de l'Aile

Le projet propose une restauration scrupuleuse et minutieuse du Château de l'Aile et de ses jardins, attentive à la substance historique autant qu'à la vocation fonctionnelle du site.

Restauration d'un ensemble

Le projet ne se limite pas à la réhabilitation du château seul, mais s'étend également à ce qui a survécu de son cadre originel : cours, communs, terrasses, jardins, cheminements, plantations. Dans cette optique les fabriques du jardin seront intégralement conservées et traitées avec le même soin que celui qui sera mis à la restauration du château.

Conservation du château

La réhabilitation du château se fera dans le respect de l'authenticité matérielle et fonctionnelle de l'édifice. Les niveaux d'habitation seront conservés tels quels dans leur distribution et dans l'affectation de leurs pièces, sans subdivision interne. Seuls les locaux servants (sanitaires, cuisines, etc.) seront mis aux normes du confort contemporain. Ils se regrouperont au centre du plan, le long du corridor axial, sous la forme de boîtes autonomes insérées dans les espaces autrefois occupés par le même type de fonctions.

Trois logements

Le château restauré limitera le nombre des logements à ce que la distribution originelle permet d'envisager sans être dénaturée. Trois logements en tout et pour tout :

- un appartement donnant sur la place du Marché, occupant la moitié orientale du rez-de-chaussée (100 m² net)
- un logement (770 m²) développé sur deux niveaux: au premier étage, pièces de jour, au second, appartements. Le grand escalier du château reliera ces deux niveaux et appartiendra donc à un seul logement. Il ne sera pas partagé.
- un troisième logement occupant le troisième étage (310 m²), accessible par la seconde cage d'escalier

Les caves resteront utilisées comme caves, les combles comme combles.

Les communs

Les ailes sur cour et le pavillon de jardin abriteront huit unités de logement, totalisant 650 m² habitables. Ces surfaces, destinées à l'habitation ou à l'activité tertiaire, pourront fonctionner indépendamment du château ou en relation avec lui. Ce dernier cas vaut pour le premier étage de l'aile Nord, par exemple, qui abritera les cuisines et services du grand logement du château, le corps de logis principal ne comportant à ce niveau aucun espace susceptible d'accueillir ces fonctions.

Rationalisation énergétique

L'un des enjeux majeurs de la restauration sera de concilier les exigences du confort actuel avec les impératifs de la conservation patrimoniale et du développement durable.

Un parti énergétique rationnel sera tiré des qualités propres du bâti historique : volant et inertie thermiques, jeu entre réserves naturelles d'air froid (caves) et chaud (combles), entre zones à forte production d'eau (salles d'eau, cuisines) et zones à faible taux d'humidité (locaux en façade), entre coeur et périphérie du plan. Il s'agit, par un système de convection contrôlée – le système historique de la distribution de chaleur dans le château en donne les prémices - de mettre en relation ces différents pôles et de réguler ainsi le climat des espaces intérieurs du bâtiment en atteignant à un confort qui satisfasse l'habitant sans mettre en péril la substance historique de son logement.

Le coût des travaux estimé de la restauration de la propriété du Château de l'Aile est de CHF 19'000'000.—.

Nouveau bâtiment

L'intention est de développer des lieux publics de qualité (café – restaurant / espace culturel / espace dédié au développement durable...) en rapport avec l'importance de ces objets pour la ville de Vevey.

Projet109 SA désire s'impliquer dans le développement de l'offre publique et culturelle afin de garantir que le contenu soit à la hauteur de la qualité du site. Ce nouveau bâtiment, de 2818 m² habitables (base de l'offre), comprend :

- 1 café-restaurant avec terrasse sur le parc (rez-de-chaussée). L'intention est créer un lieu de rencontre pour la population veveysanne avec le potentiel d'attirer une clientèle touristique de par les qualités de l'offre et du lieu. Si l'ensemble du projet de construction respecte les préceptes du « développement durable », le café – restaurant illustrera cette option dans son fonctionnement et dans son offre gastronomique (produits locaux qui privilégient les produits biologiques, concept « slow-food », etc.). L'architecture donnera l'impression à la clientèle d'être dans le parc.

- 1 centre de promotion et de formation pour le développement durable
Projet109 SA s'investit en ce moment dans la création d'une société dont le but est la promotion et la formation pour le développement durable en entreprise. Le cœur de cible sont les cadres des entreprises désireuses d'intégrer ces notions dans leur fonctionnement et d'en tirer profit au niveau du marketing et de la communication.

L'immeuble et le restaurant seront des exemples concrets de gestion d'un projet dans le respect des préceptes du développement durable.

- 1 centre de formation complet est intégré au projet (salles de cours – restaurant – 15 chambres destinées aux participants des séminaires de formation)
- 1 structure d'accueil destinée aux écoliers (UAPE) ou garderie
- Quelques logements destinés aux familles (nbre à définir selon la taille des logements)
- Un projet culturel est également à l'étude et des discussions ont été entamées avec certains acteurs de la vie culturelle locale. M. Grohe s'est engagé à étudier la possibilité d'aider au financement de ce projet.

Implantation

Le nouveau bâtiment du Rivage s'implantera dans le prolongement de la salle del Castillo, avec laquelle il entretiendra des relations volumétriques et fonctionnelles.

Situé en tête de l'îlot, le nouveau bâtiment articulera les espaces publics adjacents : le parc arborisé, le préau de l'école et la place publique. A la manière d'un contrepoids au Château de l'Aile, il participera à la définition de l'image du quartier.

Volumétrie

Le nouveau bâtiment sera composé d'un socle abritant les programmes collectifs surmonté d'un corps principal destiné au logement. Le fractionnement du volume réduit l'impact des façades sur le parc, et permettra de distinguer les programmes publics et privés.

Les trois niveaux de socle se déformeront pour répondre aux contraintes variées du contexte. La liaison avec la salle del Castillo respectera le niveau de la corniche existante, et conservera un retrait par rapport au pignon Ouest. Une saillie sur la rue Louis-Meyer pourrait mettre en évidence l'accès au foyer commun, et distinguerait la place publique au Nord de la salle del Castillo du préau scolaire. Face au parc, un volume pavillonnaire à l'échelle des dépendances du château abriterait le restaurant.

Les niveaux supérieurs seront détachés de la salle de spectacle. Les façades des logements seront en retrait par rapport au parc, de manière à réduire la promiscuité entre habitants et usagers de l'espace public. Dans le même esprit, les balcons privés seront creusés dans la masse du bâtiment, ce qui ajoutera à l'impression de compacité.

Le coût estimé de cette réalisation est de CHF 11'000'000.—.

7. POSSIBILITES DE CONSTRUIRE ET PPA (Plan Partiel d'Affectation)

7.1 Règlement communal

La Direction de l'urbanisme et des constructions a calculé les possibilités de construire actuelles et défini un périmètre d'évolution dans lequel le projet devrait impérativement s'inscrire. Ces paramètres sont issus du règlement sur les constructions. Il est aujourd'hui possible de construire 2'835 m² de surfaces de plancher; ne sont pas compris dans cette valeur les surfaces de sous-sol et surfaces de plancher externes, dont le règlement communal sur les constructions ne tient pas compte.

7.2 Plan Partiel d'Affectation (PPA) « Château de l'Aile – Jardin du Rivage »

Le PPA règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction pour un périmètre donné, généralement une portion de territoire délimité par le réseau de voirie et/ou le parcellaire. Le développement et la légalisation passent par un examen préalable des services de l'Etat de Vaud, une information, une enquête publique, l'adoption par le Conseil communal et finalement l'approbation par le Conseil d'Etat.

Le PPA favorise le déroulement du processus démocratique et donne la possibilité à la population, lors de la mise à l'enquête, et au Conseil communal, lors du dépôt du préavis, de se prononcer sur les intentions municipales.

Le périmètre choisi dans le cadre de ce projet est délimité par les limites parcellaires des biens-fonds propriétés communales N° 367 et N° 368.

Les objectifs sont :

- de conserver et restaurer le Château de l'Aile et la salle del Castillo,
- de proposer une nouvelle construction sise sur la parcelle à détacher de l'immeuble feuillet N° 367,
- de respecter et restructurer l'arborisation du site,
- de permettre le développement harmonieux du parc.

Une recommandation générale portera également sur l'aménagement des espaces limitrophes au périmètre du PPA ; ceux-ci seront traités par des projets spécifiques.

Le coût pour l'élaboration du PPA est de CHF 70'000.—.

8. DEVELOPPEMENT DURABLE

Sur le plan économique, c'est un peu plus de CHF 40'000'000.— qui vont être investis dans les différents projets, dont profiteront en grande partie les entreprises régionales pendant les 2 à 3 ans que dureront les chantiers. Ce projet permet d'entamer d'un point de vue communal l'opération de rénovation de la salle del Castillo restée trop longtemps en attente au gré des propositions successives de valorisation du secteur.

La réalisation de cet important projet provoque déjà des initiatives sur le plan de l'animation future; il est une impulsion dont l'ensemble du secteur bénéficiera. Manifestations culturelles, activités liées à la formation, loisirs seront autant de paramètres garantissant la richesse de la vie économique et sociale du site.

Le nouveau bâtiment visant à respecter les exigences de MINERGIE-P représente un défi important s'agissant d'un bâtiment public. Concept d'isolation, d'étanchéité à l'air, de rendement énergétique des installations techniques, recours obligatoire aux énergies renouvelables impliquent une optimisation de tous les paramètres de la construction tout en restant au service de l'élaboration d'une architecture de qualité.

La Municipalité en accord avec Projet109 SA souhaite développer un concept énergétique global entre la salle del Castillo et le nouveau bâtiment, notamment par le recours à une énergie renouvelable pour la production d'eau chaude et le chauffage.

9. ACTES NOTARIES

Deux actes notariés ont été établis et signés par les parties. Ils figurent en annexe au présent rapport-préavis (annexes N° 8 & N° 9). Les éléments essentiels sont exposés ci-dessous. Seuls les textes complets des actes notariés en annexe font foi.

9.1 Vente du Château de l'Aile (annexe N° 8)

9.1.1 Objet de la vente

La Commune de Vevey vend à Bernd Grohe, qui l'acquiert, l'immeuble suivant :

Propriété : Propriété individuelle, **Vevey la Commune**

Commune:	348 Vevey
Numéro d'immeuble:	368
Adresse(s):	Grande-Place 1
N° plan:	16
Surface:	2'511m ²
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 1'294m ²
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 92, 196m ² Habitation, No ECA 93, 1'021m ²
Estimation fiscale:	CHF 4'500'000.00, RG 92

9.1.2 Prix de vente

Le prix de vente est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme symbolique de **UN FRANC** pour le bien-fonds feuillet 368 du cadastre de la Commune de Vevey.

9.1.3 Conditions

La présente vente est expressément subordonnée à la réalisation des trois conditions cumulatives suivantes :

1) Autorisation du Conseil communal :

La vente de l'immeuble feuillet 368 de Vevey à Bernd Grohe est liée à la vente à Projet109 SA, d'une parcelle d'au maximum **760 m²** à détacher du bien-fonds attenant feuillet 367 dont la Commune de Vevey est également propriétaire, dite parcelle faisant l'objet d'un acte de promesse de vente et d'achat. La vente des deux immeubles concernés, ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du Conseil communal de Vevey. La présente vente est dès lors expressément subordonnée à l'autorisation définitive et exécutoire, tous délais référendaires échus, que le Conseil communal de Vevey doit prendre concernant :

- a) la vente de l'immeuble feuillet 368 selon les conditions de l'acte, soit pour le prix symbolique de CHF 1.—

- b) l'octroi d'un crédit relatif à l'établissement, aux frais de la Commune de Vevey, d'un plan partiel d'affectation relatif à l'aménagement de la totalité de l'immeuble voisin feuillet 367, étant précisé que ce plan devra en tout état de cause comprendre la possibilité d'ériger sur la parcelle promis-vendue un nouveau bâtiment d'habitation de **2'818 m²** de surface brute de plancher (non comprises les surfaces de sous-sols, de terrasses et balcons)

2) Permis de transformer

La présente vente est également subordonnée à l'obtention par l'acheteur du permis de construire définitif et immédiatement exécutoire relatif à la transformation des bâtiments vendus en divers logements et locaux commerciaux ou administratifs, représentant une surface nette habitable d'au moins 1'830 m².

9.1.4 Droit de réméré

Les parties font consigner que l'acte est passé dans la perspective de l'exécution par l'acheteur des travaux de réfection et transformation du Château de l'Aile sis sur l'immeuble feuillet 368.

L'exécution de ces travaux, dès la délivrance du permis de construire, est pour la Commune de Vevey une condition impérative de l'acte.

A cet effet, M. Bernd Grohe concède à la Commune de Vevey, qui accepte, un droit de réméré portant sur l'immeuble feuillet 368 du cadastre de la Commune de Vevey. Les conditions de ce droit sont les suivantes :

- prix : CHF 1.— (un franc), augmenté du prix de revient des travaux qui auraient pu être exécutés au jour de l'exercice du droit, sur présentation des factures y relatives
- si le propriétaire du feuillet 368 n'engage pas le début des travaux de transformation des bâtiments existants dans les trois mois qui suivent le caractère exécutoire du permis de construire délivré,
- si les travaux de transformation ne sont pas terminés dans un délai de 60 mois à compter de leur engagement.

Engagements personnels :

- a) M. Bernd Grohe s'engage à entreprendre les travaux de transformation et rénovation du bâtiment du Château de l'Aile sis sur l'immeuble vendu dans le délai fixé ci-dessus après la délivrance du permis de construire définitif et exécutoire, ainsi qu'à en suivre l'exécution avec toute la diligence requise ;
- b) de son côté, la Commune de Vevey s'engage à requérir la radiation de l'annotation du droit de réméré, à première réquisition du propriétaire du fonds grevé, dès l'achèvement des travaux projetés.

9.2 **Promesse de vente et d'achat** (annexe 9)

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:	11'186 m ² ,
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 9'457m ²
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial, N° ECA 91, 1'556m ² Bâtiment commercial, N° ECA 2598, 57m ² Bâtiment public, N° ECA 3141, 116m ²
Estimation fiscale:	CHF 1'900'000.—, RG 92

9.2.1 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 sus-désigné, 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 m² désignée d'après un plan spécial dressé à l'échelle cadastrale.

9.2.2 Objet de la promesse de vente et d'achat

La Commune de Vevey promet de vendre à Projet109 SA, qui promet de l'acquérir, une surface d'au maximum 760 m², située dans le périmètre de la parcelle de 895 m² mentionnée sur le plan spécial.

9.2.3 Prix de vente

Le prix de vente est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme globale de **UN MILLION NEUF CENT MILLE FRANCS**, 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 m²** (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 :

$$\frac{\text{CHF } 1'900'000.—}{2'818} \times 2'900 = \text{CHF } 1'955'287.45$$

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

$$\frac{\text{CHF } 1'900'000.—}{2'818} \times 2'800 = \text{CHF } 1'887'863.75$$

Le prix de vente sera payé au comptant, sans intérêts, par un virement à effectuer au jour de la signature de l'acte de vente définitif.

9.2.4 Promesse de constitution de servitudes

A titre accessoire de la promesse de vente et d'achat, 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 m² 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 m². 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.

9.2.5 Conditions

La 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 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 d'un 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 m² 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 m² 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 d'une servitude.

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 référendaires 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 définitivement arrêté par les parties en fonction de la surface brute de plancher autorisée.

9.2.6 Engagements du promettant-acheteur

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-P.

9.2.7 Signature de l'acte définitif

En cas de réalisation des trois conditions mentionnées ci-dessus, l'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.

10. **SALLE DEL CASTILLO - PROJET DE RENOVATION**

Le présent rapport-préavis a également pour objet une demande de crédit d'étude de CHF 950'000.— pour financer les études de rénovation de la salle del Castillo.

10.1 **Rappel**

L'exploitation de la salle del Castillo a été interrompue le 14 décembre 2004 et interdite au public. Faisant suite aux inquiétudes émanant de la Fondation des Arts et Spectacles, relatives aux conditions de sécurité, une délégation de la Direction de l'équipement, Service technique, s'est rendue sur place. Elle a constaté que la dégradation de la couverture-ferblanterie en toiture ne permettait plus de garantir l'étanchéité de celle-ci. Les infiltrations d'eau régulières, principalement sur le pan Nord de la toiture ont eu pour effet l'affaiblissement des supports en bois ainsi que le farinage des toiles de staff. Par la présence de l'eau des risques de courts-circuits existent sur les installations électriques vétustes.

La Municipalité a décidé d'entreprendre des travaux d'urgence d'échafaudages (y.c. location supplémentaire jusqu'en décembre 2008), de ferblanterie-couverture, d'électricité, de défense incendie pour la salle del Castillo, d'un montant de CHF 102'000.—. Les conclusions du présent rapport-préavis prévoient d'accorder à la Municipalité un crédit d'ouvrage pour financer ces travaux d'urgence engagés et d'amortir cette dépense en une seule annuité.

10.2 **Description**

Le Casino se compose essentiellement de la salle del Castillo de 600 places qui sert actuellement de « Grande salle » à la ville, sans vraiment remplir correctement son office, principalement à cause du manque de souplesse et de la mauvaise adaptation des équipements techniques du bâtiment (manque de ventilation et d'éclairages suffisants et adéquats), ainsi que du défaut d'issues de secours. Enfin l'insertion d'un night-club sur la galerie, la suppression de l'arrière-scène lors de la démolition du restaurant en 1953 et l'inexistence d'un foyer sont des handicaps à une utilisation correcte de cette salle.

10.3 Estimation des coûts

CFC 1 - Travaux préparatoires	CHF	200'000.—
CFC 2 - Bâtiment	CHF	8'000'000.—
CFC 3 - Equipement d'exploitation	CHF	500'000.—
CFC 4 - Aménagements extérieurs	CHF	200'000.—
CFC 5 - Frais secondaires	CHF	400'000.—
CFC 9 - Mobilier	CHF	<u>300'000.—</u>

Coût total estimatif **CHF 9'600'000.—**

10.4 Coût des études à entreprendre

Restant en mains de la commune, il y a lieu d'entreprendre les études permettant le développement d'un projet de rénovation chiffré de la salle del Castillo, afin d'obtenir de la part du Conseil communal un crédit d'ouvrage basé sur les soumissions rentrées.

Institut de sondage

La définition des besoins et usages, ainsi que la prise en compte des attentes de l'ensemble des utilisateurs de la salle est à analyser en détail avant l'établissement du cahier des charges délivré aux mandataires. Une enquête approfondie menée par une agence spécialisée s'avère un outil nécessaire. Coût estimé CHF 30'000.—.

Architecte

Le mandat d'architecte couvrira l'ensemble des études nécessaires à la rénovation de la salle del Castillo. Coût estimé CHF 400'000.—.

Géomètre

Le géomètre sera affecté à fournir l'ensemble des plans et données de base nécessaires au projet et en particulier au remaniement parcellaire. Montant estimé à charge en partie de la Ville de Vevey CHF 20'000.—.

Ingénieur civil

En tant que professionnel spécialisé, l'ingénieur prendra en charge le traitement des structures du bâtiment ainsi que le contrôle des travaux de gros-œuvre en relation avec l'agrandissement de la salle del Castillo. Les prestations sont estimées à CHF 100'000.—.

Ingénieur acousticien

Compte tenu de la qualité acoustique intrinsèque de la salle del Castillo, le rôle joué par l'ingénieur acousticien sera capital au succès de la rénovation de la salle. Les prestations de conseil peuvent être estimées à CHF 60'000.—.

Ingénieur CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité)

L'ensemble des installations techniques de la salle del Castillo sont vétustes. Une étude minutieuse du projet d'installation sera réalisée nécessitant des compétences de professionnels qualifiés, qui plus est lorsqu'il s'agit d'un bâtiment répertorié à l'inventaire. Le coût des études peut être estimé à CHF 130'000.—.

Ingénieur en scénographie technique

Une conception des aménagements techniques au niveau de l'éclairage, de la sonorisation, de la machinerie électromécanique et hydraulique est nécessaire pour cette salle accueillant plus d'une centaine de manifestations par année. Le montant des prestations peut être estimé à CHF 35'000.—.

Mandataires et entreprises spécialisés

Relevé photogrammétrique, étude des matériaux, analyse historique. Une véritable radiographie du bâtiment est primordiale. Le coût de cette intervention menée par des experts en monuments historiques, des experts de la physique du bâtiment est estimé à CHF 80'000.—.

Gestionnaire de projet

La coordination et le contrôle des différentes phases de projet entre les maîtres de l'ouvrage nécessitent la présence d'un gestionnaire de projet indépendant représentant la Commune de Vevey auprès de la société Projet109 SA et ses mandataires pour tout ce qui touche des relations entre les deux chantiers. Les prestations sont estimées à CHF 50'000.—.

Frais divers

Les montants estimatifs des frais divers (reproductions, déplacements, etc. ...) sont estimés à CHF 45'000.—.

Institut de sondage	CHF	30'000.—
Architecte	CHF	400'000.—
Géomètre	CHF	20'000.—
Ingénieur civil	CHF	100'000.—
Ingénieur acousticien	CHF	60'000.—
Ingénieur CVSE	CHF	130'000.—
Ingénieur en scénographie technique	CHF	35'000.—
Mandataires et entreprises spécialisés	CHF	80'000.—
Gestionnaire de projet	CHF	50'000.—
Frais divers	CHF	45'000.—
Total	CHF	<u>950'000.—</u>

11. JARDIN DU RIVAGE

L'expertise sur l'arborisation existante, menée en 1994 dans le cadre de l'élaboration du PPA Château de l'Aile - Casino du Rivage, pose sur le Jardin du Rivage un regard qui tient compte du passé, afin de comprendre les intentions successives qui ont présidé à son arborisation et de ne pas se laisser tromper par les apparences actuelles. Le réaménagement du Jardin du Rivage doit faire l'objet d'un projet de parc. Les qualités de ce site doivent être réinterprétées. Le montant estimé de l'étude menée par un architecte paysagiste est de CHF 100'000.—. Une demande de crédit pour financer les études de projet pour le parc sera déposée ultérieurement.

12. MARCHES PUBLICS

Contrairement au projet privé de restauration du Château de l'Aile et de la construction du nouveau bâtiment, la passation des marchés dans le cadre de la rénovation de la salle del Castillo est soumise à la loi sur les marchés publics (LMP-VD). Les procédures applicables aux marchés non soumis aux traités internationaux sont déterminées par des valeurs seuils. En matière de services les procédures sont les suivantes :

procédure de gré à gré	jusqu'à CHF	150'000.—
procédure sur invitation	jusqu'à CHF	250'000.—
procédure ouverte ou sélective	dès CHF	250'000.—

13. DEROULEMENT DU PROJET

Le projet Château de l'Aile – Casino du Rivage sera exécuté en une seule séquence, selon les étapes suivantes :

- signatures des actes notariés de vente et d'achat du Château de l'Aile et promesse de vente et d'achat d'une parcelle à détacher de l'immeuble feuillet 367; *commune + M. Bernd Grohe + Projet109 SA*
- approbation des conclusions du présent rapport-préavis par le Conseil communal; *commune*
- recherche des mandataires pour la rénovation de la salle del Castillo; *commune*
- travaux préparatoires en vue de la restauration du Château
- étude du projet de restauration du Château de l'Aile et de construction du nouvel immeuble ; *M. Bernd Grohe + Projet109 SA*
- étude du PPA « Château de l'Aile – Jardin du Rivage » ; *commune*
- étude du projet de rénovation de la salle del Castillo; *commune*
- mise à l'enquête de la restauration du Château de l'Aile; *M. Bernd Grohe*
- mise à l'enquête du PPA ; *commune*
- mise à l'enquête du nouvel immeuble; *Projet109 SA*
- dépôt des préavis pour l'approbation du PPA et le projet de rénovation de la salle del Castillo; *commune*
- légalisation du PPA ; *commune*
- acte authentique de vente et d'achat de la parcelle à détacher; *commune + Projet109 SA*
- exécution des travaux ; *commune + Projet109 SA*
- mises en service ; *commune + Projet109 SA*

14. ASPECT FINANCIER

14.1 Financement

Le financement des études de rénovation de la salle del Castillo, estimées à CHF 950'000.—, sera assuré par la trésorerie courante. Il en va de même pour le crédit de CHF 70'000.— pour l'élaboration du PPA « Château de l'Aile – Jardin du Rivage » ainsi que des travaux d'urgence engagés à hauteur de CHF 102'000.— pour assurer la sécurité de la salle del Castillo.

14.2 Amortissement des crédits d'étude

Etude de rénovation de la salle del Castillo

Nous proposons d'amortir le crédit d'étude de CHF 950'000.— sur une durée de cinq ans, par un amortissement annuel de CHF 190'000.—.

Etude du PPA « Château de l'Aile – Jardin du Rivage »

Nous proposons d'amortir le crédit d'étude de CHF 70'000.— en une seule annuité.

Crédit pour les travaux urgents engagés pour la sécurité de la salle del Castillo

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 102'000.— en une seule annuité.

14.3 Plan des investissements

La réfection de la salle del Castillo figure au plan des investissements 2006-2011 (état au 23 novembre 2006) sous l'objet N° 321, pour un montant de CHF 12'000'000.—.

15. REPONSES A UNE MOTION ET A UNE INTERPELLATION

Le présent rapport-préavis apporte une réponse :

à la motion de

- M. Eric Gavin : « Pour la sauvegarde d'un outil communautaire et économique : Vevey se doit de réhabiliter la salle del Castillo et le Casino du Rivage », déposée lors de la séance du Conseil communal du 7 novembre 2003 ;

à l'interpellation de

- M. Laurent Lavanchy : « La vie de château ...et autour ? », déposée lors de la séance du Conseil communal du 11 mars 2004 :

Question: *« Où en sont aujourd'hui les tractations entre M. Constantin et la Municipalité, quelles précisions la Municipalité peut-elle donner en l'état actuel du dossier, ce jeudi 11 ? »*

Réponse: voir chapitre 2.4

Question: *"M. Constantin demande-t-il de pouvoir construire du neuf au sud de la salle del Castillo, à la place du restaurant du Rivage, les deux, encore ailleurs ? Où précisément et sur quels volumes ?"*

Réponse: voir chapitre 2.4.

Question: *"Le projet comporte-t-il un restaurant, et si oui, où ? »*

Réponse: dans le projet Constantin, un restaurant était prévu au rez-de-chaussée du Château de l'Aile, dans la partie sud donnant sur la promenade du Rivage.

Question: *"Les travaux pour la salle del Castillo prévus dans la réactualisation du plan d'investissement sont-ils liés, quant à leur réalisation dans le temps, à la vente du Château ?"*

Réponse: non; l'accord par le Conseil communal du crédit pour les études de rénovation de la salle del Castillo suffit à faire démarrer l'opération, le chantier serait néanmoins plus délicat sans connaître le sort réservé au restaurant du Rivage.

Question: *"Plus important, comment la Municipalité pense-t-elle gérer la cohabitation entre les immeubles de luxe prévus et la vie autour aux jardins du Rivage, que ce soit quotidiennement ou lors des nombreuses manifestations qui se déroulent à cet endroit ? ».*

Réponse: les logements destinés aux familles (pas de logements de luxe) sont prévus à partir du 3^{ème} étage du nouveau bâtiment. Projet109 SA souhaite uniquement proposer ces appartements à une clientèle urbaine, prête à profiter des qualités d'un logement en centre ville, qualités dont fait partie "la vie aux jardins du Rivage".

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

VU le rapport-préavis N° 5/2007, du 22 février 2007, sur :

- vente du Château de l'Aile
- promesse de vente et d'achat d'une parcelle à détacher du feuillet 367, à l'emplacement du restaurant du Rivage
- demande de crédit d'étude pour financer les études de rénovation de la salle del Castillo
- demande de crédit d'étude pour financer l'élaboration du PPA « Château de l'Aile – Jardin du Rivage »
- demande de crédit pour financer les travaux d'urgence réalisés à la salle del Castillo
- réponses à la motion de M. Eric Gavin « Pour la sauvegarde d'un outil communautaire et économique : Vevey se doit de réhabiliter la salle del Castillo et le Casino du Rivage » et à l'interpellation de M. Laurent Lavanchy « La vie de Château ... et autour ? »

VU le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

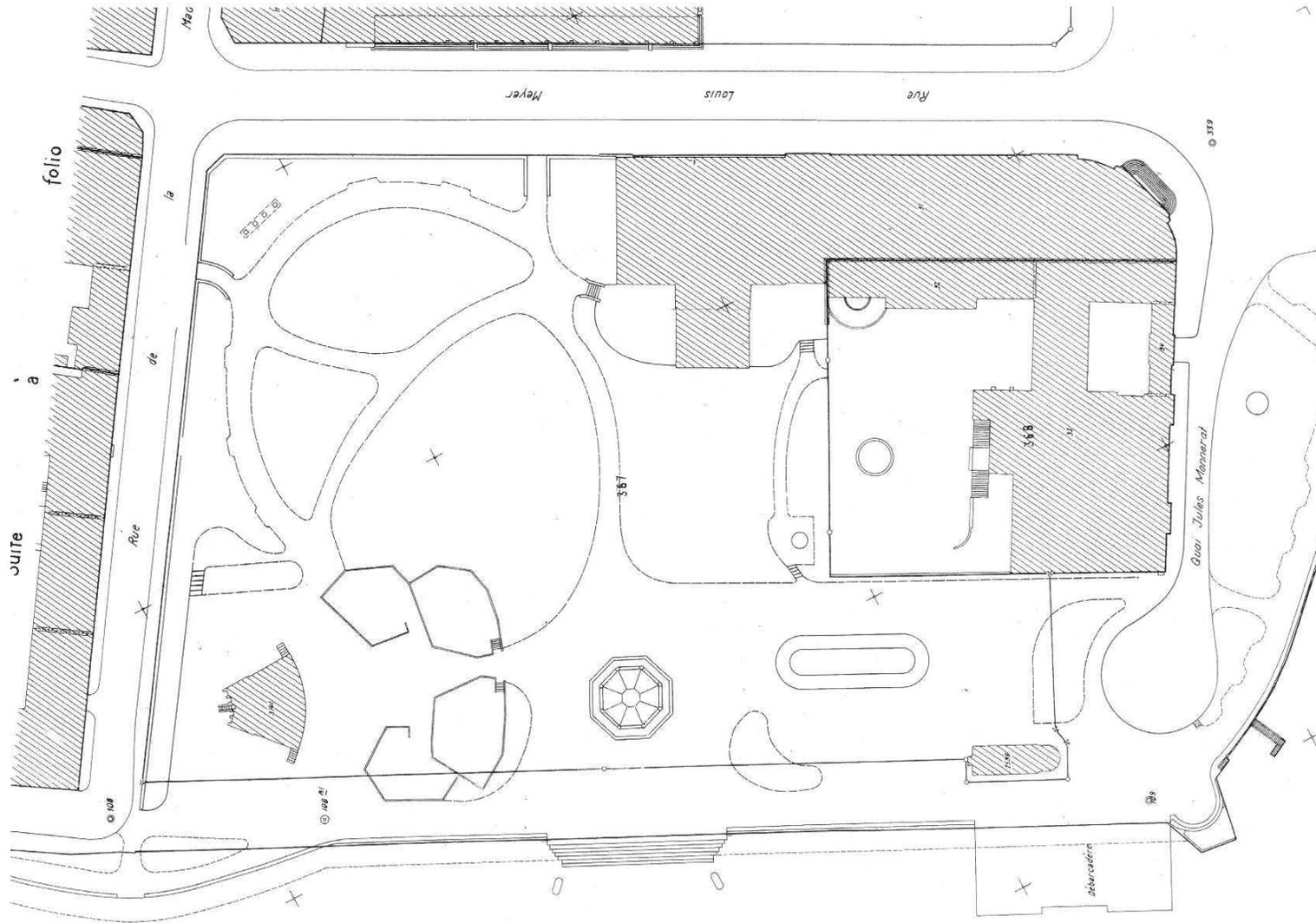
d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à vendre pour CHF 1.— à M. Bernd Grohe l'immeuble feuillet 368 de la commune de Vevey d'une surface totale de 2'511 m² selon les conditions stipulées à l'acte de vente et d'achat annexé au présent rapport-préavis ;
2. d'approuver l'acte de promesse de vente et d'achat de la parcelle à détacher de l'immeuble feuillet 367 de la commune de Vevey, pour CHF 1'900'000.--, étant entendu que la vente définitive pourra intervenir dès l'approbation du PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage" ;
3. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 70'000.— pour l'élaboration du Plan partiel d'affectation "Château de l'Aile - Jardin du Rivage", à amortir en une seule annuité ;
4. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant de CHF 950'000.— pour la rénovation de la salle del Castillo, à amortir en cinq annuités de CHF 190'000.— ;

**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 1 - VUE AERIENNE**

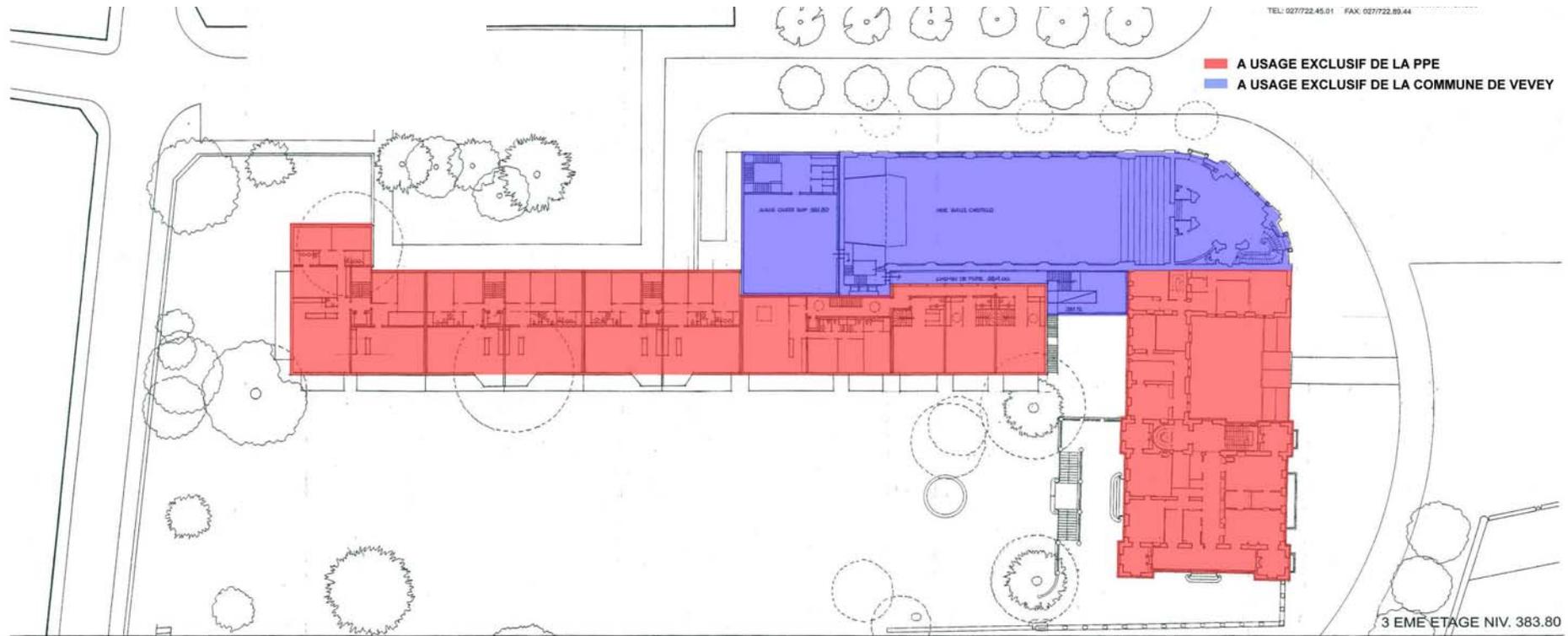


RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CA SINO DU RIVAGE
ANNEXE 2 - PLAN CADASTRAL 1/1000

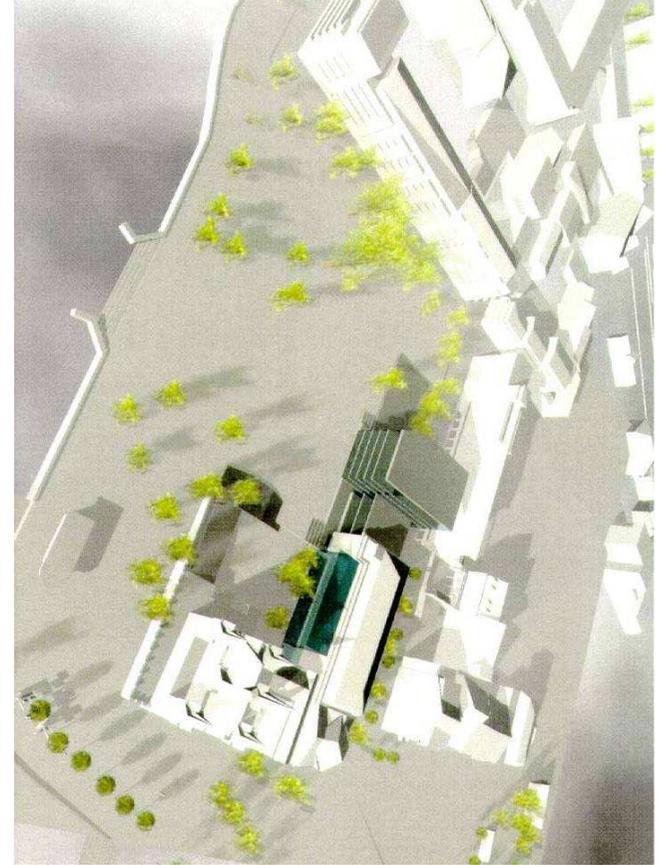
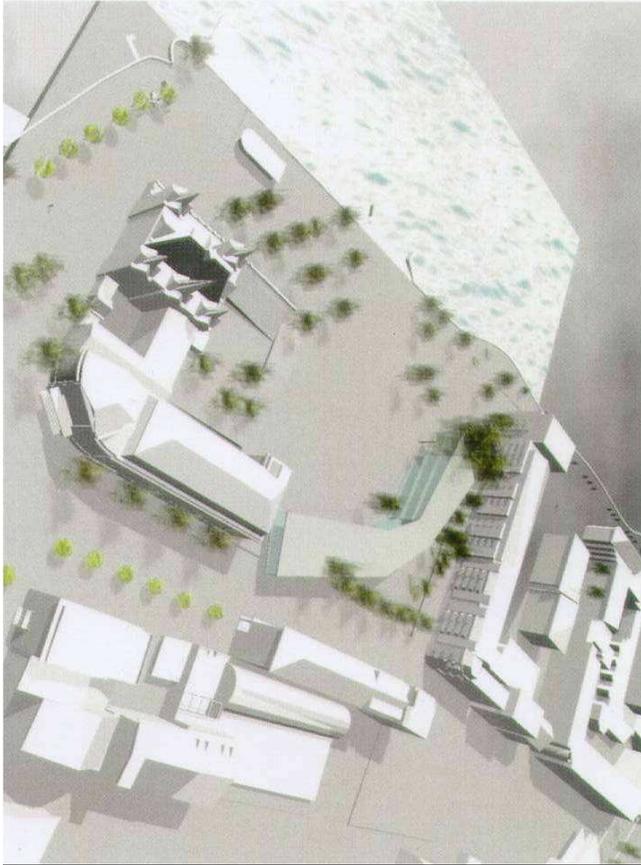


**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 3 – PROJET CONSTANTIN 2005**

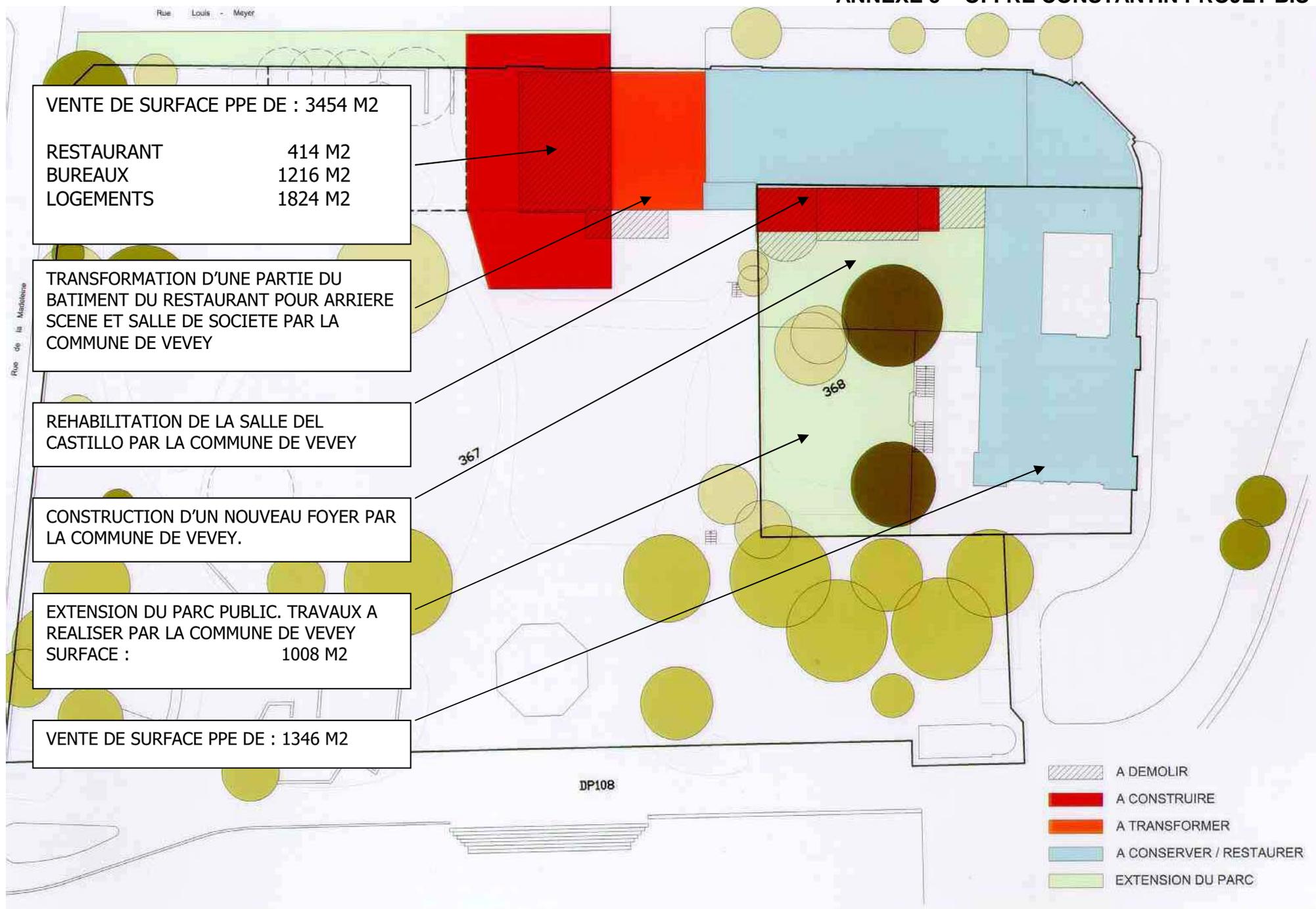
TEL: 027722.45.01 FAX: 027722.89.44



**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 4 – ETUDE URBAINE U15 ARCHITECTETS**



RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 5 – OFFRE CONSTANTIN PROJET BIS



**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 6 – OFFRE STELA MARKETING SA**

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU FOYER PAR LA COMMUNE DE VEVEY.

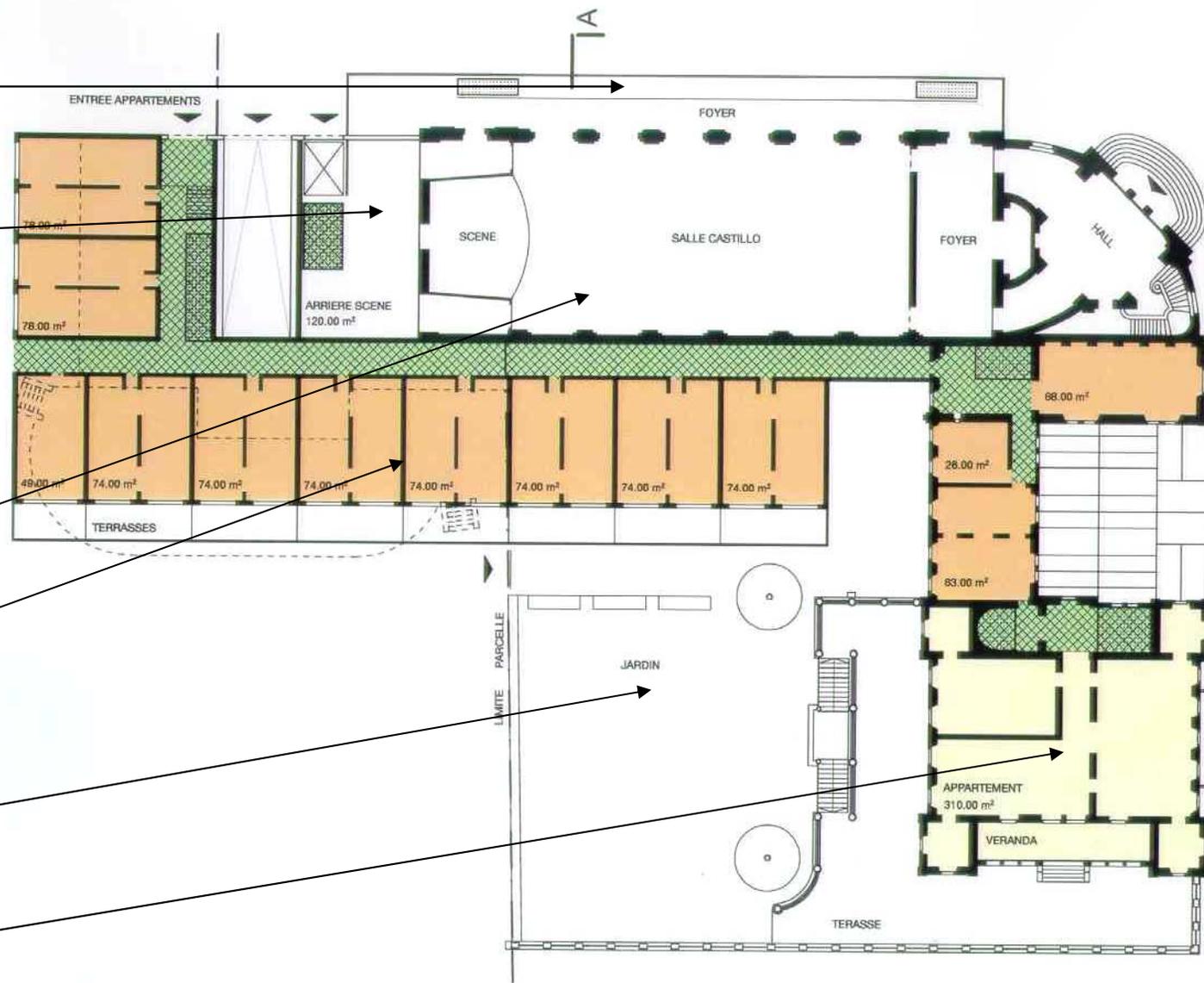
CONSTRUCTION DE SURFACES LIVREES BRUTES (GRATUITEMENT) A LA COMMUNE DE VEVEY

REHABILITATION DE LA SALLE DEL CASTILLO PAR LA COMMUNE DE VEVEY

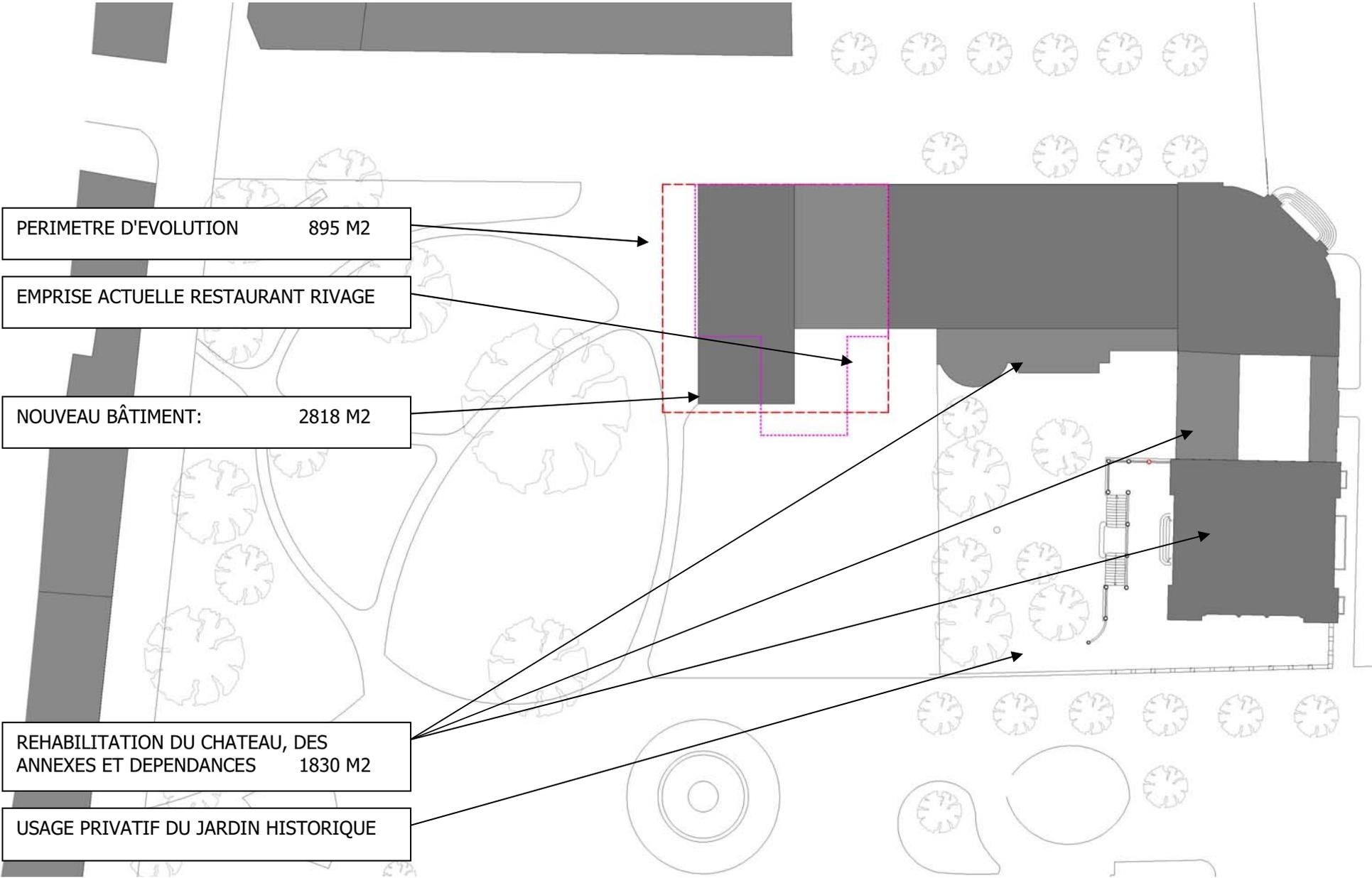
CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE HÔTELIÈRE : 2879 M2

USAGE PRIVATIF DU JARDIN HISTORIQUE

REHABILITATION DU CHATEAU
VENTE OU LOCATION: 989 M2
RESTAURANT BRASSERIE 323 M2
RESIDENCE HÔTELIÈRE 489 M2



**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 7.1 – OFFRE PROJET109 SA - IMPLANTATION POSSIBLE**



PERIMETRE D'EVOLUTION 895 M2

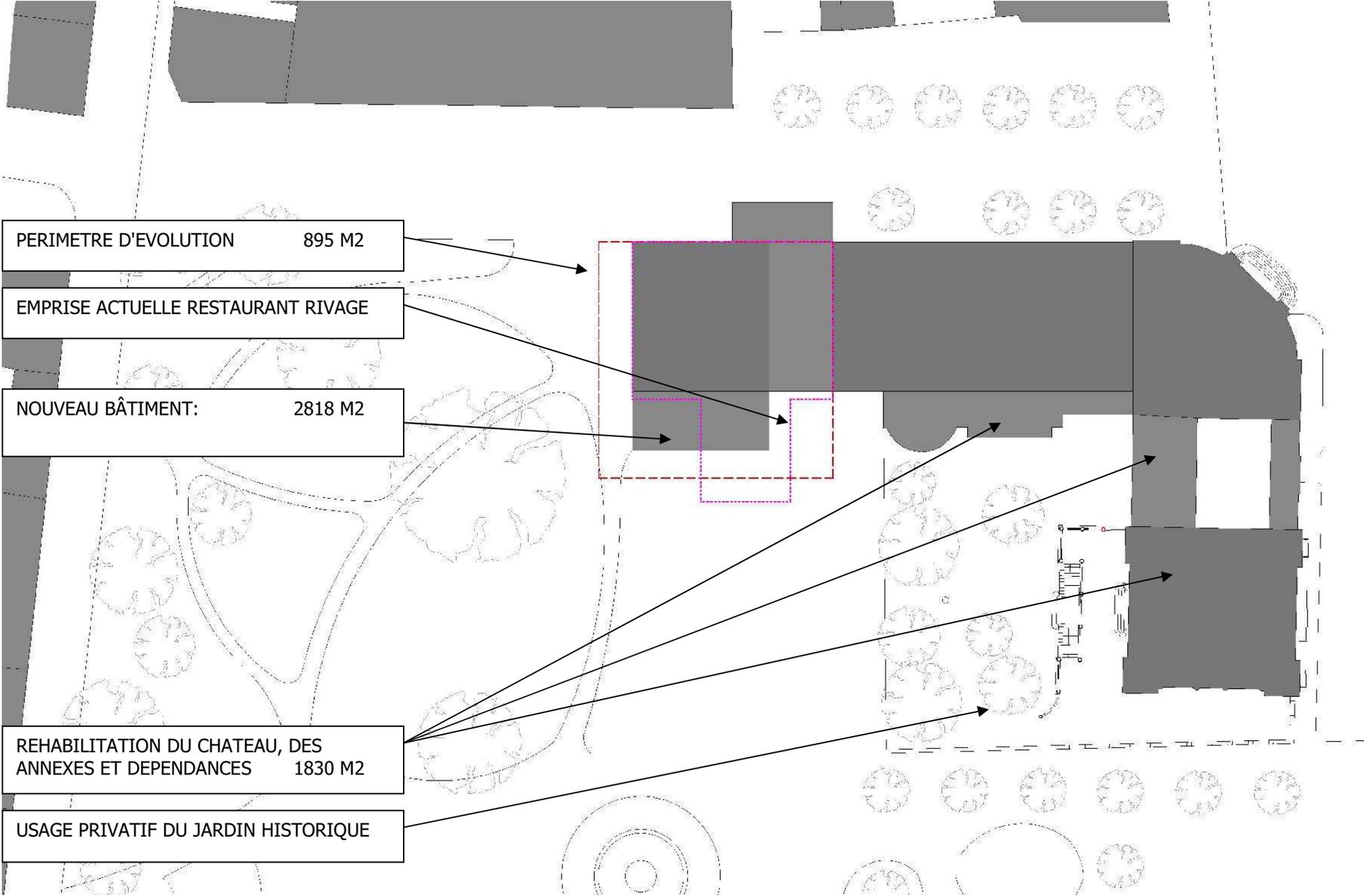
EMPRISE ACTUELLE RESTAURANT RIVAGE

NOUVEAU BÂTIMENT: 2818 M2

REHABILITATION DU CHATEAU, DES ANNEXES ET DEPENDANCES 1830 M2

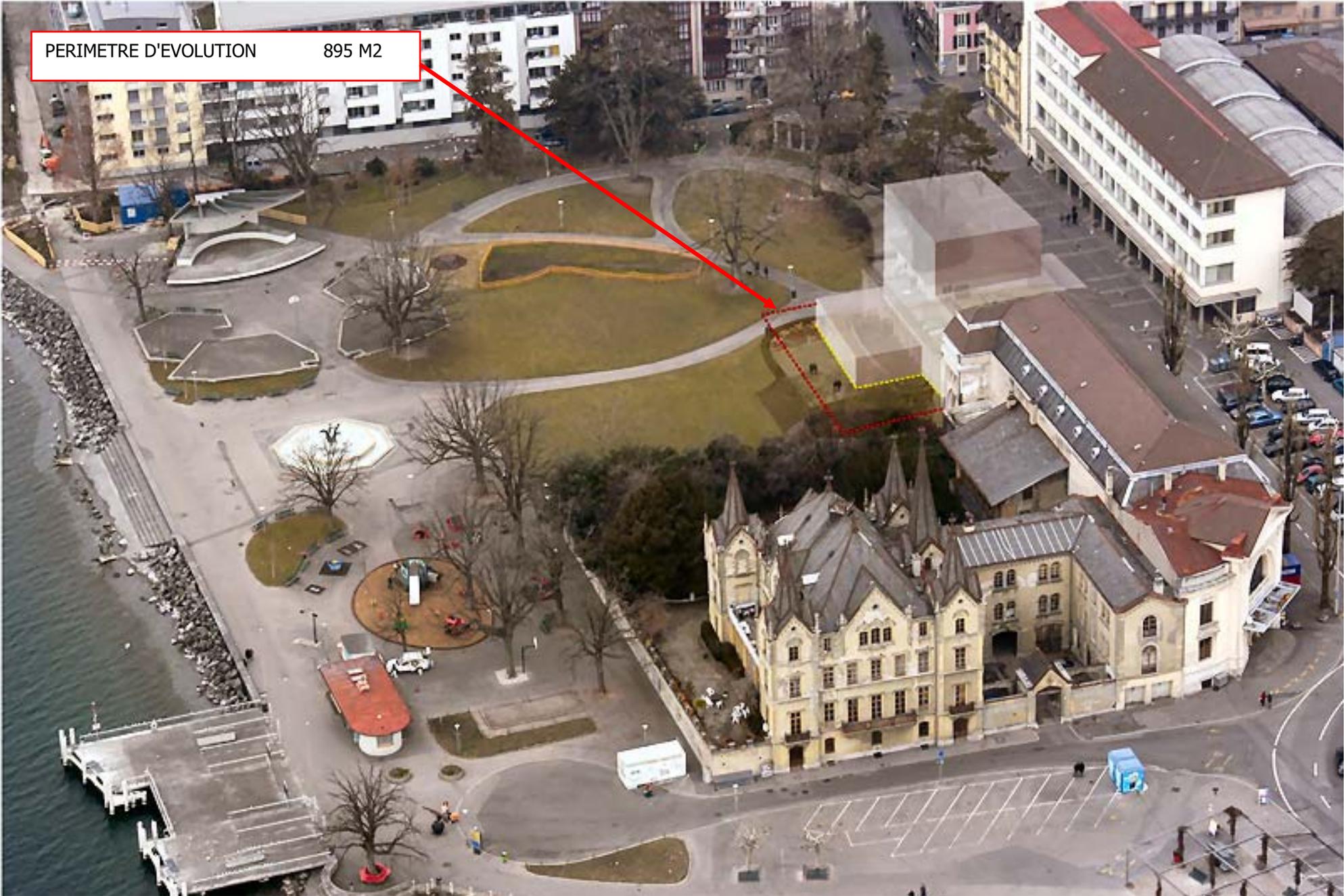
USAGE PRIVATIF DU JARDIN HISTORIQUE

**RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 7.2 – OFFRE PROJET109 SA – IMPLANTATION POSSIBLE**



RAPPORT PREAVIS N°5 / 2007 CHÂTEAU DE L'AILE – CASINO DU RIVAGE
ANNEXE 7.3 – OFFRE PROJET109 SA – VOLUMETRIE POSSIBLE

PERIMETRE D'EVOLUTION 895 M2



VENTE CONDITIONNELLE DROIT D'EMPTION

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

d'une part, _____

la **COMMUNE DE VEVEY**, _____

ci-après nommée "le vendeur" et ici représentée par Laurent Ballif, syndic, et Pierre-André Perrenoud, secrétaire municipal, _____

d'autre part, _____

Bernd Ralph fils de Friedrich **GROHE**, de nationalité allemande, marié, né le 24 mars 1940, domicilié à Clarens, Commune de Montreux, Avenue des Bosquets de Julie 26, au bénéfice d'une autorisation d'établissement (permis C), _____

ci-après nommé "l'acheteur". _____

Les comparants sont convenus de ce qui suit. _____

I.- VENTE

1.- OBJET DE LA VENTE

1.1. Désignation de l'immeuble vendu

La Commune de Vevey vend à Bernd Grohe, qui l'acquiert, l'immeuble suivant : _____

Propriété : Propriété individuelle _____

Vevey la Commune, Vevey _____

Commune:	348 Vevey
Numéro d'immeuble:	368
Adresse(s):	Grande-Place 1
No plan:	16
Surface:	2'511m2, -
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 1'294m2
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 92, 196m2

	Habitation, No ECA 93, 1'021m2
Estimation fiscale:	Fr. 4'500'000.00, RG 92

Etat des droits et charges

Servitudes

19.03.1919 241176	Charge	Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.2001/ 003543
19.03.1919 241177	Droit	Zone/quartier : restriction au droit de bâtir; vues; ouvertures et issues, ID.2001/003544
19.03.1919 241178	Droit et charge	Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations, ID.2001/003545

Gage immobilier

07.10.1977 268638	Cédule hypothécaire au porteur, cent mille francs, RF no 268638 du 7.10.1977, Rang 1, Intérêt max. 10%. ID.1999/009423
----------------------	--

1.2. Désignation du mobilier vendu

Divers biens et objets mobiliers sont inclus dans la présente vente. Ils font l'objet d'une liste détaillée qui, signée par les parties, est annexée à la minute.

1.3. Etat matériel

L'immeuble 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 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

L'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.

L'immeuble est en outre engagé dans le titre mentionné ci-dessus. Ce titre sera remis gratuitement à l'acheteur, libre de gage et de nantissement le jour de la signature de la réquisition de transfert. L'acheteur en deviendra débiteur nouveau à totale décharge et libération du vendeur et pourra en disposer librement dès son retrait du Registre foncier.

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'aménagement du territoire, de protection de l'environnement, du Code rural et foncier, de la loi sur les routes et autres semblables ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Hypothèques légales

___ Certaines créances sont garanties par des hypothèques légales qui peuvent être inscrites après le transfert de propriété. Le 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 de l'acheteur de la police d'assurance incendie des bâtiments sera effectué par l'intermédiaire du Registre foncier.

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

Location – Occupation

Le vendeur fait consigner que les locaux se trouvant dans les bâtiments vendus font l'objet de droits d'occupation à bien-plaire accordés à divers occupants qui ont tous signé un contrat par

lequel ils s'engagent à quitter les lieux au plus tard dans un délai de 3 mois avant le début des travaux de réfection. _____

Le vendeur certifie dès lors que l'immeuble vendu sera transféré libre de toute occupation et qu'il ne fera l'objet d'aucun bail ou usufruit. _____

Les parties s'entendront quant aux délais et modalités de l'information qui sera donnée aux bénéficiaires des droits d'occupation quant à l'obligation qui leur sera faite de quitter les lieux conformément à leurs engagements. _____

2.- GARANTIE

2.1. En général

L'immeuble et le mobilier vendus seront transférés 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 de l'acheteur est dès lors 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 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 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 de l'acheteur. _____

3.- ENTREE EN 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 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 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 symbolique de _____

UN FRANC _____

pour le bien-fonds feuillet 368 du cadastre de la Commune de Vevey, _____

et à la somme globale de _____

.....

pour l'ensemble des biens mobiliers. _____

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. dans les 30 jours qui suivront la confirmation du caractère exécutoire du présent acte, conformément aux dispositions du chapitre V ci-après.

II.- CONDITIONS

La présente vente est convenue ferme de part et d'autre. _____

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

1.- Autorisations du Conseil communal

La vente de l'immeuble feuillet 368 de Vevey à Bernd Grohe est liée à la vente à Projet109 S.A., société anonyme dont le siège est à Corseaux, à laquelle l'acheteur est intéressé en qualité

d'actionnaire, d'une parcelle d'au maximum 760 mètres carrés à détacher du bien-fonds attenant feuillet 367 dont la Commune de Vevey est également propriétaire, dite parcelle faisant l'objet d'un acte de promesse de vente et d'achat passé ce jour par les parties intéressées. _____

La vente des deux immeubles concernés, à savoir le feuillet 368 et la parcelle promis-vendue issue du feuillet 367, ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du Conseil communal de Vevey. L'ensemble de la transaction fera l'objet d'un seul préavis municipal. _____

La présente vente est dès lors expressément subordonnée aux autorisations définitives et exécutoires, tous délais référendaires échus, du Conseil communal de Vevey concernant _____

a) la vente de l'immeuble feuillet 368 selon les conditions du présent acte, soit pour le prix symbolique de fr. 1.- (un franc), étant précisé que l'autorisation du Conseil communal concernant la vente pour le prix de fr. des biens et objets mobiliers n'est pas une condition de validité du présent acte, _____

b) l'octroi d'un crédit relatif à l'établissement, aux frais de la Commune de Vevey, d'un plan partiel d'affectation relatif à l'aménagement de la totalité de l'immeuble voisin feuillet 367, étant précisé que ce plan devra en tout état de cause comprendre la possibilité d'ériger sur la parcelle promis-vendue un nouveau bâtiment d'habitation comportant une surface brute de plancher de 2818 mètres carrés (non comprises les surfaces de sous-sols, de terrasses et balcons). _____

2.- Permis de transformer

La présente vente est également subordonnée à l'obtention par l'acheteur du permis de construire définitif et immédiatement exécutoire relatif à la transformation des bâtiments vendus en divers logements et locaux commerciaux ou administratifs, représentant une surface nette de plancher habitable d'au moins 1'830 mètres carrés. _____

___ Il est précisé que les transformations mises à l'enquête devront être conformes aux dispositions de droit public et de droit privé applicables en l'espèce. _____

3.- Libération des locaux

Les dispositions du chapitre I du présent acte prévoient que l'immeuble vendu sera transféré libre de toute occupation et qu'il ne fera l'objet d'aucun bail ou usufruit. _____

L'exécution du présent acte n'interviendra dès lors que lorsque cette condition sera remplie. _____

III.- ENGAGEMENTS DES PARTIES

1.- Engagements du vendeur

Le vendeur s'engage à _____

- établir le préavis mentionné ci-dessus dans les plus brefs délais, _____
- le déposer sur le bureau du Conseil communal d'ici au
- tout mettre en œuvre pour que la décision du Conseil puisse être prise le plus rapidement possible après le dépôt du dossier, _____
- prendre toute mesure nécessaire à assurer la libération du bâtiment vendu de toute occupation. _

Le vendeur autorise l'acheteur à faire effectuer à sa convenance toutes études, tous relevés et tous sondages jugés utiles, à poser si besoin est tous piquets et gabarits, ainsi qu'à mettre à l'enquête publique tout projet de transformation et rénovation sur l'immeuble vendu. _____

2.- Engagements de l'acheteur

De son côté, l'acheteur s'engage, à ses frais et sous sa responsabilité, 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 actuelles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, sans aucune dérogation, _____
- _____ - en déposant le dossier de mise à l'enquête publique relatif aux démolition et construction envisagées dans un délai de 3 mois à compter des autorisations du Conseil communal, dûment passées en force, _____

- 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. _____

L'acheteur s'engage en outre à tenir au courant tant le 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. _____

IV.- 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 d'autoriser tant la vente de l'immeuble feuillet 368 selon les termes du présent acte, que l'octroi du crédit relatif à l'établissement par la Commune de Vevey du plan partiel d'affectation relatif à l'aménagement de l'immeuble voisin feuillet 367 selon les conditions décrites ci-dessus, _____
- 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. _____

L'acheteur se réserve cependant la faculté de renoncer en tout temps à la condition fixée ci-dessus relative à la libération des locaux (chapitre II, chiffre 1). Dans cette hypothèse, le vendeur sera déchargé de toute responsabilité quant aux conséquences éventuelles pour l'acheteur de la non-levée de cette condition. _____

V.- EXECUTION

1.- Signature de la réquisition de transfert

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

La signature de la réquisition de transfert interviendra à une date que les parties fixeront d'un commun accord dans les 30 jours à compter de la levée de la dernière des conditions décrites au chapitre II du présent acte. _____

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 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 **cinq cent mille francs** montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. _____

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

VI.- ENGAGEMENTS PERSONNELS

L'acheteur déclare avoir connaissance _____

- du fait que la Commune de Vevey exige que soit créé un café-restaurant au rez-de-chaussée du futur bâtiment prévu sur la parcelle à détacher du bien-fonds 367 et que cette exigence sera dès lors imposée dans le règlement du plan partiel d'affectation, _____
- que ce café-restaurant devra impérativement pouvoir bénéficier de l'usage d'une terrasse créée au droit du café-restaurant. _____

En conséquence, l'acheteur donne d'ores et déjà son consentement à la création de ce café-restaurant et de la terrasse projetée. _____

Il s'engage _____

- à ne pas faire opposition au projet d'aménagement mentionné ci-dessus, _____

- à faire reprendre le présent engagement par tout successeur dans la propriété de l'immeuble feuillet 368. _____

VII.- DROIT D'EMPTION

Afin de garantir les droits de l'acheteur, le vendeur lui concède un droit d'emption sur l'immeuble faisant l'objet du présent acte, feuillet 368 du cadastre de la Commune de Vevey. _____

Les conditions de ce droit sont les suivantes : _____

Prix : fr. 1.- (un franc). _____

Paiement : selon les modalités mentionnées ci-dessus. _____

Echéance : le droit pourra être exercé jusqu'au 31 décembre 2012. _____

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. _____

VIII.- DROIT DE REMERE

Les parties font consigner que le présent acte est passé dans la perspective de l'exécution par l'acheteur des travaux de réfection et transformation du Château de l'Aile sis sur l'immeuble feuillet 368. _____

L'exécution de ces travaux dès la délivrance du permis de construire est pour la Commune de Vevey une condition impérative du présent acte. Elle justifie, outre l'ampleur du coût des travaux envisagés, le prix symbolique de l'immeuble vendu. _____

A cet effet, Bernd Grohe concède à la Commune de Vevey, qui accepte, un

DROIT DE REMERE

portant sur l'immeuble faisant l'objet du présent acte, feuillet 368 du cadastre de la Commune de Vevey. _____

Les conditions de ce droit sont les suivantes. _____

Prix : fr. 1.- (un franc), augmenté du prix de revient des travaux qui auraient pu être exécutés au jour de l'exercice du droit, sur présentation des factures y relatives. _____

Paiement : au jour de la signature de l'exercice du droit. _____

Exercice : le droit pourra être exercé par la Commune de Vevey _____

- si le propriétaire du feuillet 368 n'engage pas le début des travaux de transformation des bâtiments existants dans les trois mois qui suivent le caractère exécutoire du permis de construire délivré, _____

- si les travaux de transformation ne sont pas terminés dans un délai de 60 mois à compter de leur engagement. _____

En cas d'exercice du droit, la Commune de Vevey notifiera son intention moyennant un préavis de 30 jours adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. _____

Echéance : le droit pourra être exercé jusqu'au 31 décembre 2016. _____

Annotation : le droit sera annoté jusqu'à son échéance. _____

Engagements personnels : _____

a) Bernd Grohe s'engage à entreprendre les travaux de transformation et rénovation du bâtiment du Château de l'Aile sis sur l'immeuble vendu dans le délai fixé ci-dessus après la délivrance du permis de construire définitif et exécutoire, ainsi qu'à en suivre l'exécution avec toute la diligence requise. _____

b) De son côté, la Commune de Vevey s'engage à requérir la radiation de l'annotation du droit de réméré, à première réquisition du propriétaire du fonds grevé, dès l'achèvement des travaux projetés. _____

Elle donne en outre d'ores et déjà son consentement à la constitution de tous titres hypothécaires pouvant grever le fonds intéressé et déclare d'ores et déjà postposer son droit de réméré par rapport aux droits de gage en résultant. _____

IX.- FRAIS – IMPOTS

A charge de l'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 l'acheteur. _____

X.- 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.- Pièces annexes et plans

Le notaire soussigné atteste que les dispositions des articles 58 et 63 de la loi sur le notariat relatives à la lecture des annexes et à l'approbation des plans ont été respectées. _____

XI.- MANDAT

Les comparants donnent ici mandat au notaire soussigné : _____

- de constater le paiement de la totalité du prix de vente, _____
- _____ de requérir sous sa seule signature le transfert de l'immeuble vendu au nom de l'acheteur et l'annotation du droit de réméré faisant l'objet du chapitre VI ci-dessus. _____

La réquisition de transfert sera dès lors déposée au Registre foncier dans les 14 jours qui suivront la date de la constatation de paiement. _____

XII.- REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

- Annotation : droit d'emption en faveur de Bernd Grohe, échéant le 31 décembre 2012. _____

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

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 ² , -
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 9'457m ²
Bâtiment(s):	Bâtiment commercial, No ECA 91, 1'556m ²

	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