COMMUNE DE MONTREUX

Préavis No 31/2022

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la réalisation et l'exploitation d'un réseau thermique, par une société anonyme à créer et le financement des études nécessaires aux travaux d'aménagement en relation avec la mise en place du système de canalisation du réseau thermique.

Date et lieu proposés pour la séance de commission :

le mercredi 21 septembre 2022 à 19 h 00

à la salle A de la Villa Mounsey, Rue du marché 8, à Montreux

Table des matières

1 Objet du préavis 2
2 Préambule 2
2.1 Objectifs du projet de réseau thermique 2
2.2 Historique des préavis et décisions 3
2.3 Politique énergie-climat 3
3 Spécificités techniques du réseau MontCAD 5
3.1 Design du réseau 5
3.2 Impact sur la consommation d'énergie 6
3.3 Prix de l'énergie 7
3.4 Obligation de raccordement 7
3.5 Projet "MontRénove" 8
4 Structure de gestion du réseau thermique 9
4.1 Choix du contracteur énergétique 9
4.2 Protection des intérêts de la Commune et des clients 10
4.3 Contrat de partenariat 10
4.4 Mise à disposition de la station du pompage du 2m2c 11
4.5 Compte d'attente 12
5 Travaux communaux à réaliser en coordination 13
5.1 Coordination des chantiers 13
5.2 Secteurs concernés par la première étape 13
5.3 Réaménagement des espaces publics 14
5.3.1 Secteur de Clarens 15
5.3.2 Secteur devant le Centre des Congrès 15
5.3.3 Secteur de la Grand-Rue 16
5.4 Planification des projets 16
5.5 Récapitulation des coûts 17
6 Conséquences financières 17
7 Développement durable 17
7.1 Social 17
7.2 Économique 18
7.3 Environnemental 18
8 Position de la Municipalité 19
9 Conclusions 20

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de concrétiser le projet d'un réseau thermique à distance, dans la continuité du préavis No 50/2016. Ainsi, il est proposé la création d'une société anonyme avec Romande Energie (RE) pour la réalisation, l'exploitation et la commercialisation d'un réseau thermique (chaud et froid) sur une partie du territoire de la commune de Montreux.

À cet effet, la mise à disposition, via un droit distinct et permanent (DDP), de la station de pompage du centre des congrès et d'exposition est sollicitée, ceci afin de financer l'entrée de la Commune dans le capital de la société anonyme, via l'achat d'actions privilégiées, afin de bénéficier d'un droit de vote de 30 %.

Il est aussi demandé de régulariser un compte d'attente, d'un montant de CHF 47'000.-, nécessaire à l'adjudication de deux mandats spécialisés qui ont permis la finalisation du dossier de mise en appel d'offres.

Enfin, il est sollicité l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 180'000.- au maximum pour des études relatives aux travaux et aménagements futurs sur le domaine public à réaliser lors du déploiement du réseau thermique.

2 Préambule

2.1 Objectifs du projet de réseau thermique

En 2009, le Conseil communal a validé la création d'un poste de Délégué à l'énergie et la réalisation d'un Plan Directeur Communal des énergies (PDCen).

Ce document, réalisé en fonction des consommations territoriales de 2010 et orienté sur les objectifs de la société à 2'000 watts, a révélé que l'énergie consacrée pour le chauffage et le refroidissement des immeubles du territoire (environ 353 GWh) était composée à 96 % par des énergies fossiles (43 % mazout et 53 % gaz). Sur la base de ce constat et afin de pouvoir combattre cette très forte dépendance aux énergies fossiles émettrices de CO_2, il était proposé, dans les grands projets du PDCen, de réaliser un réseau de chauffage - voire même de rafraîchissement - à distance alimenté par des énergies renouvelables. Il s'agit du moyen le plus efficace pour proposer à nos concitoyennes et concitoyens, une alternative crédible, à large échelle, aux énergies fossiles.

Ce réseau thermique devrait, dans sa première phase (utilisation de la centrale de pompage du 2m2c), fournir environ 10 % de notre consommation énergétique pour le chauffage, soit environ 35 GWh d'énergie renouvelable. Dans un deuxième temps, en fonction de la situation, l'extension de ce réseau nécessiterait la construction d'une seconde centrale, qui permettrait a minima de doubler ce chiffre, voire de l'augmenter considérablement selon les circonstances et la demande.

Afin de réaliser ce réseau, une procédure d'appel d'offres a été engagée, conformément à la législation sur les marchés publics ; elle avait un cahier des charges permettant de protéger les intérêts des consommateurs (voir point 3.1) tout en ayant des objectifs climatiques ambitieux.

2.2 Historique des préavis et décisions

En 2012, le Conseil communal a validé le préavis No 17/2012 relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 126'000.- au maximum destiné à la réalisation d'un Plan Directeur Communal des énergies (PDCen). Au printemps 2015, ce PDCen a été validé par la Municipalité, qui a décidé d'en faire pour l'avenir le fil conducteur de la réalisation de sa politique énergétique territoriale.

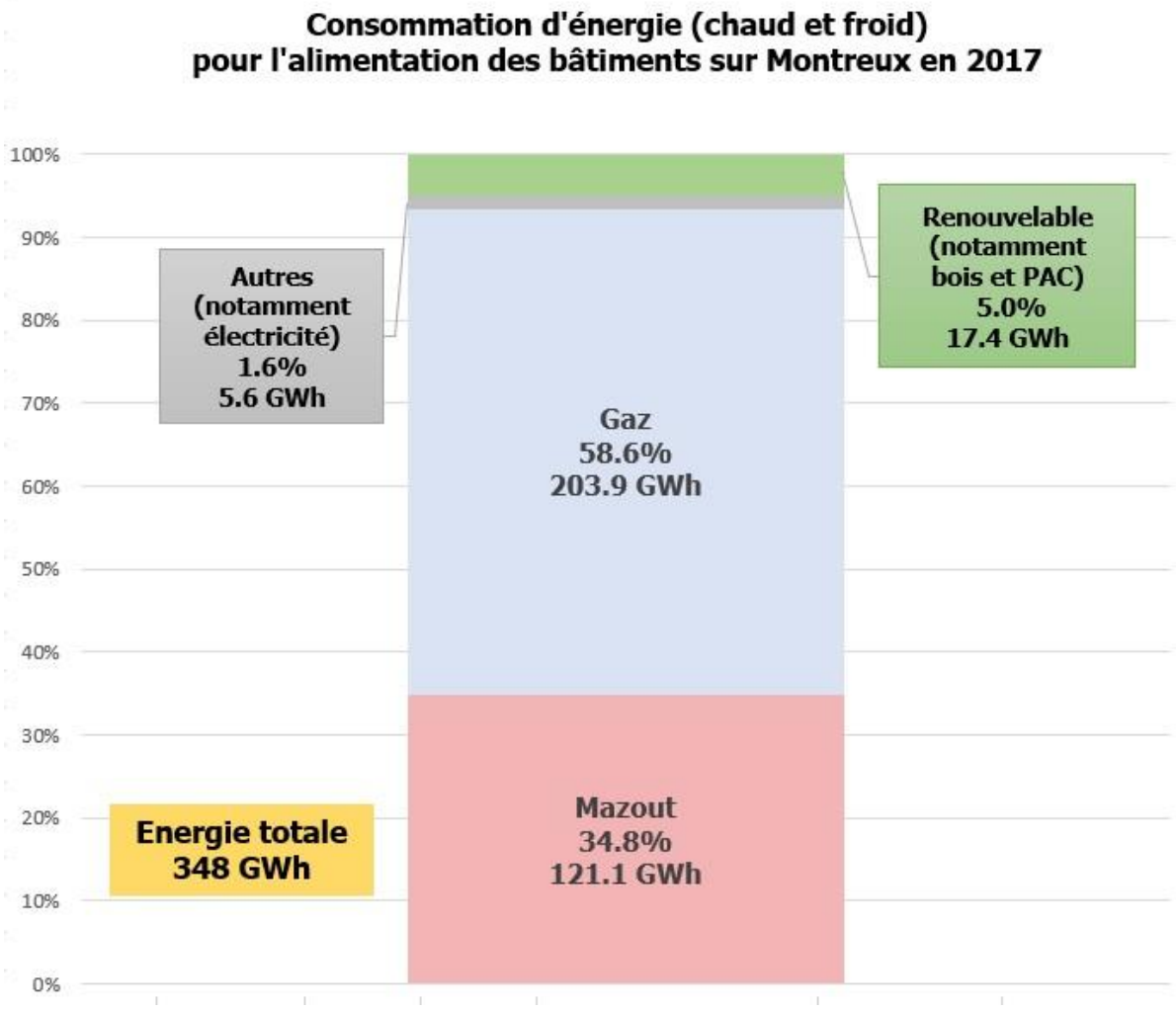
En 2016, le Conseil communal a accepté le préavis No 50/2016 relatif à l'octroi d'un crédit de CHF 120'000.- au maximum, sous déduction des subventions à recevoir, destiné à la réalisation d'études concernant la faisabilité d'un chauffage à distance sur Clarens, le développement d'un concept de chauffage à distance sur Montreux et Clarens, ainsi que l'élaboration d'un cahier des charges permettant un appel d'offres à *contracting* énergétique pour sa réalisation.

Au printemps 2021, la Municipalité a validé le choix de l'entreprise qui a remporté l'appel d'offres et s'est déterminée quant au rôle de la Commune dans ce projet. Une phase de clarification du contrat de partenariat et des autres documents contractuels a alors débuté pour aboutir au dépôt de ce préavis.

2.3 Politique énergie-climat

Le PDCen montreusien a été calqué sur les visions de la politique énergétique suisse et son actualité. Il prévoyait, notamment, des paliers d'abaissement progressifs des rejets de CO_2, avec des objectifs en 2020, 2035 et 2050. Toutefois, la dégradation de notre environnement et du climat a contraint les États, dont notre pays, à accélérer leur programme d'abaissement de ces objectifs. La Suisse s'est engagée le 6 octobre 2017, en signant l'accord de Paris pour le climat, à réduire d'ici à 2030 ses émissions de gaz à effet de serre de 50 % par rapport au niveau de 1990. Notre pays doit ainsi faire des efforts considérables pour réduire les émissions produites sur son territoire, afin de préserver au maximum la qualité de vie de ses habitantes et habitants pour le futur. Le PDCen devra donc être prochainement mis à jour en fonction de ces nouvelles données.

Pour Montreux, la consommation d'énergie finale dédiée au chauffage et au refroidissement des bâtiments équivalait en 2017 (date du dernier bilan énergétique territorial) à environ 348'000 MWh, soit une consommation équivalente à environ 34'800'000 litres de mazout par année.



On constate que la consommation globale des bâtiments pour 2017 a baissé depuis 2010 (353 GWh). Elle est constituée à 95 % par des énergies fossiles (gaz 58.7 % - mazout 34.8 % - autres 1.5 %) et à 5 % seulement d'énergies renouvelables. En termes de rejets de gaz à effet de serre, cela équivaut à 84'343 tonnes de CO_2 pour l'année[1].

Enfin, l'épuisement des ressources fossiles et la dépendance en matière d'énergie envers les pays étrangers qui les produisent représentent un risque important pour notre pouvoir d'achat et notre niveau de vie en général. La guerre qui a éclaté en Ukraine a tragiquement mis en lumière et augmenté ces risques. A contrario, étant généralement locales, les sources de production d'énergies renouvelables renforcent l'indépendance du pays et consolident la sécurité énergétique nationale.

Le réseau thermique, dans sa première phase, devrait permettre d'abaisser de plus de 10'000 tonnes nos rejets de CO_2.

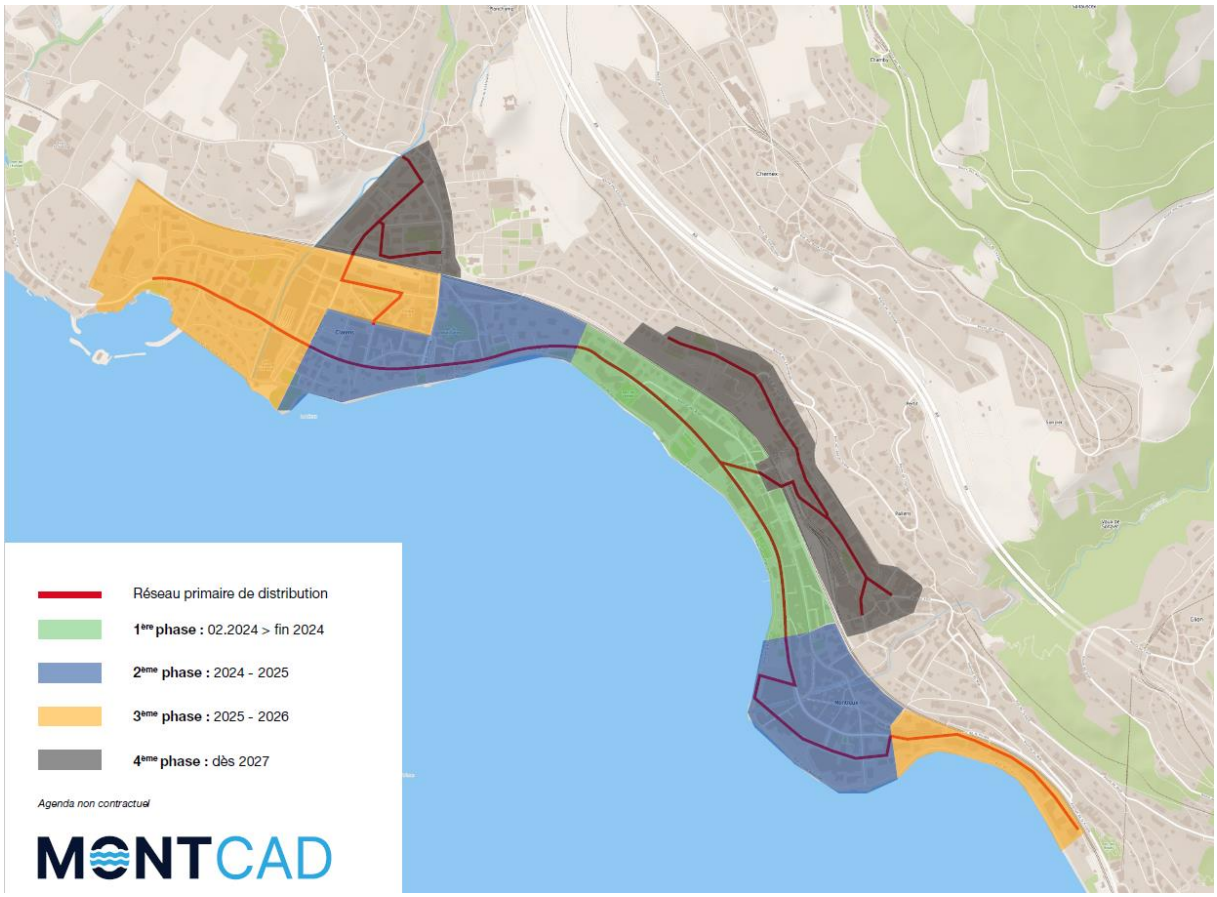
[1] Pour compenser une telle quantité en plantant des arbres, il faudrait planter plus de 8'000 hectares de forêt, soit plus de 5 fois la superficie de la forêt de notre Commune. La compensation ne serait effective que pendant la phase de croissance des arbres d'une telle nouvelle forêt, ceci sans compter les autres limites de telles solutions.

3 Spécificités techniques du réseau MontCAD

3.1 Design du réseau

MontCAD, grâce à réseau d'eau en basse température par une boucle d'anergie[2], proposera aux clients à la fois du chaud et du froid, en fonction de leurs besoins. Cette solution permettra d'optimiser le fonctionnement du réseau et sera surtout une offre très intéressante pour les grands consommateurs (hôtels, grands bâtiments administratifs, etc.) qui ont régulièrement besoin de rafraîchissement, mais qui ne dispose pas de solution durable pour ceci (à l'exception du 2m2c et du palace de Montreux déjà rafraichis par l'eau du lac).

La réalisation de MontCAD est prévue en plusieurs étapes. Une première étape partira de la station de pompage existante du 2m2c et sera déployée sur le secteur de la Grand'Rue. Ensuite, au fur et à mesure des possibilités et des opportunités, en coordination avec le Service des travaux publics, ce réseau sera agrandi selon les phases décrites par le plan ci-dessous.

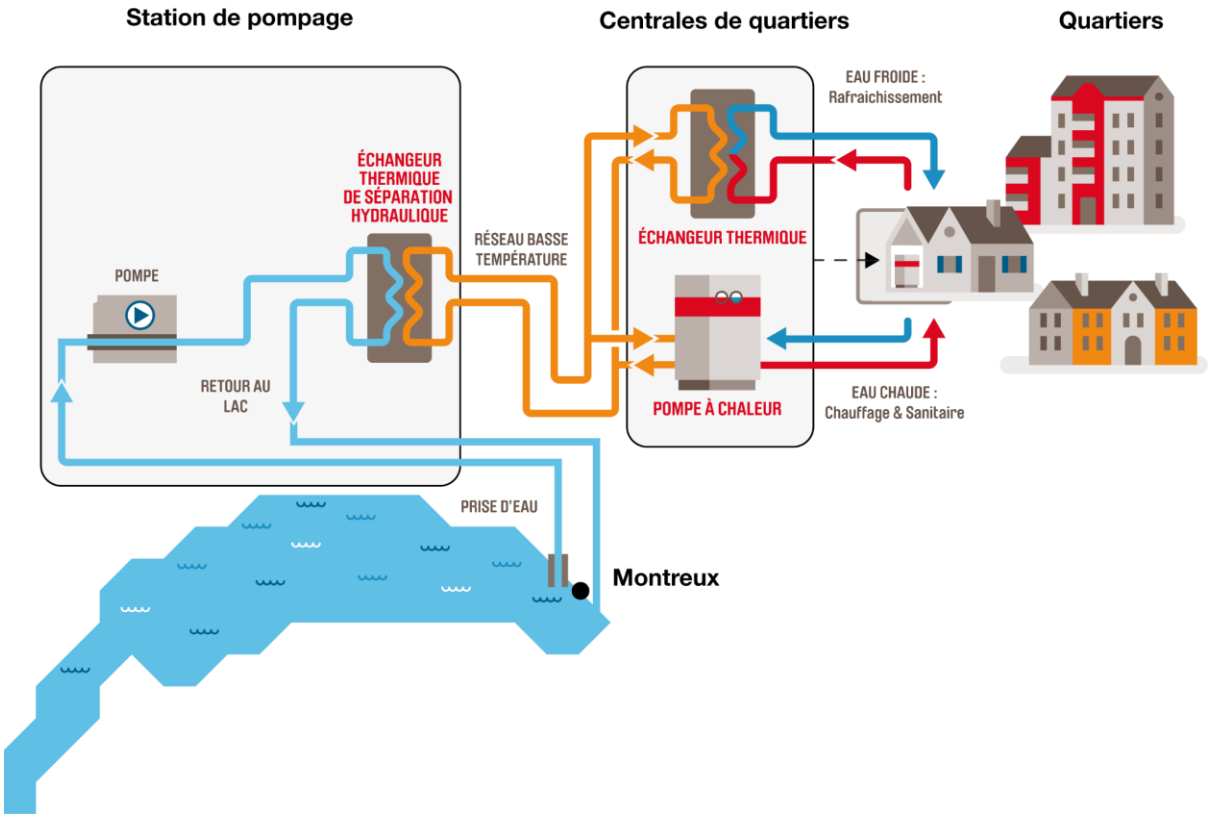


Une fois que le potentiel de valorisation de l'eau fournie par la station de pompage du Centre des congrès et d'expositions sera épuisé (soit parce qu'il ne sera plus possible techniquement de pomper plus d'eau soit parce que la limite de la concession de pompage accordée par le Canton, et renouvelée en 2021, aura été atteinte), une nouvelle station de pompage devra être construite pour permettre le développement des autres branches du réseau thermique. Compte tenu du potentiel très important du Léman, le réseau pourrait avoir d'autres interconnexions et, à long terme, couvrir une zone de distribution encore plus importante que celle illustrée. Ce développement est cependant prévu pour des quartiers proches du lac afin de limiter les contraintes liées à des différences d'altitude sur le réseau.

Le fonctionnement du réseau thermique MontCAD repose principalement sur la valorisation de l'énergie contenue dans l'eau du Lac Léman, mais aussi sur l'utilisation des rejets thermiques

[2] https://blog.romande-energie.ch/fr/comprendre-l-energie/154-l-anergie-un-echange-de-bons-procedes

(chauds ou froids) et des énergies renouvelables (notamment le solaire), que l'on pourrait valoriser sur l'aire de déploiement du réseau. Ainsi, pour produire du chaud, on puise dans la conduite distribuant l'eau la plus tempérée, et on la rejette ensuite dans le tuyau distribuant l'eau la plus froide et inversement.



Principe du système de fonctionnement du réseau MontCAD

Comme l'illustre l'image ci-dessus, l'énergie à basse température de l'eau du lac est récupérée grâce à un échangeur thermique et transmise à un réseau à distance connecté à des pompes à chaleur décentralisées. Celles-ci sont installées directement chez les clients ou dans des bâtiments voisins pour des centrales de quartier. Elles amplifient la chaleur livrée par le réseau d'anergie, grâce à un processus mécanique, alimenté par de l'électricité renouvelable, pour fournir du chauffage ou produire du froid. Afin de permettre progressivement le raccordement de nouveaux bâtiments, des réserves de puissance pourront être prévues, auxquelles s'ajouteront les effets bénéfiques des prévisibles assainissements énergétiques d'immeubles.

3.2 Impact sur la consommation d'énergie

Même si le réseau MontCAD permettra de réduire la consommation d'énergie fossile sur le territoire montreusien, son fonctionnement nécessitera une quantité non négligeable d'électricité, afin de faire circuler l'eau dans les conduites de distribution et de faire fonctionner les pompes à chaleur (PAC). Pour cette raison, il faudra s'attendre à une augmentation de la consommation électrique dans le bilan énergétique du territoire communal, actuellement de de l'ordre de 120 GWh (millions de kWh) par année. En plus de l'énergie puisée du Léman, il faut noter que l'électricité utilisée pour faire fonctionner le réseau sera produite avec des sources renouvelables.

Toutefois, grâce au coefficient de performance des PAC (cop), ce bilan restera positif, sachant que si, pour une unité d'énergie fossile on obtient une unité de chaleur, les PAC offrent un rendement bien meilleur, puisqu'elles proposent en moyenne trois unités de chaleur par unité d'électricité utilisée.

Il est à noter que le cahier des charges prévoyait la possibilité, pour le contracteur énergétique, de s'appuyer sur un faible appoint au gaz naturel, pour permettre une redondance en cas de panne et une réponse aux demandes de pointe, ainsi qu'aux demandes de températures trop importantes (immeubles très mal isolés avec un système de chauffage à haute température et production d'eau chaude importante). Ce recours au gaz est limité à hauteur de 10 % de la production énergétique annuelle du réseau. Si la proportion globale d'énergie produite par les énergies renouvelables est inférieure à 90 % en moyenne annuelle, le partenaire devra compenser cet écart par l'achat de certificats CO_2 en quantité équivalente.

Sans cet appoint de marge, plusieurs éléments de l'infrastructure devraient être surdimensionnés, notamment les pompes de l'eau du lac et des pompes à chaleur, ce qui péjorerait le bilan global du projet. Le but est évidemment de diminuer au maximum le recours au gaz, grâce au dimensionnement suffisant des pompes à chaleur et à une exploitation performante. Le taux de gaz utilisé dépendra également des conditions climatiques et, surtout, de l'assainissement des bâtiments.

3.3 Prix de l'énergie

Le projet MontCAD a été élaboré avec l'objectif de pouvoir proposer aux Montreusiennes et aux Montreusiens une énergie renouvelable au meilleur prix possible, afin de les encourager à utiliser cette possibilité. À cet effet, la Municipalité a adopté diverses mesures, comme la mise à disposition de la centrale de pompage du 2m2c, ou la non-perception de redevance pour l'utilisation du sol, pour le déploiement du réseau, comme elle le fait pour certaines autres énergies (par ex. électricité ou gaz).

De son côté, notre partenaire a aussi décidé de certaines mesures permettant un prix de l'énergie favorable aux utilisateurs, comme par exemple en limitant son taux de rendement sur son investissement ou en revoyant les prix de l'énergie à la baisse, si les bénéfices de la société devaient dépasser les attentes.

Compte tenu de cette volonté commune, le prix moyen de l'énergie de chauffage proposé aux clients montreusiens sera de 15.9 ct/kWh. Ce prix est tout à fait compétitif, comparé aux prix de l'énergie pratiqués actuellement pour les différentes solutions du marché. Il le sera d'autant plus, si l'on tient compte des futures augmentations tarifaires annoncées pour l'avenir par les distributeurs.

La Municipalité a pris le parti de ne pas proposer de tableau comparatif entre les diverses énergies, compte tenu de la complexité et de la volatilité des prix et de leurs nombreuses composantes (prix de l'énergie, taxe CO2, entretien et amortissement des installations techniques, coût pour le stockage, ramonage, etc.).

Toutefois, tenant compte du fait que ce prix concerne une solution renouvelable et clé en main, il est fort probable qu'il devrait intéresser une part importante de la clientèle montreusienne.

3.4 Obligation de raccordement

L'article 25 de La loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006 traite des installations de chauffage à distance et prévoit que les autorités publiques incitent les propriétaires de bâtiments à s'y connecter. Il prévoit même une obligation pour les bâtiments neufs ou dont l'installation de chauffage doit être transformée, pour autant que cela soit proportionnel (au

sens de l'article 6 de cette loi), à savoir que la mesure est techniquement réalisable et exploitable, « dans des limites économiquement supportables ».

En ce qui concerne MontCAD, avec au moins 90 % d'énergie renouvelable dans son bouquet énergétique, il entre clairement dans ces considérations. De plus, avec un prix de l'énergie plutôt favorable, on peut raisonnablement penser que bon nombre d'utilisateurs devraient se retrouver dans la catégorie de ce qui englobe "l'économiquement supportable".

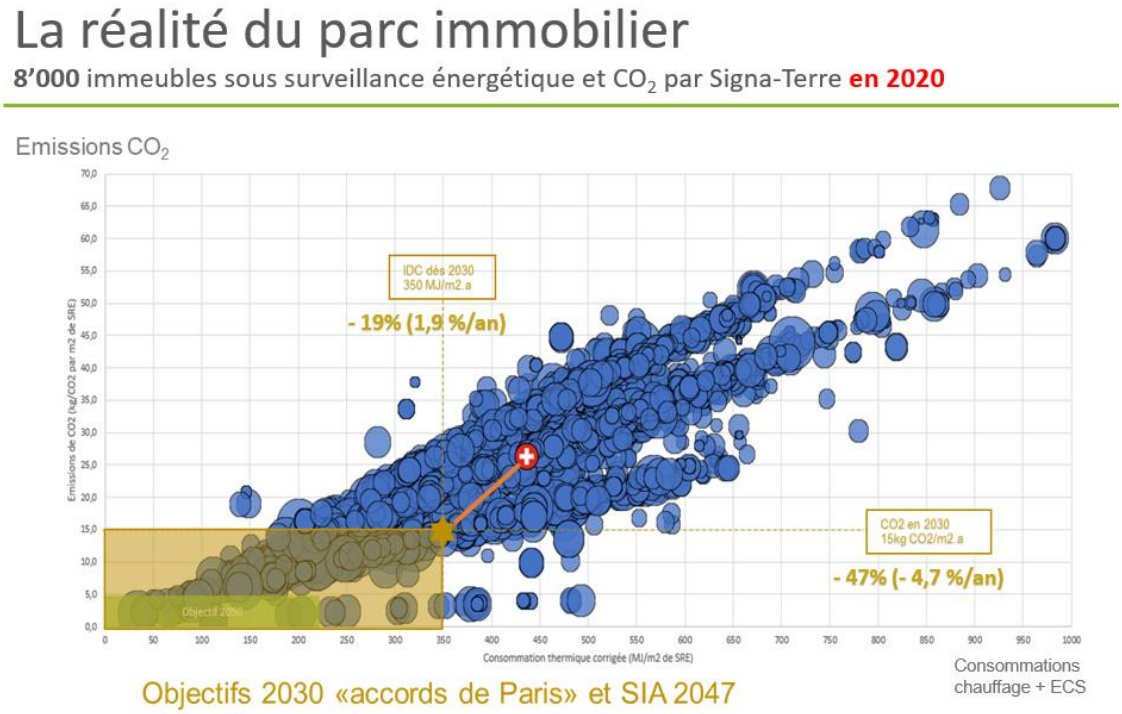
Considérant ce qui précède, il ne semble pour l'instant pas approprié à la Municipalité d'imposer aux propriétaires le raccordement au réseau MontCAD. Elle prévoit plutôt de laisser ceux-ci prendre en compte les différents avantages, y compris financiers, offerts par ce dernier, et de leur laisser le choix de se raccorder au réseau.

On précisera encore que MontCAD prévoit, dans sa stratégie commerciale, d'offrir aux propriétaires qui souscriront un raccordement des tarifs de lancement plus favorable encore, pendant les trois premières années du lancement de MontCAD. De plus, même si le réseau n'est pas encore présent dans le quartier de clients intéressés, MontCAD s'engagera à fournir des solutions de chauffage renouvelable provisoire, en attendant de pouvoir raccorder au réseau ces futurs clients.

3.5 Projet "MontRénove"

La réalisation d'un réseau de chauffage à distance employant des énergies renouvelables fait partie des trois grands projets du PDCen, qui devraient permettre à notre commune d'atteindre les objectifs énergétiques qu'elle s'est fixés. Un autre de ces grands projets consiste à augmenter le taux de rénovation du parc immobilier privé sur le territoire communal, afin de faire baisser la consommation d'énergie du territoire.

Actuellement le taux d'assainissement énergétique des immeubles sur le territoire communal est d'environ 1 % par an. Ce chiffre correspond environ au taux moyen de la Suisse. Ce rythme est trop faible pour atteindre les objectifs énergétiques que notre pays s'est fixés. Ce taux devrait être au minimum doublé.



Source: Signa-Terre, 2020

Sur le graphique ci-avant, qui représente un parc immobilier de 8'000 immeubles suisses, on peut avoir une bonne idée de la tâche qui nous incombe en termes d'assainissement énergétique des bâtiments, pour les prochaines années. En effet, au vu de la moyenne de la consommation énergétique et des rejets de CO_2 par m^2 de surface de référence énergétique chauffée (SRE), illustrée par le petit drapeau suisse, on constate que notre pays est encore assez éloigné des engagements qu'il a pris en signant les accords de Paris en 2017 (rectangle brun), ainsi que des objectifs qu'il s'est fixés pour 2050 (rectangle vert dans le rectangle brun).

Considérant que l'objectif de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments va dans le sens de la mise en place du réseau MontCAD, Romande Energie a prévu d'inclure, dans son offre, une participation au programme "Commune Rénove" (https://www.commune-renove.ch/) déjà en cours sur notre canton. Cette participation serait prise en charge par le budget de la démarche commerciale de MontCAD, pour ce qui a trait à 80 immeubles de l'ensemble du périmètre des phases 1 et 2 du projet.

Ce programme qui serait appelé "MontRénove" vise à soutenir la mise en œuvre de la stratégie énergétique communale, en parallèle au déploiement du réseau thermique de MontCAD. MontRénove s'appuie sur la méthodologie et la base des connaissances de "Commune Rénove" et implique une démarche collaborative avec les services de la Commune de Montreux. L'objectif est d'augmenter substantiellement le taux de rénovation énergétique des immeubles, en simplifiant, autant que faire se peut, les barrières administratives et en mobilisant les propriétaires immobiliers, en leur proposant un accompagnement technique et administratif pour l'assainissement de leurs biens. L'accompagnement des propriétaires dans leurs projets d'assainissement devrait, comme cela a déjà été fait dans d'autres communes, augmenter significativement ce taux.

4 Structure de gestion du réseau thermique

4.1 Choix du contracteur énergétique

L'étude, la réalisation puis l'exploitation d'un réseau thermique sont une entreprise conséquente, qui nécessite une infrastructure et des compétences qui sortent de l'ordinaire. De plus, l'investissement nécessaire à ce genre de réalisation se chiffre en dizaines de millions de francs. Notre commune ne disposant ni de Services industriels (qui auraient pu se charger de cette réalisation puis de son exploitation), ni d'un plafond d'endettement suffisant permettant d'assurer cet investissement, il a été jugé nécessaire d'avoir recours à une entreprise de *contracting* énergétique, qui se chargerait du financement, de l'élaboration, du déploiement, de l'entretien et de la gestion de ce futur réseau (voir préavis No 50/2016). Cette solution permet par ailleurs de mutualiser plusieurs de ces prestations lorsque l'entreprise gère d'autres réseaux similaires.

Afin de pouvoir sélectionner la meilleure offre possible, il a été nécessaire de réaliser un cahier des charges très complet concernant les exigences de ce marché. Celui-ci tenait compte des objectifs énergétiques de notre commune, ainsi que des exigences techniques, organisationnelles et de gouvernance d'entreprise. Un projet de contrat de partenariat public-privé était aussi inclus dans ces documents.

Au final, une procédure d'appel d'offres sélectives en deux tours a été réalisée, selon les lois sur les marchés publics. C'est l'entreprise Romande Energie qui a remporté le marché, celle-ci présentant le projet le plus avantageux.

4.2 Protection des intérêts de la Commune et des clients

La mise en place d'un réseau thermique utilisant des énergies renouvelables dans une commune est un acte important. Il démontre l'implication des autorités politiques dans la lutte contre le changement climatique et offre aux propriétaires (villas, d'immeubles, d'hôtels, etc.) la possibilité concrète de participer à l'effort collectif.

Malgré les avantages généraux évidents résumés ci-dessus pour notre politique énergétique et la sécurité de notre approvisionnement, pour que ce réseau soit un succès, il faut qu'il soit attractif pour les propriétaires des bâtiments concernés. Or, décider de connecter un bâtiment à un réseau à distance est un engagement sur la durée. Ainsi, en plus de conditions initiales de connexion intéressantes, l'exploitation du réseau doit également garantir une grande qualité des prestations et des conditions financières claires. Vu la durée de fonctionnement d'un tel réseau, au moins une cinquantaine d'années, et la durée de l'engagement contractuel des clients, l'exploitation de ce réseau représente pour notre commune une responsabilité importante envers les futurs clients.

La Municipalité l'a bien compris et c'est pour cela qu'elle propose de mettre en place une structure (voir notamment le point 4.3) qui lui permettra d'avoir un contrôle sur l'exploitation du réseau et sur les contrats de fourniture d'énergie qui lieront la SA avec ses clients (et donc notamment sur les prix de raccordement et de l'énergie).

L'idée de favoriser une certaine indépendance énergétique doit aussi passer par la considération de ne pas être totalement dépendant d'un fournisseur privé. En imposant la création d'une société anonyme dont la Commune fera partie, cette dernière aura un droit de regard grâce à des actions privilégiées. Cela permettra d'assurer sur la durée la volonté de conserver le meilleur rapport qualité-prix pour le citoyen consommateur, tout en préservant les intérêts de notre commune.

4.3 Contrat de partenariat

Afin de définir clairement les exigences de la Commune, ainsi que les droits et devoirs des partenaires, un projet de contrat de partenariat avait donc été intégré dans l'appel d'offres. De fait, selon les règles des marchés publics, les entreprises acceptent en y répondant les lignes directrices de ce contrat, sous peine de risquer de perdre le marché qui ne peut pas être renégocié fondamentalement. Ainsi, à la suite de la désignation du lauréat, une importante phase de négociation a eu lieu, pour consolider la structure générale du projet, le contenu du contrat de partenariat, tout en garantissant le respect de la procédure marchés publics et les exigences de la Commune. Formellement, ce contrat est de compétence de la Municipalité, mais il est mis en annexe, afin que votre autorité puisse en prendre connaissance et ainsi comprendre plus finement la structure mise en place et la manière dont la Municipalité, accompagnée de juristes spécialisés, a formalisé ses engagements et exigences.

Le contrat de partenariat (ci-après CP) prévoit la création d'une société anonyme (CP chapitre 4), dont le nom commercial est MontCAD, pour la réalisation, l'exploitation et la commercialisation de ce réseau thermique (notamment CP chapitre 10). Ce document explicite également l'ensemble des règles et exigences qui devront être respectées pendant la durée du projet (notamment CP chapitre 6). Le partenariat a été conçu de sorte que notre commune soit actionnaire minoritaire, mais avec un droit de regard et de décision suffisant pour pouvoir garantir un fonctionnement adéquat de la société (CP 4.2 et 4.3). Cette participation permettra à notre commune de faire partie intégrante de la suite du développement du projet, et de pouvoir prévenir d'éventuelles dérives qui pourraient l'affecter.

Ainsi le rôle de la Commune n'est pas de faire commerce de l'énergie, mais de garantir que le contracteur énergétique s'acquitte de sa tâche à la plus grande satisfaction des habitants de la commune et de ses clients.

Il est ainsi prévu que la Commune ne participe que très partiellement à l'investissement (CP 6.2), grâce à la mise à disposition de la station de pompage située dans le centre des congrès et d'exposition et son droit de pompage, accordé par le Canton (CP 3.2), voir point 5.2. Cet investissement permettra à la Commune de posséder des actions privilégiées lui assurant d'avoir 30 % des droits de vote (CP 4.2). De plus, la Commune ne prendra pas de risque financier (CP 3.2) et, en contrepartie, ne touchera pas de dividende sur les bénéfices de la vente d'énergie (CP 4.2).

Afin de garantir un prix qui soit le plus attractif possible pour les clients du futur réseau, Montreux ne facturera pas de taxe d'utilisation du sol (CP 5.2 et 11.1.1), comme elle le fait pour d'autres énergies de réseau.

Ce document prévoit des pénalités si le partenaire ne tient pas ses engagements en matière de délai ou de prestations (CP 12.2). Ce contrat prévoit encore, en cas de justes motifs, que la Commune puisse rompre ce partenariat et reprendre le réseau à son compte (CP 13.3 et 13.5.2). Si cela devait éventuellement se faire, ce serait probablement en retrouvant un nouveau partenaire pour l'accompagner dans cette entreprise. Il prévoit aussi une clause de résiliation anticipée 20 ans avant l'échéance convenue (CP 13.). La reprise du réseau et de ses actifs se ferait sur la base d'un calcul de la valeur de la société, selon la méthode fondée sur les flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow) sur la période restante de contrat (CP 13.5.3).

Cette participation est aussi une garantie supplémentaire pour la population en ce qui concerne la commercialisation de l'énergie. Elle permettra en effet de s'assurer que tous les clients du réseau sont traités sur une base égalitaire (CP 10.4.1), et que les prix de l'énergie qui sera vendue aux Montreusiennes et aux Montreusiens ne pourront pas faire l'objet de mesures spéculatives (CP 11.2.1). De manière concrète, le contrat de partenariat prévoit ainsi non seulement les règles de vente et de tarification de l'énergie pour les clients du réseau, mais aussi, en cas de défaillance, des règles relatives à la réduction du coût en faveur des clients (CP 10.6).

Notons encore que la Commune, mais cette fois en sa qualité de responsable du domaine public, pourra également valider ou refuser la planification des travaux prévus (CP 9.5 et 9.6). Cela permettra d'assurer une bonne coordination entre l'ensemble des chantiers, notamment pour éviter des fermetures de route trop bloquantes pour la circulation dans son ensemble. Ces enjeux sont développés ci-dessous.

Au final, ce contrat permettra de conserver, dans la durée, non seulement les idées et volontés, mais surtout nos exigences initiales.

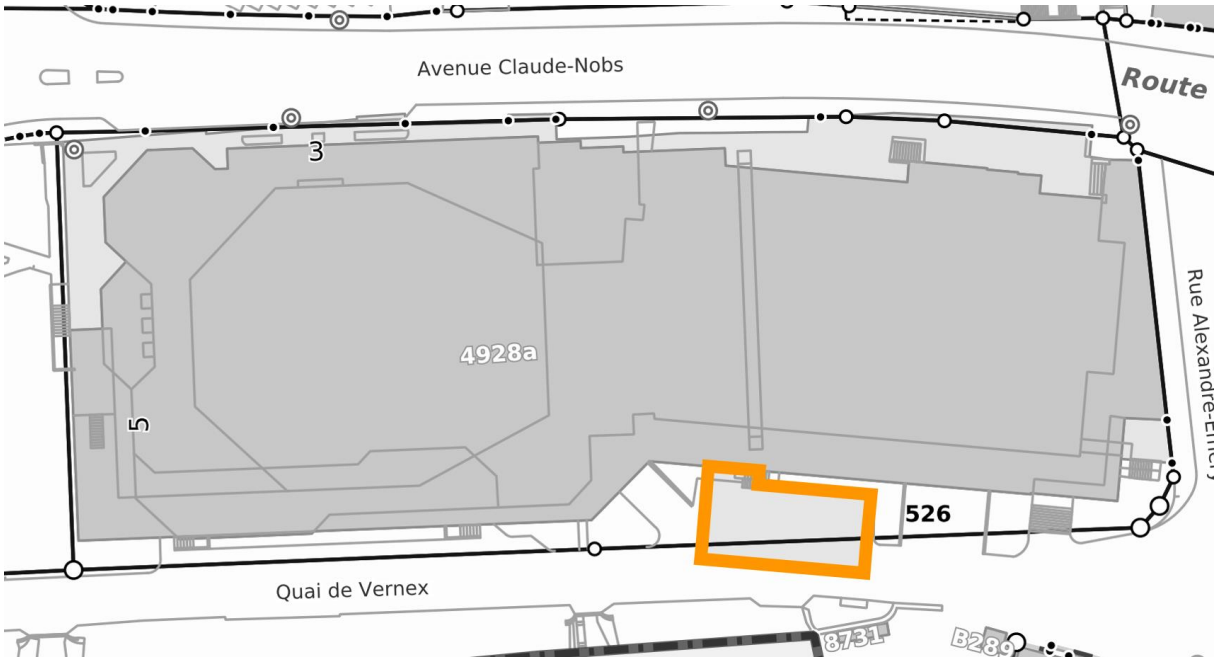
4.4 Mise à disposition de la station du pompage du 2m2c

Comme résumé ci-dessus, la Commune bénéficiera d'un droit de vote de 30 % dans la société anonyme à créer, grâce à des actions privilégiées. Pour cela, la Commune doit acheter ces actions. Afin de respecter la loi sur la constitution de sociétés, il a été prévu un montage financier prévoyant la mise à disposition, dans le cadre d'un "droit distinct et permanent" (DDP, parfois appelé "droit de superficie"), de la station de pompage existante au Centre des congrès et d'expositions.

Cet apport en nature permettra de réaliser notre participation financière d'entrée dans la société. Concrètement, il permettra l'achat de 300 actions à droit de vote privilégié, d'une valeur nominale de CHF 750.- chacune. L'autre avantage de ce DDP est qu'il évite de devoir construire une station de pompage dès la première phase, ce qui peut être non seulement très onéreux et donc influencer très négativement le prix final de l'énergie, mais qui pourrait aussi retarder le projet, le temps de trouver un emplacement adéquat à proximité directe des rives du Léman.

Le contrat de partenariat prévoit aussi un retour de la propriété de la station de pompage à la Commune, en cas de faillite ou de reprise par la commune de la société.

À la différence du contrat de partenariat, le contrat de DDP, qui figure en annexe, doit être accepté par votre Autorité. De plus, ce DDP impose de mettre en conformité, via une modification cadastrale, la parcelle du Centre des congrès et d'expositions, la station de pompage se trouvant actuellement partiellement sous le domaine public.



4.5 Compte d'attente

Ce partenariat est en soi facilement imaginable, mais sa réalisation s'est avérée toutefois relativement complexe à organiser. En effet, la recherche d'un partenaire était soumise aux règles des marchés publics. Les cahiers des charges administratifs et techniques devaient être non seulement cohérents, mais aussi suffisamment précis pour éviter des interprétations divergentes, afin de permettre une évaluation impartiale et justifiable et de diminuer ainsi tout risque de recours.

Le contrat de partenariat devait permettre de jeter les fondements d'une société anonyme, ne laissant que peu de place à des revendications ultérieures permettant au futur partenaire de tenter de renégocier sa participation à son avantage.

Afin de pouvoir réaliser la mise en place de ces travaux préparatoires, la Municipalité a pu profiter d'une excellente collaboration avec les services cantonaux, et notamment avec la Direction de l'énergie (DGE-DIREN) qui a d'emblée été intéressée par ce projet et qui en a même subventionné une partie. En effet, sur les CHF 120'000.- prévu au préavis No 50/2016, CHF 30'000.- ont été financés par le Canton et encore CHF 30'000.- l'ont été par la

Confédération, dans le cadre des subventions prévues pour les Cités de l'énergie GOLD. Toutefois, malgré l'aide apportée, il est rapidement apparu que la jurisprudence pour ce type de projet était pratiquement inexistante, et même avec l'appui de juristes du Canton, il a été nécessaire de trouver une aide extérieure.

La Municipalité s'est donc tournée vers un cabinet d'avocats recommandé par le Canton, afin d'obtenir les conseils nécessaires pour cette organisation. Cette collaboration a été mise en place parallèlement à celle instaurée avec le bureau d'études spécialisé, mandaté pour accompagner notre commune dans cette réalisation. Ce soutien a permis de mettre en place les stratégies et documents permettant de réaliser et finaliser l'appel d'offres en deux tours, puis de rédiger ensuite le présent préavis pour votre Conseil.

Ces aspects et ses retombées sur le projet n'étant pas connus lors de la mise en place du préavis No 50/2016, il n'ont pas pu être pris en considération dans le montage financier de celui-ci. La Municipalité a donc été contrainte d'engager un compte d'attente d'un montant de CHF 47'000.- pour couvrir ces dépenses supplémentaires non prévues, mais nécessaires à la poursuite du projet. Il est donc proposé de régulariser ce compte d'attente dans les conclusions au présent préavis.

5 Travaux communaux à réaliser en coordination

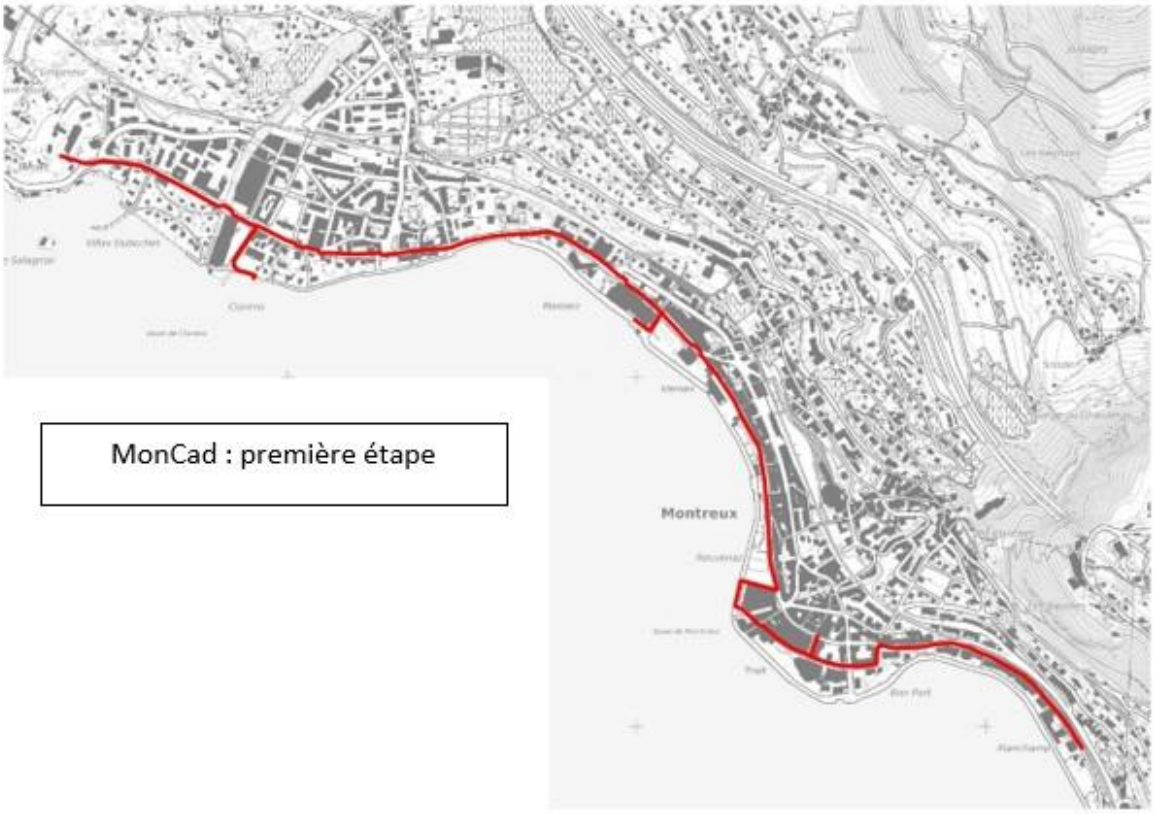
5.1 Coordination des chantiers

La mise en place d'un chauffage à distance nécessite d'importants travaux de fouilles sur le domaine public qui doivent être planifiés et coordonnés de manière optimale afin de réduire au maximum la gêne pour les usagers. De plus, il est opportun d'envisager, dans un même projet, le renouvellement de l'ensemble des infrastructures qui doivent faire l'objet d'un entretien. Ainsi, l'ensemble des gestionnaires de réseaux souterrains communaux et des services industriels sera consulté, afin d'intervenir une seule fois et assurer un minimum d'interventions.
Comme présenté ci-dessus, le contrat de partenariat prévoit que la Commune dispose d'un droit de regard, et même au besoin de blocage, pour la planification des ouvertures de routes pour la pose des conduites. Le but est évidemment d'assurer une planification et une coordination particulièrement réfléchie du déploiement de MontCAD. En effet, par son réseau routier plutôt compliqué et, notamment, le nombre important d'événements qui se déroulent dans le secteur concerné, une attention soutenue devra être portée à cette coordination des travaux de génie civil avec tous les autres chantiers actifs sur notre territoire. En prévoyant, dans le contrat de partenariat, de subordonner ces travaux de déploiement à l'acceptation de la Commune, il est ainsi possible de limiter drastiquement les risques d'embouteillages de l'espace public.
Pour ce qui concerne la surface, les nombreuses fouilles en tranchées mettront à mal l'uniformité de la chaussée et nécessiteront de nombreuses réfections sur des tronçons dont la dégradation est déjà bien avancée. Comme développé ci-dessous, il est donc bien souvent opportun de réfectionner l'ensemble de la surface routière, ceci à moindre coût, étant donné le partage des frais entre les différents intervenants. Pour certains secteurs sensibles, il faudra même envisager d'aller plus loin, en planifiant une requalification du domaine public. Les montants nécessaires pour faire étudier ces secteurs par des bureaux spécialisés sont sollicités dans le présent préavis.

5.2 Secteurs concernés par la première étape

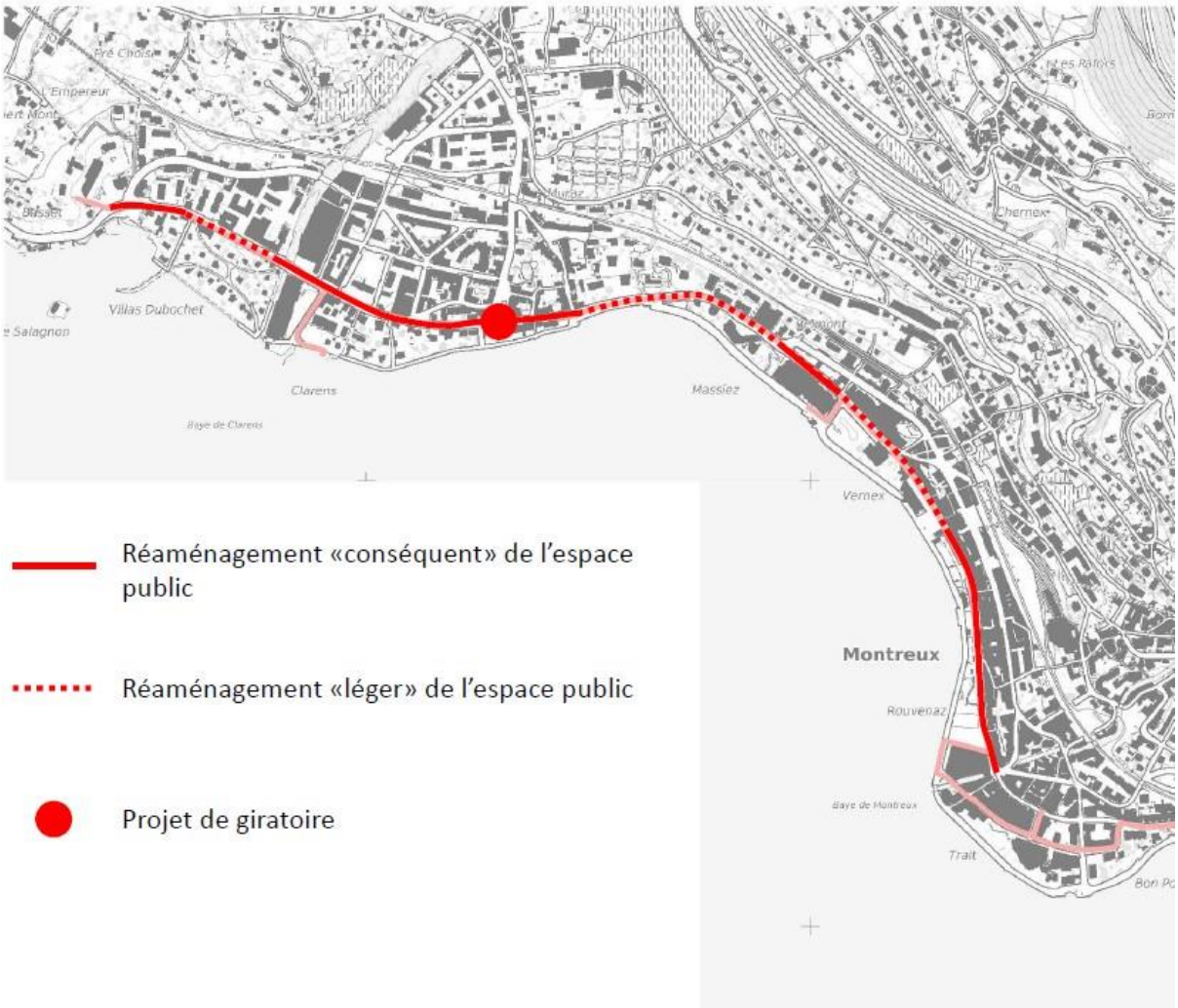
La première étape de mise en place du chauffage à distance concerne le tronçon situé essentiellement sur la route cantonale RC 780, entre la rue des Vaudrès et la Place du Marché et jusqu'à la rue de Bon-Port, soit sur environ 4 kilomètres.

Dans un premier temps, il s'agira de mettre en place les conduites situées autour du Centre des congrès. Dans ce cadre, seuls les travaux de mise en place des conduites de chauffage à distance seront réalisés afin de terminer cette intervention avant la transformation du bâtiment, prévue dès l'été 2023.
Le solde des travaux de cette première étape devrait se poursuivre jusqu'en 2026.



5.3 Réaménagement des espaces publics

Lorsque des interventions importantes sont prévues sur le domaine public, ceci d'autant plus quand il s'agit d'un axe routier très fréquenté, commerçant et au cœur de la ville, il est indispensable de remettre en question l'aménagement de l'espace public, afin de saisir les éventuelles opportunités d'améliorations.
Sur le tronçon de route cantonale concerné par la première étape, trois secteurs doivent faire l'objet d'études d'avant-projets, afin d'assurer la coordination du processus de validation de ces différents projets, dont les procédures sont longues, avec le projet de mise en place du chauffage à distance.



5.3.1 Secteur de Clarens

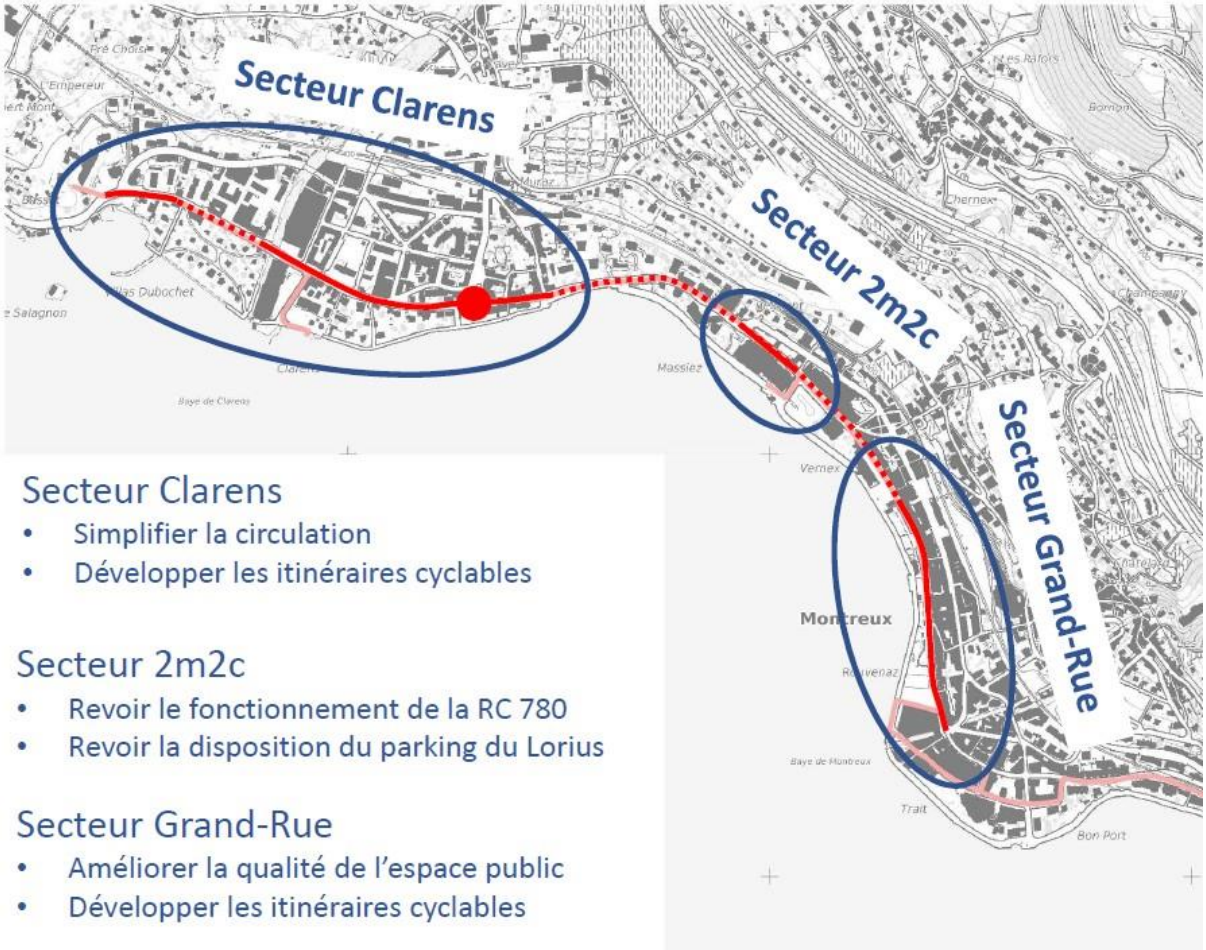
Ce secteur comporte de nombreux carrefours à feux et un projet de giratoire au bas de la rue Gambetta. La faisabilité de ce dernier a été confirmée. Une étude de circulation permettrait notamment de supprimer des feux de signalisation, afin de simplifier et fluidifier la circulation dans la traversée de Clarens. Le potentiel d'amélioration est très intéressant et il serait regrettable de ne pas profiter de ces travaux importants pour étudier les différentes possibilités.
Une offre d'honoraire a été demandée à un bureau spécialisé.

5.3.2 Secteur devant le Centre des Congrès

Après les fouilles qui auront été réalisées pour le chauffage à distance et en coordination avec les travaux de transformation du 2m2c, il est opportun de réfectionner l'ensemble de ce secteur de chaussée et de revoir la disposition des voies de circulation, afin d'améliorer notamment l'accessibilité des piétons et les différents points de connexion entre le bâtiment et la route cantonale.
Sur ce même secteur, l'accès au parking du Lorius devrait être revu, afin d'améliorer sa sortie qui est trop proche du carrefour à feux. La disposition des places serait aussi revue.

5.3.3 Secteur de la Grand-Rue

Un aménagement provisoire a été mis en place au printemps 2022, afin de maintenir les terrasses à l'amont de la chaussée et assurer la sécurité de l'ensemble des usagers du domaine public.
Il est nécessaire d'étudier rapidement un aménagement de qualité pouvant répondre aux différents besoins.
Une offre d'honoraires a été demandée à un bureau spécialisé.



5.4 Planification des projets

Les nouveaux aménagements routiers doivent systématiquement être mis à l'enquête selon la loi sur les routes (LRou). Cette procédure est longue et doit passer par un examen préalable auprès des services de l'État (durée 3 à 4 mois), par une mise à l'enquête publique de 30 jours, par une validation du projet par le Conseil communal et enfin par la délivrance du permis de construire, octroyé par le Canton.
Les travaux de mise en place du chauffage à distance sont planifiés pour 2024 sur ces trois secteurs. Afin de pouvoir profiter de ces interventions pour améliorer l'espace public, il est indispensable d'étudier rapidement les secteurs mentionnés plus avant. Ces études préliminaires doivent permettre au projet d'arriver suffisamment à maturité pour pouvoir ensuite établir des cahiers des charges précis pour les mandats à intégrer dans un futur préavis d'étude.
Ainsi, la Municipalité demande au Conseil communal un premier crédit pour pouvoir établir les avant-projets des nouveaux aménagements routiers, afin d'assurer la bonne coordination des travaux prévus pour la mise en œuvre du chauffage à distance avec les besoins d'amélioration de l'espace public communal.

De plus, il sera nécessaire de mandater un bureau d'assistance au maître de l'ouvrage (BAMO), afin de préparer les appels d'offres pour les bureaux d'ingénieurs et autres spécialistes qui devront établir les projets d'exécution et les appels d'offres pour la réalisation des travaux.

Le planning intentionnel est le suivant :

- Dès novembre 2022 : études des avant-projets
- Mars 2023 : préavis d'étude pour l'ensemble des travaux communaux
- Début 2024 : préavis de construction pour les travaux communaux
- 2024 à 2026 : réalisation des travaux sur 4 km

5.5 Récapitulation des coûts

Secteur de Clarens – Étude de circulation	CHF	40'000.00
Secteur 2m2c – Avant-projet d'aménagement	CHF	30'000.00
Secteur Grand-Rue – Avant-projet d'aménagement	CHF	60'000.00
BAMO – Appels d'offre ingénieurs et autres spécialistes	CHF	25'000.00
Divers et imprévus	CHF	25'000.00
Total (TTC)	**CHF**	**180'000.00**

6 Conséquences financières

Au 31 juillet 2022, les fonds disponibles en trésorerie s'élevaient à CHF 9 millions. Le total des emprunts bancaires se montait à CHF 82 millions.

Sur la base du budget adopté cette année et des crédits d'investissement en cours de réalisation, le financement de ces dépenses devrait être assuré, partiellement, par la trésorerie et pour le solde par de l'emprunt.

Le compte d'attente n° 9139.108 « Réseau thermique chaud et froid - Prop. DBS-19bis/2020 » sera amorti par le compte No 351.00.3329 sur une durée maximum de 5 ans et sera clôturé.

Il est proposé de comptabiliser les CHF 180'000.- sur un compte d'attente et de transférer ces dépenses sur le futur préavis de réalisation. En cas de refus du futur préavis, ces dépenses seront amorties en 1 fois par le compte 351.00.3329.

7 Développement durable

Le développement durable est l'un des fondements de la politique municipale depuis de nombreuses années. Comme l'ensemble des préavis municipaux, celui-ci a été analysé selon l'angle des trois piliers du développement durable. De plus, il s'inscrit dans la continuité des engagements antérieurs pris par la Commune de Montreux. Cela concerne bien entendu notre label de niveau européen « Cité de l'énergie Gold »[3], mais aussi notre engagement vers une société à 2000 Watts.[4]

7.1 Social

Un des buts principaux de ce réseau thermique est de permettre à une grande partie de la population d'avoir accès à une énergie renouvelable abondante, sans devoir consentir à des investissements trop importants, voire parfois techniquement irréalisables.

[3] https://www.european-energy-award.org/welcome-to-the-european-energy-award

[4] http://www.2000watt.ch/fr/

À nouveau, une vision à long terme prend en compte les enjeux de pénurie de ressources énergétiques fossiles et la hausse de leur prix. Cette hausse pourrait se répercuter sur la population et/ou amener à de la précarité énergétique. Ainsi, en plus d'assurer un approvisionnement énergétique suffisant aux besoins de la population, le réseau thermique, parce qu'il utilise principalement une ressource locale et renouvelable, permettait de contourner ces difficultés.

Les émissions de CO_2 liées à la combustion des énergies fossiles sur le territoire ont aussi un impact sur la qualité de l'air, et donc directement sur la santé de la population. Faire diminuer ces émissions, grâce à ce réseau, aurait donc un impact positif direct sur la santé publique.

Enfin, grâce au remplacement de chaudières au mazout, le nombre de camions citernes diminuerait au bénéfice de la qualité de vie et de la fluidité des voies de communication.

7.2 Économique

Cette réalisation générerait un investissement de plus de 40 millions de francs pour sa phase une et de plus de 51 millions de francs pour sa phase 2. Ces sommes importantes valoriseraient d'une part les ressources locales, et, d'autre part, généreraient du travail pour les entreprises de la région.
De plus, les flux financiers induits par ce système de chauffage fonctionnant avec des énergies renouvelables restent plus facilement au niveau régional et national. A l'inverse, les flux générés par des énergies fossiles tendent à retourner dans les pays producteurs de ces dernières.

La rentabilité d'un tel projet sur le long terme a été vérifiée par les différentes parties prenantes du projet. À l'évidence, le but de ce réseau thermique pour la Commune n'est pas proprement lucratif, mais bien d'assurer l'approvisionnement énergétique de la population et donc l'avenir de la société, en vue d'une pénurie des ressources fossiles et la hausse de leur prix. Rappelons que depuis janvier 2022, la taxe sur le CO_2, prélevée sur les combustibles fossiles, est d'ailleurs passée de CHF 96 à CHF 120 la tonne.

7.3 Environnemental

Labellisée Cité de l'Energie GOLD[5] depuis 2016, la Commune de Montreux tente de répondre aux objectifs énergétiques et climatiques fixés au niveau national et cantonal. Le réseau thermique fait donc partie des outils pour poursuivre ces engagements, en permettant, dans un premier temps, de réduire la consommation d'énergie fossile et d'augmenter l'utilisation d'énergie renouvelable sur le territoire de plus de 12 %.

L'électricité nécessaire au fonctionnement du réseau et des PAC qui seront utilisées sera issue de sources renouvelables et l'impact de ce réseau pour le Léman a été étudiée par le Canton qui a conclu positivement, en renouvelant la concession pour la station de pompage du 2m2c.

Le déploiement du réseau aura aussi pour conséquence de réduire le trafic des camions citernes, assurant les livraisons de mazout pour les différents consommateurs.

Finalement, une autre conséquence favorable de MontCAD sera une amélioration de la qualité de l'air, notamment sur les rejets de particules fines. À cause de son microclimat, la partie la plus urbanisée de Montreux n'a pas une qualité de l'air très favorable en période de chauffage. Elle fait partie des zones à immiscions excessives répertoriées par le Canton. La mise en place

[5] https://www.montreux.ch/energie/cite-de-lenergie

et le déploiement du réseau MontCAD, permettant de remplacer des installations de chauffage fossiles par des installations fonctionnant avec une énergie renouvelable qui n'émet localement aucun gaz, aura un impact positif sur la qualité de l'air à Montreux.

En parallèle à la réalisation du réseau, les études prévues sur la requalification des espaces publics intégreront les questions de l'adaptation au changement climatique ainsi que de biodiversité en ville chaque fois que ceci sera possible.

8 Position de la Municipalité

Comme l'avait montré la large acceptation du préavis No 50/2016, tant la Municipalité que le Conseil communal étaient convaincus de la pertinence de ce réseau. Les études et démarches entreprises depuis ont confirmé ce grand intérêt pour notre Commune et son bilan énergétique.

La Municipalité est convaincue qu'il faut saisir cette opportunité de proposer à une large échelle une source de chaud et de froid, issue de solutions durables. Ce projet est une pièce maîtresse dans les moyens pour atteindre, à notre échelle, les objectifs décidés par la Confédération.

Après une procédure d'adjudication en deux temps et une phase de négociation avec Romande Energie, la Municipalité est convaincue d'avoir trouvé le bon partenaire et a pu imposer les conditions nécessaires pour garantir aux futurs clients non seulement l'efficacité, mais aussi la sécurité de ce réseau. Ainsi, la manière dont la Municipalité entend faire réaliser et exploiter répond aux attentes initiales et aux limites constatées dans d'autres projets similaires.

La structure proposée garantit la défense de l'intérêt de la Commune et des clients non seulement dans l'exploitation du réseau, mais aussi dans sa réalisation. En imposant que les différents chantiers se fassent selon un calendrier accepté par la Commune, la Municipalité estime « tenir le couteau par la manche » dans la coordination avec les autres chantiers qui auront un impact sur le domaine public, spécialement les voies de communication, afin d'éviter la congestion de la circulation. Elle entend également profiter ces chantiers pour améliorer certains espaces publics importants.

9 Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 31/2022 de la Municipalité du 2 septembre 2022 au Conseil communal relatif à la réalisation et l'exploitation d'un réseau thermique, par une société anonyme à créer, et le financement des études nécessaires aux travaux d'aménagement en relation avec la mise en place du système de canalisation du réseau thermique.

vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à mettre en place un partenariat public/privé avec Romande énergie pour la création d'une société anonyme pour la conception, la réalisation, l'exploitation du réseau thermique et la commercialisation du chaud et du froid sur le territoire de la Commune de Montreux ;
2. de prendre acte du contrat de partenariat convenu à cet effet ;
3. d'accepter le droit distinct et permanent de la station de pompage du Centre des congrès et d'exposition en faveur de la société anonyme à créer et d'accepter que la valorisation de ce droit soit utilisée pour que la Commune puisse entrer l'actionnariat de la société anonyme selon les conditions développées dans le présent préavis ;
4. de prendre acte qu'à cet effet, une nouvelle cadastration partielle du DP 131 et de la parcelle 526 de la Commune de Montreux est nécessaire ;
5. de valider l'octroi d'un crédit CHF 47'000.- pour la compensation du compte d'attente voté par la Municipalité dans sa séance du 01.05.2020 ;
6. de transférer le solde et clôturer le compte d'attente No 9139.108 « Réseau thermique chaud et froid - Prop. DBS-19bis/2020 »;
7. il est proposé d'amortir les CHF 47'000.- par le compte No 351.00.3329 sur une durée maximum de 5 ans ;
8. de valider l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 180'000.- pour des études des avant-projets d'aménagement des espaces publics dans les secteurs concernés par le déploiement du réseau thermique ;
9. de comptabiliser les CHF 180'000.00 sur un compte d'attente et de transférer ces dépenses sur le futur préavis de réalisation, en cas de refus du futur préavis, ces dépenses seront amorties en 1 fois par le compte 351.00.3329 ;

10. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 2 septembre 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic La Secrétaire a.i.

O. Gfeller L.S. F. Grec

Annexes :

- projet de contrat de partenariat en vue de la création d'une société anonyme pour la conception, la réalisation, l'exploitation du réseau thermique et la commercialisation du chaud et du froid sur le territoire de la commune de Montreux (Note: cette version du contrat a été légèrement caviardée, à la demande de notre partenaire, et ce pour des raisons de confidentialité)
- projet de DDP pour la cession de la STAP du Centre des congrès et d'expositions

Délégation municipale : M. Caleb Walther, Conseiller municipal

COMMUNE DE MONTREUX

ROMANDE ENERGIE

Contrat de partenariat

en vue de la création d'une société anonyme pour la conception, la réalisation,
l'exploitation du réseau thermique et la commercialisation du chaud et du froid sur le territoire de la commune de Montreux

entre

La commune de Montreux
(ci-après la « Commune »)

Représentée parLa Municipalité

PROJET DE CONTRAT

Et

Romande Energie SA,
société anonyme de droit suisse dont le siège est à Morges
(ci-après le « Partenaire »)

Représenté par Christian Petit, Directeur Général et Guillaume Fuchs, Directeur Solution Energie

(ci-après individuellement la « Partie » et collectivementles « Parties »)

Sommaire

1. Préambule 4

2. Définitions 4

3. Cadre général 5
3.1. Objet du contrat 5
3.2. Principes de mise en œuvre du partenariat 5
3.3. Documents contractuels et hiérarchie 5

4. Société commune 6
4.1. Principe 6
4.2. Constitution 6
4.3. Gouvernance 6
4.4. Transfert d'actions 8
4.5. Augmentation ultérieure du capital 9
4.6. Dématérialisation des actions 9

5. Obligations générales de la Commune 9
5.1. Principe 9
5.2. Mise à disposition des ouvrages existants et autres droits 10
5.3. Informations 10
5.4. Raccordement des bâtiments 10

6. Obligations générales de la Société et du Partenaire 10
6.1. Principe 10
6.2. Obligation de financement de la Société 11
6.3. Obligation d'exploitation, de fourniture et d'approvisionnement des Energies 11
6.4. Obligation concernant les travaux 11
6.5. Obligation d'entretien 11
6.6. Obligation quant aux installations 11
6.7. Périmètre du Service 12
6.8. Contrats entre la Société et le Partenaire 12

7. Utilisation accessoire des Installations 12
7.1. Exportation 12
7.2. Importation 12
7.3. Utilisation des ouvrages à des fins étrangères à l'objet du Contrat 13
7.4. Obligation de sécurité et de fiabilité des équipements et de 13
l'approvisionnement 13

8. Responsabilité de la Société et du Partenaire et assurances 13
8.1. Responsabilité de la Société 13
8.2. Responsabilité du Partenaire 13
8.3. Libération de la Commune 14
8.4. Assurances 14
8.5. Contrats de sous-traitance avec des tiers 14
8.6. Cautionnement 14

9. Travaux 15
9.1. Conditions générales des travaux 15
9.2. Projet d'exécution des Installations 15
9.3. Travaux initiaux 15
9.4. Travaux d'entretien courant 16
9.5. Travaux de gros entretien, renouvellement 16
9.6. Contrôle des travaux par la Commune 16
9.7. Coût et financement des Installations 17

10. Exploitation 18
10.1. Conditions générales de l'exploitation 18
10.2. Comptage énergétique 18
10.3. Gestion administrative 18
10.4. Développement du réseau et communication 18
10.5. Entretien, panne et dépannage 19
10.6. Répercussion sur le prix facturé aux Clients 20
10.7. Personnel d'exploitation 20
10.8. Représentant du Partenaire 20
10.9. Rapport d'exploitation technique et financier 20

11. Dispositions financières 22
11.1. Charges de la Société 22
11.2. Revenus de la Société 22
11.3. Utilisation des bénéfices – politique de dividende 27

12. Contrôle et sanctions 28
12.1. Contrôle par la Commune 28
12.2. Sanctions, pénalités 28
12.3. Sanction coercitive : la mise en régie provisoire 29

13. Durée et fin du Contrat 30
13.1. Durée du contrat 30
13.2. Fin du Contrat de plein droit 30
13.3. Résiliation pour de justes motifs 30
13.4. Résiliation anticipée ordinaire 30
13.5. Effets de la fin du Contrat 30
13.6. Cession du Contrat 32

14. Dispositions générales 33
14.1. Notification et mise en demeure 33
14.2. Modification du Contrat 33
14.3. Changement de contrôle / Modification du capital social duPartenaire 33
14.4. Règlement des différends 33
14.5. Droit applicable et for 34
14.6. Signature 34

1. Préambule

La Commune de Montreux souhaite développer un réseau thermique sur son territoire avec pour source l'eau du lac et une boucle d'anergie entre les différents bâtiments raccordés et, éventuellement, complété par la suite par des rejets de chaleur et d'autres sources d'énergie renouvelable à l'exclusion du bois. Le réseau thermique vise à contribuer à un approvisionnement énergétique suffisant, diversifié, sûr, économique et compatible avec la protection de l'environnement et s'inscrit dans le concept d'utilisation rationnelle de l'énergie, de la valorisation des rejets de chaleur et des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, elle a lancé une procédure d'appel d'offres sélective. Au terme de cette procédure, le marché a été adjugé au Partenaire.

La Commune souhaite être partie prenante au projet et entend conclure un partenariat public-privé.Le présent Contrat a pour but de déterminer :

- La forme de ce partenariat et la répartition interne des droits et obligations de la Commune d'une part, et du Partenaire d'autre part, en vue de la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de ce réseau ainsi que la commercialisation de l'énergie qui en sera issue ;
- Les contours de la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de ce réseau ainsi que la commercialisation de l'énergie qui en sera issue ;
- leurs relations en qualité d'actionnaires de la société de projet commune et les règles de gouvernance de celle-ci.

2. Définitions

Les termes en majuscules utilisés dans le présent Contrat ont le sens qui leur est attribué ci-dessous.

Actions :	Tel que défini au chiffre 4.2 ci-dessous.
Actions Offertes :	Tel que défini à l'article 13.5.2.1.
Affilié :	Toute personne ou entité contrôlée par, contrôlant ou sous contrôle commun avec une des Parties.
Clients :	Les clients ou usagers du réseau thermique, à savoir les preneurs d'énergie dans le Périmètre de fourniture.
Contrat :	Le présent contrat et ses annexes qui en font partie intégrante et ses éventuels amendements futurs.
Energies :	L'énergie sous forme de chaleur et de froid utile produite et fournie par la Société aux Clients pour leurs besoins de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de froid (*process* et confort).
Installations :	Toutes les installations nécessaires à la fourniture des Services et telles que précisées dans le cahier des charges (Annexe 1), en particulier les installations de récupération d'énergie (notamment rejets thermiques), les installations de production d'énergie (pompes à chaleur, chaudières gaz, échangeurs, câbles, conduites) dans les sous-stations, les installations des stations de pompage (STAP) (conduites, crépines, pompes, adaptations de la STAP actuelle et réalisation de la nouvelle STAP y.c. le local), les installations de la boucle thermique, et les installations électriques nécessaires à l'approvisionnement en électricité (transformateurs, câbles, conduites, taxes de raccordement, finance de branchement) jusque dans les stations de pompage ainsi que les installations électriques à l'intérieur des stations de pompage et des sous-stations (depuis le tableau électrique principal de l'immeuble).
Partie :	Tel que défini sur la première page du Contrat
Partie Obligée :	Tel que défini à l'article 13. 5.2.1.
Périmètre de fourniture :	Le périmètre défini dans le cahier des charges (Annexe 1).

Prix :	Le prix est le montant payé par les Clients pour les Services. Il est composé du forfait de raccordement, de frais d'installation annexes,, du prix de base et du prix de l'énergie conformément au chapitre 11.1.2.
Services :	L'ensemble des prestations de production et livraison des Energies ainsi que l'exploitation, l'entretien, la maintenance et le renouvellement des Installations.
Société :	La société à constituer qui sera fondée par la Commune et lePartenaire qui en deviendront actionnaires au prorata de leur apport respectif et dont les principes de gouvernance sont fixés à l'article 4.
STAP	La station de pompage existante, y compris les conduites, pompes et crépines ainsi que la concession d'usage des eaux relative à la station de pompage existante et, si elle est déjà obtenue à la date de constitution de la Société, la concession d'usage des eaux relative à la nouvelle station de pompage

3. Cadre général

3.1. Objet du contrat

Le présent Contrat a pour objet le partenariat entre la Commune et le Partenaire en vue de la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance d'un réseau thermique avec pour source l'eaudu Lac Léman et une boucle d'anergie sur le territoire de la Commune.

Il fixe en outre des principes applicables à la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de ce réseau par la Société, ainsi que la commercialisation de l'énergie qui en sera issue.

Le partenariat est prévu pour une durée de 50 ans à compter de la date de première livraison des Energies.

3.2. Principes de mise en œuvre du partenariat

Pour mettre en œuvre leur partenariat, les Parties conviennent de constituer une société anonyme de droit suisse – la Société – dont elles seront coactionnaires.

La Société sera propriétaire ou titulaire des droits sur les Installations. Elle conclura en son nom propre les contrats avec les Clients.

La Commune apportera dans la Société la STAP existante ainsi que les autres éléments indiqués à l'article 4.2. Sous réserves des dispositions prévues par le présent Contrat notamment à l'article 5, la Commune n'encourra pas d'autres risques ou obligations.

Pour le compte de la Société, le Partenaire prendra à sa charge la construction, l'exploitation et la maintenance du réseau thermique.

La Société prendra à sa charge tous les risques, notamment opérationnels et financiers, du projet.

Les partages de responsabilités entre le Partenaire, la Commune et la Société sont précisés dans la matrice RACI de l'Annexe 9.

3.3. Documents contractuels et hiérarchie

Les documents faisant partie intégrante du présent Contrat et leur ordre de priorité sont les suivants :

1.1. Le présent Contrat.
1.2. Annexe 1 : Dossier d'appel d'offres public et cahier des charges
1.3. Annexe 2 : Contrat de fourniture d'énergie thermique basée sur l'eau du Lac Léman
1.4. Annexe 3 : Programme général et planning de réalisation des Travaux
1.5. Annexe 4 : Description technique détaillée
1.6. Annexe 5 : Plan de gros entretien et renouvellement
1.7. Annexe 6 : Cadre de rendu d'appel d'offres, Tarifs et honoraires pour chaque phaseSIA
[redacted]
1.10. Annexe 9 : Matrice RACI

En cas de contradiction entre le présent Contrat et les documents susmentionnés ou entre le présent Contrat et les statuts et/ou des règlements de la Société, les termes du présent Contrat prévalent dans les rapports entre les Parties ainsi que sur les annexes qui, pour leur part, s'appliquent dans l'ordre énuméré ci-dessus.

4. Société commune

4.1. Principe

En vue de l'exécution du présent partenariat, les Parties s'engagent à constituer et à gouverner la Société conformément au présent chapitre.

La Société aura principalement pour but la conception, la réalisation, l'exploitation et maintenance du réseau thermique ainsi que la commercialisation de l'énergie qui en sera issue.

Les Parties s'engagent à respecter les dispositions du présent Contrat pour l'ensemble des Actions dont elles sont titulaires au moment de sa conclusion, ainsi que pour toutes les Actions qu'elles acquerraient à l'avenir, sans égard à la personne ni aux moyens par lesquels ces Actions seraient acquises.

4.2. Constitution

La Société sera fondée sous forme d'une société anonyme de droit suisse par la Commune et le Partenaire dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature du présent Contrat.

Son siège sera à Montreux.

[redacted]

La Commune souscrira 300 actions à droit de vote privilégié d'une valeur nominale de 750 CHF de sorte à lui assurer un droit de vote à hauteur de 30% du capital-actions. [redacted] La Commune libérera ses actions par apport en nature du droit distinct et permanent relatif à la STAP, y compris la concession d'usage des eaux relative à la station de pompage existante et, si elle est déjà obtenue à la date de constitution de la Société, la concession d'usage des eaux relative à la nouvelle station de pompage qui sera réalisée dans le cadre du projet de réseau thermique.

Les installations de la STAP seront apportées dans la Société sous la forme d'un droit distinct et permanent au sens des articles 779 et suivants du Code civil, dont les conditions principales seront les suivantes :

- Durée de 55 ans, prolongeable par accord mutuel ;
- Exemption de redevance

En cas de faillite de la Société, un retour anticipé de la STAP à la Commune sera prévu dans le droit distinct et permanent.

[redacted]

Le Partenaire assurera que les fonds propres de la Société représentent au minimum 20% du montant d'endettement.

4.3. Gouvernance

4.3.1. Assemblée générale

Outre les cas dans lesquels la loi subordonne les décisions de l'assemblée générale à une majorité qualifiée, une décision de l'assemblée générale recueillant au moins 75% (septante-cinq pourcent) des voix attribuées à toutes les Actions est nécessaire pour :

i. Toute modification des statuts, en particulier tout changement du but social ou du siège ;

ii. Toute augmentation ou diminution du capital-actions, y compris la création ou la modification d'un capital autorisé ou conditionnel, l'annulation de tout titre et toute autre décision affectant la

structure du capital ;

iii. La suppression ou la restriction de tout droit attaché aux titres, notamment du droit préférentiel de souscription ;

iv. Toute opération d'acquisition et de restructuration, soit notamment fusion, scission, transformation et transfert de patrimoine ainsi que toute dissolution avec ou sans liquidation ;

v. La nomination et la révocation de l'organe de révision ;

vi. La vente de la totalité ou la quasi-totalité des actifs de la Société (liquidation de fait) ;

vii. Toute distribution de dividendes ou de réserves de capital, la Commune ne pouvant toutefois pas refuser une distribution de dividendes si Romande Energie respecte les obligations découlant de la présente Convention, en particulier des articles 6.2 et 11.3.

4.3.2. Conseil d'administration

4.3.2.1. Composition

Les Parties s'engagent à voter l'ensemble de leurs Actions – détenues à la signature de la présente convention, acquises ultérieurement ou contrôlées par elles – de telle manière que le nombre d'administrateurs soit fixé à cinq et que soient représentés au conseil d'administration :

- 3 membres désignés par le Partenaire, parmi lesquels sera choisi le président du conseil d'administration ;
- 2 membres désignés par la Commune.

Les Parties s'engagent à ne pas voter la révocation d'un administrateur désigné conformément au présent article 4.3.2, à moins que l'actionnaire autorisé à désigner ledit administrateur ne vote dans ce sens, auquel cas chaque partie votera dans le même sens.

En cas de vacance d'un siège d'administrateur pour cause de démission, révocation, incapacité ou décès, la Partie autorisée à désigner l'administrateur en question proposera une personne de remplacement dans un délai de 60 jours dès le début de la vacance. Les Parties feront en sorte que le conseil d'administration convoque aussitôt une assemblée générale extraordinaire des actionnaires au cours de laquelle elles voteront en faveur du remplaçant désigné.

A défaut de désignation d'une personne de remplacement dans ce délai, les Parties exigeront la convocation d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires au cours de laquelle sera élu un nouvel administrateur à la majorité absolue des voix représentées lors de cette assemblée.

Les Parties feront en sorte que les administrateurs désignés exercent leur activité dans le respect des dispositions de la présente convention dans toute la mesure compatible avec les exigences du droit suisse.

Les membres du conseil d'administration n'ont pas droit à une rémunération pour leur activité d'administrateur.

4.3.2.2. Décisions importantes

Une décision du conseil d'administration recueillant l'approbation d'au moins un des membres désignés par la Commune est nécessaire pour :

i. l'application de tarifs préférentiels ou de conditions différentes pour certains Clients ;

ii. la modification du Périmètre ;

iii. le changement du concept énergétique, par exemple en adoptant d'autres moyens de production d'énergie que ceux définis dans le Cahier des charges (Annexe 1) ;

iv. la modification du Prix ;

v. l'acquisition ou la cession d'actifs mobiliers ou immobiliers pour un montant excédant un million de francs suisses (CHF 1'000'000.-) en une ou plusieurs transactions ;

vi. toute souscription d'emprunt ou refinancement pour un montant excédant un million de francs suisses (CHF 1'000'000.-) en une ou plusieurs transactions ;

vii. l'octroi de toute caution, aval ou garantie pour un montant excédant un million de francs suisses

(CHF 1'000'000.-) en une ou plusieurs transactions ;

viii. la vente de la totalité ou la quasi-totalité des actifs ;

ix. l'adoption et toute modification du budget annuel, du business plan et des principes comptables ;

x. la conclusion ou la modification de transactions prévues au budget portant sur plus de CHF 200'000.-, respectivement non prévues au budget portant sur plus de CHF 50'000.-, (en une ou plusieurs transactions) avec des actionnaires, des membres du conseil d'administration, des sociétés qui leur sont Affiliées ou des personnes qui leur sont proches, étant précisé que la Commune fera en sorte que les membres du conseil d'administration désignés par elle ne s'opposent pas à une des transactions susmentionnées sans raisons objectives et motivées,

xi. l'engagement, le licenciement ou la modification de la rémunération des membres de la direction et de tout employé dont le salaire annuel brut dépasse CHF 150'000.- ;

xii. l'adoption et la modification du règlement d'organisation et en particulier toute décision relative à la délégation de la gestion ;

xiii. la création de filiales ou succursales ;

xiv. l'acquisition, la cession ou l'annulation d'actions propres ; et

xv. le changement de l'orientation stratégique ou du modèle d'affaires.

4.3.3. Direction

Sous réserve des attributions intransmissibles du conseil d'administration, la direction de la Société sera déléguée à des employés de la Société ou au Partenaire, en vertu du règlement d'organisation qui sera adopté par le conseil d'administration.

4.3.4. Information

Le Partenaire fera en sorte que chacun des membres du conseil d'administration dispose d'un niveau d'information équivalent quant aux affaires de la Société.

Sans préjudice des obligations découlant de l'article 10.9, sur requête d'un membre du conseil d'administration, le Partenaire fournira audit membre du conseil d'administration, sans délai, toute information et toute documentation relative à la Société et lui permettra de s'entretenir avec tout collaborateur, consultant ou sous-traitant du Partenaire lié à ou en charge de l'exploitation de la Société.

4.4. Transfert d'actions

4.4.1. Interdiction de transfert

Pendant toute la durée du présent Contrat et pendant une année après la fin des rapports contractuels, le Partenaire ne peut transférer, ni disposer sous quelque forme que ce soit, de ses Actions à l'exception du transfert à un Affilié et pour autant que (i) la Commune soit informée par écrit, (ii) l'Affilié soit une société de capitaux dont le siège est en Suisse, (ii) l'Affilié adhère sans réserves au présent Contrat préalablement à tout transfert et (iii) l'Affilié s'engage à rétrocéder immédiatement les Actions au Partenaire, qui retrouvera alors de droit sa qualité de Partie au présent Contrat, en cas de perte de sa qualité d'Affilié ou de transfert de son siège hors de Suisse.

Le transfert des Actions du Partenaire à un Affilié en vertu du paragraphe précédent n'entraîne pas la reprise par l'Affilié en question des droits et obligations du Partenaire qui découlent du présent Contrat, à l'exception des droits et obligations exclusivement inhérents à la qualité d'actionnaire de la Société.

Ne sont en aucun cas autorisés les actes de disposition suivants sur les Actions ou droits de souscription préférentiels y relatifs :

i. les actes de disposition à titre gratuit ;
ii. la cession à titre fiduciaire ;
iii. la mise en gage ;
iv. la constitution d'un usufruit ;
v. l'octroi d'options ou de droits de conversion.

Le transfert automatique des Actions prévu à l'article 13.5.1.2 ci-dessous et le droit d'emption de la Commune prévu à l'article 13.5.2.1 ci-dessous sont réservés.

4.4.2. Droit d'acquisition prioritaire

Si, à l'échéance de l'interdiction de transfert stipulée à l'article .4.4.1 ci-dessus, le Partenaire est toujours actionnaire de la Société, il devra, s'il entend transférer tout ou partie de ses Actions, à titre onéreux ou gratuit et de quelque manière que ce soit (vente, échange, apport, donation, constitution d'un droit réel ou autre transaction similaire), préalablement offrir à la Commune la possibilité d'acquérir les Actions concernées aux conditions du présent article 4.4.2.

Le Partenaire devra notifier le projet de transfert des Actions à la Commune, en indiquant l'identité du cessionnaire, les liens éventuels qu'il a avec lui, le nombre d'Actions dont le transfert est envisagé ainsi que le prix et les conditions convenues entre le Partenaire et le cessionnaire (la **Notice de Cession**) et joindre à la Notice de Cession une déclaration écrite du Cessionnaire par laquelle celui-ci déclare adhérer sans réserve au présent Contrat en cas d'acquisition des Actions dont le transfert est envisagé.

La Commune disposera d'un délai de 90 (nonante) jours à réception de la Notice de Cession pour exercer son droit d'acquisition prioritaire, le prix et les conditions d'exercice correspondant, à défaut d'accord contraire, à la valeur réelle telle que déterminée à l'article 13.5.1.2 ci-dessous.

Le droit d'acquisition prioritaire ne peut s'exercer que sur la totalité des Actions faisant l'objet du projet de transfert.

4.5. Augmentation ultérieure du capital

En cas d'augmentation ultérieure de capital, conformément à l'article 652b alinéa 1 CO, tout actionnaire a droit à la part des actions nouvellement émises qui correspond à sa participation antérieure.

Les Parties s'engagent à ne pas transférer leurs droits préférentiels de souscription indépendamment des Actions auxquels ils se rapportent.

4.6. Dématérialisation des actions

Les Parties renoncent à la matérialisation de leurs Actions dans des certificats d'actions et acceptent que la Société n'émette pas de certificats d'actions. Le nombre et le type d'actions détenues par les actionnaires pourront être attestés par un extrait individuel du registre des actionnaires.

Sous réserve de dispositions impératives de la loi et des statuts de la Société et dans les limites prévues par le présent Contrat, toute cession d'actions, à quelque titre que ce soit, s'opère en vertu :

i. d'un acte de cession écrit dûment signé par l'actionnaire transférant ;
ii. de l'approbation du conseil d'administration ; et
iii. de l'enregistrement du cessionnaire dans le registre des actions en qualité d'actionnaire de la Société.

Aux fins d'assurer la bonne exécution de l'article 4.4 du présent Contrat, dans l'hypothèse d'un cas de Transfert prévu par l'article 4.4, le Partenaire et l'Affilié auquel il aurait cédé des Actions cèdent et transfèrent leurs Actions à la Commune, qui accepte, dans toute la mesure nécessaire à la bonne exécution de l'article 4.4, avec effet au jour de l'exercice du droit d'emption. Les Parties feront en sorte que le conseil d'administration approuve et inscrive au registre des actionnaires les transferts d'actions exécutés en conformité de l'article 4.4, mais seulement ces transferts.

5. Obligations générales de la Commune

5.1. Principe

Par principe, la Commune ne supporte pas d'autres obligations envers la Société ou envers le Partenaire que celles qui découlent du présent Contrat, en particulier de l'article 4.2 et du présent article 5.

Pour toute la durée du présent Contrat, la Commune n'a aucune obligation de financer ou d'assainir la Société ou de supporter ses pertes, de quelque manière que ce soit. L'apport initial de la Commune constitue la seule contribution financière de la Commune à la Société.

5.2. Mise à disposition des ouvrages existants et autres droits

Outre l'apport initial de la Commune à la Société prévu à l'article 4.2 et qui implique la mise à disposition de :

- la/les surface(s) de la station de pompage (STAP) existante via un DDP ;
- la concession d'usage des eaux relative à la station de pompage existante ; et
- le cas échant, la concession d'usage des eaux relative à la nouvelle station de pompage qui sera réalisée.

Pour toute la durée du Contrat, la Commune s'engage à mettre gratuitement à disposition de la Société les droits d'usage du sol nécessaires à la construction et à l'exploitation des Installations sur le territoire communalet, dans ce but et dans la mesure nécessaire, à octroyer à la Société une servitude ou tout autre droit équivalent pour lui permettre de construire et d'exploiter les Installations.

5.3. Informations

Pendant toute la durée du partenariat**,** la Commune s'engage à mettre à disposition de la Société et du Partenaire toutes les informations en sa possession, notamment les études préliminaires et de faisabilité, ainsi que les données de consommations des éventuels futurs Clients qu'elle a en sa possession, moyennant signature d'une clause de confidentialité par le Partenaire.

La Commune fournit les données sur les bâtiments dont elle est propriétaire et informe la Société et le Partenaire quant aux futurs projets urbanistiques dans le Périmètre du réseau thermique.

La Commune s'engage à participer aux séances publiques organisées par la Société ou le Partenaire pour informer,conseiller et inciter les propriétaires des bâtiments dans le Périmètre du réseau thermique à s'y raccorder lors de nouvelles constructions, de rénovation ou de remplacement de leur chauffage.

5.4. Raccordement des bâtiments

La Commune s'engage à raccorder au réseau thermique ses propres bâtiments qui se trouvent dans le Périmètre, lors de nouvelles constructions ou de remplacement de la production thermique.

La Commune s'engage, en application de l'article 25 de la Loi vaudoise sur l'énergie, à encourager et à rendre obligatoire, autant que la loi en vigueur le lui permet, le raccordement à brève échéance des bâtiments existants qui se trouvent sur le Périmètre, quel que soit leur propriétaire.

6. Obligations générales de la Société et du Partenaire

6.1. Principe

Le Partenaire supporte les risques économiques du projet de partenariat et en retire les profits.

En tant que son mandataire, le Partenaire s'assure que la Société soit en tout temps en mesure de fournir ses prestations aux conditions prévues par le présent Contrat et de remplir ses obligations et il fera en sorte que la Société remplisse les obligations prévues par le présent Contrat, notamment la construction, l'exploitation et la maintenance des Installations ainsi que les Services, ou s'en chargera lui-même par délégation ou sous-traitance, à ses risques et périls.

La Société procédera par étapes aux investissements et travaux prévus en phase 1 et en phase 2 du projet défini dans le cahier des charges techniques.

Le Partenaire se réserve le droit de renoncer à mettre en œuvre la phase 2 ou toute autre extension de réseau si, économiquement, son déploiement met en péril la rentabilité globale du projet (phases 1 et 2). En cas de rentabilité non avérée et avant de renoncer, le Partenaire doit rechercher de manière active d'autres solutions pour réaliser la phase 2, via p.ex. la recherche de subventions, la participation financière de clients ou de tiers. Le cas échéant, le renoncement doit faire l'objet d'une information écrite à la Commune, justifiant et détaillant les solutions explorées et le calcul de rentabilité.

Les Parties s'engagent à reprendre tous les droits et obligations découlant du présent Contrat et à en respecter les principes dans des contrats spécifiques (contrat d'entreprise, de commercialisation, de gestion administrative, etc.) qui seront conclus entre la Société et le Partenaire, respectivement des sociétés qui lui sont affiliées ; de même, les documents sociaux de la Société refléteront les règles de gouvernance et de fonctionnement stipulées dans le présent Contrat.

6.2. Obligation de financement de la Société

Le Partenaire assurera à la Société, pendant toute la durée du présent Contrat, un niveau de financement et de liquidités suffisant pour (i) mettre en œuvre le projet prévu par le présent Contrat, notamment la construction, l'exploitation, la maintenance et le renouvellement des Installations et la fourniture des Services et (ii) remplir ses obligations et payer ses dettes. La Société doit être en tout temps en mesure d'établir ses comptes selon l'hypothèse qu'elle poursuivra ses activités dans un avenir prévisible (« going concern », art. 958a CO).

Le ratio d'endettement de la Société ne doit pas dépasser 83% (huitante-trois pour cent) du total des passifs. A fortiori, la Société ne doit se trouver à aucun moment en situation de surendettement.

Sous réserve de l'accord écrit de la Commune, le Partenaire doit faire en sorte qu'à l'échéance de la durée du Contrat tel que définie à l'article 13.1 ci-dessous, la Société ait intégralement remboursé, en capital et intérêts, toutes les dettes contractées par elle aux fins du financement de la construction, de l'entretien ou du renouvellement des Installations. Si de telles dettes subsistent, le Partenaire les éteindra intégralement, à ses frais exclusifs, avec effet au dernier jour de la durée du Contrat. Demeurent réservés les cas où le Partenaire doit faire des investissements importants et nécessaires pour le bon fonctionnement et/ou pour le développement du réseau CAD qui ne pourraient pas être amortis à l'échéance du Contrat ; ces investissements devront être validés au préalable par écrit par la commune et pourraient ainsi justifier des dettes non nulles dans la Société à l'échéance du Contrat.

Dans les limites du présent Contrat, le Partenaire choisit librement le mode de financement (prêt, contributions à fonds perdu, investissement de tiers, etc.).

La Commune peut exiger que le Partenaire remédie à toute violation du présent article 6.2 dans un délai de 30 jours...

6.3. Obligation d'exploitation, de fourniture et d'approvisionnement des Energies

En tant qu'entreprise et pour toute la durée du contrat, le Partenaire s'engage à faire en sorte que la Société exploite les Installations et fournisse les Services, à ses risques et périls, dans le respect des exigencesde continuité de fonctionnement, d'égalité de traitement des usagers, et conformément au présent Contrat.

Pendant toute la durée du Contrat et conformément aux conditions qui y sont fixées, le Partenaire s'engage à faire en sorte que la Société fournisse les Services et approvisionne les Clients en Energies dans le Périmètre, conformément aux valeurs de puissances et quantités d'énergies thermiques souscrites, dans la limite des capacités et pour les utilisations convenues.

6.4. Obligation concernant les travaux

En tant qu'entrepreneur total, le Partenaire s'engage à planifier et à faire en sorte que la Société réalise les travaux conformément au chapitre 9.

6.5. Obligation d'entretien

Le Partenaire s'engage à faire en sorte que la Société assure l'entretien courant, le gros entretien, le renouvellement et la modernisation de l'ensemble des ouvrages et Installations, actuelles et futures, nécessaires à la fourniture des Energies, dans les conditions définies au chapitre 9.

6.6. Obligation quant aux installations

La Société est en charge du financement, de la planification, de la réalisation et de l'exploitation de l'ensemble des installations permettant l'acheminement de l'eau du lac jusqu'aux sous-stations situées dans les bâtiments des Clients, la production de chaleur ou de froid dans les sous-stations et la mise à disposition de ces Energies aux Clients.

La Société réalise ces prestations conformément aux règles de l'art et conformément au cahier des charges (Annexe 1).

6.6.1. Vecteurs énergétiques

Les vecteurs énergétiques utilisés, dont le paiement éventuel est à la charge de la Société, sont :

- L'eau du lac Léman ;
- Toutes autres sources d'énergies fatales issues des climatisations et refroidissement des programmes (commerces, tertiaires, data center, résidentiel, process) ;
- Le gaz (maximum 10%) ;
- L'eau pour le réseau thermique ;
- L'électricité pour l'alimentation des pompes à chaleur, pompes et périphériques.

Tout en respectant le taux de couverture minimum d'énergie renouvelable mentionné au chapitre 6.6.2 ci-après, le Partenaire fera en sorte que la Société optimise les conditions d'utilisation des différentes sources d'énergie de manière à privilégier la solution la plus économique pour le Client, sous réserve des contraintes liées aux capacités techniques des installations et aux possibilités d'approvisionnement.

6.6.2. Taux d'énergie renouvelable

Le Partenaire veillera à ce que la Société conçoive et exploite les Installations pour garantir une proportion d'énergie produite par les énergies renouvelables d'au moins 90% en moyenne annuelle (tous usages confondus : chauffage, eau chaude sanitaire, froid).

Le taux de couverture réel par les énergies renouvelables doit figurer dans chaque compte rendu annuel d'exercice d'exploitation prévus au chapitre 10.9 et remis par la Société à la Commune.

6.6.3. Optimisations énergétiques chez les Clients

Le Partenaire et/ou la Société incitent et conseillent les clients en vue d'optimiser leur consommation énergétique.

6.7. Périmètre du Service

Le Partenaire s'engage à faire en sorte que la Société approvisionne les Clients en Energies au moyen des Installations nécessaires à cet approvisionnement, dans le Périmètre défini dans le cahier des charges.

Le Périmètre pourra être modifié d'un commun accord entre la Commune, le Partenaire et la Société lorsque des considérations économiques ou techniques le justifient.

6.8. Contrats entre la Société et le Partenaire

Les conditions financières des contrats qui seront conclus entre la Société et le Partenaire doivent l'être aux conditions du marché (« arm's length ») et ne doivent pas entraîner de conséquences fiscales pour la Société autres que les conséquences fiscales usuelles pour une transaction convenue aux conditions du marché (« arm's length*). En particulier, le Partenaire fera en sorte que les conditions de ces contrats ne permettent pas de les qualifier de distribution occulte de bénéfice au sens de l'impôt anticipé ou de l'impôt sur le bénéfice. S'agissant de contrats de prêt octroyés par le Partenaire ou un de ses Affiliés à la Société, le taux d'intérêt ne dépassera pas le taux d'intérêt admis fiscalement pour les avances ou les prêts en francs suisses d'actionnaires arrêté chaque année par l'Administration fédérale des contributions.

7. Utilisation accessoire des Installations

7.1. Exportation

Le Partenaire pourra être autorisé par la Société à utiliser les Installations pour vendre de l'énergie calorifique et ou frigorifique à des consommateurs situés en dehors du Périmètre, sous réserve de la capacité de puissance et d'une taxe de raccordement payée par le preneur.

Dans tous les cas, le Partenaire devra obtenir un accord écrit préalable de la Commune.

7.2. Importation

Pour les besoins du Service et après accord écrit de la Commune, la Société peut acheter à ses frais de l'énergie calorifique et/ ou frigorifique supplémentaire à des tiers. Cette demande doit être motivée et

accompagnée d'une note d'accompagnement, notamment sur le plan financier.

En aucun cas, cette importation de chaleur et ou de froid ne doit engendrer d'augmentation du coût global de la chaleur et ou du froid vendue(s) aux Clients ni remettre en cause le pourcentage minimal d'énergies renouvelables utilisées.

7.3. Utilisation des ouvrages à des fins étrangères à l'objet du Contrat

En cas d'utilisation des Installations pour d'autres usages non liés aux Services (passage de câbles, implantation d'antennes, etc.), le Partenaire devra obtenir l'accord préalable exprès de la Commune.

7.4. Obligation de sécurité et de fiabilité des équipements et de l'approvisionnement

Le Partenaire s'engage à assurer, ou à faire en sorte que la Société assure, une haute sécurité et fiabilité sur les équipements électromécaniques assurant le chauffage et le froid.

Le Partenaire fera en sorte que la Société prévoie et assure les solutions de garantie d'approvisionnement en chauffage, ECS et froid, conformément au chapitre 10.5.

Le Partenaire fera en sorte que la Société entre en matière si des propriétaires de bâtiments demandent une garantie d'approvisionnement plus exigeante, moyennant une rétribution additionnelle à la Société économiquement abordable pour le preneur.

Une redondance des équipements de la station de pompage est exigée. Cela signifie que le Partenaire, comme entreprise, établira le concept de pompage du lac de manière à assurer une alimentation continue, même en cas de panne ou d'entretien d'un des composants du système.

Les obligations de la Société en matière d'interruption sont réglées au chapitre 10.5.

Les équipements de régulation, de surveillance et de sécurité seront alimentés électriquement depuis une source *no-break*.

8. Responsabilité de la Société et du Partenaire et assurances

8.1. Responsabilité de la Société

Sous réserve d'une faute du Partenaire, la Société répond des dommages causés à des tiers par les travaux ou l'exploitation des Installations et en particulier du cas fortuit, des dommages en sous-sol et des dommages à l'environnement causés de manière non fautive.

8.2. Responsabilité du Partenaire

En tant qu'entrepreneur total, le Partenaire sera responsable de la conception, la réalisation, l'exploitation et maintenance des Installations ainsi que de la fourniture des Services et des Energies. Il répond de tout dommage qui pourrait en résulter dans la mesure où une faute lui est imputable.

Lorsque, dans le cadre de l'exécution du contrat d'entreprise totale ou du contrat de maintenance, le Partenaire ou un sous-traitant crée un dommage à des ouvrages de la Commune, le Partenaire est tenu de le réparer.

Si dans ce cadre le Partenaire n'agit pas dans un délai raisonnable, la Commune peut exécuter ou faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du Partenaire après mise en demeure.

Le Partenaire veillera à ce que la Société se conforme, en tout temps, à la législation et à la réglementation en vigueur applicable au Contrat et aux Installations. Il devra en particulier s'assurer que les Installations sont conformes à la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les installations sous-pression et les fluides frigorigènes.

Les dépenses entraînées par des travaux exécutés pour un motif de sécurité ou de mise en conformité des Installations avec des règlements et normes sont à la charge de la Société.

Le cas échéant, le Partenaire, pour le compte de la Société, est responsable d'obtenir à sa charge les autorisations de construction, servitudes ou autres droits nécessaires à la bonne exécution du présent Contrat.

Le Partenaire fournira, ou veillera à ce que la Société fournisse, les prestations décrites dans le présent

Contrat et exercera, ou veillera à ce que la Société exerce ses activités aux termes du présent Contrat avec diligence conformément aux règles de l'art et aux meilleurs standards professionnels reconnus dans la branche, mais au moins avec la même diligence qu'il apporte à ses propres affaires.

8.3. Libération de la Commune

Dans la mesure acceptable légalement, le Partenaire, à titre subsidiaire et en cas de défaillance de la société, libérera la Commune et ses assureurs de toute action judiciaire ou recours en lien avec la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance du réseau thermique ainsi que dela fourniture des Services et des Energies.

La Société et/ou le Partenaire transmet le présent Contrat à ses assureurs, avant sa signature, afin que les polices et garanties soient rédigées en conséquence.

8.4. Assurances

Le Partenaire, au nom de la Société, s'engage notamment à souscrire les assurances mentionnées ci-dessous et lesrenouveler à leur échéance (liste non exhaustive) :

- Assurance responsabilité civile ;
- Assurances dommages aux biens ;
- Assurances atteintes à l'environnement.

Au moment de la constitution de la société, les assurances précédentes doivent être conclues par la Société pour la STAP et les Installations déjà réalisées. Pour le reste des Installations, les assurances doivent être souscrites par la Société avant le début des travaux.

Le Partenaire, en tant qu'entreprise totale et d'exploitation, s'engage à souscrire l'assurance suivante :

- Assurances tous risques chantier ;

Les primes et franchises de ce dernier contrat d'assurance seront à la charge du Partenaire en tant qu'entreprise totale et entreprise d'exploitation.

Le Partenaire, au nom de la Société, adressera chaque année à la Commune la justification du paiement des primes d'assurances ainsi souscrites et notifiera ou fera t obligation à son assureur de notifier la Commune de toute résiliation ou modification des conditions d'assurance.

En cas de sinistre, la Commune est immédiatement informée par lettre recommandée des dégâts constatés. Une copie de la déclaration de sinistre du Partenaire auprès de l'assurance lui est adressée et elle sera tenu informée de l'évolution du dossier, notamment à travers les copies des courriers entre la Société, le Partenaire et l'assureur.

8.5. Contrats de sous-traitance avec des tiers

Comme entrepreneur total et entreprise d'exploitation, le Partenaire pourra mandater des sous-traitants dans la limite des conditions du cahier des charges (Annexe 1).

Le Partenaire pourra mandater des sous-traitants supplémentaires moyennant accord préalable exprès de la Commune.

Tous les sous-traitants doivent clairement être identifiés et inscrits sur une liste nominative à l'attention des Clients et de la Commune, précisant les prestations pour lesquelles ils sont mandatés.

La durée des contrats de sous-traitance ne peut excéder le terme du présent Contrat.

Dans ce cadre, le Partenaire est seul responsable du choix, de l'instruction et de la surveillance des sous-traitants. Il répond solidairement de tout dommage causé par le sous-traitant à la Commune, à la Société, aux Clients ou à des tiers.

8.6. Cautionnement

En sa qualité d'entrepreneur total, le Partenaire présentera un cautionnement ou une garantie à première demande au profit de la Société donné par un établissement bancaire ou financier agréé, d'un montant égal **3 pour cent (trois%)** du montant global hors taxes des travaux de premier établissement à réaliser (adaptation de la station de pompage existante et réalisation de la phase 1 duréseau thermique).

9. Travaux

9.1. Conditions générales des travaux

Le Partenaire est chargé, pour le compte de la Société, de la réalisation de l'ensemble des Installations nécessaires à la production, à la récupération, à la production en secours, au transport, au stockage et à la distribution de la chaleur, de froid et de l'eau chaude sanitaire dans les conditions et délais prévus au présent Contrat.

Les travaux sont réalisés aux frais de la Société et sous la responsabilité du Partenaire.

Les travaux n'engagent pas la responsabilité de la Commune, même lorsque celle-ci a donné son accord pour les travaux en question.

Les travaux comprennent en particulier :

- D'une part, les travaux concernant les Installations, qui sont réalisés en début de Contrat ;
- D'autre part, les travaux d'entretien et de grosses réparations ainsi que les travaux de renouvellement et de modernisation, qui sont réalisés en cours de Contrat.

Le présent Contrat ne traite que des travaux concernant les Installations, en particulier les stations de pompage et les conduites du réseau thermique, qui ne se trouvent pas sur les parcelles des Clients.

Les travaux à réaliser sur les parcelles des Clients font l'objet d'un contrat séparé (Annexe 2).

9.2. Projet d'exécution des Installations

Tous les travaux doivent faire l'objet d'un projet d'exécution soumis à l'approbation de la Commune avant le début des travaux.

Le projet d'exécution, réalisé par le Partenaire pour le compte de la Société, comprendra en particulier :

- Les schémas, plans d'exécution des ouvrages, spécifications techniques détaillées, notes de calcul et études de détail ;
- Le phasage des travaux, le planning détaillé jusqu'à la réception ;
- Le projet de demande d'autorisation de construire, sous réserve des droits de recours légaux

La Commune dispose d'un délai de trois semaines pour valider ou refuser le projet. Un délai supplémentaire peut être demandé par la Commune.

Si la Commune demande des modifications du projet dans le délai de 3 semaines, le Partenaire le modifiera en conséquence et le soumettra à nouveau à la Commune dans un délai d'un mois, sous réserve d'une prolongation nécessaire de ce délai.

La Commune disposera ensuite d'un délai de 2 semaines pour valider ou refuser le projet. Un délai supplémentaire peut être demandé par la Commune ou par le Partenaire.

9.3. Travaux initiaux

Les travaux à réaliser en début de Contrat sont spécifiés dans le cahier des charges (Annexe 1). Ils comprennent notamment les éléments suivants :

- L'équipement de la station de pompage d'eau du lac : pompes, tuyauterie, organes hydrauliques, équipements électromécaniques, raccordements électriques, organes derégulation, surveillance et pilotage, compteurs d'énergies.
- Le réseau hydraulique entre la station de pompage et les sous-stations situées chez lesClients, y compris les travaux de génie civil et remise en état des voiries.
- L'équipement complet des sous-stations : pompes à chaleur, éventuels groupes froids et/ou appoints gaz, échangeurs hydrauliques, appoint énergétique, secours énergétique, pompes, tuyauterie, organes hydrauliques, équipements électromécaniques, raccordements électriques, organes de régulation, surveillance et pilotage, compteurs d'énergies.
- Eventuellement, en fonction des demandes des Clients, la fourniture de chaleur nécessaire au chauffage et à la préparation de l'eau chaude sanitaire et la fourniture de froid nécessaire au refroidissement des process industriels et au rafraîchissement de confort.

La station de pompage existante sera adaptée par le Partenaire aux frais de la Société pour permettre la réalisation du réseau thermique. Cela inclut également les raccordements électriques additionnels

nécessaires, y compris les taxes de raccordement.

Les travaux sont réalisés selon le programme général et le planning de réalisation des Travaux annexé au présent contrat (Annexe 3).

Le Partenaire réalisera un dossier d'un niveau « Projet de l'ouvrage » selon SIA (phase 32). La Société devra obtenir l'accord exprès de la Commune avant la réalisation de ces travaux.

Ce dossier précisera, entre autres, les contraintes architecturales, techniques, et environnementales conditionnant la réalisation de ces ouvrages ainsi que les plans d'exécution.

Tout ouvrage non prévu initialement et dont la réalisation se révélerait indispensable à l'exploitation du réseau thermique ne peut être réalisé et financé par la Société que moyennant l'accord exprès préalable de la Commune. Cet ouvrage devient immédiatement la propriété de la Société.

9.4. Travaux d'entretien courant

Toutes les Installations permettant le bon fonctionnement du Service sont entretenues, maintenues en bon état de fonctionnement et réparées par la Société.

Le petit entretien comprend en particulier :

- les fournitures (petit matériel, produit, etc…) d'entretien courant ;
- tous les travaux (notamment pose et dépose de matériel pour réparation ou remplacement ;
- la fourniture des pièces détachées ;
- l'entretien de l'outillage et des véhicules afférent à l'exploitation des Installations ;
- les visites de contrôle comprenant les visites réglementaires, dont celles relatives aux compteurs d'énergie des sous-stations ;
- l'entretien courant des locaux mis à disposition par les Clients et la Commune.

L'ensemble des coûts inhérents au petit entretien est inclus dans le prix des Energies mentionnés dans le présent contrat et ils ne pourront pas être facturés par la Société à la Commune sous quelque forme que ce soit.

9.5. Travaux de gros entretien, renouvellement

Les travaux de gros entretien ou le renouvellement des Installations est à la charge de la Société.

Sur la base du plan de renouvellement des ouvrages annexé (Annexe 5), la Société présente, chaque année, à la Commune, la liste des travaux de gros entretien ou renouvellement envisagés sur les Installations comprenant un planning d'exécution. Cette liste et ce planning sont soumis à l'approbation de la Commune.

Les travaux de gros entretien ou de renouvellement imprévisibles, dont la nécessité est apparue en cours d'année, sont présentés à la Commune dans les meilleurs délais, et avant toute exécution. Ces travaux seront financés au titre du prix de base défini au chapitre 11.1.2.

9.6. Contrôle des travaux par la Commune

9.6.1. Exécution de travaux sur le domaine de la Commune

Dans la mesure du possible, le Partenaire coordonne les travaux exécutés pour le compte de la Société sur le domaine de la Commune avecles travaux de voirie prévus par la Commune aux conditions prévues dans le cahier des charges (chapitre 6.4.1 Exigences techniques génie civil du cahier des charges).

Lorsque cette mutualisation des travaux n'est pas possible, la Société prend en charge les demandes d'autorisation et tous les travaux (y.c. génie civil) en prenant en compte les exigences suivantes.

L'exécution par la Société de travaux d'Installations sur les parcelles appartenant à la Commune ou sur le domaine public est placée sous le contrôle technique de la Commune.

A cet effet, le Partenaire, en tant qu'entreprise totale, tient à la disposition de la Commune les procès-verbaux de chantier, protocoles de mise en service et lui facilite l'accès aux chantiers.

La Commune a le droit de suivre l'exécution des travaux et d'accéder aux chantiers.

Au cas où la Commune constaterait une non-conformité de l'exécution par rapport au Contrat, elle peut

la signaler au Partenaire par écrit.

La Commune est invitée aux réunions de chantier et est autorisée à présenter toutes les remarques qui lui semblent pertinentes ; celles-ci sont alors consignées dans les procès-verbaux de chantier.

Le contrôle effectué par la Commune n'engage en aucun cas sa responsabilité et ne libère pas le Partenaire, respectivement la Société de leur responsabilité vis-à-vis de la Commune et/ou des tiers.

9.6.2. Réception des travaux

Lorsque les travaux des Installations sont achevés, le Partenaire en tant qu'entrepreneur total pour le compte de la Société en informe la Commune et lui remet un dossier détaillant les travaux réalisés conformément aux normes SIA au format informatique. La Commune dispose alors d'un délai d'un mois pour venir inspecter les travaux en question.

Après cette inspection, la Commune et le Partenaire fixent une date pour la réception de ces travaux par la Société.

Si la Commune et la Société n'ont aucune réserve, les Parties signent le procès-verbal de réception qui comprend notamment la description des travaux, la date d'achèvement ainsi que tous commentaires utiles.

En cas de défauts ou de réserves de la Commune ou de la Société, ceux-ci sont consignés dans un procès-verbal et le Partenaire, en tant qu'entrepreneur total, se voit impartir un bref délai pour y remédier. A l'issue de ce délai, une nouvelle date sera fixée pour la réception des travaux.

Le cas échéant, le Partenaire, en tant qu'entrepreneur total pour la Société, est responsable de refuser la réception aux entreprises qui ont effectués les travaux en question et de procéder à l'avis des défauts.

Dès la réception des travaux, les Installations font partie intégrante du présent Contrat et deviennent automatiquement propriété de la Société.

9.6.3. Dossier de révision et inventaire des Installations

En fin de travaux, le Partenaire constitue un dossier de révision pour le compte de la Société.

Le Partenaire, pour le compte de la Société, transmet régulièrement au service des travaux de la Commune un inventaire à jour des Installations comprenant en particulier les plans y relatifs pour intégration au SIT de la Commune. En cas de travaux ou modifications survenus en cours d'année, ils remettent à la Commune, en fin de saison, un exemplaire de l'inventaire mis à jour.

9.7. Coût et financement des Installations

Le coût et le plan de financement, établi par le Partenaire, pour le compte de la Société, pour la réalisation de ces travaux et l'exploitation du réseau thermique, est joint en [redacted] du présent Contrat. Sous réserve des dispositions prévues par le présent Contrat, un éventuel dépassement de l'enveloppe financière définiedans ce plan ne pourra donner lieu à renégociations des conditions économiques du Contrat.

Le financement des Installations tient compte des dispositions suivantes :

- Mise à part l'apport initial de la Commune, le reste du financement nécessaire à la réalisation et l'exploitation du réseau thermique est à apporter par le Partenaire ;
- Les capitaux (apports initiaux et financement du partenaire) et les revenus générés par le réseau thermique appartiennent à la Société ;
- La Commune ne peut ni investir elle-même, ni garantir ou souscrire d'emprunt pour le compte du Partenaire ou de la Société ;
- Le Partenaire effectue, pour le compte et au bénéfice de la Société, les demandes de subventions auprès des organismes concernés (OFEN, Canton, Communes …) ;
- Le calcul définitif des Prix sera effectué en fonction du montant des subventions réellement attribuées ainsi que des impôts ;
- Le mode de financement a une durée au maximum égale à celle du présent Contrat.

10. Exploitation

10.1. Conditions générales de l'exploitation

Pendant toute la durée du Contrat, le Partenaire doit s'assurer que la Société exploite,à ses risques et périls, les Installations.

Il s'engage en conséquence à assurer la continuité du Service ainsi que la sécurité, le bon fonctionnement, l'entretien, la réparation et le renouvellement des Installations grâce à une surveillance régulière et systématique afin de limiter à ce qui est strictement nécessaire la consommation d'énergie tout en assurant la meilleure qualité de service possible.

Le Partenaire, pour le compte de la Société, informera immédiatement la Commune de toute interruption de l'exploitation d'une duréede plus de 3 heures.

10.2. Comptage énergétique

Les mesures des Energies (chaleur et froid) sont réalisées dans les sous-stations par des compteurs d'énergie thermique installés par et sous la responsabilité de la Société, qui en sera propriétaire. Les compteurs seront agréés et étalonnés lors de la mise en service puis périodiquement selon les directives de l'Institut fédéral de Métrologie METAS.

L'étalonnage périodique des compteurs est réalisé aux frais de la Société et sous la responsabilité du Partenaire.

10.3. Gestion administrative

10.3.1. Généralités

Le Partenaire se chargera pour le compte de la Société, de toute la gestion administrative du réseau thermique et notamment :

1) La réalisation des offres et informations aux nouveaux Clients
2) Gestion de la facturation et gestion du recouvrement des impayés
3) Permanence téléphonique (24h/24, 7j/7) mise à disposition pour tous les Clients pour leur permettre de signaler une panne ou un défaut
4) Etablissement de la comptabilité
5) Service clientèle téléphonique afin de répondre aux questions des Clients pendant les heures de bureau (8h-17h) et jours ouvrables, notamment pour répondre aux questions de facturation et décomptes.

10.3.2. Facturation

Le Partenaire veillera à ce que la Société établisse, à ses frais, un comptage et une facturation de l'énergie fournie pour chaque fluide (chaleur, éventuellement froid et ECS) à chaque Client séparément.

10.3.3. Comptabilité

Le Partenaire assure la comptabilité pour le compte de la Société selon les normes en vigueur.

10.4. Développement du réseau et communication

10.4.1. Recherche et acceptation de nouveaux preneurs

Pour le compte de la Société, le Partenaire sera proactif dans la recherche de nouveaux preneurs dans le Périmètre.

La Commune informe la Société et le Partenaire de tous les projets d'aménagement envisagés dans le Périmètre et à proximité. La Société prend contact avec les propriétaires concernés pour envisager les possibilités de raccordement.

Le Partenaire informe la Commune de tous les projets d'aménagement qui sont portés à sa connaissance.

Le Partenaire informe la Commune des négociations avec des preneurs potentiels ainsi que des raisons de l'éventuel non-aboutissement de celles-ci.

Le Partenaire fera en sorte que la Société mette en place et tienne à jour un dispositif de prospection comprenant une liste ainsi qu'une cartographie des bâtiments existants susceptibles d'être raccordés

au réseau et précisant les énergies en place, les puissances, la consommation et l'âge des équipements. Ces informations sont communiquées chaque année à la Commune dans le cadre du Rapport d'exploitation technique de l'art. 10.9.

La Société ne peut refuser un nouveau preneur dans le Périmètre sans l'accord préalable de la Commune. La Société ne peut proposer des prix moins avantageux que ceux présentés au chapitre 11.1.2, sauf par décision du conseil d'administration prise à la majorité prévue à l'article 4.3.2.2.

10.4.2. Prestations d'information et de communication

Le Partenaire s'engagera, comme mandataire, à faire en sorte que la Société renseigne et informe les Clients sur le système technique mis en place ainsi que sur les questions d'usage.

Dans le cadre de sa politique d'information et de communication à l'égard des Clients, le Partenaire, pour le compte de la Société, réalise au moins les actions suivantes :

- Création d'un site internet spécifique permettant l'accès, pour les Clients, aux informations suivantes, avec accès protégé pour les informations individuelles :
    - Le suivi de leur consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire ;
    - L'évolution de la tarification qui leur est appliquée ;
    - Le suivi et le traitement des demandes d'intervention.
- L'accès gratuit pour les clients aux données brutes des compteurs de facturation.
- Une enquête de satisfaction périodique spécifique au réseau thermique.

Afin d'encourager les nouveaux raccordements, le Partenaire et la Société organiseront des séances publiques d'information avec la Commune.

Avec l'accord de la Commune et pour le compte de la Société, le Partenaire établira des prospectus d'information et procédera à leur distribution dans le Périmètre et à proximité.

10.5. Entretien, panne et dépannage

10.5.1. Dépenses et prise en charge de l'entretien, maintenance et pannes

D'une manière générale, l'entretien, la maintenance, et le dépannage des Installations incombent exclusivement à la Société.

Le prix de vente des Energies intègre l'ensemble des coûts liés aux prestations précitées et ceci sur toute la durée du Contrat.

10.5.2. Maintenance préventive

Toute interruption programmée des Services en vue de la maintenance préventive des Installations devra être soumise pour approbation à la Commune au minimum 30 jours ouvrables avant l'interruption en question.

En cas d'approbation, le Partenaire, pour le compte de la Société, informe les Clients concernés au plus tard 15 jours ouvrables avant l'interruption en question.

L'interruption pour maintenance préventive ne peut excéder une durée de 8 heures. Si l'interruption excède la durée précitée, le Partenaire, pour le compte de la Société, s'engage :

- soit à organiser un système de chaufferie ou production de froid mobile qui viendra pallier l'interruption ;
- soit à compenser financièrement les consommations d'énergies engendrées par la mise en fonctionnement des systèmes de production de chaleur et de froid d'appoint / secours du Client.

Les frais supplémentaires engendrés sont à la charge de la Société.

Dans tous les cas, le Partenaire, pour le compte de la Société, s'engage à tout mettre en œuvre pour rétablir le Service dans les plus brefs délais.

La maintenance préventive des équipements de chauffage, respectivement de froid, doit être, dans toute la mesure du possible, planifiée en dehors de la saison de chauffage, respectivement de la saison de production de froid

10.5.3. Dysfonctionnement et panne

En cas d'interruption non programmée des Services, notamment en cas de panne ou de dysfonctionnement, le Partenaire s'engage, en tant qu'entreprise d'exploitation, maintenance et dépannage, à intervenir sur site en moins de 4 heures.

L'interruption non programmée des Services ne saurait dépasser 48 heures. Le cas échéant, le Partenaire, pour le compte de la Société s'engage à organiser un système de chaufferie ou de production de froid mobile pour tenir cedélai.

Les appareils mobiles viennent se raccorder sur les attentes prévues à cet effet par le Partenaire.

Les frais supplémentaires engendrés sont à la charge de la Société.

Dans tous les cas, le Partenaire, pour le compte de la Société, s'engage à tout mettre en œuvre pour rétablir le Service dans les plus brefs délais.

10.5.4. Service de piquet

Le Partenaire, pour le compte de la Société, est tenu de mettre en place un service de piquet susceptible d''intervenir 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24.

10.6. Répercussion sur le prix facturé aux Clients

Sous réserve des dispositions qui précèdent, les retards, interruptions ou insuffisances de fourniture des Energies donnent lieu à des réductions de prix au profit des Clients, tel que précisé dans le contrat de fourniture d'énergie thermique (Annexe 2).

10.6.1. Accès aux sous-stations

Le personnel d'entretien et dépannage du Partenaire et, le cas échéant, de la Société ont accès en tout temps aux stations de pompage et aux sous-stations dans les locaux de la Commune.

10.7. Personnel d'exploitation

Le Partenaire s'engage à faire en sorte que la Société mandate du personnel qualifié et qu'il soit formé et surveillé afin de garantir le fonctionnement des Installations et de l'ensemble du Service. Le Partenaire, est responsable envers la société des éventuels dommages causés par son personnel.

Il fournit une liste du personnel concerné par les contrats de mandat, en permanence à jour, qui sont autorisés à accéder aux locaux appartenant à laCommune.

10.8. Représentant du Partenaire

Le Partenaire fera en sorte que la Société communique à la Commune les coordonnées détaillées des collaborateurs qui auront le statut d'interlocuteurs principaux de la Commune. Ces interlocuteurs devront être francophones. Le Partenaire s'organise de façon à ce que l'un au moins de ces interlocuteurs soit toujours joignable.

10.9. Rapport d'exploitation technique et financier

Le Partenaire, pour le compte de la Société, produit, à l'issue de chaque exercice d'exploitation, un rapport retraçant la totalité des opérations d'exploitation réalisées sur le réseau thermique.

Ce rapport prendra la forme d'un compte rendu technique qui devra être validé par le Comité technique prévu par le règlement d'organisation. Le Comité technique sera composé de représentants de la Commune et du Partenaire.

Le délai de remise de ces documents est fixé au premier mars de chaque année pour l'exercice de l'année précédente.

Ces documents sont remis sous format électronique à la Commune et au Partenaire.

Le retard ou la production d'un rapport d'exploitation incomplet donnera lieu à des sanctions aux conditions définies au chapitre 12.2.

Outre le rapport, la Commune peut convoquer une séance du conseil d'administration lors de laquelle le Partenaire devra présenter le bilan annuel (technique, financier, compte d'exploitation, relations avec

les Clients...) et répondre aux questions qui lui seront posées.

Au titre du compte rendu technique, le Partenaire, pour le compte de la Société fournit au moins les indications suivantes :

- La liste des travaux d'entretien maintenance effectués,
- La liste des travaux de renouvellement, de mise en conformité ou de modernisation effectués,
- La liste des travaux de branchements et d'extensions particulières effectués,
- La mise à jour des plans et schémas,
- La liste des pannes et interruption du Service et leur cause,
- Le bilan des quantités d'Energies livrées aux Clients, pour chaque sous-station,
- Le bilan des quantités d'énergie électrique et de gaz achetées pour la fourniture des Energies,
- La performance (COP) en chaud et en froid,
- Quantités de CO_2 produites et tout indicateur environnemental jugé pertinent,
- Le taux de couverture réel par les énergies renouvelables,
- Bilan énergétique, p.ex. sous la forme d'un diagramme de Sankey,
- Les courbes de charge annuelles en chaud et froid,
- Les éléments permettant de calculer les rendements (analyses de rendement des PAC et les mesures de rendement du réseau),
- Le calendrier des démarrages et arrêts, les degrés-jours correspondants,
- Le tableau récapitulatif de calcul de tous les coefficients de révision appliqués pendant l'exercice (indexation des tarifs),
- Les rapports de visite réglementaire des organismes de contrôle agréés,
- Les quittances des contrats d'assurances souscrits,
- Les rapports de contrôle périodique des compteurs,
- Les effectifs du service et la qualification des agents,
- Les relevés de températures en amont et en aval,
- Le nombre de Clients et son évolution,
- La liste des Clients et la puissance souscrite par chacun d'entre eux,
- Un état qualitatif des prestations rendues aux Clients, bilan des réclamations et de leur gestion (détail du délai de clôture par type d'intervention, etc.), taux d'indisponibilité du réseau, etc.,
- Un mémoire sur la stratégie commerciale menée,
- L'évolution générale des Installations,
- Un ajustement du plan prévisionnel de renouvellement des Installations sur la durée restante du Contrat et le montant correspondant,
- Le journal des pannes et des interventions,
- Les relevés de températures de prise d'eau et de rejet dans le Lac,
- Les mesures proposées pour améliorer le Service (développement du réseau, indicateurs de performance mis en place),
- Le dispositif de prospection mis en place selon l'art. 10.4.1.

Au titre du compte rendu financier, le Partenaire, pour le compte de la Société, fournit au moins les indications suivantes, sans préjudice des droits d'information propres aux actionnaires ou aux membres du conseil d'administration accordés par la loi :

- Dans les 60 jours suivant la fin de chaque exercice social, le bilan, le compte de résultat, un tableau des flux financiers (cash-flows) ainsi que les annexes de l'exercice passé après révision des comptes ; la période d'exercice s'échelonnant du 1er janvier au 31 décembre ;
- Dans les 10 jours suivant la fin de chaque trimestre, un "tableau de bord" du mois faisant apparaître les principales données économiques du mois et notamment le chiffre d'affaires, y inclus les comptes de gestion (management accounts) et le niveau des liquidités ;
- Dans les 30 jours suivant la fin de chaque trimestre, une actualisation du budget annuel et de la prévision de trésorerie de la Société à la fin de chaque trimestre ;
- Dans les 30 jours suivant la fin de chaque semestre, les comptes semestriels de la Société (bilan et compte de résultat) ;
- Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux

obligations contractuelles ;

- Dans les 60 jours avant la fin de chaque exercice social, un projet de budget et compte d'exploitation prévisionnel pour l'exercice suivant ;
- Un plan de financement prévisionnel pour les travaux de modernisation et d'extension du réseau ;
- Le compte-rendu de l'activité de l'exercice écoulé ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- Un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du Service, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;
- Le détail des justificatifs des redevances versées à la Commune ;
- La présentation des tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation ;
- Les nouvelles attestations d'assurances souscrites au titre du Contrat ;
- Immédiatement, tout évènement susceptible d'avoir un impact significatif sur la Société, sur sa réputation ou celle des Parties, sur sa solvabilité ou son niveau de liquidités, ou susceptible d'entraîner une situation de perte de capital ou de surendettement.

Le Partenaire, pour le compte de la Société tient à la disposition de la Commune les pièces justificatives de manière à permettre le contrôle et la vérification de ces mouvements.

11. Dispositions financières

11.1. Charges de la Société

11.1.1. Redevance pour occupation du domaine public

La Société ne verse pas de redevance pour l'occupation du domaine public à la Commune.

11.1.1 Autres redevances

Toutes les autres redevances domaniales sont à la charge de la Société. Il en est de même des redevances éventuellement dues pour l'occupation des propriétés privées.

Le Partenaire veille à ce que la Société prenne en charge et inclue dans son prix toutes les autres redevances, notamment les redevances pour le pompage de l'eau du lac.

11.2. Revenus de la Société

11.2.1. Redevances perçues auprès des Clients

La Société perçoit auprès des Clients une redevance destinée à couvrir les charges d'investissement et d'exploitation qu'elle supporte.

Les relations commerciales entre les futurs preneurs (Clients) et la Société font l'objet d'un contrat-type (Annexe 2). Les Clients s'acquittent du Prix de l'énergie auprès de la Société.

Le Prix pour chaque Client est composé des éléments suivants et pour chaque fluide séparément et fourni en Annexe 6 :

1) Taxe de raccordement :

   Aucune taxe de raccordement n'est facturée au Client dans le cas où le raccordement se fait selon le planning global du développement du réseau.

   Dans le cas où le raccordement ne se fait pas selon le planning global du développement du réseau, une taxe d'introduction, non remboursable, est facturée au Client à la fin des travaux d'introduction. Elle représente la participation du Client au coût des travaux nécessaires à l'introduction du réseau dans les locaux prévus pour le raccordement.

   Le cas échéant, la taxe de raccordement au gaz est incluse dans la taxe de raccordement au réseau thermique.

2) Frais d'installation annexes [CHF/kW] (Option)

Si le client le souhaite, la Société prendra à sa charge les frais liés à la contribution aux coûts du réseau des renforcements du raccordement électrique et les adaptations nécessaires aux installations dans les locaux mis à disposition. Dans ce cas, un montant unique forfaitaire sera facturé au Client.

Ce montant ne sera pas indexé mais pourra être revu si les montants facturés diffèrent des coûts à la charge de la Société pour ces prestations.

3) Prix de base [CHF/kW*an] :

Le Client s'acquitte d'un prix de base pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le froid en CHF par kW souscrit. Le prix de base est dû par le Client même lorsqu'aucune des Energies n'a été utilisée ou lorsque leur utilisation a été inférieure à la prestation convenue. Le prix de base peut être facturé mensuellement ou annuellement.

Le prix de base inclut les éléments suivants :

- coût de l'énergie électrique utilisée mécaniquement pour assurer le fonctionnementdes Installations de production et de distribution d'énergie ainsi que l'éclairage des bâtiments (sauf les sous-stations) ;
- coût des prestations de conduite, de petit entretien, gros entretien et renouvellement, frais administratifs (redevances, taxes diverses, impôts, frais divers…), nécessaires pour assurer le fonctionnement des Installations ;
- coût des prestations de renouvellement et de modernisation des Installations ;
- charges financières liées au financement des investissements ;
- prise en compte des subventions liées aux travaux ;

Le prix de base inclut et détaille à minima chaque composante suivante : amortissement financier, maintenance et entretien courant, gros entretien et renouvellement). Le prix peut être différent pour chaque fluide fourni (Chaleur, Froid confort, froid process, ECS). Le prix de base en fonction de la puissance est fourni en Annexe 6. A priori, il n'y a pas de différence entre les prix de base selon les zones et les phases. La Société peut faire une proposition d'un prix de base plus élevé si le bâtiment nécessite un appoint gaz.

Une participation à l'investissement pourra être proposée au Client pour réduire le prix de base.

4) Prix de l'énergie [ct/kWh] :

Le prix peut être différent pour chaque fluide fourni (Chaleur, Froid confort, froid process, ECS) et fourni en Annexe 6 selon la consommation énergétique et/ou des niveaux de températures. La Société peut faire une proposition de prix différents en fonction des niveaux de température soutirés et rejetés dans le réseau par les Clients, si cela permet d'obtenir en moyenne des meilleurs prix pour l'ensemble des Clients et que les différences de prix vont dansle sens d'une incitation pour les Clients à améliorer l'enveloppe thermique de leur bâtiment.

A priori, il est demandé de ne pas avoir de différence entre les prix de l'énergie selon les zones et les phases. La Société fixe les tarifs dans le respect des fourchettes définies. Les frais d'investissement d'une conduite privée permettant l'extension ou le branchement au réseau seront remboursés au prorata de la conduite commune au propriétaire par la Société.

Si le réseau thermique n'est pas opérationnel au moment de la mise en service du bâtiment, la Société garantit un approvisionnement équivalent jusqu'au raccordement effectif au réseau thermique. Les coûts supplémentaires induits sont à inclure dans le Prix.

Tous les montants indiqués dans le Contrat s'entendent hors taxes (HT). Les éventuelles majorations de prix liées à des dispositions légales, fédérales, cantonales (TVA, taxe sur les énergies, etc…) seront intégralement répercutées sur les prix convenus lors de leur entrée en vigueur ou par un autre biais convenu entre les Parties. Tous les impôts et taxes établis par la Confédération, le Canton ou la Commune, y compris les impôts relatifs aux immeubles de la nouvelle station de pompage, sont à la charge de la Société et pris en compte dans le Prix.

Les tarifs de l'Annexe 6 sont réputés correspondre aux impôts et taxes en vigueur à la signature du

Contrat.

En cas de création de nouveaux impôts, redevances à la charge de la Société ou de suppression ou de majoration de ceux qui sont réputés déjà compris dans les tarifs, ces nouvelles impositions, ces suppressions ou ces majorations sont répercutées, de plein droit, dans les tarifs, pour prendre effet à compter de leur date d'entrée en vigueur.

De même, l'application de toute nouvelle règle financière (certificats d'économies d'énergie, vente de quotas de CO_2, taxe sur le carbone…) pouvant générer des charges supplémentaires ou des recettes exceptionnelles pour la Société doit être suivie d'une répercussion, de plein droit, dans les tarifs, pour prendre effet à compter de leur date d'entrée en vigueur.

La Société annonce au Client les hausses ou les baisses et leur date d'entrée dès leur publication.

La Société ne pourra demander aucune avance financière aux Clients durant la phase d'exécution des travaux et jusqu'à la réception définitive du système de fourniture d'énergie. Celle-ci se fera avec les Clients selon un protocole qui reste à définir.

11.2.2. Cas particuliers

Lorsque la situation particulière d'un Client le justifie, la Commune autorise la Société à signer, avec ce Client, un traité particulier d'abonnement. Le projet, établi par la Société ou le Partenaire, est soumis à l'accord préalable de la Commune.

Toute demande de fourniture de chaleur, de froid ou d'eau chaude sanitaire à des conditions différentes, sous une forme ou à une température différente ne pourra être acceptée ou refusée par la Société que moyennant accord écrit de la Commune.

La Société peut exiger le paiement par le Client de tous les frais et charges susceptibles d'en résulter pour lui-même soit au moment du raccordement, soit en cours d'exploitation.

En outre, cette fourniture doit être compatible avec les conditions techniques normales de distribution pour le reste des Clients et ne doit en aucun cas obliger la Société à modifier ces conditions, en particulier à augmenter la température de livraison.

Un délai de deux (2) mois est laissé à la Commune pour donner son accord, formuler des observations ou refuser le projet. Passé ce délai, le projet est réputé accepté.

Si, au cours de ce délai, des modifications sont demandées, le Partenaire ou la Société doit rectifier en conséquence son projet et le soumettre à nouveau à la Commune dans un délai maximum d'un mois. Ensuite, un délai de deux (2) mois est de nouveau laissé à la Commune pour formuler des observations ou refuser le projet. Passé ce délai, le projet est réputé accepté.

11.2.3. Ajustement de la taxe de raccordement

Aucune taxe de raccordement n'est facturée au Client dans le cas où le raccordement se fait selon le planning global du développement du réseau.

Dans le cas où le raccordement ne se fait pas selon le planning global du développement du réseau, la taxe d'introduction, non remboursable, facturée au Client sera adaptée en fonction des coûts réels des travaux.

11.2.4. Ajustement du prix de base

Le prix de base est ajusté annuellement à la situation réelle des coûts selon la formule suivante :

$$\mathbf{P_{ba} = P_{b0}\left(0.5 * \frac{IPC_a}{IPC_0} + 0.5\right)}$$

P_{ba} Prix de base facturé mensuellement

P_{b0} Prix de base mensuel selon les conditions du présent Contrat (année 0)

IPC_a Valeur moyenne de l'indice suisse des prix à la consommation de l'année précédente disponible

au jour du décompte (base décembre 2015 = 100 points)

IPC_0 Indice suisse des prix à la consommation au mois de décembre 2020 (base décembre 2015 = 100 points)

Le prix de base sera dû pour la première fois selon chaque contrat de fourniture.

L'indice suisse des prix à la consommation à l'année 0 est de : IPC_0 = 100.8598

11.2.5. Prix des consommations d'Energies

11.2.5.1. Chauffage

La Société facture au Client un prix de consommation calculé en fonction de la chaleur de chauffage réellement utilisée selon la lecture des compteurs d'énergie.

Le prix de consommation pour le chauffage est de :

$$P_{ch0} = 0.08 \text{ CHF/kWh}$$

Ces prix sont ajustés en fonction du niveau de température demandé selon l'Annexe 6 :

Ces prix sont ajustés à l'état réel des coûts selon la formule suivante :

$$P_{ch} = P_{ch0}\left(0.1 + 0.9\frac{e_a}{e_0}\right)$$

P_{ch} Prix de consommation facturé pour le chauffage

P_{ch0} Prix de consommation facturé selon les conditions du Contrat (année 0)

e_a Valeur de l'indice des prix de l'électricité de l'année précédente disponible au jour de l'ajustement, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité base décembre 2015 = 100 points)

e_0 Valeur de l'indice des prix de l'électricité de décembre 2020, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité, base décembre 2015 = 100 points)

L'indice suisse des prix de l'électricité à l'année 0 est de : e0 = 104.5084

11.2.5.2. Eau chaude sanitaire (ECS)

La Société facture au Client un prix de consommation calculé en fonction de l'ECS réellement utiliséeselon la lecture des compteurs d'énergie.

Le prix de consommation pour l'ECS est de :

$$P_{ecs0} = 0.08 \text{ CHF/kWh}$$

Ces prix sont ajustés en fonction du niveau de température demandé selon l'Annexe 6 :

Ces prix sont ajustés à l'état réel des coûts selon la formule suivante :

$$P_{ecs} = P_{ecs0}\left(0.1 + 0.9\frac{e_a}{e_0}\right)$$

P_{ecs} Prix de consommation facturé pour l'ECS

P_{ecs0} Prix de consommation facturé selon les conditions du Contrat (année 0)

e_a Valeur de l'indice des prix de l'électricité de l'année précédente disponible au jour de l'ajustement, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité base décembre 2015 = 100 points)

e_0 Valeur de l'indice des prix de l'électricité de décembre 2020, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité, base décembre 2015 = 100 points)

L'indice suisse des prix de l'électricité à l'année 0 est de : e0 = 104.

11.2.5.3. Prix de consommation pour le froid confort

La Société facture au Client un prix de consommation calculé en fonction du froid confort (eau du lac utilisée en direct) réellement utilisée selon la lecture des compteurs d'énergie.

Le prix de consommation pour le froid de confort est de :

P_{fc0} = 0.06 CHF/kWh

Ces prix sont ajustés à l'état réel des coûts selon la formule suivante :

$$\mathbf{P_{fc} = P_{fc0} * \frac{e_a}{e_0}}$$

P_{fc} Prix de consommation facturé pour le froid de confort

P_{fc0} Prix de consommation facturé selon les conditions du Contrat (année 0)

e_a Valeur de l'indice des prix de l'électricité de l'année précédente disponible au jour de l'ajustement, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité base décembre 2015 = 100 points)

e_0 Valeur de l'indice des prix de l'électricité de décembre 2020, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité, base décembre 2015 = 100 points)

L'indice suisse des prix de l'électricité à l'année 0 est de : e0 = 104.

11.2.5.4. Prix de consommation pour le froid de process

La Société facture au Client un prix de consommation calculé en fonction du froid process (eau du lac utilisée pour le refroidissement des condenseurs de groupes frigorifiques) réellement utilisée selon la lecture des compteurs d'énergie.

Le prix de consommation pour le froid de process sera défini en fonction des besoins spécifiques du Client.

Ces prix sont ajustés à l'état réel des coûts selon la formule suivante :

$$\mathbf{P_{fp} = P_{fp0} * \frac{e_a}{e_0}}$$

P_{fp} Prix de consommation facturé pour le froid de process

P_{fp0} Prix de consommation facturé selon les conditions du Contrat (année 0)

e_a Valeur de l'indice des prix de l'électricité de l'année précédente disponible au jour de l'ajustement, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité base décembre 2015 = 100 points)

e_0 Valeur de l'indice des prix de l'électricité de décembre 2020, selon les données de l'Office fédéral de la statistique (code produit 100-4070 : Electricité, base décembre 2015 = 100 points)

L'indice suisse des prix de l'électricité à l'année 0 est de : e0 = 104.

11.2.6. Autre modification de prix

Des modifications de prix à des fins commerciales applicables à tous les clients pourront être faites d'un commun accord écrit entre les Parties à la suite d'une demande formulée par l'une d'entre elles.

11.2.7. Révision des tarifs des Energies et taxes de raccordement et de leur indexation

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, et pour s'assurer que les formules d'indexation sont bien représentatives des coûts réels, le niveau des tarifs de la Société, d'une part, et la composition des formules de variation y compris les parties fixes, d'autre part, sont soumis à réexamen à l'initiative de la partie la plus diligente, en vue de leur hausse ou de leur baisse sur production par la Société des justifications nécessaires et notamment des comptes d'exploitation, dans les cas suivants :

- Périodiquement tous les 5 ans.
- Lorsque par le jeu successif des indexations, les tarifs et taxes varient de plus de 50 % par rapport au prix fixé dans le contrat initial ou à la précédente révision.
- En cas d'évolution importante de la réglementation, notamment en matière d'environnement entraînant la nécessité de procéder à d'importants travaux de mise en conformité.
- Si les ouvrages exploités par la Société ou leur développement sont modifiés en importance et qualité de façon à remettre en cause l'équilibre financier du cahier des charges.
- Si le périmètre fixé dans le présent Contrat est modifié de façon à remettre en cause l'équilibre financier du contrat ou si cette modification de périmètre nécessite de revoir les stipulations financières du contrat.
- Si les bénéfices de la Société dépassent les attentes [redacted].
- En cas de changement de source d'énergie modifiant de façon sensible l'équilibre financier du Contrat ou si le changement de source d'énergie nécessite de revoir les modalités financières du Contrat.
- En cas de modification des conditions d'exploitation ne permettant plus d'atteindre le taux de couverture contractuel par les énergies renouvelables et nécessitant de revoir les modalités financières du Contrat.
- Si le total des puissances souscrites ou des quantités d'énergies vendues aux Clients varie de plus de **vingt pour cent (20%)** par rapport à celles prévues dans le cahier des charges.
- En cas de mesure nouvelle et substantielle d'exploitation destinée à faire des économies d'énergie ou d'application de nouvelles règles financières (subventions, taxes…) pouvant générer des charges supplémentaires ou des recettes exceptionnelles pour la Société.
- En cas de travaux supplémentaires demandés par la Commune**,** ou de modification du programme des travaux, de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la Société ;
- En cas de dépollution préalable s'avérant nécessaire sur les terrains mis à disposition de la Société dans le cadre du présent Contrat, ou si des aménagements spécifiques sont rendus nécessaires lors de la construction des ouvrages du fait des caractéristiques du sol ;
- D'un commun accord entre les Parties à la suite d'une demande formulée par l'une d'entre elles.

11.2.8. Facturation

La taxe de raccordement est facturée par la Société aux Clients selon une convention à définir entre les deux parties.

Le Société, ou le Partenaire pour le compte de celle-ci, facture semestriellement aux Clients le prix de base et les prix de consommation.

Les factures sont à payer sans remise dans les 30 jours à compter de la date de facturation. En cas de retard de paiement, des frais de rappel et des intérêts moratoires peuvent être facturés conformément aux dispositions du CO.

11.3. Utilisation des bénéfices – politique de dividende

Les bénéfices réalisés par la Société doivent être utilisés prioritairement pour réduire son endettement à un niveau qui ne soit pas supérieur au double des fonds propres au bilan. Aucun dividende ne peut être distribué si l'endettement est supérieur à ce niveau.

12. Contrôle et sanctions

12.1. Contrôle par la Commune

La Commune dispose d'un droit de regard tel que prévu par le présent Contrat sur les activités de la Société afin de s'assurer, notamment, de la bonne exécution technique et financière du présent Contrat par le Partenaire ou la Société ainsi que de la qualité du Service rendu aux Clients.

Le Partenaire s'engage, pour le compte de la Société, à fournir à la Commune et à la Société tout document et information lui permettant d'effectuer le contrôle précité dans un délai de 15 jours,.

12.2. Sanctions, pénalités

En cas de violation par le Partenaire de ses obligations en vertu du présent Contrat, la Commune le mettra en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception en lui fixant un ultime délai pour remplir ses obligations.

Dans les cas prévus ci-dessous et à défaut d'exécution dans le délai imparti, le Partenaire sera astreint au paiement d'une pénalité calculée selon 12.2.1.

La pénalité est versée en mains de la Commune ou, à défaut, prélevée sur le cautionnement.

Le paiement de la pénalité ne libère pas le Partenaire de sa responsabilité en vertu du présent Contrat. Il intervient sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts supplémentaires dus à la Société, à la Commune ou à des tiers. La résiliation du présent Contrat pour justes motifs est également réservée.

Aucune pénalité ne sera infligée si la violation des obligations du Partenaire est liée à des circonstances exceptionnelles imprévisibles et inévitables, non imputables au Partenaire et sur lesquelles il n'a pas de contrôle.

12.2.1. Pénalité en cas de retard de mise en service des Installations initiales

En cas de retard dans la mise en service des Installations initiales (adaptation de la station de pompage et le réseau thermique phase 1), une pénalité équitable sera due par le Partenaire à la Commune si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Ces retards sont manifestement imputables au Partenaire
- Ces retards empêchent l'exécution des obligations envers les Clients notamment s'agissant du respect des délais de fourniture des Energies.

[redacted]

Ces pénalités ne peuvent pas dépasser un montant maximum plafonné à 2% du montant total du contrat d'entreprise totale applicable pour la phase concernée.

12.2.2. Fourniture des Services

12.2.2.1. Retard, interruption ou insuffisance des Services

En cas de retard ou d'interruption de la fourniture des Services ou d'une fourniture insuffisante, le Partenaire versera au profit du Client une pénalité définie dans le contrat de fourniture d'énergie.

12.2.2.2. Violations de règles ou normes en vigueur

En cas de violations des règles et normes applicables, notamment en cas de non-respect des consignes environnementales, dépassement de seuils de polluants, utilisation de combustible non autorisé, mauvaise qualité de combustible, nuisances sonores, température de rejet dans le lac :

[redacted]

[redacted]

Le paiement de ces pénalités ne libère par le Partenaire d'éventuelles autres sanctions et charges de remise en conformité pour les mêmes faits.

12.2.3. Production des documents

En cas de retard ou de non-production des documents prévus au chapitre 10.9 ou de violation de l'article 4.3.4 une pénalité [redacted] est due par le Partenaire, à la Commune.

12.2.4. Non-respect du taux d'énergies renouvelables

Chaque année dès la troisième année d'exploitation du CAD, dans le cas où la Société n'atteint pas les 90% de renouvelable sur l'ensemble du réseau thermique,l le Partenaire achète des certificats CO2, selon la quantité correspondant au dépassement par rapport aux 90% renouvelable.

12.3. Sanction coercitive : la mise en régie provisoire

En cas de faute grave du Partenaire, la Commune, pourra décider la mise en régie provisoire, totale ou partielle des prestations concernées, aux frais et risques du Partenaire.

Sont notamment des fautes graves :

- Rétention d'informations essentielles en violation du présent Contrat, notamment violation des articles 4.3.4 ou 10.9 ;
- Non-respect important des lois, règles et normes en vigueur ;
- L'abandon du programme des travaux prévus dans le présent Contrat ;
- L'absence d'entretien des Installations nécessaires à la fourniture Service ;
- L'absence de fourniture des Energies en quantité et qualité nécessaires pour assurer les Services ;
- Défauts graves non réparés ;
- Non-paiement des charges, mauvaise tenue des comptes ;
- Violation des obligations de financement prévues à l'article 6.2 ci-dessus.
- Tous travaux dont la planification n'a pas été validée par la Commune en vertu de l'article 9.2 ci-dessus ;
- Tout acte ou omission du Partenaire qui met en péril la pérennité économique de la Société ;
- Tout acte ou omission du Partenaire qui compromet la sécurité des Installations et de Services, d'autres ouvrages ou des personnes.

Cette mise en régie provisoire sera précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie infructueuse dans un délai raisonnable d'au moins 30 jours ouvrables.

En cas de mise en régie provisoire, la Commune pourra prendre toutes les mesures nécessaires à assurer les Services aux frais et risques du Partenaire. Elle pourra notamment prendre possession du matériel, accéder aux Installations, instruire le personnel du Partenaire et/ou de la Société et faire réaliser des travaux par des tiers.

La régie provisoire prend fin, sur décision de la Commune, dès que le Partenaire ou/et la Société est en mesure de reprendre normalement l'exploitation du Service et s'est engagé sans réserve à le faire.

La mise en régie provisoire ne libère pas le Partenaire de sa responsabilité en vertu du présent Contrat. Elle intervient sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts supplémentaires dus à la Société, à la Commune ou à des tiers. La résiliation du présent Contrat pour justes motifs est également réservée.

13. Durée et fin du Contrat

13.1. Durée du contrat

Le présent Contrat entre en force à la date de sa signature. Il est conclu pour une durée de 50 ans à compter de la date de première livraison des Energies à partir de pompes à chaleur alimentées par l'eau du lac, prévue au 01.09.2025, portant l'échéance au 01.09.2075.

13.2. Fin du Contrat de plein droit

Le Contrat se termine de plein droit au plus tard à l'expiration de sa durée telle que définie au chapitre 13.1.

13.2.1. Négociations

Trois ans avant l'expiration du Contrat, les Parties entameront des négociations en vue de convenir de la suite à donner aux relations contractuelles.

13.2.2. Continuité de Service en fin de Contrat

La Commune a la faculté, sans qu'il n'en résulte un droit à une indemnité pour le Partenaire ou la Société, de prendre pendant la dernière année du Contrat, toutes mesures pour assurer la continuité du Service, en réduisant autant que possible la gêne qui en résulte pour le Partenaire, respectivement la Société.

D'une manière générale, la Commune peut prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif du Contrat au régime nouveau d'exploitation ou au nouveau partenaire.

13.3. Résiliation pour de justes motifs

En cas de justes motifs, les Parties peuvent résilier le présent Contrat, moyennant un préavis de 6 mois. Constituent notamment de justes motifs les cas où :

1. lorsque l'une des Parties ne remplit pas, de manière fautive, l'une de ses obligations contractuelles importante malgré une mise en demeure écrite indiquant que le Contrat sera résilié faute d'exécution au terme d'un délai de grâce adéquat d'au moins 30 jours ;
2. lorsqu'une procédure de recouvrement a été initiée à l'encontre de l'autre Partie et que:
   a. le créancier a requis la continuation de la poursuite par voie de saisie selon l'article 88 LP ;
   b. dans le cas d'une poursuite par voie faillite, une commination faillite est notifiée selon l'art. 159 LP ou une faillite sans poursuite préalable est requise selon l'article 190 LP ; en cas de dépôt de demande de sursis concordataire selon l'article 293 LP) ou
   c. l'autre Partie se déclare insolvable (articles 191ss LP).
3. Lorsque le maintien du Contrat est devenu insupportable pour l'une ou l'autre Partie et ne saurait être raisonnablement exigé d'elle, notamment en raison de modifications des conditions économiques ou structurelles ou une modification législative.

La Partie concernée par une procédure de recouvrement au sens du paragraphe précédent communiquera immédiatement par écrit la survenance d'une telle procédure à l'autre Partie.

13.4. Résiliation anticipée ordinaire

La Commune peut résilier le présent Contrat 20 ans avant l'échéance définie au chapitre 13.1. La Commune devra informer le Partenaire par écrit, avec un préavis de 1 an, de sa volonté de résilier le Contrat.

13.5. Effets de la fin du Contrat

13.5.1. En cas de fin du Contrat de plein droit

13.5.1.1. Installations

Lorsque le Contrat prend fin automatiquement selon art.13.1, toutes les Installations ainsi que toute servitude ou autre droit nécessaires à la fourniture des Services, reviennent de plein droit à la

Commune. Sont exceptées les Installations appartenant à des tiers.

Le Partenaire ne peut prétendre à aucune indemnité à ce titre.

Les Installations doivent être remises à la Commune en parfait état de fonctionnement. Deux ans avant l'expiration du Contrat, les Parties conviennent, le cas échéant moyennant expertise, des travaux à exécuter sur les Installations qui ne sont pas en parfait état de fonctionnement.

Le Partenaire doit exécuter les travaux nécessaires à ses frais avant l'expiration du Contrat.

13.5.1.2. Transfert des Actions de la Société

Les Actions de la Société en mains du Partenaire sont transférées de plein droit à la Commune avec effet à la date de fin du Contrat. Le Partenaire ne peut prétendre à aucune indemnité à ce titre.

13.5.2. En cas de résiliation pour justes motifs

13.5.2.1. Transfert des Actions – droit d'emption de la Commune

En cas de résiliation du Contrat pour de justes motifs au sens de l'article 13.3, le Partenaire et tout Affilié auquel il aurait cédé ses actions (la **Partie Obligée**) confère à la Commune un droit d'emption sur toutes ses Actions (les **Actions Offertes**).

La Commune disposera d'un délai d'un an à compter de la date de fin du Contrat pour justes motifs pour déclarer par écrit à la Partie Obligée son intention de se porter acquéreuse des Actions Offertes. Le droit d'emption ne pourra être exercé que sur la totalité des Actions Offertes.

[redacted]

La vente des Actions Offertes à la Commune, dans l'hypothèse où celle-ci a exercé son droit d'emption, devra intervenir dans les 180 jours à compter de la date d'exercice du droit d'emption par la Commune.

[redacted]

13.5.3. En cas de résiliation anticipée ordinaire

13.5.3.1. Transfert des Actions – engagement de rachat de la Commune

En cas de résiliation anticipée du Contrat par décision de la Commune selon l'article 13.4, la Commune s'engage à racheter l'ensemble ou une partie du capital-actions et du capital-participations du Partenaire dans un délai maximal d'un an après que la résiliation est entrée en force. Dans le cas d'un rachat partiel, la Commune s'engage à garantir au minimum 34% du droit de vote au Partenaire.

[redacted]

Le calcul de la valeur de rachat sera adapté dans le cas d'une augmentation de capital ou d'autres scénarios de financement non prévus à ce jour.

13.5.3.2. Transfert des Actions – Valeur de la Société

[redacted]

13.6. Cession du Contrat

13.6.1. Cession par la Commune

La Commune est en droit et s'engage à transférer tous les droits et obligations découlant du présent Contrat, y compris la présente obligation de transfert, à un éventuel successeur juridique. Dans tous les cas, elle s'engage à transférer à l'acquéreur, ou aux ayants-droits effectifs tous les droits et obligations découlant du présent Contrat en cas de transfert de propriété des bâtiments ou du bien-fonds sur lesquels sont disposées les installations de pompage et le réseau thermique, d'octroi de droits de jouissance sur ces derniers ou de partage de l'immeuble en propriété par étages.

Dans ce cas, la Commune fournit au Partenaire une attestation écrite de l'acquéreur selon laquelle celui-ci confirme qu'il a eu connaissance du présent Contrat et qu'il en reprend les droits et obligations.

Jusqu'à la remise d'une telle déclaration, la Commune demeure responsable de toutes ses obligations découlant du présent Contrat, indépendamment d'une éventuelle responsabilité de l'acquéreur, de la communauté des propriétaires d'étages, respectivement de l'ayant-droit effectif.

13.6.2. Cession par le Partenaire

Le Partenaire peut, en tout temps, proposer à la Commune la cession du présent Contrat et de ses Actions.

On entend par cession, tout remplacement du Partenaire par un tiers au Contrat en cours d'exécution. Cela inclut notamment tout transfert de patrimoine, cession d'actifs (notamment par scission ou fusion) ainsi que tout autre changement dans le contrôle du Partenaire.

La cession du Contrat ne sera en tous les cas possibles que si elle comprend une reprise pure et simple, par le nouveau partenaire, de l'ensemble des droits et obligations du présent Contrat et des Actions du Partenaire. Aucune renégociation ne sera possible en particulier s'agissant de la durée du partenariat, desaspects financiers ou encore de la nature des prestations ou tarifs applicables aux Clients.

La Commune disposera d'un délai de 6 mois dès la proposition de cession pour se prononcer.

Un éventuel silence de la Commune ne vaudra pas acceptation.

14. Dispositions générales

14.1. Notification et mise en demeure

Les notifications ou mises en demeure faites entre les Parties au titre du Contrat sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception, adressées à leur siège respectif mentionné dans l'en-tête du présent Contrat.

Les transmissions électroniques et les télécopies adressées au titre du présent article sont confirmées par notification écrite.

Tout délai fixé court à partir de sa date de réception par la Commune ou le Partenaire.

14.2. Modification du Contrat

Toute modification totale ou partielle du présent Contrat ne peut résulter que d'un avenant écrit et signé par les Parties.

14.3. Changement de contrôle / Modification du capital social du Partenaire

Le Partenaire s'engage à informer sans retard la Commune de tout changement dans la composition de son capital social.

14.4. Règlement des différends

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends, de bonne foi, dans un esprit de recherche de solutions constructives et créatives. A ces fins, elles suivent le processus suivant :

14.4.1. Comité paritaire

Sur demande d'une Partie, la Commune et le Partenaire se réuniront en comité paritaire incluant les représentants de chaque Partie qui ont la meilleure connaissance des questions techniques et économiques sous-jacentes au différend ainsi que, du côté de la Commune, le Syndic et le Municipal en charge de l'énergie et, du côté du Partenaire, le président du conseil d'administration et le CEO ou un autre représentant du Partenaire si le président du conseil d'administration et le CEO sont la même personne.

Le comité paritaire tiendra au moins 2 réunions à un maximum de 30 jours d'intervalle.

Chaque Partie pourra demander qu'il soit fait appel à un expert indépendant et impartial désigné d'un commun accord. En cas de désaccord, la nomination de l'expert sera réalisée par un tiers indépendant, tel que par exemple le préfet ou le président de l'association des chauffages à distance (ASCAD).

L'expert ainsi désigné assistera et conseillera les Parties dans le cadre de leur différend. Il assistera aux séances du comité paritaire. Il devra rendre sous deux mois un avis ou une proposition de règlementdu différend, que les Parties s'engagent à examiner de bonne foi.

Dans ce cas, l'intervalle entre les deux réunions du comité paritaire peut être étendu à 90 jours, afin de permettre à l'expert de rendre son rapport.

Les honoraires de l'expert sont supportés par moitié par chacune des Parties.

14.4.2. Médiation

En cas d'échec du comité paritaire à trouver une solution au différend après un délai minimal de trois mois (ou de cinq mois si l'intervalle entre les deux réunions du comité paritaire a été étendu), les Parties conviennent de soumettre tous litiges, différends ou prétentions nés du présent Contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations du contrat ou sa résiliation à la médiation conformément au Règlement suisse de médiation de la Swiss Chambers' Arbitration Institution en vigueur à la date à laquelle la requête de médiation est déposée conformément audit Règlement.

Le siège de la médiation sera à Lausanne.La médiation se déroulera en français.

14.4.3. Saisie du tribunal

Sous réserve des cas d'urgence, les Parties ne peuvent saisir le tribunal mentionné à l'article 14.5 ci-dessous qu'après avoir entièrement respecté les articles 14.4.1 et 14.4.2.

Le présent article 14.4 ne fait pas obstacle au droit de chacune des Parties d'exercer en tout temps les droits découlant pour elle du présent Contrat.

14.5. Droit applicable et for

Le présent Contrat est soumis exclusivement au droit suisse.

Le for exclusif est à Lausanne.

14.6. Signature

Le présent Contrat est signé en X exemplaires.

Ville , le _____

la Commune

…… ……

Prénom Nom Prénom Nom

Adresse Adresse

Ville , le _____

le Partenaire

…… ……

Prénom Nom Prénom Nom

Adresse Adresse

ACTA } NOTAIRES ASSOCIÉS

Projet du 1er septembre 2022/gz

Téléphone 021 966 10 50

Email montreux@actanotaires.ch

DROIT DE SUPERFICIE

Devant **SANDRA LAYDU MOLINARI**, notaire à MONTREUX, Canton de Vaud, Suisse,

comparaissent :

d'une part :

Au nom de la **Commune de Montreux**,

Son Syndic, Monsieur Olivier Gfeller, domicilié à Montreux, et sa Secrétaire municipale, Madame Vanessa Egli, domiciliée à Montreux,

lesquels agissent en application de la décision prise par le Conseil communal, lors de sa séance du … *(à compléter)*, dont une copie conforme d'un extrait du procès-verbal demeure ci-annexée,

(ci-après nommée « le propriétaire ») ;

d'autre part :

Mont'CAD SA à Montreux, société anonyme, à constituer,

engagée par la signature collective à deux de … et … *(à compléter)*, administrateurs,

(ci-après nommée "le superficiaire").

EXPOSE PREALABLE :

La Commune de Montreux est propriétaire de la parcelle 526 de la Commune de Montreux ci-après désignée :

Extrait du registre foncier Bien-fonds Montreux / 526

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5886 Montreux
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	526
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 69838 62145 18
Surface	9'271 m², numérique
Mutation	01.10.2013 018-2013/7656/0
Autre(s) plan(s):	
No plan:	29
Désignation de la situation	Avenue Claude Nobs 3-5
Couverture du sol	Bâtiment(s), 8342 m² Place-jardin, 929 m²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment public, (Maison des congrés et station de pompage), N° d'assurance: 4928, 8342 m² Surface totale 8'473 m² (sur plusieurs immeubles)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 RG92

Propriété

Propriété individuelle

Montreux la Commune, Montreux, 29.06.1971 018-246677 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

17.11.1941 018-237744	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.018-2001/008805 en faveur de Montreux la Commune, Montreux
03.12.1979 018-276682/1	(C) Zone/quartier : hauteur des constructions ID.018-2001/009415 en faveur de B-F Montreux 5886/505
03.12.1979 018-276682/2	(C) Exploitation : restriction d'industries ID.018-2001/009416 en faveur de B-F Montreux 5886/505
25.10.1989 018-326323	(C) Usage de local et installations accessoires ID.018-2001/009453 en faveur de Société Electrique Vevey-Montreux, Montreux
25.10.1989 018-326324	(C) Passage pour piétons et pour tous véhicules ID.018-2001/009454 en faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE:CHE-105.952.948) 19.01.2022 018-2022/486/0
25.10.1989 018-326325	(C) Canalisation(s) électriques et souterraines ID.018-2001/009455 en faveur de Société Electrique Vevey-Montreux, Montreux
19.04.2000 018-2000/1508/0	(C) Usage de local ID.018-2001/009456 en faveur de Société Electrique Vevey-Montreux, Montreux
19.04.2000 018-2000/1509/0	(C) Passage pour piétons et pour tous véhicules ID.018-2001/009457 en faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE:CHE-105.952.948) 19.01.2022 018-2022/487/0
19.04.2000 018-2000/1510/0	(C) Canalisation(s) électriques souterraines ID.018-

2001/009458
en faveur de Société Electrique Vevey-Montreux, Montreux

Charges foncières

24.01.1974 018-256771	(C) Droit public, Fr.750'000.00 ID.018-2001/009451 en faveur de Etat de Vaud, Département de l'économie DEC, Lausanne
11.04.1983 018-291940	(C) Droit public, Fr.525'000.00 ID.018-2001/009452 en faveur de Etat de Vaud, Département de l'économie DEC, Lausanne
29.07.2004 018-2004/2929/0	(C) Droit public, Fr.2'400'000.00 ID.018-2004/002716 en faveur de Etat de Vaud Département de l'économie DEC, Lausanne

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

30.01.1973 018-253190	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 750'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001512, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880
30.01.1973 018-253191	Cédule hypothécaire sur papier nominative, Fr. 556'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001513, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Nominatif Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880
30.01.1973 018-253193	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001515, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880
30.01.1973 018-253194	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001516, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880
30.01.1973 018-253195	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001517, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880
30.01.1973 018-253196	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 250'000.00, 1er rang, Intérêt max. 8%, ID.018-2000/001518, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
	Primé par servitude ID.018-2001/009415 Zone/quartier :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par servitude ID.018-2001/009416 Exploitation :, C	27.04.1982 018-287880
	Primé par charge foncière ID.018-2001/009451, C	27.04.1982 018-287880

La Commune de Montreux a procédé à une cadastration partielle du domaine public n° 131, faisant l'objet d'une mutation ayant pour conséquence que la surface de l'immeuble sus désigné est augmentée.

Ceci exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit :

CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE :

1. Constitution de servitude

La Commune de Montreux déclare constituer en faveur de Mont'CAD SA, qui accepte, une servitude personnelle de superficie, conformément aux articles 675, 779 et 779 lettres a à l du Code civil, grevant la parcelle 526 de la Commune de Montreux.

2. Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 55 ans à partir de ce jour, à savoir jusqu'au ... *(à compléter)*

Il s'éteindra à cette dernière date, sous réserve de la signature d'une prolongation.

3. Cessibilité ou transfert économique du droit de superficie

Le droit de superficie est cessible, ainsi que l'exige la loi, en vue de son immatriculation comme immeuble.

Le propriétaire du fonds devra être informé de toute cession ou de tout transfert économique de tout ou partie du droit de superficie. Il pourra s'y opposer, par écrit, dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis :

a) si l'acquéreur n'est pas solvable ;

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte et dans toute convention signée en complément ou en exécution des présentes.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout cessionnaire ou tout propriétaire économique du droit de superficie.

En cas de fusion du superficiaire, l'obligation d'information subsiste mais le propriétaire du fonds ne pourra pas s'opposer au transfert.

4. Immatriculation au Registre foncier

Les comparants requièrent l'immatriculation, au Registre foncier, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

5. Effets et étendue

<u>Affectation</u> :

Le droit de superficie est affecté à l'exploitation d'une station de pompage.

L'affectation du présent droit de superficie ne pourra pas être modifiée sans l'accord du propriétaire du fonds.

Structure :

Le superficiaire est autorisé à maintenir la structure existante et à y apporter les modifications projetées, ainsi que les modifications qui s'avèreraient nécessaires dans le futur pour l'exploitation de la station de pompage. Les frais liés à la construction et à l'entretien sont supportés par le superficiaire. Les plans des travaux projetés ont été soumis pour approbation au propriétaire du fonds.

Il ne pourra pas être édifié d'autres constructions sans l'accord du propriétaire du fonds.

Le droit de superficie comprend également les installations de pompage d'eau du lac et de distribution d'énergie thermique, ainsi que tous les aménagements annexes nécessaires, notamment la trappe d'accès. Les installations annexes existantes figurent sur un plan complémentaire dressé par le géomètre officiel Nicolas Borgeaud en date du … *(à compléter)*, déposé au Registre foncier à l'appui de cet acte. Le superficiaire a le droit de les modifier, maintenir et exploiter.

Situation :

L'assiette du droit de superficie est indiqué en … *(à compléter)* sur le plan, la coupe et selon le tableau de mutation dressés par le géomètre officiel Nicolas Borgeaud en date du … *(à compléter)*, déposés au Registre foncier à l'appui de cet acte, dont les comparantes ont pris connaissance par le notaire soussigné et qu'ils ont approuvés en les signant.

6. Prix / Rente.

Le droit de superficie est constitué sans versement d'un prix, sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessous.

Aucune rente ne sera perçue.

La structure existante a une valeur de CHF 2'000'000.-- (deux millions de francs) *(à confirmer)* .

Le présent droit de superficie, droit distinct et permanent, constituera un apport en nature de la Commune de Montreux dans le cadre de la constitution de la société Mont'CAD SA.

7. Expiration

A l'échéance du droit de superficie, la construction sera cédée au propriétaire du fonds, moyennant le versement d'une indemnité équitable, et deviendra partie intégrante de ce fonds. L'indemnité sera fixée par un expert désigné d'entente entre le propriétaire du fonds et le superficiaire ou, à défaut, par le juge.

La servitude sera alors radiée au Registre foncier.

Le superficiaire s'engage à amortir annuellement et régulièrement les dettes hypothécaires éventuelles grevant le droit de superficie, qu'il aurait contracté durant sa durée, de telle manière qu'elles soient intégralement remboursées à l'échéance du droit.

8. Retour anticipé

Si le superficiaire excède gravement son droit ou viole gravement et de manière suivie ou répétée des obligations contractuelles, ou si le superficiaire est déclaré en faillite, le propriétaire du fonds peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés.

Le droit de retour ne peut être exercé que moyennant une indemnité équitable pour les constructions qui font retour au propriétaire du fonds, la faute du superficiaire pouvant justifier la réduction de l'indemnité.

Il est rappelé que les dispositions légales du code civil relatives au retour anticipé sont de droit impératif de sorte qu'il ne peut être contractuellement dérogé au régime légal.

9. Entrée en possession, transfert des profits et risques, charges

L'entrée en possession est immédiate, ainsi que le transfert des profits et des risques.

Dès ce jour, tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge du superficiaire.—

Dès ce jour, le superficiaire assume seul toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du 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. De plus, il garantit la protection de l'environnement en application des dispositions fédérales édictées en la matière.——————————————————

Pour le reste, le superficiaire déclare connaître l'état juridique et matériel actuel de la parcelle grevée du droit de superficie et son attention a été attirée sur le fait que certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public et le droit privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier.——————————————

Le droit distinct et permanent constitué prend rang après les droits de gages immobiliers inscrits sur la parcelle grevée.——————————————————

10. Droit de préemption légal ——————————————————

Le propriétaire du fonds a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie.——————————————————

Le superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où ce fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie.——————————————————

11. Autres dispositions——————————————————

Les raccordements existants des locaux sont tous transférés en faveur du superficiaire, lequel bénéficie notamment des raccordements suivants : ————————

- Raccordement aux égouts auprès de la Commune de Montreux.————————
- Raccordement électrique de la station de pompage auprès de Romande Energie SA.————————————————————
- Raccordement internet.——————————————————

Les taxes annuelles pour ces raccordements, les impôts et les assurances sont à la charge du superficiaire.————————————————————

Le propriétaire du fonds s'engage à garantir les services existants suivants :

- Maintien et entretien des gaines de ventilation existantes jusqu'en limite de DDP.
- Maintien et entretien du système de lutte anti-incendie (sprinkler) et du système de détection incendie.

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

12. Election de for

Pour tout ce qui concerne l'exécution, l'inexécution et l'interprétation des présentes, les comparants font élection de domicile attributif de for exclusif et de juridiction au lieu de situation de l'immeuble, à défaut de domicile dans le canton.

13. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, le superficiaire certifie :

- qu'il agit pour son propre compte et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers ;

- que le droit de superficie constitué ci-dessus constitue un établissement stable et sera affecté à l'exploitation de la société, et qu'il ne comprendra aucun logement.

14. Impôts et frais

Les droits de mutation cantonaux et communaux sont à la charge du superficiaire.

Conformément à la loi fiscale, le superficiaire a versé antérieurement au notaire une provision de CHF 66'000.-- (soixante-six mille francs).

Les frais du présent acte ainsi que ceux qui en sont la suite ou la conséquence, de même que les émoluments du Registre foncier sont à la charge du superficiaire, sans déroger à la solidarité légale.

Réquisition pour le Registre foncier

- Constitution d'une servitude personnelle de superficie avec immatriculation comme droit distinct et permanent, expirant le … *(à compléter)*

Mandat de dépôt

Le notaire déposera l'acte au registre foncier dès l'inscription de Mont'CAD SA au registre du commerce.

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Montreux, le

N° dossier 30963.09

PLAN CADASTRAL - MUTATION - PROJET

COMMUNE DE MONTREUX

Plan n° 29

Coordonnées moyennes 2'558'990 / 1'143'175

N° du journal :

Date d'inscription :

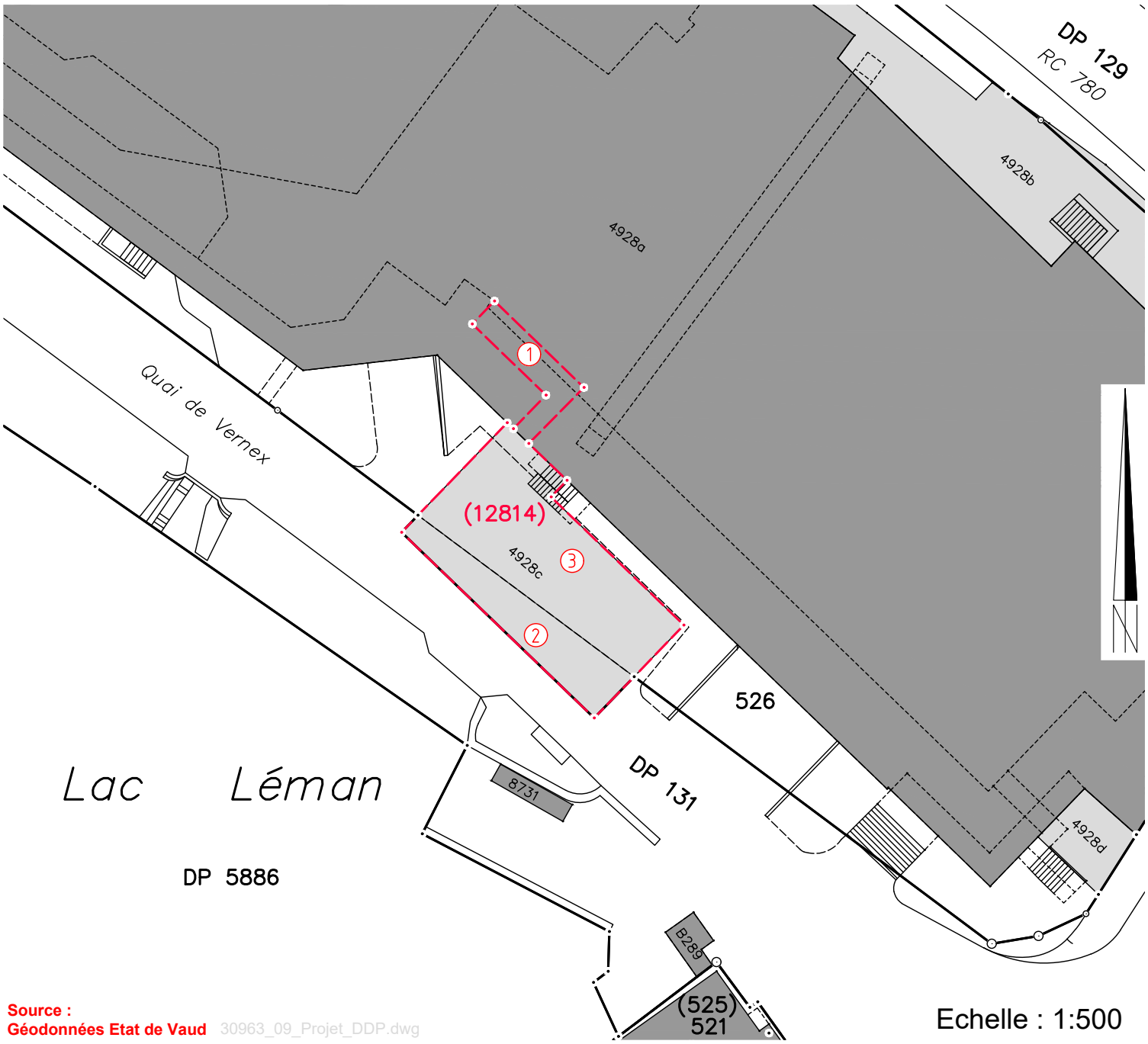
N° ConverCe : xxx-xx-xxxxxx

Mensuration : numérique

GÉO SOLUTIONS ingénieurs SA
Av. Reller 42 | case postale 375 | 1800 Vevey 1 | 021 925 36 00
vevey@geo-solutions.ch
www.geo-solutions.ch

Vevey, le 16 août 2022

Nicolas BORGEAUD
Ingénieur géomètre breveté



Echelle : 1:500

Source :
Géodonnées Etat de Vaud 30963_09_Projet_DDP.dwg