

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande de crédit d'investissement de fr. 150'000.- pour
la reprise de la buvette du stade.*

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Bail à loyer de la buvette

Depuis 1989, la buvette du stade est exploitée par le même tenancier qui a été au bénéfice de 3 baux successifs. Le 1^{er} bail n'appelle pas de commentaire.

le bail d'Yverdon Sport

Le 5 juillet 1998, la Commune d'Yverdon-les-Bains, en qualité de bailleur, représentée par Yverdon Sport, a conclu le deuxième bail à loyer avec Monsieur Jean Hirsbrunner et son épouse Simone pour la location du café-restaurant à l'enseigne de la buvette du stade comprenant un local de 80 places, une cuisine, un dépôt-cave + des dispositions particulières qui définissent des surfaces à l'extérieur et l'exclusivité de la vente de boissons et nourriture dans le périmètre du stade, notamment.

Le bail a été conclu pour une période de 10 ans, allant du 1^{er} juillet 1998 au 20 juin 2008, et il a été résilié en 2001 par Yverdon Sport qui a aussi dénoncé la convention d'utilisation du stade signée avec la Commune d'Yverdon-les-Bains. Ces circonstances sont à l'origine d'une procédure qui a abouti sur la transaction citée ci-après.

Le bail de la Commune d'Yverdon-les-Bains

Après la résiliation du bail par Yverdon Sport, la Commune a établi un nouveau bail pour la période allant du 1^{er} février 2002 au 30 juin 2008.

Montant et affectation du loyer de la buvette

Jusqu'à la résiliation du bail et de la convention par Yverdon Sport en 2001, c'est lui qui encaissait le loyer. Depuis 2002, le loyer est encaissé par la commune. Il a été fixé à fr. 45'000.-, indexable d'après la position d'Yverdon Sport en championnat, et ce montant est versé à Yverdon Sport au profit de la formation des juniors.

Historique et nature des litiges avec le tenancier

Lorsque Yverdon Sport a accédé à la Super league, le service communal des gérances a adapté le montant du loyer comme le prévoit le chiffre 6.1 du bail, libellé comme suit :

Le loyer de base est fixé au point 2, tant qu'Yverdon Sport évolue en Challenge league. En cas d'accès en Super league, il sera augmenté de 30 % ; par contre, en cas de relégation en 1^{ère} ligue, il sera diminué de 20 % et de 30 % (par rapport à la base) en cas de relégation en 2^e ligue.

Le tenancier conteste la hausse de loyer arguant que celle-ci n'a pas été notifiée sur formule officielle.

Le tenancier se plaint d'une diminution de 22 m² de la dimension des locaux ; celle-ci avait été opérée en 1992, lorsqu'il était membre du Comité d'Yverdon Sport qui avait alors utilisé la surface litigieuse pour créer un vestiaire avec douche pour l'entraîneur de la 1^{ère} équipe. Le tenancier se plaint aussi d'avoir subi un préjudice financier de l'ordre de fr. 15'000.- lorsque la vente d'alcool a été interdite lors de certains matches en 2005.

Sa requête au Tribunal des baux liste encore d'autres faits comme la suppression de divers accès à la buvette qui entraînerait une perte de chiffre d'affaires, des travaux restant à exécuter, etc.. Ladite requête conclut que la Commune d'Yverdon-les-Bains est débitrice d'une somme de fr. 200'000.- plus les intérêts.

Résiliation du bail par la commune

Yverdon Sport a dénoncé la convention d'utilisation du stade pour le 30 juin 2008. La Commune d'Yverdon-les-Bains a résilié le bail à loyer de la buvette du stade pour le 30 juin 2008, également. La Municipalité espérait que la concordance des deux dates de résiliation permettrait d'établir facilement et à la satisfaction de toutes les parties un nouveau bail et une nouvelle convention.

Ces documents n'ont pas pu être établis car le tenancier s'est opposé à la résiliation du bail au motif que celle-ci ne peut pas être notifiée tant qu'il y a un conflit entre le bailleur et le locataire, considérant le risque de représailles. La Préfecture a rejeté le point de vue du tenancier, estimant que celui-ci peut en tout temps porter un litige devant le Tribunal des baux pour interdire une résiliation. Un recours a été déposé au Tribunal des baux qui a fixé une séance en septembre 2008 pour en débattre.

Négociation avec le tenancier

La Commune d'Yverdon-les-Bains et le tenancier sont entrés en négociation et ont convenu de transiger le procès qui les divise devant le Tribunal des baux.

Pour l'essentiel, le projet de transaction prévoit que le tenancier vend à la Commune d'Yverdon-les-Bains le fonds de commerce de la buvette du stade moyennant le paiement d'une somme de fr. 150'000.-. Le tenancier libère la buvette du stade d'ici

au 30 septembre 2008 et la transaction est communiquée au Tribunal des baux afin qu'il en prenne acte et que la cause soit rayée du rôle.

Le montant de fr. 150'000.- comprend la valeur du mobilier et du matériel, qui a été estimée en 2007 à fr. 115'855.- par Gastroconsult à Pully, et un montant pour solde de tout compte.

But du rachat du fonds de commerce de la buvette du stade par la commune

Depuis plusieurs années, la Municipalité est en but à deux litiges au stade de football :

- d'une part, le litige avec le tenancier de la buvette, exposé ci-dessus ;
- d'autre part, le litige avec FC Romandie S.A. / Yverdon Sport qui conteste l'exclusivité accordée au tenancier de la buvette pour la vente de boissons et nourriture dans le périmètre du stade de football, bien qu'il ait lui-même accordé cette exclusivité en signant le bail de la buvette en 1998.

En se portant acquéreur du fonds de commerce de la buvette, la Municipalité se donne les moyens pour négocier, de façon satisfaisante pour tous, la nouvelle convention d'utilisation du stade avec tous les utilisateurs du stade ainsi que le bail de la buvette avec un nouveau tenancier.

Les projets de convention et de bail sont en cours d'élaboration et seront proposés à leurs bénéficiaires dès que votre Conseil aura accordé le crédit d'investissement faisant l'objet du présent préavis.

Le tenancier de la buvette a d'ores et déjà accepté d'assurer l'intérim jusqu'à l'arrivée de son successeur.

Coût et financement

La dépense de fr. 150'000.- sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte no 3386 et amortie en 5 ans au plus. L'amortissement pourrait aussi être plus rapide si le mobilier et le matériel sont revendus au nouveau tenancier.

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à fr. 32'700.- et comprennent les frais d'intérêt variable du capital investi, fr. 2'700.-, et l'amortissement, fr. 30'000.

La dépense étant définie par un projet de transaction récent, elle n'est pas comprise dans le plan des investissements qui a été établi antérieurement.

* * *

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- : la Municipalité est autorisée à signer une transaction pour la reprise de la buvette du stade comprenant l'achat du mobilier et du matériel ainsi qu'un solde de tout compte ;

Article 2.- : un crédit d'investissement de fr. 150'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3.- : la dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte no 3386 et amortie en 5 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

R. Jaquier

J. Mermod

Délégués de la Municipalité : Monsieur Jean-Daniel Carrard
Monsieur Paul Arthur Treyvaud