

Bassins, le 18 octobre 2005

Préavis n° 15/05

Préavis municipal relatif à un cautionnement de la commune de Bassins de 4'100'000 CHF au profit de la Piscine de Bassins SA.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Conformément à la loi sur les communes du 3 mai 2005, le conseil communal de Bassins est sollicité afin d'accorder un cautionnement au profit de la société anonyme de la piscine de Bassins SA.
Vous trouvez l'article 143 dans son intégralité.

Emprunts Art. 143. – Au début de chaque législature, les communes déterminent dans le cadre de la politique des emprunts un plafond d'endettement. Elles en informent le département en charge des communes qui en prend acte.

((Al. 2 : nouveau). Lorsque le plafond d'endettement est modifié en cours de législature, il fait l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil d'Etat qui examine la situation financière de la commune.

(Al. 3 : nouveau) Une décision d'interdiction d'augmenter le plafond d'endettement peut être prise par le Conseil d'Etat dans le cas où la nouvelle limite de plafond met en péril l'équilibre financier de la commune.

(Al. 4 : nouveau) Le Conseil d'Etat fixe par règlement les modalités d'examen de la situation financière des communes.

(Al. 5 : nouveau) Les cautionnements ou autres formes de garanties sont soumis aux mêmes règles d'application que les emprunts.

Rappel

La municipalité est au bénéfice de plusieurs autorisations accordées par le conseil communal dans le cadre de la construction de la piscine, de la constitution d'une société anonyme et la création d'un droit de superficie.

Pour mémoire en voici un tableau de synthèse :

Préavis n° 2/01	8 janvier 2001	Préavis municipal relatif à une demande de crédit extrabudgétaire de 40000 CHF pour la mise au concours d'un projet de piscine couverte située sur la place de la Scierie
Préavis n° 07/02	8 avril 2002	Préavis municipal relatif à un crédit d'étude de 275000 CHF pour le financement d'une piscine couverte.
Préavis n° 01/03	20 janvier 2003	Préavis municipal relatif à une demande de crédit extrabudgétaire de CHF 4'695'000.- pour la construction d'une piscine couverte publique sur la place de la Scierie.
Préavis n° 03/03	24 mars 2003	Préavis municipal relatif à une modification de terminologie du procès-verbal de décision du Conseil Communal au sujet du préavis municipal 01/03. « d'accorder à la municipalité la modification de la terminologie utilisée dans l'énoncé de l'extrait du procès-verbal du Conseil Communal du 20 février 2003, affiché au pilier public au sujet du préavis municipal 01/03, en modifiant le texte « s'engage à la création » par le texte « est autorisée à créer ».
Préavis n° 14/03	24 octobre 2003	Préavis municipal relatif à une demande complémentaire : de crédit extrabudgétaire de CHF 354'000.00 sans emprunt et fonds pris dans le ménage communal, à la gestion financière de la part de la clinique de Genolier pendant et pour la construction d'une piscine couverte publique sur la place de la Scierie et d'une inscription d'un droit de superficie.

Arrivé au terme de la construction et après une année d'exploitation, la municipalité doit terminer la procédure engagée depuis 2001 en respectant aux mieux les intérêts de la commune et des vœux émis par quelques conseillers communaux.

Analyse de la situation

Le coût de la construction s'élève à 5290000 CHF. La somme des emprunts à consolider est de 4'100'000 CHF pour les 2 partenaires soit la commune et la CDG.

La différence a été financée par des fonds propres et des subventions.

Pour consolider les emprunts liés à la piscine, la municipalité a chargé 2 fiduciaires d'analyser les différentes variantes possibles et ceci dans l'intérêt des partenaires. Le résultat de leurs analyses est annexé au préavis (annexe 1 page 5). La situation floue imposée par le canton et sa méthode de report des charges, a été prise en considération. Notre vision se base sur du court terme et il sera important d'être vigilant à la moindre modification de la méthode d'imposition cantonale.

Axiome 1

La piscine est une société anonyme avec 2 partenaires qui sont à 80% la commune de Bassins et 20% la clinique de Genolier.

Action 1

Les statuts de la SA sont en annexe 2 page 7.

Axiome 2

La municipalité, si elle a bien interprété les signaux donnés par le conseil, désire sortir des comptes communaux la charge financière de la piscine de Bassins. Elle s'est posée la question de l'influence de cette décision sur la péréquation financière du canton et de la commune.

Action 2

La décision est de séparer les 2 entités soit la Piscine de Bassins SA et la commune.

Axiome 3

La TVA est un élément non négligeable. Les fiduciaires vont tenter de récupérer cet argent.

Action 3

Il est de la compétence de la fiduciaire communale de procéder à la récupération de la TVA. La municipalité a été autorisée à gérer la construction de l'ouvrage (décision du conseil préavis 14/03). Toutes les factures ont été libellées au nom de la commune, pour éviter les problèmes soit de paiements à double ou soit autres mésaventures de signatures non valables sur les bons de paiement. Si la municipalité récupère un montant de la TVA (maximum 370'000 CHF), elle le portera immédiatement en diminution de la limite du cautionnement de l'emprunt.

Axiome 4

La municipalité doit-elle entreprendre des démarches auprès d'autres partenaires et augmenter le capital action ?

Action 4

Il est prématuré de se mettre à la recherche d'autres partenaires si notre situation n'est pas bloquée, claire et acceptée par le conseil communal. Nous reprendrons ce point si d'aventure le préavis est accepté.

Résultats de l'année d'exploitation 2004 - 2005

A ce jour, pour des raisons indépendantes des fiduciaires et de la commune, nous devons attendre le résultat et la réponse officielle de l'office fédéral de la TVA.

Nous pouvons cependant que le nombre d'entrées a été de 58000 pour l'année. Le chiffre d'affaire dégagé est supérieur à 300000 CHF sans tenir compte des collectivités publiques. D'où problème de TVA.

Le personnel a été exemplaire et si le résultat est au-delà de nos espérances, c'est aussi grâce à eux et en particulier à Monsieur Serge Chopard.

Financement

Le conseil d'administration de la piscine a demandé à la municipalité de prendre l'ensemble de la consolidation des emprunts au nom de la Piscine de Bassins SA.

Il est important de bien comprendre que la Clinique et la Commune sont partenaires et qu'il n'y a pas de raison de ne pas prendre en considération tous les investissements financiers en gage pour cette réalisation.

Le problème majeur de la société anonyme de la piscine réside par le fait que, pour les organes bancaires, cette société est jeune et donc selon les classements bancaires (rating) classées à risque. Cela a comme conséquence d'un taux d'intérêts élevés.

Par contre en cautionnant l'emprunt par le biais de la commune, la société anonyme de la piscine bénéficie du rating de la commune et notre partenaire aussi.

Voici une simple comparaison des offres :

Financement emprunt piscine En %

Sans cautionnement communal

Année	Montant								
		1	3	5	7	8	9	10	
CEN	4100000	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	variable
BCV	4100000	3.7	3.7	3.7	3.75	3.75	3.75	3.75	bloqué
UBS	4100000	3.75	3.75	3.75	3.8	3.8	3.8	3.8	bloqué

Avec cautionnement communal

Année	Montant								
		1	3	5	7	8	9	10	
CEN	4100000	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	variable
BCV	4100000	1.43	1.93	2.25	2.64			2.92	bloqué
UBS	4100000					2.85	2.92	3	bloqué

Conséquences

Cette décision de cautionnement permet d'assurer le bon équilibre financier de la piscine. En voici un exemple après 2 ans d'exploitation.

Influence des taux d'intérêts

Sans cautionnement à l'an 1	après x ans						
	CEN	BCV	UBS	2	CEN	BCV	UBS
Intérêts annuels	147600	151700	153750		141696	147600	149568
Amortissements	82000	82000	82000		82000	82000	82000
Total	229600	233700	235750		223696	229600	231568
Nombre d'entrée	38267	38950	39292		37283	38267	38595

Avec cautionnement à l'an 1	après x ans						
	CEN	BCV	UBS	2	CEN	BCV	UBS
Intérêts annuels	92250	119720	123000		88560	114931	118080
Amortissements	82000	82000	82000		82000	82000	82000
Total	174250	201720	205000		170560	196931	200080
Nombre d'entrée	29042	33620	34167		28427	32822	33347

Quelque soit la banque, le fait de cautionner la société anonyme est synonyme de gain financier, de meilleure gestion de la piscine et de diminution des risques de la SA par une baisse de fréquentation liés à un mauvais marketing ou une mauvaise approche des problèmes d'occupation du bassin. Il faut



être convaincu que si la piscine répond à une très forte demande régionale, rien n'est acquis et il est très aisé de casser l'objet et de se faire une mauvaise publicité.

Le conseil d'administration a décidé dans les compétences légales qui lui ont été conférés, de jouer la sécurité et de prendre l'option avec la BCV 2.92% pour 10 ans. Le terme des offres sont très courts (30 septembre 2005) et il était urgent de signer ces conditions. Nous avons pris toutes les précautions en expliquant les différentes pièces en notre possession et les documents à fournir ultérieurement.

La municipalité, dans un souci d'être parfaite cohérente avec le conseil et la nouvelle loi sur les communes applicable dès le 1^{er} juillet 2005, demande l'autorisation formelle de cautionner la société anonyme de la piscine SA pour un montant de 4'100'000.00 CHF.

En cas de refus de ce préavis, il faudra reprendre les tractations avec les banques mais retrouverons-nous une pareille offre !

Risque

Les règles de financement sont clairement écrites dans les statuts de la SA (80% commune et 20% CDG) et dans les documents de droit de superficie (annexe 3 page 15) en cas de reprise du bâtiment par la commune au terme de la collaboration ou en cas de faillite. Le cautionnement est donc solidaire par la CDG pour 20%.

Les actes notariés règlent les problèmes d'entretien du bâtiment (chapitre V l'annexe 3), le retour anticipé du droit de superficie (chapitre VII annexe 3) et le droit de préemption à l'extinction du droit (chapitre IX et X annexe 4).

La municipalité estime que le risque est faible de cautionner cet objet et que toutes les précautions ont été prises pour assurer à la Commune le retour du bien en qualité d'actionnaire majoritaire.

Conclusions

En fonction des explications données par la Municipalité, il est **demandé au conseil communal** de Bassins

vu le préavis municipal n° 15/05 du 18 octobre 2005,
ouï les conclusions du rapport de la commission des finances,
ouï les conclusions du rapport de la commission de gestion,
considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

d'accepter le cautionnement de 4'100'000 CHF par la commune de Bassins au profit de la piscine de Bassins SA

- a) **en donnant mandat au conseil d'administration de trouver la meilleure solution financière ;**
- b) **d'informer la commission de gestion du conseil communal de Bassins sur l'état de l'emprunt**

d'accepter l'entrée en force du droit de superficie et de la gestion séparée de l'objet « piscine » au profit de la société anonyme Piscine de Bassins SA.

Au nom de la Municipalité de Bassins

Le Syndic :

D. Lohri

la Secrétaire :

M. Noirot

Annexe 1

Analyse de synthèse des fiduciaires BfB et BDO Visura

Annexe 1

Analyse de synthèse des fiduciaires BfB et BDO Visura

Piscine de Bassins

Situation actuelle

- Construction réalisée sur un terrain appartenant à la Commune de Bassins
- Construction réalisée par la Commune de Bassins, en tant que Maître d'ouvrage
- Factures relatives à la construction adressée à l'attention de la Commune de Bassins
- Financement assuré par le biais de la Commune de la manière suivante :
 - a) Crédit de construction accordé par la BCV à la Commune de Bassins
 - b) Leasing Siemens dont le preneur est la Commune de Bassins
- Exploitation de la piscine réalisée par la société Piscine de Bassins SA
=> les recettes et charges d'exploitation sont payées par un c/c bancaire BCV ouvert au nom de la Piscine de Bassins SA
- La constitution d'un Droit de superficie est en court de réalisation

Juridiquement, la construction de la piscine appartient à la commune

Points à régulariser

- a) Qui doit être propriétaire de la piscine, sachant que l'exploitation sera faite par la Société ? La Commune ou la Société ?
- b) Consolidation du financement selon la détermination du point a)
- c) Récupération de la TVA sur la construction (environ CHF 370'000.-)

1) La Commune de Bassins reste propriétaire de l'ouvrage et l'exploitation est assurée par la Piscine de Bassins SA

Avantages

- Pas de transfert au Registre Foncier
- Pas de constitution d'un Droit de superficie en faveur de la Piscine de Bassins SA
- Possibilité de récupérer la TVA sur la construction par la Commune en demandant une option (à vérifier auprès de l'AFC à Berne)
- Etablissement d'un contrat de location avec la Piscine de Bassins SA (produit soumis à la TVA compte tenu de l'option)
- Le financement reste à la Commune
- Avantages à la Commune dans le calcul de la péréquation financière ? (à voir)

Inconvénients

- Aucun préavis au Conseil communal pour la construction demandé
- Le Conseil communal va-t-il accepté la situation

2) La Piscine de Bassins devient propriétaire de l'ouvrage et en assure son exploitation

Avantages

- Volonté définie à la constitution de la société respectée
- La piscine n'apparaît pas dans les comptes de la Commune
- Situation claire et séparation des tâches entre la Société et la Commune

Inconvénients

- Constitution d'un Droit de superficie à établir
- Transfert au Registre Foncier
- Droit de mutation sur le transfert, compte tenu que la réalisation a été faite par la Commune (à vérifier)
- Problématique pour la récupération de la TVA sur la construction (maître d'oeuvre étant la Commune de Bassins)
 - > demander la correction des factures avec comme destinataire la Société (juridiquement réalisable et les fournisseurs seront-ils d'accord ?)
 - > le transfert entre la Commune et la Société devrait se faire avec la TVA (possibilité de faire une déclaration -> à vérifier / l'AFC va-t-il imposer un transfert avec une marge de 5-10% ?)
- Transfert du financement bancaire et leasing
 - > accord de la banque ?
 - > accord de Siemens (leasing) ?

Annexe 2

Statuts de Société anonyme

TITRE I

Raison sociale – But – Siège – Durée

Article 1

Raison sociale

La société anonyme dénommée

Piscine de Bassins S.A.

est régie par les présents statuts et par le titre XXVI du Code des obligations.

Article 2

But

La société a pour but la gestion et l'exploitation de la piscine de Bassins.

La société peut également exercer toutes activités se rattachant directement ou indirectement au but fixé ci-dessus.

Article 3

Siège

Le siège de la société est Bassins.

Article 4

Durée

La durée de la société est indéterminée.

TITRE II

Capital-actions

Article 5

Montant nominal – Division

Le capital-actions est fixé à Fr. 500'000.-- ; il est entièrement libéré.

Il est divisé en 500 actions de Fr. 1'000.-- chacune, nominatives.

Article 6

Actions

Les actions sont numérotées. Elles sont signées par un membre du conseil d'administration.

Elles peuvent être l'objet de certificats représentant plusieurs actions.

La société tient un registre des actions qui mentionne le nom et l'adresse des propriétaires et des usufruitiers.

Est considéré comme actionnaire à l'égard de la société celui qui est inscrit au registre des actions.

Les actions nominatives peuvent être converties en actions au porteur et inversement.

Lorsqu'une action est la propriété de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un représentant commun qui est inscrit au registre des actions.

Article 7

Transfert des actions

Le transfert d'une action par acte juridique s'opère par l'endossement du titre ou en vertu d'une déclaration écrite et, dans l'un et l'autre cas, par la remise du titre.

Le transfert des actions est subordonné à l'approbation de la société.

L'approbation est du ressort du conseil d'administration.

Article 8

Approbation du transfert

Sauf si elle entre en liquidation la société peut refuser d'approuver le transfert d'actions et la constitution d'un usufruit dans l'un ou l'autre des cas suivants :

a) si la société offre à l'aliénateur de reprendre les actions pour son propre compte, pour le compte d'autres actionnaires ou pour celui de tiers, à leur valeur réelle au moment de la requête ;

b) si l'acquéreur n'a pas déclaré expressément qu'il reprenait les actions en son propre nom et pour son propre compte.

Si les actions ont été acquises par succession, partage successoral, en vertu du régime matrimonial ou dans une procédure d'exécution forcée, la société ne peut refuser son approbation que si elle offre à l'acquéreur de reprendre les actions en cause à leur valeur réelle.

En cas de contestation, la valeur réelle prévue par le présent article est déterminée par le juge du siège de la société. La société supporte les frais d'évaluation.

Si l'acquéreur ne rejette pas l'offre de reprise dans le délai d'un mois après qu'il a eu connaissance de la valeur réelle, l'offre est réputée acceptée.



Article 9

Droit d'acquisition prioritaire

Si un actionnaire aliène une ou plusieurs actions, les autres actionnaires ont un droit d'acquisition prioritaire. Est considéré comme aliénation tout acte juridique de transfert, notamment tout apport en nature, vente, échange ou donation, sauf si l'acquéreur est le conjoint ou un descendant de l'aliénateur.

Saisi par un actionnaire d'une requête d'approbation de transfert, le conseil d'administration la transmet aux autres actionnaires en leur impartissant un délai d'un mois pour exercer leur droit d'acquisition. Le droit n'est valablement exercé que si l'acquisition porte sur toutes les actions aliénées.

Si plusieurs actionnaires se portent acquéreurs, les actions aliénées sont réparties entre eux proportionnellement au nombre d'actions qu'ils possèdent. Si la répartition proportionnelle n'est pas possible, l'attribution a lieu par tirage au sort.

Le prix d'achat est égal à la valeur réelle. Faute d'accord sur la valeur réelle, celle-ci est fixée par le juge du siège de la société, aux frais de l'acquéreur.

Le droit d'acquisition des actionnaires prime celui de la société.

Article 10

Droit de souscription préférentiel

En cas d'augmentation du capital-actions par l'émission de nouvelles actions, les actionnaires en titre bénéficient d'un droit de souscription en relation avec le nombre d'actions qu'ils détiennent, pour autant que l'assemblée générale ne limite ou n'exclue ce droit pour des raisons importantes, telles que reprise d'entreprise ou fractions d'entreprises ou de participations, ainsi que la participation des employés.

TITRE III

Organes de la société

Article 11

Liste des organes

Les organes de la société sont :

- a) l'assemblée générale ;
- b) le conseil d'administration ;
- c) l'organe de révision.

L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 12

Attributions

L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société.



Elle a le droit inaliénable :

1. D'adopter et de modifier les statuts ;
2. De nommer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision ;
3. D'approuver le rapport annuel et les comptes de groupe ;
4. D'approuver les comptes annuels et de déterminer l'emploi du bénéfice résultant du bilan, en particulier de fixer le dividende et les tantièmes ;
5. De donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
6. De prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

Article 13

Convocation

L'assemblée générale est convoquée en séance ordinaire une fois par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour procéder à toutes opérations légales et statutaires, notamment se prononcer sur la gestion du conseil d'administration et sur les comptes de l'exercice.

Elle se réunit en séance extraordinaire notamment chaque fois que le conseil d'administration le juge utile ou nécessaire, ou à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant au moins le dixième du capital-actions. L'organe de révision, les liquidateurs et, le cas échéant, les représentants des obligataires, ont également le droit de convoquer l'assemblée générale.

Article 14

Mode de convocation

La convocation est faite, vingt jours au moins avant la date choisie, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire. Elle mentionne l'ordre du jour et les propositions du conseil d'administration ainsi que, le cas échéant, celles des actionnaires qui ont demandé la convocation de l'assemblée ou l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire mentionne en outre la mise à disposition des actionnaires, au siège de la société, du rapport de gestion et du rapport de révision.

Article 15

Assemblée universelle

Les actionnaires ou les représentants de la totalité des actions peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée générale sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps qu'ils sont tous présents, l'assemblée a le droit de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Article 16

Constitution – Présidence



L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des actions représentées.

Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou son remplaçant.

Article 17

Décisions

Les actionnaires exercent leur droit de vote proportionnellement à la valeur nominale de toutes les actions qui leur appartiennent.

Sous réserve des dispositions contraires de la loi ou des statuts, l'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix attribuées aux actions représentées.

Une décision de l'assemblée générale recueillant au moins les deux tiers des voix attribuées aux actions représentées et la majorité absolue des valeurs nominales représentées est nécessaire pour :

1. La modification du but social ;
2. L'introduction d'actions à droit de vote privilégié ;
3. La restriction de la transmissibilité des actions nominatives ;
4. L'augmentation autorisée ou conditionnelle du capital-actions ;
5. L'augmentation du capital-actions au moyen des fonds propres, contre apport en nature ou en vue d'une reprise de biens et l'octroi d'avantages particuliers ;
6. La limitation ou la suppression du droit de souscription préférentiel ;
7. Le transfert du siège de la société ;
8. La dissolution de la société sans liquidation.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 18

Composition – Durée des fonctions – Organisation

Le conseil d'administration de la société se compose d'un ou de plusieurs membres, qui doivent être actionnaires.

Les membres du conseil d'administration sont élus pour un an et rééligibles.

Le conseil d'administration désigne son président et son secrétaire, lequel peut être choisi en dehors de son sein.

Article 19

Attributions

Le conseil d'administration a tous les pouvoirs que la loi ou les statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale ou à un autre organe.

Il gère les affaires de la société dans la mesure où il n'en a pas délégué la gestion.



Il a les attributions intransmissibles et inaliénables suivantes :

1. Exercer la haute direction de la société et établir les instructions nécessaires ;
2. Fixer l'organisation ;
3. Fixer les principes de la comptabilité et du contrôle financier ainsi que le plan financier pour autant que celui-ci soit nécessaire à la gestion de la société ;
4. Nommer et révoquer les personnes chargées de la gestion et de la représentation ;
5. Exercer la haute surveillance sur les personnes chargées de la gestion pour s'assurer notamment qu'elles observent la loi, les statuts, les règlements et les instructions données ;
6. Etablir le rapport annuel, préparer l'assemblée générale et exécuter ses décisions ;
7. Informer le juge en cas de surendettement.

Article 20

Délégation de la gestion

Le conseil d'administration peut déléguer tout ou partie de la gestion à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs) conformément au règlement d'organisation.

Article 21

Représentation de la société

Le conseil d'administration fixe le mode de représentation de la société.

Il peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs, fondés de procuration, mandataires commerciaux).

Article 22

Décisions

Si le conseil d'administration se compose de plusieurs membres, la majorité de ceux-ci doit être présente pour qu'il puisse prendre des décisions ; ces décisions sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents.

Les décisions du conseil d'administration peuvent également être prises, à la majorité des voix des membres du conseil, sous la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition, à moins qu'un membre ne demande la discussion.

Article 23

Convocation – Procès-verbal

Le conseil d'administration siège aussi souvent que les affaires l'exigent, sur convocation de son président.



Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont consignées dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

L'ORGANE DE REVISION

Article 24

Nomination - qualité

L'assemblée générale désigne chaque année un réviseur dont les attributions sont celles prévues par la loi. Il doit être inscrit au registre du commerce. La durée de son mandat est d'un an.

Le réviseur doit avoir les qualifications nécessaires à l'accomplissement de sa tâche auprès de la société.

Le réviseur doit être indépendant du conseil d'administration et d'un éventuel actionnaire disposant de la majorité des voix.

Le réviseur doit être présent à l'assemblée générale ordinaire sauf si celle-ci l'en dispense par une décision unanime.

TITRE IV

Comptabilité – Bénéfice

Article 25

Exercices comptables

Les exercices comptables sont annuels ; la date de clôture des comptes est déterminée par le Conseil d'administration.

Article 26

Comptes annuels

Les comptes annuels comprenant le compte de profits et pertes, le bilan et l'annexe sont établis en conformité des dispositions du Code des obligations.

Article 27

Affectation du bénéfice

L'assemblée générale décide de l'affectation du bénéfice ressortant des comptes, sans préjudice des versements obligatoires au fonds de réserve légal tels qu'ils sont prévus par l'article 671 du Code des obligations.

TITRE V

Article 28

Publications



Les publications de la société sont valablement faites par insertion dans la Feuille officielle suisse du commerce.

TITRE VI

Article 29

Dissolution

Si l'assemblée générale décide la dissolution de la société, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée ne désigne d'autres liquidateurs.

L'actif restant après le paiement des dettes sociales est affecté au remboursement des actions à concurrence de leur valeur nominale ; le solde éventuel est mis à la disposition de l'assemblée générale, qui décide de son affectation.

TITRE VII

Article 30

For

Les contestations entre les actionnaires et la société ou ses organes et les contestations entre les actionnaires eux-mêmes en raison des affaires de la société sont soumis au juge du siège de la société.

Nyon, le



Annexe 3

CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

DISTINCT ET PERMANENT

DEVANT CHARLES-EDOUARD HENRIOD, NOTAIRE à
Nyon pour le canton de Vaud, _____

se présentent : _____

d'une part : _____

la COMMUNE DE BASSINS, ici représentée par M. Didier
Lohri, syndic, et Mme Monique Noïrot, secrétaire municipale, lesquels justifient de leurs
pouvoirs par la production au notaire soussigné des pièces suivantes, qui demeureront
annexées à la minute du présent acte, après avoir été lues aux comparants : _____

- un extrait du procès-verbal du Conseil communal de Bassins du deux mille cinq, _____
- une autorisation de M. le Préfet du district de Nyon dudeux mille cinq, _____

ci-après désignée « le superficiant ou la Commune », _____

et d'autre part : _____

PISCINE DE BASSINS SA, société anonyme dont le siège est à
Bassins, représentée par Antoine Hubert, à Genève, en vertu d'une procuration du
..... deux mille cinq qui demeurera annexée à la minute du présent acte, _____

ci-après désignée « le superficiaire », _____

Les comparantes conviennent de ce qui suit : _____

La commune de Bassins déclare constituer en faveur de Piscine de
Bassins SA, qui déclare accepter, une servitude personnelle de _____

DROIT DE SUPERFICIE _____

sur les parcelles désignées comme suit au registre foncier, fonds servants : _____

PROPRIETE	Propriété individuelle Bassins la Commune, Bassins
ÉTAT DESCRIPTIF	Commune : 224 Bassins N° d'immeuble : 528 Adresse : La Fontaine N° plan : 8 Surface : 1'891 m2, Mutation : 24.06.2005 2005/2992/0, Cadastration

Genre de culture :	Accès, place privée, 905 m2 Jardin, 429 m2
Bâtiment (s):	Bâtiment, No ECA 1, 346 m2 Habitation, No ECA 2, 118 m2 Bâtiment « B1002 », 5 m2 Bâtiment public, No ECA 659 a, 88 m2, surface totale 758 m2 (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, No ECA 659 c, surface totale 2 m2 (souterraine) Bâtiment, No ECA 659 d, surface totale 2 m2 (souterraine) Bâtiment, No ECA 659 e, surface totale 4 m2 (souterraine)
Estimation fiscale :	Fr. 80'000.--, 2005

Etat des droits et des charges _____

Annotation _____

Suppression du droit de préemption légal (DDP Superficie), ID. 2000/000629 _____

Servitude passive _____

DDP Superficie au 31 décembre 2076, ID. 2000/000298 _____

PROPRIETE	Propriété individuelle Bassins la Commune, Bassins
ÉTAT DESCRIPTIF	Commune : 224 Bassins N° d'immeuble : 529 Adresse : La Fontaine N° plan : 8 Surface : 3'573 m2, Mutation : 16.09.2003 2003/4480/0, Cadastration 24.06.2005 2005/2992/0, Cadastration Genre de culture : Accès, place privée, 1'600 m2 Jardin, 1'457 m2 Bâtiment (s) : Bâtiment, No ECA 552 a, 15 m2 Bâtiment public, No ECA 659 a, 492 m2 surface totale 758 m2 (sur plusieurs immeubles) Bâtiment, No ECA 659 b, 63 m2, (souterraine)



Bâtiment, No ECA 552 b c, 9 m2
Estimation fiscale :

Etat des droits et des charges

Servitudes passives

Canalisation (s) d'eau, en faveur de Bassins la Commune, Bassins, ID. 2003/003906

DDP Superficie, en faveur de Société anonyme Swisscom Immeubles SA, Berne, ID. 2003/003907

Passage, pour véhicules agricoles, ID. 2003/003909

PROPRIETE	Propriété individuelle Bassins la Commune, Bassins
ÉTAT DESCRIPTIF	Commune : 224 Bassins
	N° d'immeuble : 530
	Adresse : La Fontaine
	N° plan : 8
	Surface : 3'115 m2,
	Mutation : 24.06.2005 2005/2992/0, Cadastration
	Genre de culture : Accès, place privée, 205 m2
	Jardin, 2'732 m2
	Bâtiment (s) : Bâtiment public, No ECA 659 a, 178 m2
	surface totale 758 m2 (sur plusieurs immeubles)
	Estimation fiscale :

Etat des droits et des charges

Servitude passive

Canalisation (s) d'eau, en faveur de Bassins la Commune, Bassins, ID. 2003/003906

Le droit de superficie est concédé aux conditions suivantes :

I. Durée du droit de superficie

Le droit de superficie est constitué pour une durée de cinquante (50) ans à compter de son inscription au registre foncier.

Il s'éteindra donc de plein droit le deux mille cinquante-cinq.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire deux ans avant l'échéance, la Commune s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Conformément à l'article sept cent septante-neuf, lettre l) du Code



Civil Suisse, aucune garantie n'est donnée à l'avance par la Commune au sujet de la prolongation du présent droit de superficie.

En cas de prolongation, la Commune pourra fixer de nouvelles conditions pour le présent droit de superficie.

II. Cessibilité

Le droit de superficie objet des présentes est cessible et transmissible.

La Commune pourra s'opposer valablement à toute cession dans un délai de deux mois dès réception de l'avis :

a) si l'acquéreur n'est pas solvable,

b) si l'acquéreur a déjà donné lieu à un litige au sujet d'un droit de superficie,

c) si l'acquéreur ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou ceux passés en complément aux présentes.

Les dispositions prévues sous lettres a) à c) ci-dessus sont également applicables en cas de transfert par succession pour cause de mort.

Si la Commune n'autorise pas la cession ou le transfert pour cause de mort, le superficiaire ou ses héritiers pourront exiger que le tribunal arbitral prévu à l'article XIII (treize) du présent acte décide si l'une des conditions ci-dessus énumérées est bien réalisée.

Les actes de cession et de transfert juridique du droit de superficie seront soumis à la Commune pour approbation. Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire du droit de superficie.

III. Immatriculation au registre foncier

En application des articles sept cent septante-neuf, troisième alinéa, et neuf cent quarante-trois du Code civil suisse, les comparants requièrent de M. le Conservateur du registre foncier de Nyon l'immatriculation comme immeuble de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Cet immeuble est désigné comme suit sur le tableau de mutation et le plan de fractionnement établis par les géomètres officiels Bernard Schenk et Jean-François Rolle, à Nyon, en date du vingt-sept mai deux mille cinq, documents qui seront produits au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte :

ÉTAT DESCRIPTIF	Commune : 224 Bassins
	N° d'immeuble : (948)
	Adresse : Rue de l'Ancienne Scierie no 2
	N° plan : 8
	Surface : 7'128 m2



Genre de nature : Jardin, 16 m2, No ad'hoc 1
 Jardin, 1'457
 Jardin, 2'732
 Accès, place privée, 336 m2, No ad'hoc 2
 Accès, place privée, 1'600 m2
 Accès, place privée, 205 m2

Bâtiment (s) : Bâtiment, No ECA 552 a, 15 m2
 Bâtiment, No ECA 552 b, 9 m2
 Bâtiment public, No ECA 659 a, 758 m2
 Bâtiment souterrain, No ECA 659 b de 63 m2
 Bâtiment souterrain, No ECA 659 c de 2 m2
 Bâtiment souterrain, No ECA 659 d de 2 m2
 Bâtiment souterrain, No ECA 659 e de 4 m2

Estimation fiscale : en révision

IV. Objet du droit

Le droit de superficie a pour objet le terrain de sept mille cent vingt-huit mètres carrés (7'128 m2) désigné ci-dessus.

V. Constructions autorisées

Sur la surface grevée du droit de superficie, le superficiaire a le droit, en vertu du droit de superficie qui lui est accordé :

- de construire, puis de maintenir, pendant toute la durée du droit de superficie des bâtiments conformes au règlement communal sur la police des constructions de Bassins,
- d'aménager et d'utiliser les surfaces non construites à son gré, conformément au règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire et au code rural,
- de maintenir les constructions édifiées en parfait état pendant toute la durée du droit de superficie.

VI. Conditions du transfert de propriété

En raison de la constitution du droit de superficie, le terrain et les constructions deviennent juridiquement propriété du superficiaire.

Les clauses et conditions de ce transfert de propriété sont les suivantes :

1. L'immeuble est immatriculé au chapitre du superficiaire dans l'état où il se trouve actuellement, état que le superficiaire déclare connaître, libre de bail, de tout occupant et de gage immobilier et sans garantie quelconque du chef de défauts éventuels.

2. Le superficiaire certifie avoir satisfait, préalablement à la signature des présentes, à toutes les obligations de droit public ou privé échues susceptibles



d'être garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble objet du droit de superficie ; il s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'une telle garantie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct et permanent, notamment de toutes dettes fiscales non encore échues.

3. L'immeuble est assujéti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et valables sans inscription au registre foncier, notamment à celles qui résultent des lois sur les constructions et l'aménagement du territoire, sur les routes, sur la protection des eaux et plus particulièrement du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Bassins.

Le superficiaire confirme avoir été renseigné par le notaire soussigné sur la portée des dispositions précitées.

4. La prise de possession, l'entrée en jouissance et le transfert des risques ont lieu au moment de la signature du présent acte.

5. La prise de possession, l'entrée en jouissance et le transfert des risques ont lieu au moment de la signature du présent acte.

6. Le prix auquel le droit de superficie est concédé est fixé pour toutes choses à :

QUATRE MILLIONS CENT MILLE FRANCS

(Fr. 4'100'000.--),

sans aucune autre prestation.

Il est payé en totalité en cet instant par un virement de ce montant opéré valeur ce jour sur le compte U 0408.14.88, clearing 767, rubrique Henriod et Visinand, de l'Association des Notaires Vaudois à la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne.

Le superficiaire en donne quittance, sous réserve de bonification de ce montant sur son compte.

Ce prix de vente correspond à la valeur actuelle des constructions édifiées sur le terrain objet du droit de superficie.

VII. Obligation du superficiaire - Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- a) à ne pas changer l'affectation de la construction édifiée sur le présent droit de superficie, sans l'autorisation de la Commune,
- b) entretenir convenablement la construction, les parties intégrantes et les aménagements extérieurs,
- c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article X (dix) ci-dessous,
- d) de ne pas constituer sur le droit de superficie objet des présentes un droit de superficie à titre secondaire.



En cas de violation par le superficiaire des obligations lui incombant en vertu des dispositions de la présente convention, notamment celles stipulées sous les lettres a) à d) ci-dessus, la Commune aura la faculté de provoquer le retour anticipé de la construction moyennant :

- notification au superficiaire, sous pli recommandé, d'une mise en demeure lui enjoignant de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de trois mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de cette mise en demeure,
- notification au superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non-observation de la mise en demeure précitée, que le retour anticipé de la construction aura lieu dans le délai d'un an.

Si la Commune exerce son droit de retour anticipé, elle versera au superficiaire l'indemnité équitable pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes prévue à l'article sept cent septante-neuf lettre g) du Code Civil Suisse. Toutefois, cette indemnité équitable sera diminuée de trois quarts pour cent (3/4 %) par année dès la constitution du présent droit de superficie, soit dès le deux mille cinq. Cependant, la diminution ne pourra pas être supérieure à cinquante pour cent (50%) de l'indemnité équitable.

Exemple :

- durée du droit de superficie au moment de l'exercice du droit de retour anticipé : 35 ans
- indemnité équitable fixée : deux millions de francs (Fr. 2'000'000.--)
- diminution : 26,25 % de l'indemnité fixée
- montant à payer par la Commune au superficiaire : la différence, soit un million quatre cent septante-cinq mille francs (Fr. 1'475'000.--)

Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article XIII (treize) ci-après. Conformément à la loi, le tribunal arbitral pourra réduire l'indemnité en fonction de la faute du superficiaire.

Si le superficiaire tombe en faillite, la Commune aura également la faculté de provoquer, avec l'accord de la masse en faillite, le retour anticipé de la construction moyennant le versement de l'indemnité prévue au présent article.

Le droit de superficie ne sera transféré à la Commune que si l'indemnité a été versée ou garantie.

VIII. Retour de la construction en cas d'extinction du droit de superficie à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, soit par refus du propriétaire du sol, soit par refus du superficiaire, la Commune de Bassins deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la

servitude au registre foncier (article sept cent septante-neuf, lettre c) du Code Civil Suisse).

En contrepartie, conformément à l'article sept cent septante-neuf, lettre d) du Code Civil Suisse, la Commune de Bassins versera au superficiaire, dans le délai d'une année, une indemnité équitable qui constitue cependant pour les créanciers en faveur desquels le droit du superficic était grevé de gage, une garantie pour le solde de leur créance, et qui ne peut pas être versée au superficiaire sans leur consentement.

Toutefois, cette indemnité équitable sera diminuée de trois quarts pour cent (3/4 %) par année dès la constitution du présent droit de superficie, soit dès le deux mille cinq. Cependant, la diminution ne pourra pas être supérieure à cinquante pour cent (50%) de l'indemnité équitable.

Exemple :

- durée du droit de superficie au moment de l'exercice du droit de retour anticipé : 35 ans
- indemnité équitable fixée : deux millions de francs (Fr. 2'000'000.--)
- diminution : 26,25 % de l'indemnité fixée
- montant à payer par la Commune au superficiaire : la différence, soit un million quatre cent septante-cinq mille francs (Fr. 1'475'000.--)

Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article XIII (treize) ci-après.

IX. Droit de préemption

Le droit de préemption du propriétaire du sol et du superficiaire prévu par l'article six cent huitante-deux alinéa deux du Code Civil Suisse est maintenu. Par conséquent, le superficiaire devra notifier toute vente avec ses conditions à la Commune, laquelle devra communiquer sa détermination dans un délai maximum de trois mois. De même, la Commune devra notifier toute vente au superficiaire avec ses conditions. Ce dernier devra également communiquer sa détermination dans un délai de trois mois au maximum.

X. Redevance

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire paiera à la Commune une redevance annuelle payable à l'avance le premier janvier de chaque année. En cas de retard dans le paiement de la redevance annuelle, un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera perçu dès l'échéance par la Commune.

Cette redevance est fixée à deux francs (Fr. 2.--) par mètre carré, valeur deux mille cinq, soit une redevance annuelle de base de quatorze mille trois cent seize francs (Fr. 14'316.--) pour sept mille cent vingt-huit mètres carrés (7'128 m²).

Cette redevance pourra être indexée par le superficiaire tous les cinq ans sur la base de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation de l'OFIAMI ou



de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui du mois précédant la signature du présent acte constitutif de droit de superficie.

S'il entend se prévaloir de ce droit, le superficiaire devra notifier cette hausse au superficiaire, sous pli LSI, pour le début de chaque période de cinq ans depuis la date de la constitution du droit de superficie, en observant un délai de préavis de deux mois.

Cette indexation sera opérée en comparant l'indice du mois précédant l'échéance d'un délai de cinq ans à compter de la constitution du droit de superficie à l'indice de référence et en appliquant à la redevance de base la variation de l'indice exprimée en pour cent.

En aucun cas, la redevance annuelle ne pourra être inférieure à quatorze mille trois cent seize francs (Fr. 14'316.--).

Les parties conviennent également qu'à défaut de notification de cette hausse par le superficiaire, selon les échéances et les modalités fixées ci-dessus, la redevance demeurera inchangée pour la nouvelle période de cinq ans.

Cette redevance pourra être garantie conformément à l'article sept cent septante-neuf lettre i) du Code Civil Suisse par une hypothèque légale grevant le droit de superficie que le propriétaire du sol peut faire inscrire à son profit en tout temps pour trois annuités au maximum, sans préjudice des autres moyens légaux prévus par la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite. Le superficiaire renonce, en cas de contestation, à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la redevance du droit de superficie. Toute compensation avec ladite redevance est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice d'une créance fondée sur un titre exécutoire.

XI. Relations avec les tiers

Le superficiaire assume seul, à l'entière décharge du propriétaire du sol, toutes les obligations de droit privé ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la ou des constructions édifiées sur le présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires.

Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre du Code Civil Suisse.

XII. Droit de contrôle

La Commune se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

Elle avertira le superficiaire par écrit dix jours à l'avance au moins, l'inspection ayant lieu pendant les heures ouvrables de travail.

XIII. Clause d'arbitrage

Tous les litiges entre parties au sujet de l'interprétation et de



l'exécution de la présente convention, ainsi qu'au sujet de l'exercice du droit de superficie seront tranchés par un tribunal arbitral.

Les parties s'efforceront d'abord de s'entendre sur la désignation d'un arbitre unique. A défaut d'entente entre parties et sur mise en demeure par l'une ou l'autre des parties, un tribunal arbitral de trois (3) membres sera constitué. Les parties désigneront chacune leur arbitre; ceux-ci désigneront à leur tour un tiers arbitre qui présidera le tribunal.

A défaut de désignation par l'une des parties de son arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, il sera procédé conformément au concordat sur l'arbitrage.

Dans la mesure où la loi ou la jurisprudence le permet, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires.

Le for de l'arbitrage sera à Bassins.

XIV. Contributions diverses

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison des ouvrages objet du droit de superficie seront à la charge du superficiaire.

XV. Servitude à constituer

Le superficiaire et la Commune s'engagent réciproquement, pour autant que de besoin, à constituer toutes les servitudes nécessaires au bon usage des bâtiments édifiés sur le présent droit de superficie.

XVI. Annotation des clauses spéciales relatives aux indemnités

de retour

Les clauses mentionnées sous chiffres VII et VIII feront l'objet d'une annotation au registre foncier.

XVII. Autres dispositions

Pour les autres cas non prévus dans le présent acte, les dispositions du Code Civil Suisse font règle.

XVIII. LFAIE

Le superficiaire certifie et garantit :

- que les constructions objet du droit de superficie sont destinées à l'exercice d'une activité économique et lui serviront ainsi d'établissement stable,
- que l'emprise au sol des dites constructions et des aménagements extérieurs (places de parc, accès et autres) est supérieure aux deux tiers (2/3) de la surface objet du droit de superficie,
- qu'aucune habitation ne sera érigée sur ladite parcelle,

En conséquence, la constitution du présent droit de superficie n'est pas subordonnée à l'obtention d'une autorisation, au sens des dispositions de la loi fédérale du seize décembre mil neuf cent huitante-trois sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à



l'étranger (article deux alinéa deux lettre a). _____

IX. Prorogation de for _____

Le superficiaire fait élection de domicile attributif de for et de
juridiction au Greffe du Tribunal d'Arrondissement de la Côte, à Nyon. _____

XX. Frais _____

Les frais de la présente convention, les émoluments du registre
foncier, tous les frais en relation avec la constitution, la prolongation ou l'extinction du droit
de superficie, ainsi que les droits de mutation seront à la charge du superficiaire. _____

Réquisitions pour le registre foncier _____

Servitude de superficie avec immatriculation comme droit distinct
et permanent _____

Annotation : conditions spéciales du droit de retour _____

DONT ACTE lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et
le signent avec lui, séance tenante, à Nyon, ce deux mille cinq. _____